

ANALISIS UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN SEHUBUNGAN DENGAN TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG TERHADAP KONSUMEN AKIBAT KERUSAKAN RUMAH

Najmah Thalib Asyibibi ¹, Dr. Asti Sri Mulyanti, SH., MH.²

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum,
Universitas Muhammadiyah Sukabumi

Correspondence

Email: najmahasyibibi@gmail.com
astisri@ummi.ac.id

No. Telp: -

Submitted 29 Juni 2024

Accepted 5 Juli 2024

Published 6 Juli 2024

ABSTRAK

Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen merupakan regulasi yang penting dalam menjamin hak-hak konsumen di Indonesia. Fokus utama undang-undang ini adalah memberikan perlindungan terhadap konsumen dalam transaksi jual-beli, termasuk dalam konteks pembelian properti seperti rumah. Pengembang sebagai pihak yang membangun dan menjual rumah bertanggung jawab terhadap konsumen terkait dengan kerusakan rumah yang mungkin terjadi pasca-pembelian. Kerangka hukum ini mengatur tentang kewajiban pengembang untuk memberikan jaminan kualitas bangunan, serta prosedur penyelesaian sengketa jika terjadi kerusakan pada rumah yang dibeli konsumen. Melalui analisis mendalam terhadap Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999, dapat dipahami bahwa tanggung jawab pengembang harus sesuai dengan standar yang ditetapkan untuk memastikan keamanan dan kenyamanan bagi konsumen.

Kata Kunci: Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999, Perlindungan Konsumen, Tanggung Jawab Pengembang, Kerusakan Rumah.

ABSTRACT

Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection is a crucial regulation in ensuring consumer rights in Indonesia. This law primarily focuses on safeguarding consumers in commercial transactions, including property purchases like houses. Developers, who build and sell homes, bear responsibility towards consumers concerning any damages that may occur post-purchase. This legal framework stipulates the developer's obligation to provide building quality guarantees and outlines dispute resolution procedures in cases of house damage purchased by consumers. Through an in-depth analysis of Law Number 8 of 1999, it is understood that developer responsibilities must adhere to established standards to ensure consumer safety and comfort.

Keywords: Law Number 8 of 1999, consumer protection, developer responsibility, house damage

PENDAHULUAN

Kebutuhan pokok hidup manusia dapat diklasifikasikan menjadi tiga bagian berdasarkan Tingkat kepentingannya yaitu kebutuhan primer, sekunder dan tersier. Rumah sebagai salah satu kebutuhan primer atau kebutuhan utama manusia setelah pangan dan sandang yang harus terpenuhi oleh manusia agar dapat hidup, jika kebutuhan primer tidak terpenuhi maka kehidupan manusia akan terganggu sehingga menyebabkan kebutuhan lainnya tidak terpenuhi. ¹ Pasal 28H ayat 1 Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan.”²

Indonesia merupakan salah satu negara dengan Tingkat urbanisasi yang cukup tinggi, sehingga mendorong kebutuhan akan perumahan meningkat drastis. Pembangunan perumahan

¹ Muhammad Arfah Rahman, *Teori Segitiga Ekonomi Teori Fundamental Ekonomi*, Penerbit Garudhawaca, Yogyakarta, 2016, e-book, hlm. 8.

² Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 28B

merupakan salah satu upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia dalam rangka peningkatan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia. Menurut Pasal 1 ayat 7 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman menyebutkan rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya”.³

Perumahan yang memenuhi standar kesehatan, keamanan, keserasian, dan keteraturan sangat penting bagi manusia dalam meningkatkan derajat dan kualitas hidup manusia. Berbagai jenis rumah dengan fasilitas yang beragam ditawarkan untuk menarik minat pembeli. Pembangunan perumahan seharusnya mempertimbangkan aspek kualitas selain kuantitas, demi memastikan perumahan yang dibangun sesuai dengan fungsi dan tujuan utama. Memahami pentingnya kualitas perumahan yang telah menjadi sorotan utama bagi para pengembang di sektor properti, banyak pengembang mulai menerapkan konsep Pembangunan berkelanjutan. Konsep Pembangunan berkelanjutan menekankan aspek lingkungan, sosial, dan ekonomi dalam pembangunan perumahan.⁴ Salah satu yang paling menguntungkan dari penerapan konsep Pembangunan Berkelanjutan dalam pengembangan perumahan adalah kemampuannya untuk memastikan bahwa perumahan yang dibangun tidak hanya memenuhi kebutuhan konsumen saat ini, namun juga tidak merugikan lingkungan dan masyarakat di sekitarnya. Dengan menggunakan konsep ini, para pengembang dapat menciptakan lingkungan hunian yang sehat, nyaman, dan berkelanjutan bagi penghuninya.

