

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI KETERSEDIAAN  
FASILITAS UMUM PERUMAHAN OLEH DEVELOPER  
( Studi Kasus PT.Mekar Tumbuh Abadi)**

**JURNAL ILMIAH**



**Oleh :  
ARIF ARIANTO  
D1A 118 314**

**FAKULTAS HUKUM, ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK**

**UNIVERSITAS MATARAM**

**2024**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI KETERSEDIAAN  
FASILITAS UMUM PERUMAHAN OLEH DEVELOPER  
( Studi Kasus PT.Mekar Tumbuh Abadi)**



Oleh :

**ARIF ARIANTO**

**D1A 118 314**

**Menyetujui,**

**Pembimbing Pertama,**

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Zainal Arifin Dilaga", is written over a horizontal line.

**H. Zainal Arifin Dilaga, SH.,M.HUM**

**NIP. 196107121989031002**

## **ABSTRAK**

### **Analisis Yuridis Terhadap Wanprestasi Ketersediaan Fasilitas Umum Perumahan Oleh Developer (Studi kasus PT. Mekar Tumbuh Abadi )**

**NAMA : ARIF ARIANTO**

**NIM : D1A 118314**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses penyelesaian kasus perlindungan konsumen terhadap kesediaan fasilitas umum perumahan oleh *developer*. Jenis penelitian ini adalah hukum normatif, dan penelitian hukum empiris. dengan metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), pendekatan konseptual (*Conseptual Approach*), dan pendekatan analisis (*Analytical Approach*). Dengan rumusan masalah bagaimanakah pelaksanaan penyediaan fasilitas umum oleh PT. Mekar Tumbuh Abadi dan bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen, jika *developer* wanprestasi mengenai fasilitas umum. Dengan hasil penelitian 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 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 prepentif 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, dan 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***

## **ABSTRACT**

### **Juridical Analysis of Default in the Provision of Public Housing Facilities by the Developer (Case Study of PT. Mekar Tumbuh Abadi)**

**NAMA : ARIF ARIANTO  
NIM : D1A 118314**

This study aims to investigate the process of resolving consumer protection cases related to the availability of public housing facilities by developers. This research involves normative law and empirical legal research. The methods used include the statutory approach (Statute Approach), conceptual approach (Conceptual Approach), and analytical approach (Analytical Approach). The problem formulations of this research is how is the implementation of the provision of public facilities by PT Mekar Tumbuh Abadi, and what legal remedies can be pursued by consumers if the developer defaults on public facilities? The research results indicate that PT Mekar Tumbuh Abadi only provides facilities as agreed upon with housing consumers, as stated in the brochure offered by the company. These facilities include access roads and playgrounds. If PT Mekar Tumbuh Abadi fails to provide facilities as per the distributed brochure, consumers have the option to initially engage in an amicable discussion with the company. If this approach is unsuccessful, consumers can then pursue legal action. Efforts that can be made by housing consumers include seeking legal recourse. If PT Mekar Tumbuh Abadi defaults or the agreement does not align with the existing brochure, the consumer has the option to pursue legal action through litigation or non-litigation methods.

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.<sup>1</sup>

Rumah menjadi kebutuhan yang tidak terpisahkan dalam kehidupan bagi masyarakat Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) mengamanatkan dalam Pasal 28 H ayat (1) yang menjelaskan bahwa:

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.”

---

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

Dari Pasal tersebut menekankan bahwa setiap individu berhak atas rumah yang layak. Permasalahan baru yang timbul saat ini ialah pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat tidak dibarengi dengan ketersediaan lahan yang cukup untuk pemukiman, disisi lain masih rendahnya daya beli masyarakat secara kontan, menjadikan masalah perumahan merupakan masalah yang mendesak dan kompleks. Pemerintah kemudian dituntut untuk berperan aktif menangani masalah tersebut. Pemerintah dituntut untuk mengatasi masalah tersebut dengan mengusahakan agar masyarakat khususnya mereka yang berpenghasilan rendah dapat memperoleh perumahan dengan prosedur yang mudah dan harga yang relatif murah.

