

**PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP KESEDIAAN FASILITAS
UMUM PERUMAHAN OLEH DEVELOPER
(Studi PT. Mekar Tumbuh Abadi)**

JURNAL ILMIAH



Oleh :

**RANGGIT ADITIYA
D1A 117 249**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM
2023**

HALAMAN PENGESAHAN

**PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP KESEDIAAN FASILITAS
UMUM PERUMAHAN OLEH DEVELOPER
(Studi PT.Mekar Tumbuh Abadi)**



Oleh :

**RANGGIT ADITIYA
D1A 117 249**

Menyetujui :

Pembimbing Pertama,

Ari Rahmad Hakim B.F., SH., M.HUM
NIP. 19760917 200312 1 002

ABSTRAK

PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP KESEDIAAN FASILITAS UMUM PERUMAHAN OLEH DEVELOPER (Studi kasus PT. Mekar Tumbuh Abadi)

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan penyediaan fasilitas umum oleh PT Mekar Tumbuh Abadi dan bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen, jika developer wanprestasi mengenai fasilitas umum. Jenis penelitian ini adalah hukum normatif, dan empiris. dengan metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan perundang-undangan (Statute Approach), pendekatan konseptual (Conceptual Approach), dan pendekatan sosiologi (Sociological Approach). Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pelaksanaan penyediaan fasilitas PT Mekar Tumbuh Abadi hanya menyediakan fasilitas sesuai perjanjian yang diberikan untuk konsumen perumahan sesuai yang tertera pada brosur yang ditawarkan oleh pihak PT Mekar Tumbuh Abadi, seperti akses jalan, taman bermain, mushola dan post satpam, pihak PT Mekar Tumbuh Abadi tidak memberikan fasilitas sesuai dengan brosur yang disebarakan maka pihak konsumen dapat menuntut pihak PT Mekar Tumbuh Abadi dengan cara preventif atau cara berbicara baik-baik terlebih dahulu kepada pihak PT Mekar Tumbuh Abadi setelah dengan cara itu tidak bisa maka pihak konsumen dapat menempuh jalur pengadilan atau refrensif. Upaya yang dapat dilakukan oleh konsumen perumahan jika pihak PT Mekar Tumbuh Abadi melakukan wanprestasi atau kesepakatan tidak sesuai dengan brosur yang ada maka pihak konsumen dapat menuntut dengan cara litigasi maupun non litigasi.

Kata Kunci : Perlindungan Konsumen, Fasilitas Umum, Developer.

CONSUMER PROTECTION AGAINST THE AVAILABILITY OF PUBLIC HOUSING FACILITIES BY DEVELOPERS (A CASE STUDY OF PT. MEKAR TUMBUH ABADI)

ABSTRACT

This research aims to find out how the implementation of the provision of public facilities by PT Mekar Tumbuh Abadi and what legal attempts can be taken by consumers if the developer defaults on public facilities. This type of research is normative and empirical legal research. The approach methods used are the statutory approach (Statute Approach), the conceptual approach (Conceptual Approach), and the sociological approach (Sociological Approach). The results showed that, in the implementation of the provision of facilities, PT Mekar Tumbuh Abadi only provided facilities according to the agreements given to housing consumers, as stated in the brochure offered by PT Mekar Tumbuh Abadi, such as access roads, playgrounds, prayer rooms, and security posts. If PT Mekar Tumbuh Abadi does not provide facilities following the brochures distributed, the consumers can prosecute PT Mekar Tumbuh Abadi in a preventive way or talk

nicely first to PT Mekar Tumbuh Abadi. If that way does not work, then the consumer can take the court process or repressive way. The attempt can be taken by housing consumers if PT Mekar Tumbuh Abadi makes a default or an agreement is not in accordance with the existing brochure, the consumer can prosecute by litigation or non-litigation.

Keywords: Consumer Protection, Public Facilities, Developer.

