Perlindungan Hukum terhadap Konsumen atas Pembangunan Rumah oleh Developer yang Tidak Sesuai dengan Standar dan Kualitas pada Kasus Cindo Residence dalam Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 94/P

by Imam Cholilulloh Al-aris

Submission date: 25-Jun-2022 11:37AM (UTC+0700)
Submission ID: 1862601655
File name: Plagiasi_Jurnal_Imam_Cholilulloh_Al-Aris_1311800064.docx (33.65K)
Word count: 3866
Character count: 25406

Perlindungan Hukum terhadap Konsumen atas Pembangunan Rumah oleh Developer yang Tidak Sesuai dengan Standar dan Kualitas pada Kasus Cindo Residence dalam Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 94/PDT/2012/PT.PLG

Imam Cholilulloh Al-Aris[1] ,Evi Kongres[2]
Fakultas Hukum
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Jalan Semolowaru Nomor 45, Surabaya 60118, Indonesia
imamcfaris01@gmail.com, evikongres@untag-sby.ac.id

ABSTRACT

The house as a place to live has developed not only as one of the primary needs for humans in addition to clothing and food but also as a marker of one's welfare. The need for quality housing can be a symbol that people's lives are also of quality in the sense of being prosperous and prosperous. The process of building a house is not cheap. Departing from this fact, housing developers have emerged to answer the community's need for a house as a place to live but have not been able to provide enough money to build the desired house themselves. However, there are developers who build houses that are not in accordance with the standards and quality expected by consumers. The writing method used in this paper is using the normative legal writing method. In this normative legal writing method, two approaches are used, namely the conceptual approach and the statutory approach. Regarding unlawful acts in the process of buying and selling housing, it can be seen from several aspects, namely the existence of an act, the act is an unlawful act, there is an error on the part of the perpetrator, the emergence of a loss for the victim, between the loss suffered by the victim and the error on the part of the perpetrator has causality. Cindo Residence housing developers in completing the house construction process are not in accordance with the standards and quality expected by consumers which cause harm to the consumer, which is known when the building has been completed and occupied. Both in disputes of unlawful acts and defaults, consumers generally demand compensation for damage, pollution and/or those who suffer losses due to consuming goods and/or utilizing services. Settlement of consumer disputes can be resolved through the courts or through alternative dispute resolution channels.

Keywords: *buying and selling, consumer protection law, tort*

ABSTRAK

Rumah sebagai tempat tinggal telah berkembang bukan hanya sebagai salah satu kebutuhan primer bagi manusia di samping sandang dan pangan melainkan juga menjadi penanda kesejahteraan dari seseorang. Kebutuhan akan tempat tinggal yang berkualitas dapat menjadi suatu simbol bahwa kehidupan masyarakat juga berkualitas dalam artian makmur dan sejahtera. Proses pembangunan rumah tidaklah murah. Berangkat dari fakta tersebut maka bermunculanlah pengembang-pengembang perumahan untuk menjawab kebutuhan masyarakat akan rumah sebagai tempat tinggal namun belum mampu menyediakan uang yang cukup untuk membangun sendiri rumah yang diinginkan. Namun demikian terdapat pengembang yang membangun rumah tidak sesuai dengan standar dan kualitas yang

[1] Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Jl. Semolowaru No.45, Menur Pumpungan, Kec. Sukolilo, Kota Surabaya, Jawa Timur 60118 | https://orcid.org/my-orcid?orcid=0000-0003-4970-5506, https://publons.com/researcher/5306078/imam-cholilulloh-al-aris/, imamcfaris01@gmail.com
[2] Dosen Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Jl. Semolowaru No.45, Menur Pumpungan, Kec. Sukolilo, Kota Surabaya, Jawa Timur 60118 | evikongres@untag-sby.ac.id

diharapkan oleh konsumen. Metode penulisan yang digunakan dalam tulisan ini adalah menggunakan metode penulisan hukum normatif. Dalam metode penulisan hukum normatif ini menggunakan dua macam pendekatan, yaitu pendekatan konseptual dan pendekatan perundang-undangan. Mengenai perbuatan melawan hukum dalam proses jual beli perumahan dapat dilihat dari beberapa aspek yaitu adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, terdapat kesalahan dari pihak pelaku, munculnya kerugian bagi pihak korban, antara kerugian yang dialami pihak korban dan kesalahan dari pihak pelaku memiliki hubungan kausalitas. Pengembang perumahan Cindo Residence dalam meyelesaikan proses pembangunan rumah tidak sesuai dengan standar dan kualitas yang diharapkan oleh konsumen yang menimbulkan kerugian bagi pihak konsumen, yang mana hal tersebut diketahui saat bangunan sudah selesai dibangun dan ditempati. Baik dalam sengketa perbuatan melawan hukum maupun wanprestasi, konsumen umumnya menuntut ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan/atau yang menderita kerugian akibat mengonsumsi barang dan/atau memanfaatkan jasa. Penyelesaian sengketa konsumen dapat diselesaikan melalui jalur pengadilan ataupun melalui jalur alternatif penyelesaian sengketa.