Pengembang perumahan memiliki peran yang sangat penting dalam industri properti. Mereka adalah pelaku usaha yang bertanggung jawab atas pengembangan, pembangunan, dan penjualan proyek perumahan. Pengertian pelaku usaha menurut pasal 1 UUPK adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum, baik sendiri maupun bersama-sama⁵. Pengembang berperan dalam berbagai tahap mulai dari perencanaan awal hingga penyelesaian penjualan properti. Pengembang Perumahan memberikan berbagai penawaran untuk mempromosikan dan memasarkan produk-produknya kepada konsumen, promosi tersebut dibuat semenarik mungkin untuk menarik antusias konsumen untuk membelinya.

Dalam kegiatan jual beli satuan rumah perumahan pengembang harus membangun rumah subsidi maupun komersil sesuai dengan perjanjian. Namun, dilapangan sering ditemukan pengembang yang membangun rumah tidak sesuai dengan penawaran yang sudah diberikan di awal, tidak jarang terjadi kerusakan atau kekurangan dalam Pembangunannya akibat kurang dipenuhinya syarat-syarat teknis. Persyaratan teknis yang dimaksud antara lain mengenai struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun termasuk kelengkapannya yang berupa fasilitas lingkungan serta kendalanya.⁶

Terdapat beberapa faktor yang dapat mempengaruhi kerusakan rumah. Salah satu faktor utama adalah kurangnya pemahaman dan kesadaran pengembang terhadap pentingnya mematuhi standar konstruksi dapat menyebabkan kerusakan pada bangunan yang dibangun. Hal ini dapat terjadi karena pengembang cenderung fokus pada keuntungan semata tanpa

³ Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

⁴ Budi Sudarwanto, “Pencapaian Perumahan Berkelanjutan”. 2015 Vol.14 No. 2, hlm 106

⁵ Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 1

⁶ Chandra Dewi, “Tanggung Jawab Developer Untuk Menanggung Cacat Tersembunyi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Perumahan” Vol. 12, No.2 (2007), 3

memperhatikan kualitas bangunan yang dibangun. Selain itu, faktor lain yang dapat mempengaruhi kerusakan rumah pada masa garansi adalah kurangnya pengawasan dan pengendalian mutu selama proses pembangunan. Kemudian yang perlu diperhatikan adalah kurangnya komunikasi antara pengembang dan konsumen terkait dengan proses garansi dan perbaikan kerusakan.⁷ Akibatnya ada pihak yang dirugikan yaitu konsumen. Maka konsumen berhak mendapatkan perlindungan hukum untuk memastikan hak-hak konsumen berfungsi secara adil dan transparan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan penulis adalah metode kualitatif dengan melakukan pengumpulan data, analisis data, dan penyajian data untuk menemukan permasalahan hukum yang timbul dari permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini dengan penyajian hasil analisis dalam bentuk narasi dan pengambilan Kesimpulan. Metode pendekatan yang digunakan untuk penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Dengan melakukan penelitian kepustakaan yaitu meneliti kaidah-kaidah atau asas-asas yang bersumber dari peraturan perundang-undangan. Bahan penelitian yang digunakan Regulasi yang dipakai untuk memahami serta menjawab rumusan masalah pada penelitian ini yaitu Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hak dan Kewajiban Konsumen dan Pelaku Usaha Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Penjelasan mengenai perlindungan konsumen yang ditemukan dalam berbagai literatur yang dikemukakan oleh ahli hukum seperti Mochtar Kusumaatmadja yang mendefinisikan perlindungan konsumen adalah asas-asas serta kaidah-kaidah hukum yang mengatur mengenai hubungan dan masalah antara berbagai pihak satu dengan yang lain, yang berkaitan dengan barang atau jasa konsumen.⁸ Sedangkan menurut Az. Nasution berpendapat bahwa perlindungan hukum konsumen adalah asas-asas dan kaidah-kaidah yang bersifat mengatur serta mengandung sifat yang melindungi kepentingan konsumen.⁹

Di Indonesia, perlindungan konsumen diatur dalam Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen (UUPK). Pasal 1 ayat 1 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa :
“Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”. Hukum perlindungan konsumen merupakan bagian dari hukum konsumen yang memuat asas-asas atau kaidah-kaidah bersifat mengatur dan juga mengandung sifat yang melindungi kepentingan konsumen, hukum perlindungan konsumen juga menjadi salah satu aspek yang menciptakan rasa aman dan nyaman dalam kegiatan jual beli.¹⁰

⁷ Saad, Saiful Anwar, dkk. (2022). "Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keberhasilan Proyek Konstruksi di Indonesia" Jurnal Teknik Sipil, Vol. 23, No. 2, halaman 210-217.