Sebelum terjadinya krisis moneter pada tahun 1997, minat masyarakat untuk memiliki rumah yang siap ditempati begitu besar. Hal ini dimanfaatkan dengan baik oleh para pengembang (*developer*) sebagai pelaku usaha di bidang perumahan, untuk meraup keuntungan yang sebesar-besarnya. Meskipun rumah yang ditawarkan masih belum jadi bahkan belum dibangun atau masih dalam tahap perencanaan, namun banyak diserbu konsumen oleh karena pemasaran yang begitu gencar oleh pihak pengembang.<sup>2</sup> Hukum konsumen adalah keseluruhan kaidah-kaidah yang mengatur hubungan dan masalah antara berbagai pihak yang satu sama lain berkaitan dengan barang dan/jasa konsumen di dalam pergaulan hidup. Hukum perlindungan

---

<sup>2</sup> Hasyim Sofyan Lahilote, "*Tanggung Jawab Developer Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Perumahan Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen*" Manado, (2009), hlm 1.

konsumen merupakan bagian dari hukum konsumen yang lebih luas yang memuat asas-asas atau kaidah-kaidah yang mengatur dan juga mengandung sifat melindungi kepentingan konsumen.

Hukum perlindungan konsumen selalu berhubungan dan berinteraksi dengan berbagai bidang dan cabang hukum lain, karena pada tiap bidang dan cabang hukum itu senantiasa terdapat pihak yang berpredikat "konsumen". Oleh karena itu ruang lingkup hukum perlindungan konsumen sulit dibatasi hanya dengan menampungnya dalam satu jenis undang-undang seperti UUPK. Berkaitan dengan pengertian tersebut dapat disimpulkan beberapa pokok pemikiran Hukum konsumen memiliki cakupan yang lebih luas dibandingkan dengan hukum perlindungan konsumen.<sup>3</sup>

## II. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian hukum menurut Soerjono Soekanto dilihat dari sudut tujuan penelitian hukum ada 2 yaitu penelitian hukum normatif dan penelitian hukum sosiologis atau empiris.<sup>4</sup> Di dalam tulisan ini, jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian normatif dan penelitian empiris.

Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang mengatakan bahwa hukum seringkali dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis

---

<sup>3</sup> Az.Nasution dalam Shidarta, *Hukum Perlindungan Konumen Indonesia*, PT Grasindo, (Jakarta, 2000), hlm.9

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pers, (Jakarta, 1999), hlm. 67.

didalam perturan perundang-undangan (*law in books*) sehingga sumber datanya hanyalah data sekunder (bahan kepustakaan), yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier.<sup>5</sup>

Sedangkan hukum empiris adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti data primer.<sup>6</sup> Penelitian hukum empiris adalah 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 pemerintahan.

### **III. PEMBAHASAN**

#### **3.1 Pelaksanaan Penyediaan Fasilitas Umum oleh PT. Mekar Tumbuh Abadi**

##### **3.1.1 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.

---

<sup>5</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, (Depok, 2019), hlm. 118-119/.

<sup>6</sup> Ibid

### **3.1.2 Pelaksanaan Penyediaan Fasilitas Umum PT. Mekar Tumbuh Abadi**

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 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.<sup>7</sup> 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 prepentif 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.

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi manusia. Bagi sebagian besar masyarakat Indonesia, kata “rumah” menjadi suatu kebutuhan yang sangat mahal, padahal rumah adalah suatu kebutuhan dasar, fundamental, dan sekaligus prasyarat bagi setiap orang untuk bertahan dan hidup serta menikmati kehidupan bermartabat, damai, aman, dan nyaman. Dengan kata lain, dampak negatif terbuka pada individu yang tidak mempunyai rumah tinggal. Lebih jauh, tanpa mempunyai akses perumahan,

---

<sup>7</sup> Hasil Wawancara dengan Pandi Saputra, pihak PT. Mekar Tumbuh Abadi, Tanggal (5 Juli 2023), Bertempat di Kantor PT. Mekar Tumbuh Abadi.

kehidupan pribadi, maupun sosial akan sulit dicapai.<sup>8</sup>

Sejalan dengan pertumbuhan penduduk yang makin pesat, tuntutan akan tersedianya berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat juga mengalami peningkatan. Setiap individu selalu berkeinginan agar rumah yang dihuninya memenuhi standar kesehatan, standar konstruksi, tersedianya fasilitas umum, fasilitas sosial dan prasarana lingkungan yang memadai. 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.<sup>9</sup>

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 Daerah tingkat II atau Pemerintah Desa. Pada dasarnya, ketersediaan sarana perumahan tersebut merupakan kewajiban penyelenggara pembangunan perumahan dan pemukiman.<sup>10</sup> Hal ini dapat dilihat dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan

---

<sup>8</sup> Patra M. Zein, *Hak Atas Perumahan*, PT. Citra Adithya Bakti, (Jakarta, 2004), hlm 74.

<sup>9</sup> Mursalim, *Perencanaan dan Pembuatan Fasilitas Perumahan*, PT. Citra Adithya Bakti, (Jakarta, 2002), hlm 84

<sup>10</sup> *Ibid* hlm 182

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.<sup>11</sup>

Dalam Undang-Undang No.1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU No.1 Tahun 2011) pengembang perumahan masuk dalam kategori penyelenggara atau pengembang pembangunan perumahan dan pemukiman yang penyelenggaraan rumah dan perumahan dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga Negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Dalam Hal Pemerintahan Daerah melakukan kerja sama tersebut, pemeliharaan fisik dan pendanaan menjadi tanggung jawab pengelola dan pengelola tidak dapat mengubah peruntukan prasarana, sarana, dan utilitas tersebut. Kewajiban dan tanggung jawab

---

<sup>11</sup> Soedjajadi Keman, *Kesehatan Perumahan dan dan Lingkungan Pemukiman*, Jurnal Kesehatan Lingkungan, Fakultas Kesehatan Masyarakat Univ. Airlangga, Vol.2, No. 1, (Surabaya, 2005), hlm.30

pengembang perumahan terdapat dalam Pasal 19 UU No. 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. Pada dasarnya penyelenggaran perumahan tersebut tidak terlepas dari penyelenggaraan sarana. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UU No. 1 Tahun 2011, penyelenggaran perumahan meliputi:

- a. perencanaan perumahan;
- b. pembangunan perumahan;
- c. pengendalian perumahan.

### **3.2 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 denga litigasi yaitu penyelesaian sengketa melalui pengadilan sedangkan penyelesaian melalui non litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa yang di lakukan di luar persidangan

atau dengan cara musyawarah<sup>12</sup>

Apabila pihak *developer* sudah menjanjikan namun tidak dibangun atau kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum tidak sesuai dengan dasar hukumnya yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan kawasan pemukiman, maka dapat dikenai sanksi administratif yang dapat berupa<sup>13</sup>:

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;

---

<sup>12</sup> Hasil Wawancara dengan Syamsul Arif, pihak PT. Mekar Tumbuh Abadi, (Tanggal 5 Juli 2023), Bertempat di Kantor PT. Mekar Tumbuh Abadi.

<sup>13</sup>. Ibid

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 remedium*) setelah upaya-upaya alternatif penyelesaian sengketa tidak

membuahkan hasil.<sup>14</sup>

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.

b. Penyelesaian Sengketa Secara Non-Litigasi

Rachmadi Usman, mengatakan bahwa selain melalui litigasi (pengadilan),

---

<sup>14</sup> Frans Hendra Winarta. 2012. Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional. (Jakarta. Penerbit : Sinar Grafika). Hal. 1 dan 2.

penyelesaian sengketa juga dapat diselesaikan melalui jalur non-litigasi (di luar pengadilan), yang biasanya disebut dengan Alternative Dispute Resolution (ADR) di Amerika, di Indonesia biasanya disebut dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut APS).<sup>15</sup> Terhadap penyelesaian sengketa di luar pengadilan (di Indonesia dikenal dengan nama APS) telah memiliki landasan hukum yang diatur dalam UU 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase. Meskipun pada prakteknya penyelesaian sengketa di luar pengadilan merupakan nilai-nilai budaya, kebiasaan atau adat masyarakat Indonesia dan hal ini sejalan dengan cita-cita masyarakat Indonesia sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

#### Hasil Data Lapangan Dengan Para Konsumen

- a. Salah satu konsumen PT Mekar Tumbuh Abadi, bernama Ranggit Aditiya yang saya temui langsung di perumahannya menyatakan bahwa dia memiliki perumahan ini dari pembeli pertama sejak pertama menenmapti perumahan ini tidak ada wanprestasi yang di lakukan oleh PT Mekar Tumbuh Abadi di karenakan semua sudah sesuai dengan penawaran yang ada dan sudah sesuai dengan browsur yang di sebar luaskan<sup>16</sup>.
- b. Konsumen kedua Ibu Nurhayati beliu menyatakan bahwa pihak PT Mekar

---

<sup>15</sup> Rachmadi Usmani. 2012. *Mediasi di Pengadilan : Dalam Teori dan Praktik*. (Jakarta. Penerbit : Sinar Grafika). Hal. 8