Kata Kunci: hukum perlindungan Konsumen, jual beli, perbuatan melawan hukum

1. Pendahuluan

Dengan semakin bertambahnya populasi penduduk di Indonesia mengakibatkan kebutuhan akan rumah semakin meningkat. Hal ini mengakibatkan harga tanah maupun biaya untuk membangun rumah semakin tidak terjangkau bagi perseorangan. Perumahan saat ini telah berkembang bukan hanya sebagai tempat manusia untuk melindungi dirinya dari teriknya matahari dan dinginnya malam namun dengan dilengkapi sarana dan prasarana yang ditambahkan akan menjadi suatu cerminan dari diri manusia dalam kehidupan dikomunitasnya baik secara pribadi maupun dengan lingkungannya (Neng Laura Rakhmatul Uyuni1 and Aziza 2022). Perumahan juga dapat menjadi penanda status *social* seseorang dengan mencerminkan taraf hidup masyarakat, kesejahteraan, kepribadian, dan peradaban manusia sebagai penghuninya (Sunarti 2019).

Rumah sebagai tempat tinggal telah berkembang bukan hanya sebagai salah satu kebutuhan primer bagi manusia di samping sandang dan pangan melainkan juga menjadi penanda kesejahteraan dari seseorang. Kebutuhan akan tempat tinggal yang berkualitas dapat menjadi suatu simbol bahwa kehidupan masyarakat juga berkualitas dalam artian makmur dan sejahtera (Yudha Andrianto 2022). Pokok bahasan makmur dan sejahtera tidak dapat dilepaskan dari ideologi dasar kita yaitu Pancasila dimana salah satu tujuan terwujudnya cita-cita bangsa Indonesia adalah menciptakan masyarakat yang adil makmur dan sejahtera dan memiliki korelasi dalam tujuan pembangunan nasional. Hal tersebut dapat dicapai apabila di dalam praktiknya pemerataan terhadap kebutuhan tempat tinggal dilakukan secara adil (Haryono and Handayani 2021). Apabila tujuan utama adalah mewujudkan masyarakat makmur dan sejahtera maka titik berat daripada kesejahteraan adalah terpenuhinya kebutuhan primer, seperti tempat tinggal salah satunya. Dalam pemenuhan akan kebutuhan primer tersebut sangat bergantung pada faktor penentu utama, yaitu ekonomi. Ekonomi menjadi titik tumpu terhadap kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal sekaligus meningkatkan daya beli (Wulandari 2022).

Pada hakikatnya setiap orang membutuhkan rumah dan karena esensinya sebagai kebutuhan mendasar sehingga pemenuhannya benar-benar harus diupayakan secara

maksimal dan berkualitas sehingga tidak hanya membangun banyak rumah dengan kualitas seadanya namun juga harus mempertimbangkan kualitas dari rumah tersbeut. Termasuk fasilitas dan sarana prasarana. Rumah berperan sangat penting dalam kehidupan manusia, sehingga tidak mengherankan jika setiap manusia berusaha untuk pemenuhan kebutuhan pokok diri manusia yaitu tempat tinggal. Kebutuhan untuk memenuhi aktualisasi diri adalah dengan melengkapi kebutuhan primer dengan yang lebih baik. Sedangkan kebutuhan akan aktualisasi diri dapat disediakan atau dilayani dalam berbagai bentuk salah satunya yaitu rumah yang nyaman. Perumahan saat ini telah berkembang bukan hanya sebagai tempat manusia untuk melindungi dirinya dari teriknya matahari dan dinginnya malam, namun dengan dilengkapi sarana dan prasarana yang ditambahkan akan menjadi refleksi terhadap pribadi manusia dalam kehidupan dikomunitasnya dengan diri pribadi ataupun dengan lingkungannya (Wulandari 2022).

