

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia sebagai negara hukum dalam konstitusinya dan tujuan dibentuknya Negara Republik Indonesia tidak lain adalah untuk memajukan kesejahteraan umum. Pelaksanaan kesejahteraan umum bisa berupa pembangunan nasional dari segala sektor baik yang berupa lahiriah dan kepuasan batiniah. Pembangunan nasional yang mampu memenuhi aspek lahiriah dan kepuasan batiniah tidak hanya berpusat pada satu titik, melainkan juga harus menyeluruh.

Besarnya jumlah penduduk Indonesia menjadikan suatu pekerjaan rumah bagi pemerintah untuk dapat mewujudkan negara yang berdaulat dari kemiskinan dan penderitaan. Indonesia sebagai negara hukum dalam konstitusinya dan tujuan dibentuknya Negara Republik Indonesia tidak lain adalah untuk memajukan kesejahteraan umum. Pelaksanaan kesejahteraan umum bisa berupa pembangunan nasional dari segala sektor baik yang berupa lahiriah dan kepuasan batiniah. Pembangunan nasional yang mampu memenuhi aspek lahiriah dan kepuasan batiniah tidak hanya berpusat pada satu titik, melainkan juga harus menyeluruh.

Dalam Pasal 28E ayat (1) UUD 1945 menegaskan bahwa: “Setiap orang berhak memeluk agama, dan beribadat menurut agamanya, memilih pendidikan dan pengajaran, memilih pekerjaan, memilih kewarganegaraan, memilih tempat tinggal di wilayah negara dan meninggalkannya, serta berhak kembali¹. Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia untuk melangsungkan kehidupan setelah pangan dan sandang.

Oleh karena itu, rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi. Hal tersebut sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 (1) UU No. 11 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang berbunyi “Penyelenggaraan rumah dan perumahan

¹ Pasal 28E Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Perubahan Kedua

dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat”.²

Sejak dilahirkan, semua orang mempunyai hak untuk hidup sejahtera, diantaranya adalah hak untuk memiliki tempat tinggal yang layak dan terjangkau. Pemenuhan kewajiban oleh negara untuk menyelenggarakan pembangunan perumahan dan permukiman bagi rakyatnya adalah untuk memenuhi hak-hak sipil dan politik, dan hak-hak ekonomi, sosial, dan budaya warga negara. Pengertian mengenai perumahan diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman “perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan system pembiayaan, serta peran masyarakat”.

Banyaknya pembangunan hunian properti yang terus mengalami peningkatan, maka konsumen perlu lebih mencermati terlebih dahulu mengenai kelayakan, status tanah, status kepemilikan, struktur bangunan, serta perizinan pembangunan. Informasi dan seluk beluk mengenai hunian properti yang akan dibeli calon konsumen sangatlah penting begitupun dengan pengembang sebagai perusahaan properti. Dengan begitu konsumen sebagai penikmat produk merasa puas dan meminimalisir terjadinya kerugian yang akan ditimbulkan.

Di Indonesia banyak perusahaan perumahan/pengembang yang mulai menawarkan berbagai jenis rumah hunian dengan tipe dan model yang disesuaikan dengan selera pembeli. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 1 angka 15, “*Developer* ialah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman”. Sementara menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016

² UU Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyebutkan bahwa “Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu”.

Developer perumahan melakukan penjualan perumahan ada yang sudah dibangun dan siap huni, tetapi ada juga yang masih dalam bentuk rancangan dan baru akan dibangun apabila sudah dipesan terlebih dahulu. Seperti diketahui, ada sejumlah cara yang bisa ditempuh untuk membeli rumah, mulai dari cash, cash bertahap dan KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Biasanya fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang disediakan oleh perbankan³, kemudian setelah pembangunan rumah selesai, pembeli dapat menghuni rumah tersebut.

Rumah yang dibangun *developer* tidak sedikit yang bermasalah, padahal sebelumnya *developer* sudah menjanjikan kepada pembeli bahwa rumah yang akan dibangun sesuai dengan janji yang disepakati. Masalah yang umumnya banyak dialami oleh pembeli adalah rumah tersebut cacat, cacat yang tersembunyi, ataupun kondisi rumah dan lingkungan tidak sesuai dengan yang dijanjikan oleh *developer*. Dihadapkan pada kondisi seperti ini, umumnya konsumen tidak dapat berbuat banyak dan berada dalam posisi yang lemah. Salah satu penyebabnya adalah pembeli sebagai konsumen kurang mendapat informasi mengenai perumahan serta keterbatasan pengetahuan pembeli mengenai penyelesaian masalah yang mungkin terjadi di kemudian hari serta hak-haknya sebagai konsumen menurut Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pasal 4.

Banyaknya permasalahan yang timbul mengenai adanya praktik perjanjian jual beli properti yang mana konsumen telah menjadi korban, lantas bagaimana upaya Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)

³ Rachmi Arin Timomor. *Prosedur Beli Rumah Cash dari Developer yang Wajib Diketahui*
<https://www.rumah123.com/panduan-properti/membeli-properti-82506-prosedur-beli-rumah-cash-dari-developer-id.html>, diakses tanggal 2 November 2023

sebagai institusi yang diberi kewenangan untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi antara konsumen dengan pelaku usaha. Perjanjian jual beli properti sebagai salah satu kajian di bidang hukum bisnis berimplikasi pada tugas dan kewenangan BPSK dimana mempunyai kewenangan untuk menyelesaikan perkara hukum bisnis yaitu permasalahan konsumen. Hal tersebut didasarkan pada pasal 52 UU No 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal tersebut menjelaskan mengenai tugas dan wewenang BPSK dalam upaya perlindungan konsumen.

Sebagai institusi yang diberi tugas dan wewenang permasalahan antara konsumen dan pelaku usaha, BPSK Kabupaten Kuningan berperan penting dalam upaya penyelesaian sengketa konsumen. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kabupaten Kuningan dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2013 tentang Pembentukan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) pada Kabupaten Sumedang, Kabupaten Kuningan, Kabupaten Wonosobo, Kabupaten Ngawi, Kabupaten Tanjung Jabung Timur, Kabupaten Sarolangun, Kabupaten Donggala, Kabupaten Belitung Timur, Kabupaten Pontianak, Kabupaten Ogan Ilir, Kota Palu dan Kota Kotamobagu.

Pesatnya pertumbuhan dan perkembangan properti di Kabupaten Kuningan menjadikan pekerjaan rumah baru bagi BPSK Kabupaten Kuningan dalam kontribusi pembangunan daerah Kabupaten Kuningan. Pembangunan daerah yang merata tidak hanya dirasakan oleh para pelaku usaha namun konsumen sebagai target dari pelaku usaha juga berhak atas hal tersebut. Maka dari itu BPSK Kabupaten Kuningan mempunyai peran penting dalam keberlangsungan kesejahteraan konsumen yang ada di Kabupaten Kuningan. Pasal 52 Undang-undang Perlindungan Konsumen menjelaskan bahwa BPSK mempunyai tugas dan wewenang untuk memberikan pelayanan dalam bentuk konsultasi, pengawasan, dan penyelesaian sengketa konsumen.

Salah satu perumahan yang ada di Kabupaten Kuningan, yaitu Perumahan Buana Cigadung Residence yang berlokasi di Desa Windujanten, Kecamatan Kadugede, Kuningan menjanjikan sejumlah hal dalam

iklan/brosur yang menjadi keuntungan apabila memiliki rumah di Buana Cigadung Residence. Kekecewaan konsumen terhadap apa yang dijanjikan *developer* ini yang kemudian dialami oleh para pembeli perumahan Buana Cigadung Residence, yang berlokasi di Desa Windujanten, Kecamatan Kadugede, Kabupaten Kuningan. Para pembeli dijanjikan sejumlah hal dalam iklan/brosur yang menjadi keuntungan apabila memiliki rumah di BCR, seperti lokasi strategis, harga bersaing, spesifikasi bangunan yang lebih baik, serta fasilitas khusus dan fasilitas umum yang memadai. Namun dalam kenyataannya masih banyak keluhan konsumen seperti sarana, prasarana dan kondisi rumah yang tidak sesuai, fasilitas umum yang belum ada penyelesaian, jalanan yang bergelombang serta saluran air/selokan yang jebol. Sebagaimana disebutkan dalam tuntutan yang disampaikan eh perwakilan konsumen perumahan Buana Cigadung Residence ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kabupaten Kuningan yaitu fasilitas umum yang akan disediakan tidak seperti yang dijanjikan pada saat promosi, fasilitas umum cenderung dibangun seadanya tanpa memikirkan aspek fungsi dan ketahanan bangunan, kualitas keamanan dan pelayanannya kurang memadai, banyaknya akses masuk dan keluar kompleks sehingga lingkungan kompleks cenderung tidak kondusif, adanya ketidaksesuaian antara lingkungan kompleks dan *siteplan* yang dijanjikan contohnya bangunan liar ataupun rumah warga luar kompleks yang mendapat akses penuh, serta ketidakjelasan status kependudukan.⁴

Berbagai cara telah ditempuh konsumen perumahan dalam rangka menuntut haknya terhadap perumahan Buana Cigadung Residence sebagaimana tersebut dalam brosur pada saat promosi, namun pihak *developer* tidak menanggapi tuntutan dari konsumen.