⁸ <http://etheses.iainkediri.ac.id/2286/3/931201514%20bab2.pdf> diakses tanggal 18 Juni 2024 pukul 22. 30 WIB

⁹ *Ibid*

¹⁰ Mashudi, "Aspek Hukum Perlindungan Konsumen Mashudi" VI, no. 2 (2017): 1-17.

Perlindungan konsumen bertujuan untuk memberikan kepastian dan keseimbangan hukum antara produsen dan konsumen sehingga terwujud suatu perekonomian yang sehat dan dinamis sehingga terjadi kemakmuran dan kesejahteraan Masyarakat.

1. Hak dan Kewajiban Konsumen

Sebagai pemakai barang atau jasa, konsumen memiliki sejumlah hak dan kewajiban. Pengetahuan tentang hak konsumen sangat penting agar konsumen dapat memperjuangkan haknya jika adanya Tindakan yang tidak adil terhadap dirinya. Pasal 4 UUPK menyebutkan hak konsumen terdiri dari:¹¹

1. Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
2. Hak untuk memilih dan mendapatkan barang dan/atau jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
3. Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi serta 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 mendapatkan 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.

Hak konsumen tidak hanya diatur secara nasional saja, tetapi juga secara internasional. John F. Kennedy mengemukakan ada 4 hak konsumen yang wajib dilindungi, yaitu:

- 1) Hak memperoleh keamanan
- 2) Hak untuk memilih
- 3) Hak mendapatkan informasi
- 4) Hak untuk didengar¹²

Selain hak konsumen, terdapat juga kewajiban yang harus dipenuhi oleh konsumen diatur dalam pasal 5 UUPK, antara lain :¹³

1. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
2. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
3. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
4. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

¹¹ *Ibid* , Pasal 4

¹² Fransiska Novita E, “*Buku Ajar Hukum Perlindungan Konsumen*”, Madza media, Malang, 2023

¹³ *Ibid*, Pasal 5 UUPK

Perlindungan konsumen menekankan pentingnya hak-hak konsumen untuk mendapatkan produk dan layanan yang aman, berkualitas, serta sesuai dengan informasi dan janji yang diberikan oleh pelaku usaha. Namun konsumen memiliki kewajiban yang harus ditaati agar mendapatkan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut. Hak konsumen akan semakin mudah diperoleh jika konsumen melaksanakan kewajibannya. Hanya saja kewajiban konsumen ini tidak cukup untuk maksud tersebut jika pelaku usaha tidak melakukan kewajibannya juga.

2. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha

Hak pelaku usaha diatur dalam pasal 6 UUPK, melalui aturan tersebut terdapat beberapa hak yang wajib dilakukan oleh pelaku usaha, dalam konteks ini pengembang perumahan, antara lain :

1. Hak mendapatkan pembayaran sesuai dengan perjanjian atau kesepakatan terkait kondisi serta nilai tukar produk ataupun jasa yang diperjualbelikan.
2. Hak mendapatkan perlindungan hukum atas tindakan konsumen dengan itikad yang tidak baik.
3. Hak membela diri dengan sepatutnya sebagai Upaya untuk menyelesaikan masalah sengketa dengan konsumen sesuai hukum yang berlaku.
4. Hak melakukan rehabilitas nama baik jika terbukti kerugian konsumen tak diakibatkan oleh produk atau jasa yang diperjualbelikan secara hukum.
5. Hak yang diatur pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan lainnya.

Selain hak ada kewajiban pelaku usaha yang harus dipenuhi pengembang perumahan sebagai pelaku usaha sesuai dalam pasal 7 UUPK, antara lain:

1. Memiliki itikad baik dalam menjalani aktivitas usahanya.
2. Memberikan informasi dengan benar, jujur, dan jelas terkait kondisi serta jaminan barang atau jasa, juga memberi penjelasan mengenai penggunaan, pemeliharaan, dan perbaikan.
3. Memperlakukan dan melayani konsumen dengan jujur dan benar, serta tak melakukan diskriminasi.
4. Menjamin mutu atau kualitas barang dan jasa yang diperjualbelikan atau diproduksi sesuai dengan ketentuan standar mutu yang berlaku.
5. Memberi kesempatan bagi konsumen untuk mencoba atau menguji barang atau jasa tertentu, dan juga memberikan jaminan atas barang atau jasa yang diperdagangkan tersebut.
6. Memberi ganti rugi, kompensasi, atau penggantian atas kerugian yang dialami oleh konsumen akibat pemakaian, pemanfaatan, dan penggunaan barang atau jasa yang diperjualbelikan.
7. Memberi ganti rugi atau kompensasi jika barang atau jasa dimanfaatkan atau diterima tak sesuai perjanjian.