I. PENDAHULUAN

Industri properti perumahan semakin berkembang dengan pesat. Hal ini dikarenakan meningkatnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal. Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok (primer) manusia yang tidak boleh sampai dilupakan setelah kebutuhan pangan dan kebutuhan sandang. Yang artinya setiap manusia pasti membutuhkan tempat tinggal dalam hal ini disebut rumah. Bagi mereka yang tidak mempunyai rumah tidak akan bisa mendapatkan hidup yang normal, sama halnya seperti gelandangan. Rumah sebagai tempat tinggal punya peranan yang sangat penting dan strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya untuk mensejahterakan manusia Indonesia seutuhnya.¹

Berdasarkan aturan tersebut, dalam Pasal 9 PMDN No. 9/2009 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum Dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah, adanya kewajiban pihak pengembang/*developer* untuk menyediakan sarana, prasarana, dan utilitas berupa Sarana perniagaan/perbelanjaan, sarana pelayanan umum dan Pemerintahan, sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana peribadatan, sarana rekreasi dan olah raga, sarana pemakaman, sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau, dan sarana parkir.” Pentingnya penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh pengembang/*developer*, maka² Pemerintah dan masyarakat secara umum seharusnya turut mengambil alih dalam hal pengawasan. Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen tidak memuat definisi mengenai hukum perlindungan konsumen tetapi memuat perumusan mengenai perlindungan konsumen yaitu sebagai “segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen”. (Pasal 1 butir 1 UUPK). Perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum. (Pasal 2 UUPK). Dalam penjelasan Pasal 2 disebutkan bahwa perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama berdasarkan 5 asas yang relevan dalam pembangunan nasional. Dengan memperhatikan substansi Pasal 2 UUPK dan penjelasannya nampak bahwa perumusannya mengacu pada filosofi pembangunan nasional yaitu pembangunan manusia seutuhnya yang berlandaskan pada falsafah negara Republik Indonesia.

Sebagai bagian dari sistem hukum nasional, UUPK membuka kemungkinan pemberlakuan hukum konsumen berdasarkan Pasal 64 Ketentuan Peralihan UU No. 8 Tahun 1999:

“Segala ketentuan peraturan perUndang-Undangan yang bertujuan melindungi konsumen yang telah ada pada saat Undang-Undang ini diundangkan, dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak diatur secara khusus dan/tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini.” Meskipun UUPK menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada

¹ *Tinjauan Yuridis Terhadap Pengaturan Pemanfaatan Rumah Negara Selain Sebagai Tempat Tinggal Di Indonesia*”, Novum: Jurnal Hukum, Volume 7 Nomor 3, Juli 2020 hlm 165.

² Rizaldi Suprptomo, *Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, hlm.2

konsumen, tetapi salah satu faktor utama yang menjadi kendala atau kelemahan konsumen dalam memperjuangkan haknya karena tingkat kesadaran akan haknya memang masih sangat rendah.³

Berdasarkan uraian di atas peneliti tertarik meneliti lebih lanjut mengenai kewajiban pihak pengembang/*developer* untuk menyediakan sarana, prasarana, dan utilitas berupa Sarana perniagaan/perbelanjaan, sarana pelayanan umum dan Pemerintahan, sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana peribadatan, sarana rekreasi dan olah raga, sarana pemakaman, sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau, dan sarana parkir. Dengan judul **Perlindungan Konsumen Terhadap Ketersediaan Fasilitas Umum Perumahan Oleh *Developer* (Studi kasus PT. Mekar Tumbuh Abadi)**

³ Mariam Darus Badruzaman, 1986, ” *Perlindungan Terhadap Konsumen Dilihat Dari Sudut Perjanjian Baku (Standar)* ” dalam BPHN Simposium Aspek-Aspek Hukum Perlindungan Konsumen, Bandung: Penerbit Bina Cipta, halaman 57

II. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normative-empiris. Penelitian normatif yaitu merupakan penelitian dengan berdasarkan norma-norma atau peraturan perundang-undangan yang mengikat serta mempunyai konsekuensi hukum yang jelas.⁴ Empiris yaitu suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum dilingkungan masyarakat. Dapat dikatakan bahwa penelitian hukum yang diambil dari fakta-fakta yang ada di dalam masyarakat, badan hukum atau badan pemerintahan.⁵ Metode pendekatan yang digunakan ialah Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*), pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) dan pendekatan sosiologis (*Sociologi Approach*).

Pada penelitian ini sumber dan jenis data di dapat dari data primer dan data sekunder. Data primer didapatkan secara langsung dari penelitian lapangan (*Field Research*) atau data yang diperoleh langsung dari sumber pertama dan data sekunder diperoleh melalui bahan hukum data kepustakaan. Pada penelitian lazim dikenal tiga jenis alat pengumpulan data yaitu studi dokumen atau bahan pustaka, pengamatan atau observasi dan wawancara atau interview.⁶ Berdasarkan sumber dan jenis data di atas, maka cara dan alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan dan studi lapangan. Analisis data yaitu menggunakan analisis kualitatif yaitu yaitu suatu analisa dengan menggunakan metode penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan secara utuh dan mendalam tentang realitas sosial dan berbagai fenomena yang terjadi di masyarakat yang menjadi subjek penelitian sehingga tergambaran ciri, karakter, sifat dan model dari fenomena tersebut.

⁴Ali Zainudin. (2014). *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta; Sinar Grafika. hlm. 24.

⁵Anonym. (2021). *Metode Penelitian Hukum Empiris Dan Normatif*, di peroleh pada tanggal 27 Juli 2021. [Http://Idtesis.Com/Metode-Penelitian-Hukum-Empiris-Dan-Normatif](http://Idtesis.Com/Metode-Penelitian-Hukum-Empiris-Dan-Normatif),

⁶ Amirudin dan Asikin. (2016). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada. Hlm 67

III PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Penyediaan Fasilitas Umum oleh PT. Mekar Tumbuh Abadi

1. Profil PT. Mekar Tumbuh Abadi

PT. MEKAR TUMBUH ABADI adalah perusahaan Pelaksanaan konstruksi berbentuk PT. PT. MEKAR TUMBUH ABADI beralamat di Jl. DR. Soetomo Komplek Pasar Rembiga A No.13 Kel. Rembiga Kec. Selaparang kabupaten Kota Mataram.

2. Pelaksanaan Penyediaan Fasilitas Umum PT. Mekar Tumbuh Abadi

a. Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen adalah keseluruhan peraturan dan hukum yang mengatur hak dan kewajiban konsumen dan produsen yang timbul dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dan mengatur upaya-upaya untuk menjamin terwujudnya perlindungan hukum terhadap kepentingan konsumen, Hal ini dapat bersifat dalam segala transaksi jual beli, secara langsung maupun secara brosur seperti yang kini kian marak. Walaupun adanya transaksi yang tidak melalui tatap muka, konsumen tetap berhak untuk mendapatkan barang yang sesuai dengan pemberitahuan sebelumnya atau barang yang sesuai dengan yang dijanjikan

Menurut ketentuan Pasal 45 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa juga dapat dilakukan di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam Undang-undang. Penyelesaian sengketa melalui proses litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Sedangkan penyelesaian melalui non-litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar persidangan atau sering disebut dengan alternatif penyelesaian sengketa.

Sedangkan penyelesaian melalui BPSK terdiri dari dua jenis berikut ini. Putusan BPSK untuk metode penyelesaian dengan konsultasi dan mediasi. Putusan ini berisi perjanjian damai tanpa disertai sanksi administratif. Perjanjian tersebut disepakati dan ditandatangani pihak yang bersengketa. Putusan BPSK untuk metode arbitrase. Berbeda dengan konsultasi dan mediasi, arbitrase memuat putusan perkara perdata. Setiap putusan memuat duduk perkara disertai pertimbangan hukum.

b. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bahwa yang dimaksud dengan 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.

Sedangkan untuk hak konsumen di atur dalam pasal 4 UU Perlindungan Konsumen, hak konsumen antara lain:

1. hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
2. hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
3. hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
4. hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
5. hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
6. hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
7. hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
8. hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
9. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

c. Dalam Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen merupakan segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Perlindungan ini memberikan rasa aman dan nyaman bagi konsumen untuk mengonsumsi barang dan jasa dalam rangka memenuhi kebutuhannya.

Dalam Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, yang berbunyi:

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 aksesori 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.
 2. Barang dan/atau jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang untuk diperdagangkan.
 3. Pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap ayat (1) dilarang melanjutkan penawaran, promosi, dan pengiklanan barang dan/atau jasa tersebut.

d. Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Penyelenggaraan kawasan permukiman bertujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim, yang wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan kawasan permukiman yang terpadu dan berkelanjutan. Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan.

Negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta keswadayaan masyarakat. Penyediaan dan kemudahan perolehan rumah tersebut merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan

dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. Untuk menjamin hak konsumen dapat di lihat dari Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus memenuhi persyaratan (Pasal 47 ayat 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011):

1. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
2. keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas umum dan lingkungan hunian; dan
3. ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Pihak pengembang (developer) dilarang menyelenggarakan Penyelenggaraan kawasan permukiman bertujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim, yang wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan kawasan permukiman yang terpadu dan berkelanjutan. Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang

tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan. Negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta keswadayaan masyarakat. Penyediaan dan kemudahan perolehan rumah tersebut merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. Untuk menjamin hak konsumen dapat di lihat dari pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan (Pasal 134 UU 1/2011). Apabila pihak pengembang sudah menjanjikan namun tidak dibangun atau kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum tidak sesuai, maka dapat dikenai sanksi administratif yang dapat berupa sebagaimana disebutkan Pasal 150 ayat (2) UU 1/2011. Selain itu, pihak pengembang yang bersangkutan juga dapat dijerat pidana berdasarkan Pasal 151 UU 1/2011, yang berbunyi sebagai berikut:

1. Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134, dipidana dengan pidana denda paling banyak

Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

2. Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.

Dalam jangka waktu yang sudah disepakati bersama pihak developer belun juga membangun apa yang sudah diperjanjikan, maka pihak developer akan di proses dan dilaporkan permasalahannya da nada beberapa cara untuk menyelesaikan sengketa konsumen dengan developer ini yaitu dengan cara penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan dan penyelesaian konsumen di dalam ruang lingkup pengadilan umum.

e. Pelaksanaan Di lapangan

Berdasarkan dua aturan di atas sebagai dasar hukum penyediaan fasilitas umum. Dari hasil wawancara dengan pihak PT Mekar Tumbuh Abadi hanya menyediakan fasilitas sesuai perjanjian yang diberikan untuk konsumen perumahan sesuai yang tertera pada brosur yang ditawarkan oleh pihak PT Mekar Tumbuh Abadi, fasilitas yang di sediakan oleh PT Mekar Tumbuh Abadi seperti akses jalan, taman bermain, mushola dan post satpam. Seandainya pihak PT Mekar Tumbuh Abadi tidak memberikan fasilitas sesuai dengan brosur yang di sebarakan maka pihak konsumen dapat menuntut pihak PT Mekar Tumbuh Abadi dengan cara non litigasi atau/cara berbicara baik-baik terlebih dahulu kepada pihak PT Mekar Tumbuh Abadi setelah dengan cara itu tidak bisa maka pihak konsumen dapat menempuh jalur pengadilan atau/litigasi.⁷

Mengenai fasilitas yang di perjanjikan oleh PT. Mekar Tumbuh Abadi. sudah sesuai.dengan apa yang di perjanjikan di dalam brosur mengenai fasilitas yang di berikam PT Mekar Tumbuh Abadi

Makam merupakan salah satu komponen pembentuk ruang kota dan fasilitas yang harus disediakan oleh pengembang. Tetapi pengembang tidak menyediakan makam di kawasan perumahan, sebab warga sekitar perumahan menolak.⁸

Tempat pemakaman umum berdasarkan Pasal 1 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 9 tahun 1987 tentang Penyediaan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman (PP No. 9/1987) adalah area tanah yang disediakan untuk keperluan pemakaman jenazah bagi setiap orang tanpa membedakan agama dan golongan, yang pengelolaannya dilakukan oleh Pemerintah

Hasil Wawancara dengan Syamsul Arif,pihak PT.Mekar Tumbuh Abadi,Tanggal 5 Juli 2022,Bertempat di Kantor PT,Mekar Tumbuh Abadi⁷

⁸ Mursalim, *Perencanaan dan Pembuatan Fasilitas Perumahan*, PT. Citra Adithya Bakti, Jakarta, 2002, hlm 84

Daerah tingkat II atau Pemerintah Desa. Pada dasarnya, ketersediaan sarana perumahan tersebut merupakan kewajiban penyelenggara pembangunan perumahan dan pemukiman.⁹ Hal ini dapat dilihat dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 dinyatakan bahwa penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau setiap orang yang menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.¹⁰

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal hunian yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan yaitu kelengkapan dasar fisik lingkungan, misalnya penyediaan air minum, pembuangan sampah, tersedianya listrik, telepon, jalanan, yang memungkinkan lingkungan pemukiman berfungsi sebagaimana mestinya. Rumah adalah tempat untuk melepaskan lelah, tempat bergaul, dan membina rasa kekeluargaan diantara anggota keluarga, tempat berlindung keluarga dan menyimpan barang berharga. Rumah adalah struktur fisik yang terdiri dari ruangan, halaman dan area sekitarnya yang dipakai sebagai tempat tinggal dan sarana pembinaan keluarga (UU RI. NO. 1 Tahun 2011).

Berdasarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang

B. Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Konsumen, Jika *Developer* Wanprestasi Mengenai Fasilitas Umum

Upaya yang dapat dilakukan oleh konsumen perumahan jika pihak PT Mekar Tumbuh Abadi 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 musyawarah¹¹

Apabila pihak *developer* sudah menjanjikan namun tidak dibangun atau kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum

⁹ *Ibid* hlm 182

¹⁰ Soedjadi Keman, *Kesehatan Perumahan dan dan Lingkungan Pemukiman*, Jurnal Kesehatan Lingkungan, Fakultas Kesehatan Masyarakat Univ. Airlangga, Vol.2, No. 1, Surabaya, 2005, hlm.30

¹¹ Hasil Wawancara dengan Syamsul Arif, pihak PT. Mekar Tumbuh Abadi, Tanggal 5 Juli 2022, Bertempat di Kantor PT. Mekar Tumbuh Abadi.

tidak sesuai dengan dasar hukumnya yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan kawasan pemukiman, maka dapat dikenai sanksi administratif yang dapat berupa¹²:

1. peringatan tertulis;
2. pembatasan kegiatan pembangunan;
3. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
4. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan;
5. penguasaan sementara oleh pemerintah (disegel);
6. kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
7. membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, utilitas umum yang diperjanjikan, dan standar;
8. pembatasan kegiatan usaha;
9. pembekuan Persetujuan Bangunan Gedung;
10. pencabutan Persetujuan Bangunan Gedung;
11. pembekuan/pencabutan surat bukti kepemilikan rumah;
12. perintah pembongkaran bangunan rumah;
13. pembekuan Perizinan Berusaha;
14. pencabutan Perizinan Berusaha;
15. pengawasan;
16. pembatalan Perizinan Berusaha;
17. kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
18. pencabutan insentif;
19. pengenaan denda administratif; dan/atau
20. penutupan lokasi.

Menurut ketentuan Pasal 45 UU Perlindungan Konsumen, penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa juga dapat dilakukan di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam Undang-Undang.

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 remidium*) setelah upaya-upaya alternatif penyelesaian sengketa tidak membuahkan hasil.¹³

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*. Sehingga pasti akan ada pihak yang menang pihak satunya akan kalah, akibatnya ada yang merasa puas dan ada yang tidak sehingga dapat menimbulkan suatu persoalan baru di antara para pihak yang bersengketa.

Belum lagi proses penyelesaian sengketa yang lambat, waktu yang lama dan biaya yang tidak tentu sehingga dapat relative lebih mahal. Proses yang lama tersebut selain karena banyaknya perkara yang harus diselesaikan tidak sebanding dengan jumlah pegawai dalam pengadilan, juga karena terdapat tingkatan upaya hukum yang bisa ditempuh para pihak sebagaimana dijamin oleh peraturan perUndang-Undangan yang ada di Indonesia yaitu mulai tingkat pertama di Pengadilan Negeri, Banding di Pengadilan Tinggi, Kasasi di Mahkamah Agung dan yang terakhir Peninjauan Kembali sebagai upaya hukum terakhir. Sehingga tidak tercapai asas pengadilan cepat, sederhana dan biaya ringan.

¹³ Frans Hendra Winarta. 2012. *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*. Jakarta. Penerbit : Sinar Grafika. Hal. 1 dan 2.

IV.PENUTUP

Pelaksanaan penyediaan fasilitas PT Mekar Tumbuh Abadi hanya menyediakan fasilitas sesuai perjanjian yang diberikan untuk konsumen perumahan sesuai yang tertera pada brosur yang di tawarkan oleh pihak PT Mekar Tumbuh Abadi, fasilitas yang di sediakan oleh PT Mekar Tumbuh Abadi seperti akses jalan, taman bermain, mushola dan post satpam. jika pihak PT Mekar Tumbuh Abadi tidak memberikan fasilitas sesuai dengan brosur yang disebarakan maka pihak konsumen dapat menuntut pihak PT Mekar Tumbuh Abadi dengan cara preventif atau cara berbicara baik-baik. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen perumahan jika pihak PT Mekar Tumbuh Abadi melakukan wanprestasi atau cidera janji dengan brosur atau iklan yang diumumkan yang ada maka pihak konsumen dapat melakukan upaya hukum Non Litigasi yaitu melalui BPSK yaitu dengan Konsiliasi, Mediasi atau arbitase, mengenai penyelesaian sengketa litigasi yaitu mengenai penyelesaian melalui pengadilan.

Berdasarkan kesimpulan diatas dapat disarankajn sebagai berikut : 1) 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. 2).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.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adrian Sutedi, 2008, *Tanggung Jawab dalam Hukum Perlindungan Konsumen*, Ghalia Indonesia, Bogor.
- Ahmadi Miru & Sutarman Yodo, 2004, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Ahmadi Miru & Sutarman Yodo, 2008, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Ajiraksa, 2002, *Perencanaan dan Pengembang perumahan*, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta,
- Amiruddin dan Zainal Asikin, 2019, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Depok.
- Anonym, *Perlindungan Konsumen*, www.google.com diakses tanggal 2 Oktober 2020.
- AZ. Nasution, 2001, *Hukum Perlindungan Konsumen (suatu Pengantar)*, Diadit Media, Jakarta.
- Az. Nasution dalam Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konumen Indonesia*, PT Grasindo, Jakarta.
- B. Resti Nurhayati, 2001, *Kisi Hukum Majalah FH Unika Soegijapranata*, Unika Semarang.
- Didik Rianto, 2006, *Perencanaan dan Pembangunan perumahan*, PT. Tabah Jaya, Surabaya.
- Hasyim Sofyan Lahilote, 2009 “*Tanggung Jawab Developer Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Perumahan Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen*” Manado.
- Janus Sidabalok, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, Citra Aditya Bahkti, Bandung.
- Kallo Ermin, 2009, *Perspektif Hukum Dalam Dunia Property*, Minerva Athena Pressindo, Jakarta.

- Mariam Darus Badruzaman, 1986, ” *Perlindungan Terhadap Konsumen Dilihat Dari Sudut Perjanjian Baku (Standar)* ” dalam BPHN Simposium Aspek-Aspek Hukum Perlindungan Konsumen, Bandung: Penerbit Bina Cipta
- Miru Ahmadi, 2007, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Mursalim, 2002, *Perencanaan dan Pembuatan Fasilitas Perumahan*, PT. Citra Adithya Bakti, Jakarta.
- Patra M. Zein, 2004, *Hak Atas Perumahan*, PT. Citra Adithya Bakti, Jakarta.
- Philipus M. Hadjon, 2007, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Peradaban, Surabaya.
- R. Subekti, 1984, *Aneka Hukum Perjanjian*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Shidarta, 2000 *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Grasindo, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1999, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pers, Jakarta.
- Soedjadi Keman, 2005, *Kesehatan Perumahan dan dan Lingkungan Pemukiman*, Jurnal Kesehatan Lingkungan, Fakultas Kesehatan Masyarakat Univ. Airlangga, Vol.2, No. 1, Surabaya.
- Tinjauan Yuridis Terhadap Pengaturan Pemanfaatan Rumah Negara Selain Sebagai Tempat Tinggal Di Indonesia*”, Novum: Jurnal Hukum, Volume 7 Nomor 3, Juli 2020

B. Undang-Undang

- Rizaldi Suprptomono, *Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

C. Jurnal

- Abdi Darwis, *Hak Konsumen untuk Mendapatkan Perlindungan Hukum dalam industri Perumahan di Kota Tangerang*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, 2010
- Marizka Yovita Agustia Br. Tarigan, *Tanggung jawab devlover dalam penyediaan fasilitas umum dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah*. 2016, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Indralaya

Puspa Susilawati, *Tanggung Jawab Pengembang Perumahan dalam Penyerahan*

Fasilitas Perumahan kepada Pemerintah Kota Semarang, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2019

D. Website

Tinjauan Yuridis Terhadap Pengaturan Pemanfaatan Rumah Negara Selain Sebagai Tempat Tinggal Di Indonesia”, Novum: Jurnal Hukum, Volume 7 Nomor 3, Juli 2020

E. Hasil Wawancara

Hasil Wawancara dengan Pandi Saputra , pihak PT. Mekar Tumbuh Abadi, Tanggal 5 Juli 2022, Bertempat di Kantor PT. Mekar Tumbuh Abadi.

Hasil Wawancara dengan Syamsul Arif, pihak PT. Mekar Tumbuh Abadi, Tanggal 5 Juli 2022, Bertempat di Kantor PT. Mekar Tumbuh Abadi.