<sup>16</sup> Hasil Wawancara dengan Ranggit Aditiya , Konsumen PT. Mekar Tumbuh Abadi, Tanggal 16 Januari 2024, Bertempat di Perumahan PT. Mekar Tumbuh Abadi

Tumbuh Abadi terlambat memasang paving block di jalan utama.<sup>17</sup>

- c. Konsumen ketiga Ibu Kiki Nirmala berpendapat pihak PT Mekar Tumbuh Abadi lama melengkapi fasilitas di taman bermain di komplek perumahan yang di tempati.<sup>18</sup>
- d. Konsumen ke empat yaitu Bapak Zamhur beliau menyatakan hal yang sama dengan ibu Nurhayati bahwa pihak Developer PT Mekar Tumbuh Abadi lama dalam proses pemasangan paving block di jalan utama namun saat ini semua sudah di lengkapi fasilitasnya.<sup>19</sup>
- e. Konsumen ke lima saudara Herjan menyatakan bahwa kekurangan atau keterlambatan yang di lakukan oleh pihak Developer dari PT Mekar Tumbuh Abadi yaitu kurangnya penghijauan di jalan Utama sehingga terkesan sangat kering dan gersang, namun masalah tersebut tidak di ambil pusing di karenakan para penghuni perumahan sudah menanam pohon di jalan utama masuk perumahan<sup>20</sup>.

#### **IV. PENUTUP**

##### **KESIMPULAN**

1. Pelaksanaan penyediaan fasilitas PT Mekar Tumbuh Abadi hanya

---

<sup>17</sup> Hasil Wawancara dengan Ibu Nurhayati , Konsumen PT. Mekar Tumbuh Abadi, Tanggal 16 (Januari 2024), Bertempat di Perumahan PT. Mekar Tumbuh Abadi

<sup>18</sup> Hasil Wawancara dengan Ibu Kiki Nirmala , Konsumen PT. Mekar Tumbuh Abadi, Tanggal (16 Januari 2024), Bertempat di Perumahan PT. Mekar Tumbuh Abadi

<sup>19</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Zamhur , Konsumen PT. Mekar Tumbuh Abadi, Tanggal 16 (Januari 2024), Bertempat di Perumahan PT. Mekar Tumbuh Abadi

<sup>20</sup> Hasil Wawancara dengan Herjan , Konsumen PT. Mekar Tumbuh Abadi, Tanggal (16 Januari 2024), Bertempat di Perumahan PT. Mekar Tumbuh Abadi

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. 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 prepentif 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.

2. Bahwa 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 denga litigasi yaitu penyelesaian sengketa melalui pengadilan sedangkan penyelesaian melalui non litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa yang di lakukan di luar persidangan atau dengan cara musyawarah

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **1. Buku**

Adrian Sutedi, 2008, *Tanggung Jawab dalam Hukum Perlindungan Konsumen*, Ghalia Indonesia, Bogor

- Ahmadi Miru & Sutarman Yodo, 2008, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Amiruddin dan Zainal Asikin, 2019, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Depok
- Az.Nasution, 2000, yang dikutip oleh Shidarta:”*Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta: PT Grasindo,
- Hasyim Sofyan Lahilote, “*Tanggung Jawab Developer Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Perumahan Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen*”,
- 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
- Philipus M. Hadjon, 2007, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Peradaban, Surabaya
- Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, cetakan ke-11, Jakarta, Kencana
- Rizaldi Suprptomo, *Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, hlm.2
- Susanti Adi Nugroho, 2011, *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara serta Kendala Implementasinya*. Kencana,Jakarta
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pers, Jakarta, 1999, hlm. 67.

## **2. Undang-Undang**

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen LN. 1999/No. 22, TLN No.3821, LL SETNEG : 35 HLM

Undang - Undang Nomor. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman  
LN. 2011/No. 7, TLN No. 5188, LL SETNEG : 89 HLM

### **3. Jurnal**

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

### **4. Internet**

Anonymous, *Perlindungan Konsumen*, [www.google.com](http://www.google.com) diakses tanggal 2  
Oktober 2020

### **5. Hasil Wawancara**

Hasil Wawancara dengan Pandi Saputra , pihak PT. Mekar Tumbuh Abadi,  
Tanggal 5 Juli 2023, Bertempat di Kantor PT. Mekar Tumbuh Abadi.

Hasil Wawancara dengan Syamsul Arif, pihak PT. Mekar Tumbuh Abadi,  
Tanggal 5 Juli 2023, Bertempat di Kantor PT. Mekar Tumbuh Abadi.