Oleh karena janji-janji tersebut tidak kunjung dipenuhi oleh *developer* maka para pembeli yang diwakili oleh saudara Rangga Wijaya akhirnya mengadakan pelaku usaha yang yaitu PT. Kibar Buana Persada ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kabupaten Kuningan.

⁴ Formulir Pengaduan BPSK Kabupaten Kuningan Nomor : 510/008/BPSK/IV/2020

Atas dasar latar belakang pemikiran tersebut, penulis membuat penelitian berjudul : “Penyelesaian Sengketa Konsumen Perumahan Akibat Wanprestasi Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 (Studi Kasus Keputusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kabupaten Kuningan Nomor 510/008/BPSK/VII/2020).”

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah:

1. Bagaimana pengaturan penyelesaian sengketa konsumen perumahan akibat wanprestasi pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kabupaten Kuningan?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen perumahan di Indonesia pada putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kabupaten Kuningan Nomor 510/008/BPSK/VII/2020?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaturan penyelesaian sengketa konsumen perumahan akibat wanprestasi pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kabupaten Kuningan.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi konsumen perumahan di Indonesia putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kabupaten Kuningan Nomor 510/008/BPSK/VII/2020.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan Penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dan menjadi bahan sumbangan pemikiran keilmuan dibidang hukum perdata

pada umumnya dan hukum perlindungan konsumen serta penyelesaian sengketa properti pada khususnya serta sebagai acuan penelitian-penelitian yang berkaitan selanjutnya.

2. Kegunaan Praktis

- a. Memberikan kontribusi dalam memperluas dan mengembangkan ilmu hukum dan menjadi rujukan bagi penelitian selanjutnya.
- b. Sebagai bahan pengetahuan tambahan untuk masyarakat banyak pada umumnya.

E. Kerangka teori

Sebagai landasan penelitian, maka penyusun menggunakan beberapa teori sebagai berikut:

1. Landasan teori

a. Teori Perlindungan Hukum

Kehadiran hukum dalam masyarakat adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehingga benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin.

Pendapat mengenai pengertian untuk memahami arti hukum yang dinyatakan oleh Dr. O. Notohamidjojo, SH Hukum ialah keseluruhan peraturan yang tertulis dan tidak tertulis yang biasanya bersifat memaksa untuk kelakuan manusia dalam masyarakat negara serta antara negara yang berorientasi pada dua asas, yaitu keadilan dan daya guna, demi tata dan damai dalam masyarakat.⁵

Teori Perlindungan Hukum merupakan perkembangan dari konsep pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia (HAM) yang berkembang pada abad ke-19. Adapun arah dari konsep tentang perlindungan terhadap HAM adalah adanya pembatasan dan

⁵ Syamsul Arifin, *Pengantar Hukum Indonesia*, Medan: Medan area University Press, 2015

perletakan kewajiban kepada masyarakat dan Pemerintah⁶.

Pengertian perlindungan hukum adalah Segala daya upaya yang di lakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang ada sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.⁷

Perlindungan hukum pada dasarnya perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum. Unsur-unsur perlindungan hukum adalah: Adanya perlindungan dari pemerintah kepada warganya. Adanya jaminan kepastian hukum, berkaitan dengan hak-hak warga negara serta adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya. Pada dasarnya perlindungan hukum tidak membedakan terhadap kaum pria maupun wanita. Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum terhadap warga masyarakatnya karena itu perlindungan hukum tersebut akan melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wujudnya sebagai makhluk individu dan makhluk sosial alam wadah negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan demi mencapai kesejahteraan bersama.

b. Teori Sistem Hukum

Teori hukum adalah teori bidang hukum yakni berfungsi memberikan argumentasi yang meyakinkan bahwa hal-hal yang dijelaskan itu adalah ilmiah, atau hal-hal yang dijelaskan itu memenuhi standar teoritis.⁸

Hans Kelsen mengatakan norma yang paling mendasar itu tidak

⁶ Tesis Hukum, *Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Pasar Ahli*, <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/> diakses tanggal 2 november 2023

⁷ *Ibid.*

⁸ H. Juhaya S. Praja, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, Bandung: Pustaka Setia, 2014

identik dengan hukum alam (*natural law*), atau bukan sesuatu yang bersumber dari hukum alam. Sebagai penganut positivisme hukum, jelas Hans Kelsen menolak hukum alam. Bagi Hans Kelsen, basis hukum alam adalah hubungan sebab akibat yang bersifat pasti. Jadi hukum alam merupakan hukum yang ada dalam sistem itu sendiri. Bidang seharusnya, adalah bidang di luar sistem itu sendiri, atau di luar hubungan sebab akibat. Akan tetapi, sesuatu yang bersifat *seharusnya* itu akan dapat menjadi norma kalau memang dikehendaki secara bersama sebagai norma yang ditaati bersama, yang kemudian dituangkan dalam wujud peraturan hukum yang mengikat (hukum positif). Demikianlah, maka bagi Hans Kelsen, satu-satunya hukum yang benar adalah hukum positif (yang bermakna *what the law it is*), bukan hukum alam. Dalam hal ini terlihat konsistensi pandangan Hans Kelsen yang meyakini positivisme hukum.⁹

Lawrence W. Friedman mengemukakan bahwa efektif tidaknya penegakan hukum tergantung pada sistem hukum yang mencakup tiga komponen yaitu komponen struktur hukum, substansi hukum dan budaya hukum. Secara sederhana teori Friedman memang sulit dibantahkan kebenarannya. Namun kurang disadari bahwa teori Friedman sebenarnya didasarkan atas perspektifnya yang bersifat sosiologis. Yang hendak diuraikan dengan teori tiga sub-sistem struktur, substansi dan kultur hukum itu tidak lain adalah bahwa basis semua aspek dalam system hukum itu adalah budaya hukum¹⁰.

1) Struktur hukum (*legal structure*) merupakan kelembagaan yang diciptakan oleh sistem hukum itu dengan berbagai macam fungsi dalam rangka mendukung bekerjanya sistem tersebut. Komponen ini dimungkinkan untuk melihat bagaimana sistem hukum itu memberikan pelayanan terhadap penggarapan bahan-bahan hukum

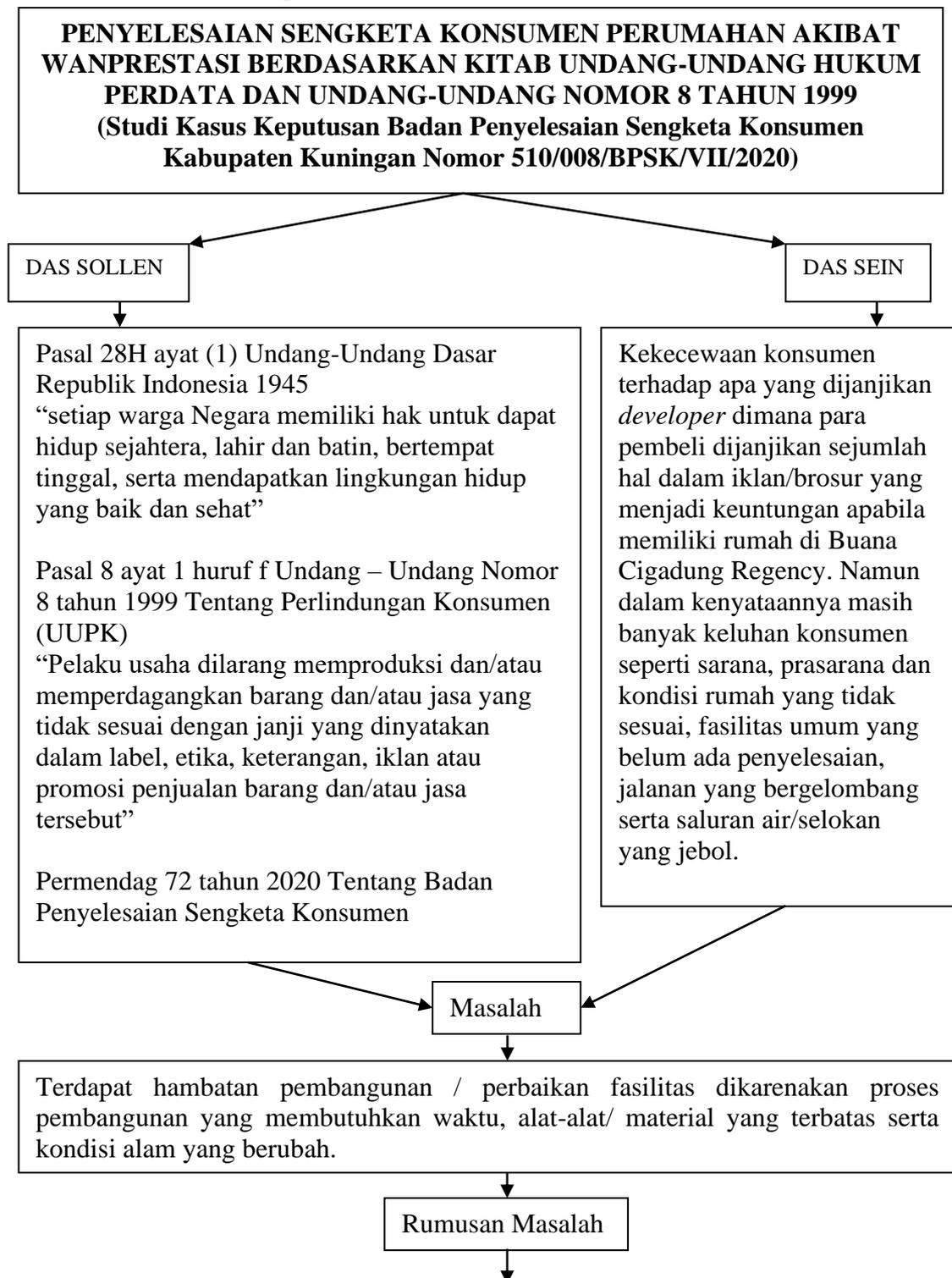
⁹ Darmini Roza, Gokma Toni Parlindungan S. *Teori Positivisme Hans Kelsen Mempengaruhi Perkembangan Hukum Di Indonesia*. Lex Jurnalica Volume 18 Nomor 1, April 2021

¹⁰ Ananda, *Sistem Hukum: Pengertian, Komponen & Sistem Hukum di Indonesia*
https://www.gramedia.com/literasi/sistem-hukum/#1_Struktur_Hukum, diakses 28 Desember 2023

secara teratur. Sebagai contohnya dapat dilihat pada struktur kekuasaan pengadilan di Indonesia yang terdiri dari pengadilan tingkat I, Pengadilan Banding, serta Pengadilan Tingkat Kasasi, jumlah hakim dan integrated justice system. Selain itu, juga dikenal dengan adanya Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara, Peradilan Agama, Peradilan Militer, dan Peradilan Pajak.

- 2) substansi hukum *substansi (legal substance)* adalah *output* dari sistem hukum, yang berupa peraturan-peraturan, keputusan-keputusan yang digunakan baik oleh pihak yang mengatur maupun yang diatur. Sebagai contoh, pengemudi yang melebihi batas kecepatan akan dikenakan denda. Seseorang yang membeli barang kemudian harus menyerahkan sejumlah uang kepada penjual barang tersebut. Di Indonesia sendiri dikenal adanya hukum materiil (yaitu hukum perdata, hukum tata negara, hukum pidana, serta hukum administrasi), dan hukum formil (yaitu hukum acara perdata, hukum acara pidana, serta hukum acara lainnya).
- 3) kultur hukum (*legal cultur*) yang terdiri dari nilai-nilai dan sikap-sikap yang mempengaruhi bekerjanya hukum, atau oleh Friedman disebut sebagai kultur hukum. Kultur hukum inilah yang berfungsi sebagai jembatan yang menghubungkan antara peraturan hukum dengan tingkah laku hukum seluruh warga masyarakat.

2. Landasan Konseptual



1. Bagaimana pengaturan penyelesaian sengketa konsumen perumahan akibat wanprestasi pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kabupaten Kuningan?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen perumahan di Indonesia pada putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kabupaten Kuningan Nomor 510/008/BPSK/VII/2020?

HASIL

1. Cara penyelesaian sengketa konsumen yang ada di BPSK, yaitu Mediasi, Konsultasi, dan Arbitrase. Sementara Tahapan penyelesaian sengketa konsumen yang ada di BPSK yaitu Tahap Permohonan, Tahap Persidangan, dan Tahap Putusan
2. Pelanggaran yang dilakukan oleh PT. Kibar Buana Persada selaku *developer* adalah:
 - a. Pelanggaran Terhadap Hak-Hak Konsumen
 - b. Pelanggaran Terhadap Kewajiban Pelaku Usaha
 - c. Perbuatan yang Dilarang Bagi Pelaku Usaha
 - d. Sanksi Bagi Pelaku Usaha

Hubungan antara teori sistem hukum terhadap kasus sengketa perumahan Buana Cigadung Residence di BPSK mencakup pemahaman tentang bagaimana hukum diatur, diterapkan, dan berkembang dalam suatu sistem hukum.

KESIMPULAN

1. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kabupaten Kuningan telah mampu menyelesaikan sengketa konsumen dengan pelaku usaha, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen melalui pendekatan mediator sebagai pihak netral kepada para pihak yakni konsumen dan pelaku usaha memberikan langsung nasehat, petunjuk, saran dan upaya-upaya lain dalam menyelesaikan sengketa sesuai batasan-batasan sebagai yang dimiliki oleh mediator.
2. Upaya perlindungan hukum terhadap Konsumen Perumahan dalam putusan BPSK Kabupaten Kuningan Nomor: 510/008/BPSK/IV/2020 didasari dari isi perjanjian bahwa pihak konsumen mendapatkan hak-hak nya kembali seperti Pihak Pertama ingin diberikan penjelasan terkait dengan apa yang menjadi hak selaku konsumen Perumahan Buana Cigadung Residence

SARAN

1. Diharapkan BPSK dan lembaga lainnya yang terkait dengan perlindungan konsumen dapat lebih berperan aktif dalam penyelesaian sengketa konsumen, serta pemerintah perlu untuk lebih mensosialisasikan peran dari lembaga penyelesaian sengketa di luar pengadilan, untuk melindungi konsumen terutama konsumen perumahan yang selama ini miskin informasi dan berada dalam posisi yang lemah.
2. Diharapkan perlindungan konsumen, khususnya konsumen perumahan dapat dilindungi oleh undang-undang dan lembaga terkait dengan melakukan edukasi terhadap masyarakat tentang aturan hukum terkait perlindungan konsumen sehingga konsumen faham dan hak-haknya sebagai konsumen dapat terpenuhi.

a. Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum¹¹.

Sedangkan menurut C.S.T. Kansil perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun. Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah suatu tindakan untuk melindungi atau memberikan pertolongan kepada subjek hukum, dengan menggunakan perangkat-perangkat hukum.

Perlindungan hukum merupakan suatu konsep yang universal dari negara hukum. Pada dasarnya, perlindungan hukum terdiri atas dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif yakni: Perlindungan Hukum Preventif yang pada dasarnya preventif diartikan sebagai pencegahan. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan. Bentuk perlindungan hukum preventif terdapat dalam peraturan perundang-undangan guna mencegah terjadinya suatu pelanggaran serta untuk memberikan batasan-batasan dalam melakukan kewajiban. Perlindungan Hukum Represif berfungsi untuk menyelesaikan sengketa yang telah muncul akibat adanya pelanggaran. Perlindungan ini merupakan perlindungan akhir yang berupa pemberian sanksi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan.

b. Konsumen

Istilah konsumen berasal dari kata *consumer* (Inggris-Amerika), atau *consument/konsument* (Belanda). Pengertian tersebut

¹¹ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2014

secara harfiah diartikan sebagai "orang atau perusahaan yang membeli barang tertentu atau menggunakan jasa tertentu " atau "sesuatu atau seseorang yang menggunakan suatu persediaan atau sejumlah barang". Amerika Serikat mengemukakan pengertian "konsumen" yang berasal dari consumer berarti "pemakai", namun dapat juga diartikan lebih luas lagi sebagai "korban pemakaian produk yang cacat", baik korban tersebut pembeli, bukan pembeli tetapi pemakai, bahkan korban yang bukan pemakai, karena perlindungan hukum dapat dinikmati pula oleh korban yang bukan pemakai. India juga mendefinisikan konsumen dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen India yang menyatakan konsumen adalah setiap orang (pembeli) atas barang yang disepakati, menyangkut harga dan cara pembayarannya, tetapi tidak termasuk mereka yang mendapatkan barang untuk dijual kembali atau lain-lain keperluan komersial. Az. Nasution menegaskan beberapa batasan tentang konsumen, yakni :

- 1) Konsumen adalah setiap orang yang mendapatkan barang atau jasa yang digunakan untuk tujuan tertentu;
- 2) Konsumen antara adalah setiap orang yang mendapatkan barang dan/ atau jasa untuk digunakan dengan tujuan membuat barang dan/ atau jasa lain untuk diperdagangkan (tujuan komersil); bagi konsumen antara, barang atau jasa itu adalah barang atau jasa kapital yang berupa bahan baku, bahan penolong atau komponen dari produk lain yang akan diproduksinya (produsen). Konsumen antara ini mendapatkan barang atau jasa di pasar industri atau pasar produsen.
- 3) Konsumen akhir adalah setiap orang yang mendapat dan menggunakan barang dan/ atau jasa untuk tujuan memenuhi kebutuhan hidupnya pribadi, keluarga dan/ atau rumah tangga dan tidak untuk diperdagangkan kembali (non komersial)¹².

Dari pengertian konsumen diatas, maka dapat kita

¹² Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar Cet. I*, Jakarta: Diadit Media, 2014

kemukakan unsur-unsur definisi konsumen : Subjek yang disebut sebagai konsumen berarti setiap orang yang berstatus sebagai pemakai barang dan/ atau jasa. Istilah "orang" disini tidak dibedakan apakah orang individual yang lazim disebut person atau termasuk juga badan hukum (*rechtspersoon*). Oleh karena itu, yang paling tepat adalah tidak membatasi pengertian konsumen sebatas pada orang perseorangan, tetapi konsumen harus mencakup juga badan usaha dengan makna lebih luas daripada badan hukum.

c. Pelaku Usaha

Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen *developer* masuk dalam kategori sebagai pelaku usaha. Pengertian Pelaku Usaha dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu: "Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi"

Istilah *developer* berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa inggris artinya adalah pembangun/pengembang. Sementara itu menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian *developer*, yaitu : "Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya"¹³.

Untuk menciptakan kenyamanan dalam berusaha dan untuk

¹³ Permendagri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan

menciptakan pola hubungan yang seimbang antara *developer* dan konsumen maka perlu adanya hak dan kewajiban masing-masing pihak. Hal tersebut lebih lanjut diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, meliputi:

- 1) Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- 2) Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang bertikad tidak baik.
- 3) Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
- 4) Hak untuk merehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang/jasa yang diperdagangkan.

Bagi pelaku usaha, selain dibebani kewajiban sebagaimana disebutkan di atas, ternyata dikenakan larangan-larangan yang diatur dalam Pasal 8 sampai dengan 17 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 8 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur larangan bagi pelaku usaha yang sifatnya umum dan secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:

- 1) Larangan mengenai produk itu sendiri, yang tidak memenuhi syarat dan standar yang layak untuk dipergunakan atau dipakai atau dimanfaatkan oleh konsumen.
- 2) Larangan mengenai ketersediaan informasi yang tidak benar, tidak akurat, dan yang menyesatkan konsumen.

Di samping adanya hak dan kewajiban yang perlu diperhatikan oleh *developer* (pelaku usaha), ada tanggung jawab (*Product Liability*) yang harus dipikul oleh *developer* (pelaku usaha) sebagai bagian dari

kewajiban yang mengikat kegiatannya dalam berusaha. Sehingga diharapkan adanya kewajiban dari pelaku usaha untuk selalu bersikap hati-hati dalam memproduksi barang/jasa yang dihasilkannya.

d. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)

Kehadiran Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK) menjadi landasan hukum yang kuat bagi pemerintah dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat untuk melakukan upaya pemberdayaan konsumen melalui pembinaan dan pendidikan konsumen. Untuk dapat melindungi hak-hak konsumen dalam segala aspek kegiatan ekonomi maka diperlukan perlindungan hukum terhadap konsumen, yang saat ini diatur dalam UUPK. Keberadaan aturan hukum penting untuk memberikan kekuatan memaksa bagi para pelaku usaha untuk menaati peraturan yang ditetapkan serta memiliki sanksi yang tegas bagi pelaku usaha yang melanggarnya. Pada intinya di dalam Pasal 3 UUPK dinyatakan bahwa UUPK memiliki tujuan meningkatkan pemberdayaan terhadap konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya, menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan akses untuk mendapatkan informasi, serta menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen. Atas tujuan UUPK tersebut maka dibentuklah beberapa lembaga demi mencapai tujuan tersebut. Salah satunya ialah dibentuknya Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (selanjutnya disebut BPSK). Sebagai amanat dari UUPK, BPSK dibentuk sebagai badan yang bertugas menangani dan menyelesaikan sengketa konsumen antara pelaku usaha dengan konsumen di luar pengadilan. Selain itu BPSK juga dibentuk untuk menyelesaikan masalah-masalah konsumen yang berskala kecil dan bersifat sederhana. Pembentukan BPSK didasarkan karena kecenderungan masyarakat yang tidak mau untuk menyelesaikan sengketa di pengadilan karena posisi konsumen baik secara sosial maupun finansial tidak seimbang

dengan pelaku usaha. Dengan terbentuknya lembaga BPSK ini diharapkan konsumen dapat dengan mudah memperjuangkan hak-haknya, juga dapat mendorong pelaku usaha agar dapat menyelenggarakan kegiatan usahanya dengan rasa bertanggung jawab. BPSK merupakan salah satu lembaga *quasi yudisial*. Lembaga *quasi yudisial* atau semi pengadilan merupakan lembaga-lembaga yang memiliki sifat mengadili namun tidak dapat dikatakan sebagai pengadilan. Berdasarkan Undang-Undang, lembaga tersebut diberikan wewenang untuk memeriksa, menyelesaikan dan memutuskan suatu perselisihan ataupun perkara pelanggaran hukum serta perkara pelanggaran etika tertentu dengan keputusan yang bersifat final dan mengikat sebagaimana putusan pengadilan yang bersifat "*inkracht*" pada umumnya. Tatacara penyelesaian sengketa konsumen diatur dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Jo. Kepmenperindag/MPP/12/2001 tentang pelaksanaan tugas dan wewenang badan penyelesaian sengketa konsumen. Adapun dalam Pasal 52 Undang – Undang Perlindungan Konsumen secara jelas mengatur mengenai tugas dan wewenang BPSK, yaitu :

1. Melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen dengan cara melalui mediasi atau abiterase atau konsoliasi.
2. Memberikan konsultasi Perlindungan Konsumen.
3. Melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku.
4. Melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran ketentuan dalam Undang – Undang Perlindungan Konsumen.
5. Menerima pengaduan baik menulis maupun tidak tertulis dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap Perlindungan Konsumen.
6. Melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa Perlindungan Konsumen.
7. Memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen.

8. Memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli, atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap Undang-Undang Perlindungan Konsumen.
9. Meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi ahli, atau setiap orang sebagaimana dimaksud angka 7 dan angka 8 yang tidak bersedia memenuhi panggilan BPSK.
10. Mendapatkan, meneliti atau menilai surat dokumen atau alat bukti lain guna penyelidikan atau pemeriksaan.
11. Memutuskan dan menetapkan ada atau tidaknya kerugian dipihak konsumen.
12. Memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen.
13. Menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Lahirnya Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) di Kuningan diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bab XI pasal 49 sampai dengan pasal 58. Pada pasal 49 ayat (1) disebutkan bahwa Pemerintah membentuk Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen di Daerah Tingkat II untuk penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan. Badan ini merupakan peradilan kecil (*small claim court*) yang melakukan persidangan dengan menghasilkan keputusan secara cepat, sederhana dan dengan biaya murah sesuai dengan asas peradilan. Disebut cepat karena harus memberikan keputusan dalam waktu maksimal 21 hari kerja (lihat pasal 55 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen), dan tanpa ada penawaran banding yang dapat memperlama proses pelaksanaan keputusan (lihat pasal 56 dan 58 Undang-Undang. Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen), sederhana karena proses penyelesaiannya dapat dilakukan sendiri oleh para pihak yang bersengketa, dan murah karena biaya yang dikeluarkan untuk menjalani proses persidangan sangat ringan.

Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kabupaten Kuningan dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2013 tentang Pembentukan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) pada Kabupaten Sumedang, Kabupaten Kuningan, Kabupaten Wonosobo, Kabupaten Ngawi, Kabupaten Tanjung Jabung Timur, Kabupaten Sarolangun, Kabupaten Donggala, Kabupaten Belitung Timur, Kabupaten Pontianak, Kabupaten Ogan Ilir, Kota Palu dan Kota Kotamobagu.

e. Wanprestasi

Wanprestasi atau perbuatan cidera/ingkar janji (*breach of contract*), istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu “*wanprestatie*” yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang berbunyi “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.¹⁴

Wanprestasi itu sendiri adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan

¹⁴ Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan .

F. Sistematika Penulisan

Terkait dengan pembahasan pokok permasalahan dalam penulisan ini serta untuk mencapai tujuan penulisan yang telah diuraikan sebelumnya, maka disusunlah sistematika penulisan dengan membagi pokok-pokok tulisan ke dalam lima bab. Adapun sistematika penulisan ini secara garis besar adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam Bab ini berisi Sub-bab latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

BAB II KAJIAN/TINJAUAN PUSTAKA

Dalam Bab ini menjelaskan ketentuan tentang tinjauan umum penyelesaian sengketa konsumen perumahan akibat wanprestasi, tinjauan perlindungan konsumen, dan tinjauan umum penyelesaian sengketa.

BAB III METODE PENELITIAN

Dalam Bab ini memaparkan mengenai tinjauan umum penyelesaian sengketa konsumen perumahan akibat wanprestasi Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kabupaten Kuningan mulai dari gambaran BPSK, dan kasus.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam Bab ini membahas mengenai penyelesaian sengketa konsumen perumahan akibat wanprestasi pada Keputusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kabupaten Kuningan Nomor 510/008/BPSK/VII/2020 serta pengaturan perlindungan hukum bagi konsumen perumahan di Indonesia.

BAB V PENUTUP

Dalam Bab ini merupakan bab penutup meliputi kesimpulan dan saran atau rekomendasi bagi semua pihak terkait.