B. Tanggung Jawab Developer Terhadap Kerusakan Rumah Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan konsumen

Menurut Hans Kelsen dalam bukunya yang berjudul Teori Umum tentang Hukum dan Negara dijelaskan bahwa jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau dia memikul tanggung jawab hukum berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan.¹⁴ Tanggung jawab adalah suatu keharusan bagi

¹⁴ Andi Irmayanti Patta, “Tanggung Jawab Pembangun Perumahan (Developer) Terhadap Konsumen Atas Janji-Janji Yang Tercantum Dalam Brosur Iklan”, Skripsi. 2022. Hal. 67

seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan.¹⁵ pertanggungjawaban harus mempunyai dasar yang menjadi penyebab timbulnya hak bagi seseorang menuntut orang lain untuk bertanggungjawab.

Pelaku usaha yang melakukan pelanggaran yang merugikan konsumen memberikan hak bagi konsumen untuk meminta pertanggungjawaban. Tanggung jawab pelaku usaha dalam hal kerugian konsumen diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK). Yaitu :

1. Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
2. Ganti dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.
4. Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.

Pelaku usaha yang menolak dan/atau tidakmemberi tanggapan dan/atau tidakmemenuhi ganti rugi atas tuntutan konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dapat digugat melalui badan penyelesaian sengketa konsumen atau mengajukan ke badan peradilan di tempat kedudukan konsumen (Pasal 23 UUPK).

KESIMPULAN

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) mengatur secara jelas hak dan kewajiban konsumen serta pelaku usaha dalam rangka menciptakan keseimbangan antara keduanya. Hak-hak konsumen mencakup perlindungan atas kenyamanan, keamanan, keselamatan, informasi yang jelas, serta hak atas kompensasi dan penyelesaian sengketa. Sementara itu, kewajiban konsumen meliputi pemahaman produk, itikad baik dalam transaksi, serta pembayaran yang tepat. Di sisi lain, pelaku usaha memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dan pembayaran yang tepat waktu, serta kewajiban untuk menyediakan informasi yang benar, jaminan mutu produk, dan memberikan kompensasi atas kerugian yang dialami konsumen. Dengan demikian, UUPK bertujuan untuk melindungi kepentingan konsumen dan mendorong pelaku usaha untuk beroperasi secara transparan dan bertanggung jawab.

REFERENSI

Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia. 2016. <https://kbbi.kemendikbud.go.id/entri/Tanggung%20jawab>. Diakses pada tanggal 08/02/2024.

E, Fransiska Novita. “*Buku Ajar Hukum Perlindungan Konsumen*,” Malang: Madza media. 2023.

<http://etheses.iainkediri.ac.id/2286/3/931201514%20bab2.pdf> diakses tanggal 05 Juli 2024 pukul 22. 30 WIB

Kitab Undang-undang hukum Perdata, “Pasal 28B”.

¹⁵ Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia. 2016. <https://kbbi.kemendikbud.go.id/entri/Tanggung%20jawab>. Diakses pada tanggal 08/02/2024

- Mashudi, “Aspek Hukum Perlindungan Konsumen Berdasarkan Pasal 18 Undang- Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen”. Jurnal Pro Hukum. 2017.
- Patta, Andi Irmayanti, “Tanggung Jawab Pembangun Perumahan (Developer) Terhadap Konsumen Atas Janji-Janji Yang Tercantum Dalam Brosur Iklan”, Skripsi. 2022.
- Puspitasari, Chandra Dewi: “Tanggung Jawab Developer Untuk Menanggung Cacat Tersembunyi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Perumahan”. Jurnal Penelitian Humaniora. 2007
- Rahman, Muhammad Arfah. (2016). “Teori Segitiga Ekonomi Teori Fundamental Ekonomi”. Yogyakarta: Garudhawaca.
- Sudarwanto, Budi, “Pencapaian Perumahan Berkelanjutan”. 2015
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. “Pasal 1 ayat 7”.
- Undang -Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen .