



**UPAYA HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN
APARTEMEN TERKAIT KETIDAKSESUAIAN LUAS SEMIGROSS UNIT
DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI**

Adrian Winata

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(E-mail: winata.adrian@gmail.com)

Dr. Sri Bakti Yunari ,S.H., M.H.

(Corresponding Author)

(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Doktor (Dr.) pada Fakultas Hukum Universitas Brawijaya)
(E-mail: sri.by@trisakti.ac.id)

Abstract

The development and marketing of the flat itself can be done by the state or by the developer, construction and marketing of the flat carried out by PT. Binakarya Citra Buana had harmed Mr. Erison and the consumer ended up with a lawsuit. Is the decision of the West Java High Court Number. 190 / PDT / 2018 / PT.BDG is against the Consumer Protection Law Number. 8 of 1999 concerning the extent of agreed non-compliance and what efforts can these consumers do to take back the rights of those who have been harmed by the developer? The research method used is normative juridical research using secondary legal materials that are analyzed conclusively with a legal and case approach. Based on the results of the analysis it is proven that the court's decision is not in accordance with the Consumer Protection Law Number. 8 of 1999 and legal remedies submitted by consumers are not in accordance with the Consumer Protection Act. Legal remedies to be done by Mr. Erison must consult with a legitimate consumer protection body before filing a lawsuit in court. Based on the results of dining research it has been proven that Pt. Binakarya Citra Buana has violated several provisions contained in the Consumer Protection Act, As a suggestion there needs to be a socialization about the rights and obligations of consumers as well as a socialization about the existence of Institutions and Consumer Protection Institutions.

Keywords: *consumer agreement, consumer act, apartment*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Apartemen merupakan suatu bangunan bertingkat yang dibangun di dalam suatu lingkungan, yang masing masing Gedung tersebut dipisahkan secara horizontal dan vertical, serta terdapatnya beberapa fasilitas yang dapat dimiliki Bersama dan digunakan secara terpisah, juga dilengkapi dengan bagian Bersama,



benda Bersama, dan tanah Bersama.¹⁾ Apartemen ini sendiri dibangun oleh suatu developer di atas tanah Hak milik maupun Hak Milik Negara. Membeli Apartemen memang menjadi suatu ketertarikan untuk konsumen maupun investor-investor property pada masa sekarang ini. Apartemen dianggap oleh calon konsumen memiliki berbagai fasilitas lengkap dan keamanan yang lebih terjaga juga lebih eksklusif dibandingkan membeli rumah biasa. Hal ini diperkuat dengan bangunan-bangunan Apartemen dibangun dengan bangunan yang memiliki kemewahan-kemewahan juga lebih menarik niat konsumen untuk membeli suatu apartemen, lokasi yang strategis juga perawatan yang cenderung lebih mudah karena ukuran unit apartemen yang tidak begitu besar dianggap lebih mudah untuk dirawat. Teknik marketing yang dilakukan oleh pihak developer dengan memasarkan kelebihan-kelebihan dalam membeli apartemen sangat menarik niat konsumen terutama untuk para keluarga kelas menengah kebawah yang berniat untuk memiliki suatu tempat tinggal sendiri, karena harga apartemen relative lebih murah dibandingkan membeli rumah biasa tentu saja dapat menjadi suatu alternative untuk mereka calon konsumen yang belum memiliki banyak tabungan.

Ada beberapa jenis rumah susun yang terdapat di Indonesia yaitu, rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara. Dari ketiga jenis rumah susun tersebut terdapat peran pemerintah didalamnya, seperti rumah susun umum untuk kalangan masyarakat kelas menengah kebawah yang tidak memiliki cukup uang untuk membeli suatu rumah tinggal, rumah susun khusus yang peruntukannya dikhususkan untuk hal-hal tertentu saja dan juga rumah susun negara yang peruntukannya untuk para pegawai-pegawai pemerintahan. Namun terdapat satu rumah susun yang memang pada dasarnya dapat dijadikan untuk menjalankan suatu kegiatan berusaha, yaitu rumah susun umum. Rumah susun umum inilah yang biasa dipakai untuk kegiatan komersial. Dalam Undang-

¹⁾Richard Eddy, *Aspek Legal Properti*. (Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2010), hal. 19.



Undang Nomor 20 Tahun 2011 juga sudah dijelaskan mengenai peruntukan rumah susun umum tersebut. Pada pasal 16 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun, menjelaskan bahwa rumah susun komersial dapat dijalankan oleh setiap orang, setiap orang dalam pasal ini bermaksud perorangan maupun suatu badan hukum. Pemerintah dalam membangun rumah susun komersial biasanya melibatkan pihak pengembang atau yang sudah akrab dikenal sebagai developer.

Developer dalam hal membangun rumah susun komersial memiliki wewenang untuk merancang atau mendvelop suatu rumah susun dengan bentuk sedemikian rupa yang nantinya rumah susun yang dirancangnya tersebut dapat dijual oleh pihak developer untuk meraup keuntungan dari kegiatannya membangun rumah susun tersebut. Tetapi dalam hal ini pihak developer tidak bisa memasarkan unit rumah susun sebelum bangunan sudah rampung sekitar 20% dari total bangunan yang akan dibangun. Jika jumlah bangunan belum terbentuk sebesar 20% dan pihak developer memasarkan unit dari rumah susun komersial tersebut maka dapat dikatakan bahwa pihak developer telah melanggar Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Pasal 16 ayat 2 yang mewajibkan developer setidaknya telah membangun sebanyak 20% bangunan dari Total luas bangunan yang akan dibangunnya. Masyarakat dalam hal ini melihat bagaimana suatu developer dapat menjual unit tersebut yang pada faktanya bangunan tersebut belum selesai dibangun. Oleh karena itu pihak developer menggunakan suatu surat perjanjian yang mengisyaratkan para calon konsumen yang ingin membeli unit rumah susun untuk memenuhi kewajibannya agar unit rumah susun yang ingin dibeli oleh calon konsumen tersebut tidak dapat dijual kembali pada pihak ketiga oleh developer. Perjanjian yang digunakan oleh pihak developer tersebut adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang biasa disebut juga dengan PPJB.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini memiliki berbagai macam manfaat untuk para calon konsumen maupun pihak developer itu sendiri. Untuk pihak

konsumen PPJB ini dapat berfungsi untuk melarang pihak developer agar tidak memasarkan kembali unit yang ingin debelinya kepada pihak ketiga, dilain sisi PPJB ini juga berfungsi agar para calon konsumen yang ingin membeli unit rumah susun tersebut secara angsuran, dapat membayar secara bertahap sembari menyicil dan menunggu rumah susun yang dibangun oleh pihak developer tersebut terbangun hingga 100%. Jadi pada akhirnya setelah cicilan lunas dan rumah susun sudah terbangun Akta Jual Belipun dapan dilakukan. Dilain sisi fungsi PPJB ini sendiri untuk pihak developer sendiri memiliki fungsi yang tidak lain adalah untuk mengikat para calon konsumennya agar konsumennya tersebut tidak lari dari kewajibannya untuk membeli unit rumah susun tersebut.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli menyangkut hubungannya dengan konsumen secara langsung, oleh karena itu PPJB sudah memiliki pengaturannya didalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 18 yang berisikan larangan larangan dalam membuat suatu PPJB. Secara Umum pengaturan PPJB ini sendiri sudah di atur didalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang system perjanjian pendahuluan jual beli rumah. Setidaknya dalam membuat suatu PPJB terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh pihak developer, jadi dalam proses pembuatannya walaupun PPJB merupakan suatu Perjanjian baku. Perjanjian baku dalah perjanjian dimana suatu pihak hanya dapat menerima atau menolak suatu perjanjian yang dibuat oleh pihak lainnya.²⁾ Tetapi tetap dalam pembuatannya developer tidak boleh melanggar ketentuan-ketentuan yang ada. Karena merupakan suatu perjanjian baku maka didalam Permen PUPR suatu PPJB tersebut dapat dibawa pulang ddan dipelajari selama 7 hari, namun pada faktanya masih banyak developer yang tidak mengindahkan peraturan tersebut. Tidak hanya tidak boleh dibawa pulang, namun konsumen sendiri tidak dapat meminta draft dari PPJB tersebut sebelum PPJB dilakukan dihadapan notaris

²⁾ Suharnoko. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, (Jakarta: Kencana, 2004), hal. 119.



untuk ditandatangani. Masalah yang terjadi didalam PPJB ini sendiri tidak hanya sebatas hal tersebut saja, namun terdapat hal yang lebih krusial yaitu mengenai Luas Unit yang tertera didalam PPJB. Kasus yang dialami oleh Tn. Erison menyangkut informasi luas dalam pemasaran unit apartemen dengan luas yang tertera didalam PPJB menyulitkan Tn. Erison sendiri selaku konsumen untuk memahami pengertian luas unit yang dpasarkan. Sedangkan didalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen telah memberi ketentuan bahwa pelaku usaha yang menjalankan usahanya di Negara Republik Indonesia harus memberikan informasi yang jelas mengenai produk yang dihasilkan oleh pelaku usaha tersebut. Tn. Erison sendiri sudah melayangkan gugatan Perdata kepada Pihak Developer atas dasar Wanprestasi karena tidak memberikan unit apartemen dengan luas unit yang sesuai dengan yang diperjanjikan oleh developer itu sendiri. Pada saat transaksi jual beli, pihak developer tidak menjelaskan bahwasannya unit yang ditawarkan oleh pihak developer merupakan luas semigross. Namun dalam upaya hukum menggugat pihak developer untuk mengganti kerugian yang dialami oleh Tn. Erison selaku konsumen yang dirugikan tidak membuahkan hasil yang menguntungkan untuk Tn. Erison, karena upaya hukum yang diajukan olehnya hingga tingkat Bandingpun tetap menolak gugatan yang dilayangkan oleh Tn. Erison. terlihat jelas Teknik pemasaran yang dilakukan oleh pihak developer untuk mengikat hati Tn. Erison selaku pembeli uunit Apartemen telah merugikan konsumennya sendiri. Hal ini tidak hanya terjadi pada Tn. Erison saja, namun para pembeli unit lainnya dalam apartemen Bogor Valley Residence juga mengalami hal yang sama. Oleh karena itu penulis ingin menganalisis, apa saja kesulitan dalam yang terjadi dalam upaya hukum yang dilakukan dan menganalisis upaya-upaya hukum yang tepat untuk dilakukan oleh Tn. Erison dalam kasusnya yang sesuai dengan yang terdapat dalam putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 190/PDT/2018.PT.BDG, agar Tn. Erison sendiri selaku konsumen dapat mendapatkan haknya kembali.

B. Perumusan Masalah



Upaya hukum apa yang tepat agar Tn. Erison dan para konsumen dapat mendapatkan penggantian kerugian atas ketidaksesuaian luas semigross dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli ?

C. Metode Penelitian

Menurut Peter Mahmud, Penelitian Hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.³⁾ Penulis ingin menganalisa kasus berdasarkan Undang-Undang sebagai norma untuk suatu perbandingan. Maka dalam tulisan ini, metode-metode penelitian hukum yang digunakan penulis adalah sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam penelitian hukum penulis adalah jenis penelitian untuk keperluan akademis. Penelitian untuk keperluan akademis adalah penelitian yang mengidentifikasi fakta hukum, mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan, serta menetapkan isu hukum yang ada bagi penelitian untuk karya akademis.⁴⁾ Penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum. Teknik pengumpulan data dilakukan adalah dengan pendekatan kasus dan pendekatan undang-undang. Pendekatan kasus atau *case approach* , dilakukan dengan mengumpulkan putusan-putusan pengadilan mengenai isu hukum yang dihadapi. Sedangkan pendekatan dengan undang-undang atau *Statue Approach* dilakukan dengan mencari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu tersebut.⁵⁾

2. Sifat Penelitian

³⁾ Peter Mahmud Mz, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2005), hal. 35.

⁴⁾ *Ibid.*, hal. 230.

⁵⁾ *Ibid.*, hal. 237.



Sifat penelitian dalam penelitian hukum yang penulis lakukan adalah penelitian hukum preskriptif yaitu penelitian yang memberikan preskripsi mengenai hal-hal apa saja yang semestinya dilakukan yang timbul dari hasil telaah yang dilakukan serta hal-hal tersebut harus koheren atau sesuai dengan gagasan-gagasan hukum yang berpangkal dari moral.⁶⁾

3. Jenis Bahan Hukum

Jenis bahan hukum yang digunakan penulis dibedakan menjadi 3 (tiga) yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan non-hukum atau bahan hukum tertier. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan sumber bahan hukum sebagai berikut :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer terdiri dari Peraturan Perundang-Undangan, catatan resmi, risalah dalam pembuatan Perundang-Undangan dan putusan hakim. Berikut bahan hukum primer yang penulis gunakan :

- 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Perlindungan Konsumen
- 4) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Pendahuluan Jual Beli Rumah.
- 5) Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 161/Pdt.G/2016/PN.BGR
- 6) Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 190/Pdt/2018/PT.BDG
- 7) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

⁶⁾ *Ibid.*, hal. 70.



b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang utama adalah buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi.⁷⁾ Bahan hukum sekunder yang penulis gunakan antara lain adalah buku-buku ilmiah dalam bidang hukum, makalah-makalah, jurnal ilmiah, dan artikel ilmiah.

c. Bahan Hukum Tertier

Selain bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, ada bahan non hukum atau bahan hukum tertier yaitu bahan hukum lain yang memberikan petunjuk maupun penjelasan lebih lanjut terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan data yang dilakukan penulis untuk memperoleh bahan hukum dalam penelitian ini adalah dengan mengkaji materi yang didapat dan yang diteliti serta menelaah data-data yang telah diperoleh dari penelitian yang dilakukan penulis.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Penelitian ini dilakukan dengan menelaah putusan yang diperoleh serta kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah diputus menjadi suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, lalu mengaitkannya dengan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

II. PEMBAHASAN

⁷⁾ *Ibid.*, hal. 142.



Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh Para Konsumen Untuk Mendapatkan Pengganti Kerugian Akibat Ketidaksesuaian Luas Semi Gross Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Terdapat beberapa faktor yang menyebabkan Tn. Erison selaku pembeli mengalami kegagalan atau gugatannya ditolak oleh hakim Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi. Gugatan yang diajukan oleh Tn. Erison sendiri merupakan gugatan wanprestasi. Wanprestasi merupakan perbuatan dimana suatu perbuatan tersebut tidak melakukan kewajiban sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat bersama, dapat berupa tidak melakukan suatu hal yang sebenarnya dapat disanggupinya, tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan, terlambat melaksanakan prestasi ataupun melakukan suatu hal yang telah dilarang didalam perjanjian⁸⁾. Wanprestasi dapat diajukan gugatannya apabila salah satu pihak yang mengadakan perjanjian tersebut tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kewajiban yang disepakati oleh para pihak, dilihat dari hal wanprestasi tentu saja developer tidak melanggar perjanjian dan sudah melaksanakan perjanjian jual beli dengan benar dan tidak ada wanprestasi, Adanya pertimbangan Hakim yang digunakan juga sebagai dasar putusan pengadilan menyatakan bahwa gugatan wanprestasi yang dilayangkan oleh Tn. Erison selaku pembeli tidak memenuhi kriteria dari wanprestasi itu sendiri, karena luas unit yang perjanjikan sudah sesuai dengan apa yang terdapat di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Dilihat dari kasus yang terjadi antara Tn. Erison dan Pt. Binakarya Citra Buana selaku developer sangat terjadi ketimpangan kedudukan antara konsumen dengan pelaku usaha, dimana pelaku usaha selalu memiliki kedudukan yang lebih tinggi dibandingkan dengan konsumennya. Kedudukan pelaku usaha yang lebih mengerti hukum menjadikan suatu alat untuk

⁸⁾ Nurachmad, Much. *Buku pintar memahami & membuat Surat Perjanjian*. (Jakarta: Visimedia, 2010), hal. 20



mengeksploitasi para konsumen. Pihak developer mencatumkan luas 52m² pada pemasarannya dan pada Surat Pemesanan Unit untuk meyakinkan para calon pembeli bahwa luasan unit apartemen tersebut lah yang akan didapatkan oleh para konsumen pembeli unit apartemen Bogor Valley Residence. Pengertian luas unit yang terdapat didalam kamus property Indonesia terdapat 2 jenis luas yaitu luas neto marketing dan luas semigross. Luas neto marketing ialah luas objek perjanjian yang dihitung dari dinding-dinding yang berada didalam objek perjanjian, termasuk semua kolom yang terdapat didalam unit yang di perjanjikan, sedangkan luas semigross ialah luas objek perjanjian yang terdiri dari perhitungan luas neto marketing ditambah dengan luas bagian Bersama yang ada pada setiap unitnya tergantung dari masing masing lantai tempat unit berada seperti lift, koridor, toilet (VIP dan non VIP), pantry, ruang service, loby utama, dan atap⁹⁾, namun pada isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli luasan unit yang dimaksud oleh developer 52M² tersebut adalah luas dari luas semigross unit apartemen.. Jelas terlihat perbedaan maksud dari pengertian kedua luas tersebut dan para calon konsumen masih banyak yang tidak mengerti atau lalai dalam mengartikan kedua pengertian luas neto dan semigross.

Para konsumen mengartikan dari pemasaran yang dilakukan oleh pihak developer mengenai luas adalah perhitungan luas neto bukan semigross dan kurangnya informasi yang diberikan oleh pihak Developer mengenai perbedaan arti kedua luas tersebut. Celah inilah yang dimanfaatkan oleh pelaku usaha agar mereka calon konsumen lebih tertarik untuk membeli barang atau jasa yang diproduksi dan dipasarkan oleh pelaku usaha. Pembuktian wajib dilakukan oleh konsumen yang mengalami kerugian, prinsip product liability yang merupakan tanggung jawab produsen atas produk yang dihasilkannya tetap mengahuruskan konsumen untuk membuktikannya didepan pengadilan bahwa karena

⁹⁾ Kallo, Erwin. *Kamus Properti Indonesia*, (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2013), hal. 198.



mengonsumsi produk dari pelaku usaha tersebut, ia telah dirugikan, hal ini lah yang menjadi suatu kesulitan atau kendala yang dialami oleh konsumen. Beban pembuktian untuk konsumen masih menerapkan system pembuktian yang konvensional ditambah dengan kedudukan konsumen yang selalu berada diposisi yang lebih lemah dibandingkan pelaku usaha yang mengakibatkan pada akhirnya konsumen disini akan mendapatkan kesulitan untuk mendapatkan hak ganti rugi dari pelaku usaha.

Pemerintah sudah mengetahui kelemahan kelemahan sistem pembuktian dan kedudukan konsumen yang lebih rendah dibandingkan dengan pelaku usaha, lalu mengeluarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang bertujuan agar menaikkan derajat para konsumen sehingga dalam hal berpekaranya didalam pengadilan, pelaku usaha tidak dapat berlaku semena mena untuk menekan para konsumennya. Pasal 1 Undang-Undang Perlindungan Konsumen sudah memberikan kepastian hukum untuk perlindungan terhadap konsumen. Sejatinya diundangkannya Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 untuk menjamin adanya seperangkat hukum yang harus ditaati oleh pelaku usaha agar tidak berbuat semena mena terhadap konsumennya juga melindungi hak-hak yang dimiliki oleh konsumen agar para konsumen dapat lebih bebas dan lebih nyaman memilih suatu produk yang nantinya akan dikonsumsi atau digunakan oleh dirinya sendiri karena sudah adanya kepastian hukum dalam memilih suatu barang dan membuat mereka lebih nyaman karena jika suatu ketika terjadinya sengketa dengan pelaku usaha, maka Undang-Undang Perlindungan Konsumen inilah yang digunakan untuk menjadi dasar para konsumen dalam mempertahankan haknya. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat dengan Nomor 190/PDT/2018/PT.BDG memberikan fakta hukum dimana Tn. Erison yang mempertahankan Hak untuk mendapatkan pengganti kerugian dari developer terkendala didalam pembuktiannya sehingga semua gugatan ganti rugi yang dilayangkan oleh Tn. Erison telah ditolak oleh Hakim. Salah satu usaha untuk melindungi dan meningkatkan kedudukan konsumen adalah dengan



menerapkan prinsip tanggung jawab mutlak (strict liability). Strict liability atau tanggung jawab mutlak adalah pelaku usaha dianggap bersalah, konsekuensinya ia harus bertanggung jawab untuk memberi ganti rugi secara langsung kepada pihak konsumen yang menderita kerugian.¹⁰⁾, dari strict liability inilah yang dapat meratakan derajat antara pelaku usaha dengan konsumennya, karena dengan *Strict Liability* pelaku usahalah yang selalu dianggap bersalah karena ialah yang memproduksi dan bertanggung jawab terhadap barangnya. Dengan strict liability ini pula penerapan prinsip product liability menjadi lebih efektif dimana pelaku usaha tidak dapat menghindar dari masalah akibat barang yang di produksinya. Dalam bidang hukum perdata pengaturan tanggung gugat diatur dalam BW. Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 dalam pasal 45 angka (2) sampai angka (4) memberikan keluasaan kepada para pihak yang bersengketa untuk memilih jalur penyelesaian sengketa yang akan digunakan oleh mereka. Apapun jalur upaya hukum yang dipilih oleh mereka, litigasi maupun non-litigasi penyelesaian sengketa menggunakan dua jalur tersebut tidak akan menghilangkan tanggung jawab secara pidana. Jalur non-litigasi ini adalah jalur penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang pengaturan mengenai jalur ini dapat ditemui didalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 sedangkan jalur litigasi yaitu jalur penyelesaian sengketa melalui pengadilan pengaturannya sendiri dapat ditemui didalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan didalam Hukum Acara Perdata. Jalur non-litigasi adalah jalur utama yang terbaik untuk menyelesaikan suatu sengketa konsumen, karena jalur non-litigasi ini tidak melibatkan pihak pengadilan yang rata-rata waktu untuk menyelesaikan sengketa konsumen relative lebih lama dan tidak efisien dalam segi biaya.

Di Indonesia sendiri terdapat beberapa badan dan Lembaga yang secara khusus memberikan bantuan masukan maupun advokasi untuk konsumen yang

¹⁰⁾ Atsarabdul dan Aprianirani, *op.cit*, hal. 62.



telah dirugikan. Mediasi, konsiliasi, dan Arbitrase merupakan cara-cara menyelesaikan sengketa konsumen yang dapat dimintakan ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen atau yang biasa disebut juga BPSK. Mediasi yaitu mencari suatu pencarian solusi terbaik atau *win win solution* dengan cara mempertemukan konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa.¹¹⁾ Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dalam hal ini memiliki peran untuk memanggil para pihak yang berperkara dan didalam pertemuan BPSK akan memberikan beberapa nasihat dan rekomendasi sampai dengan tercapainya suatu kesepakatan baru untuk menyelesaikan sengketa yang dialami oleh konsumen dan pelaku usaha. Cara mediasi dianggap merupakan cara yang sangat efektif dan memang harus dilakukan terlebih dahulu menurut seperti yang terdapat didalam Undang-Undang Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011 yang mengharuskan adanya musyawaran mufakat terlebih dahulu untuk menyelesaikan sengketa konsumen ini, karena dengan mediasi konsumen dan pelaku usaha diberi keuntungan dalam efisiensi waktu dan biaya, bisa disebut lebih efisien karena mediasi tidak memakan waktu banyak karena minimalnya prosedur-prosedur untuk melakukan perdamaian, perihal biaya lebih efisien karena biaya yang dikeluarkan juga lebih murah dibandingkan dengan biaya perkara yang harus dikeluarkan oleh konsumen itu sendiri. sesuai dengan fungsinya dibuatnya Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen ini sesuai dengan yang terdapat didalam Pasal 1 angka (11) Undang Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999. Berbeda dengan mediasi dimana BPSK berperan aktif dalam memberikan saran dan nasihat nasihat demi tercapainya sebuah penyelesaian sengketa, konsiliasi juga suatu penyelesaian sengketa diluar jalur pengadilan, namun dalam hal ini Peran BPSK hanya untuk memanggil konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa tanpa ikut campur dalam proses mediasi. Konsiliasi dilakukan

¹¹⁾ Made Mintarja Triasa et al., *Penerbitan Brosur Perumahan oleh Pengembang Yang Merugikan Konsumen Ditinjau Dari Hukum Perlindungan Konsumen (Studi Pada Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Bali)*, (Bali: Jurnal Kertha Semaya, 2016), hal. 3.



terlebih dahulu sebelum proses mediasi, jika proses konsiliasi tidak berhasil mencapai titik temunya maka BPSK masuk kedalam konsiliasi untuk memberikan masukan, dari situ lah proses konsiliasi berubah menjadi prose mediasi. Cara non-litigasi atau penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang terakhir adalah dengan cara Arbitrase, dimana Arbitrasi ini sudah dibuatkannya Undang-Undang oleh Pemerintah Indonesia yaitu Undang-Undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif

Menurut Bp. Bambang Sumantri selaku Komisioner dari Badan Perlindungan Konsumen Nasional, peneliti menyimpulkan bahwa masih ada beberapa konsumen yang bersengketa dengan developer masih awam akan penyelesaian sengketa konsumen dengan upaya hukum perlindungan konsumen ini. Upaya hukum akibat adanya perbedaan luas unit pada PPJB yang berbeda dengan yang diperjanjikan oleh developer sangat bisa diajukan gugatan menggunakan Hukum Perlindungan Konsumen sebagai dasar gugatannya. Melihat Tn. Erison dalam upaya hukumnya hanya melaporkan gugatan berdasarkan Tindakan wanprestasi semata yang dilakukan oleh pihak developer. Tentu saja gugatan perdata dalam menindaklanjuti sengketa konsumen masih banyak kelemahan yang terutama Undang-Undang Perlindungan Konsumen banyak dikesampingkan atau tidak diperhatikan dalam hakim pengadilan perdata. Jalur pidana yang disediakan didalam ketentuan peraturan Undang-Undang Rumah Susun dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen lebih baik digunakan hany untuk menekan pihak developer yang masih enggan untuk membayar ganti rugi kepada para konsumennya. Jalur upaya hukum menggunakan Pengadilan Pidana pada umumnya selalu dihindari oleh pihak developer karena efek yang ditimbulkan akan lebih besar dibandingkan gugatan perdata biasa.

Jika gugatan perdata hanya mengakibatkan pihak developer harus bertanggung jawa secara materil dan immateril, dalam hukum pidana sanksi yang dikenakan dapat lebih berat. Sanksi pidana penjara dapat saja dikenakan untuk



orang yang bertanggung jawab di dalam perusahaan developer tersebut, oleh karena itu jalur pidana ini sangat efektif untuk di jadikan sebuah gertakan jika pihak developer tidak mau mengganti rugi konsumennya. Pihak developer juga tidak dapat mencari celah hukum dibidang perdatanya karena pihak penyidik lah yang akan menyatakn ada atau tidaknya tindak pidana dalam sengketa konsumen yang dialami oleh konsumen yang dirugikan. Tindak pidana tersebut dapat berupa tindak pidana Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, yang menyataka bahwa seseorang siapapun yang menggunakan martabat dirinya untuk memberikan keuntungan bagi dirinya maupun orang lain dengan berbagai rangkaian tipu muslihat dan kebohongan dapat diancam dengan sanksi pidana.

Pada umumnya developer lebih baik berdamai dengan konsumennya daripada menyelesaikan sengketa menggunakan jalur pidana, karena sanksi yang dikenakan akan jauh lebih berat disbanding gugatan perdata. Menurut Asosiasi Penghuni Rumah Susun Seluruh Indonesia atau biasa disebut APERSSI, berbagai upaya hukum yang ada untuk menyelesaikan sengketa konsumen terutama mengenai perbedaan luas unit yang dialami oleh Tn. Erison sendiri secara litigasi maupun non-litigasi, masih sangat tidak efektif dalam menyelesaikan masalah tersebut hingga saat ini. Menurut Bp. Ibnu Tadji selaku Ketua APERSSI masih tidak efektif karena pengaturan mengenai luas unit yang nantinya akan diperjanjikan didalam PPJB itu sendiri masih belum memiliki pengaturan khususnya. Seharusnya Pemerintah harus mengatur ulang atau merevisi pengaturan mengenai PPJB yang ada. Namun bagaimanapun pihak Developer tetap yang paling bersalah dalam kasus ini , tetapi jika sanksi hukum dikenakan untuk developer tersebut, maka hal sengketa ini menjadi sangat tidak adil untuk pihak developer. Oleh karena itu penulis menyimpulkan upaya mediasi musyawarah mufakat adalah jalan terbaik untuk menyelesaikan sengketa perbedaan luas unit yang dialami oleh Tn. Erison.



III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Tidak selamanya gugatan berdasarkan wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum dilayangkan oleh konsumen kepada pelaku usaha akan berlaku efektif untuk memenangkan suatu perkara. Masih awamnya para konsumen akan penggunaan Undang- Undang Perlindungan Konsumen dalam berpekerja menyebabkan gugatan perdata pada umumnya ditolak oleh para Hakim di Pengadilan. Diluar hal-hal tersebut Hakim yang memutus perkara putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat dengan Nomor Register 190/Pdt/2018/PT.BDG masih belum dapat melihat hukum perlindungan konsumen lebih jauh. Dalam memberikan putusannya Hakim hanya berpendapat atas dasar Undang-Undang Hukum Perdata saja, akibat dari Hakim tersebut yang belum bisa melihat lebih jauh Undang-Undang Perlindungan konsumen, maka hal ini sangat merugikan Tn. Erison kembali sebagai konsumen yang harus diperhatikan hak-haknya.

Upaya hukum perlindungan konsumen pada dasarnya di Indonesia sendiri sudah memiliki Undang-Undang yang cukup efektif untuk penggunaannya oleh para konsumen yang telah dirugikan oleh para pelaku usaha, namun penggunaan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 tersebut pada kenyataannya masih kurang dipahami oleh para masyarakat pada umumnya. Tn Erison sendiri juga masih menggugat pihak developer selaku pelaku usaha hanya mengandalkan ketentuan-ketentuan yang terdapat didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana beban pembuktian yang harus dilakukan oleh Tn. Erison sendiri didepan Pengadilan akan terasa berat untuk dilakukan. Masih banyak upaya upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Tn. Erison selaku konsumen, ia hanya menyelesaikan sengketa melalui jalur perdata saja. Upaya-upaya hukum lainnya yang dapat dilakukan oleh Tn. Erison adalah ia dapat mengajukan terlebih dahulu suatu pengaduan ke badan atau perlindungan konsumen yang berwenang untuk meminta sebuah rekomendasi cara penyelesaian sengketa. Pada bagian ini tentu badan dan Lembaga perlindungan



konsumen yang ada di Indonesia memiliki berbagai cara untuk menyelesaikan sengketa konsumen yang dialami oleh Tn. Erison. Terdapat Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen yang dapat memberikan masukan masukan agar para konsumen dapat mendapatkan haknya kembali serta sanksi administrative untuk para pelaku usaha yang melanggar ketentuan di dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Tn. Erison juga dapat meminya masukan-masukan kepada Badan Perlindungan Konsumen Nasional.

B. Saran

Seharusnya pengawasan terhadap pelaku usaha harus lebih diperketat, masih banyaknya pelanggaran yang dilakukan oleh pelaku usah dikarenakan tidak mematuhi isi dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Peran Undang-Undang Perlindungan Konsumen juga harus diperkuat penggunaannya oleh hakim saat memutus perkara sengketa perlindungan konsumen. Masih banyaknya hak hak konsumen yang tertindas oleh pelaku usaha karena hakim persidangan jarang menggunakan pasal Undang-Undang Perlindungan Konsumen, hanya menggunakan pasal perjanjian konvensional yang tentunya sangat memberatkan konsumen. Saran dari penulis seharusnya penggunaan Undang-Undang Konsumen harus dibuat lebih kuat dari sebelumnya, hal ini tidak saja ber efek pada konsumen itu sendiri namun juga dapat berefek kepada pelaku usaha agar lebih mendorongnya dalam menciptakan suatu produk yang lebih berkualitas dibandingkan sebelumnya. Dari segi pengawasan dan penerapan hukum Pemerintah harus bertindak lebih tegas, karena pengaduan masih mebanjiri badan badan terkait penyelesaian perlindungan konsumen yang berarti masih banyaknya pelaku usaha yang tidak mengindahkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen itu sendiri. Pemerintah sendiri dalam hal ini juga harus mensosialisasikan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 agar para konsumen akan lebih sadar apa saja hak-hak yang akan didapatnya dalam melakukan transaksi jual beli dengan pelaku usaha dan agar para konsumen dapat menggunakan dasar ketentuan yang lebih tepat apabila



terjadinya sengketa dengan pelaku usaha. Tidak hanya sosialisasi Undang-Undang Perlindungan Konsumen namun Badan-Badan dan Lembaga perlindungan konsumen juga harus lebih aktif dalam mensosialisasikan peran serta fungsi badan perlindungan konsumen itu sendiri, dengan hal tersebut diharapkan para calon konsumen akan mendapatkan rasa nyaman dan aman dalam melakukan transaksi jual beli dengan par pelaku usaha karena terdapatnya badan perlindungan konsumen yang dapat dijadikan tempat untuk mengadu jika suatu saat terjadinya suatu sengketa konsumen. Pada akhirnya dengan penerapan Undang-Undang yang tepat dan aktifnya Badan-Badan perlindungan konsumen yang terkait akan memberikan efek berhati hati kepada para pelaku usaha agar tidak menekan para konsumen hanya untuk mendapatkan keuntungan semata.

IV. DAFTAR PUSTAKA

- Eddy, Richard. *Aspek Legal Properti*. (Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2010).
- Suharnoko. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*. (Jakarta: Kencana, 2004).
- Peter Mahmud Mz. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2005).
- Nurachmad, Much. *Buku pintar memahami & membuat Surat Perjanjian*. (Jakarta: Visimedia, 2010).
- Kallo, Erwin. *Kamus Properti Indonesia*. (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2013).
- Triasa, Made Mintarja, et al., “Penerbitan Brosur Perumahan oleh Pengembang Yang Merugikan Konsumen Ditinjau Dari Hukum Perlindungan Konsumen (Studi Pada Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Bali)”. *Jurnal Kertha Semaya*. Vol. 4 No. 1, 2016.