Rumah adalah salah satu dari tiga kebutuhan manusia bersama dengan sandang dan pangan. Hal itu terbukti dengan tersedianya berbagai macam rumah baik yang permanen maupun semi permanen. Yang terletak di perkotaan, pinggiran perkotaan, bahkan sampai ada yang membangun rumah di bantaran sungai dikarenakan begitu padatnya rumah di lokasi tempat tinggalnya. Pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal perlu memperhatikan kelengkapan sarana dan prasarana untuk mendukung kesejahteraan hidup secara maksimal, bukan hanya pemenuhan secara kuantitatif tetapi juga harus secara kualitatif, dengan memastikan terpenuhinya mutu dan kualitas rumah sebagai hunian (Yusman and others 2021).

Proses pembangunan rumah tidaklah murah. Biaya yang diperlukan untuk membangun rumah dapat dikatakan besar karena biaya membangun rumah memuat setidaknya tentang biaya yang diperlukan untuk membeli material-material serta biaya untuk membayar tenaga tukang yang diperlukan dalam membangun rumah. Cukup sulit bagi seseorang untuk bisa langsung menyediakan jumlah uang yang besar dalam waktu yang singkat, apalagi mengingat harga-harga yang terus mengalami kenaikan dalam beberapa tahun ini (Nurani and Ali 2019).

Berangkat dari fakta tersebut maka bermunculanlah pengembang-pengembang perumahan untuk menjawab kebutuhan masyarakat akan rumah sebagai tempat tinggal namun belum mampu menyediakan uang yang cukup untuk membangun sendiri rumah yang diinginkan. Dalam usaha menarik sebanyak-banyaknya konsumen agar tertarik untuk memiliki unit rumah yang dibangun oleh pengembang perumahan itu maka tawaran-tawaran menarik ditambahkan kedalamnya, seperti tersedianya sarana dan prasarana yang memadai, lokasi yang dekat dengan pusat-pusat kegiatan, dan lain sebagainya. Proses jual beli unit rumah dalam perumahan ini bahkan sudah dapat dilakukan diantara pihak pengembang perumahan dan konsumen sebelum wujud fisik dari perumahan tersebut ada. Praktik ini memudahkan konsumen yang berminat untuk memiliki rumah tetapi tidak cukup dana untuk membeli secara langsung karena proses pembayaran dapat dilakukan secara bertahap hingga bangunan rumah tersebut selesai (Lesmana and others 2021).

Namun demikian bukan berarti kegiatan pembangunan rumah yang dilakukan oleh pengembang perumahan tidak memiliki permasalahan-permasalahannya. Salah satu permasalahan yang sering muncul dari praktik jual beli perumahan ini adalah ketidaksesuaian produk berupa rumah yang berbeda antara saat diperjanjian dengan saat

rumah tersebut telah selesai dibangun. Contoh kasus yang terjadi adalah tentang sengketa konsumen antara Firniyanto dan pengembang perumahan Cindo Residence di Palembang. Dalam putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 94/PDT/2012/PT.PLG menghukum developer Cindo Residence. Kasus ini bermula pada saat seorang konsumen membeli rumah di Cindo Residence, Kota Palembang, di mana setelah rumah tersebut selesai dibangun dan dibuatkan berita acara serah terima bangunan, ternyata keadaan rumah tersebut tidak sesuai dengan standar dan kualitas dan banyak terdapat kekurangan pembangunan seperti belum dibangunnya pagar rumah, saluran pembuangan air, atap rumah masih mengalami kebocoran, dinding retak dan catnya buram, belum dibangunnya struktur penahan atap, daun pintu dan jendela yang tidak sesuai dengan standar dan lain sebagainya. Setelah konsumen tersebut komplain kepada pihak developer perumahan, kerusakan tersebut masih belum dibetulkan secara tepat sesuai dengan standar dan kualitas pembangunan perumahan. Dalam kasus ini, Pengadilan Tinggi Palembang menyatakan Cindo Residence melanggar Pasal 62 ayat 1 jo Pasal 8 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UU No.8/1999) yaitu memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa, tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam tabel, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa Proses pembangunan dan kualitas bahan yang digunakan menurut konsumen tidak sesuai pada saat rumah tersebut dibangun. Hal ini tentunya merugikan konsumen karena apa yang mereka harapkan dari pengembang perumahan untuk membangun yang diidamkan tidak tercapai. Berdasarkan hal tersebut kemudian peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul "Perlindungan Hukum terhadap Konsumen atas Pembangunan Rumah oleh Developer yang Tidak Sesuai dengan Standar dan Kualitas pada Kasus Cindo Residence dalam Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 94/PDT/2012/PT.PLG" untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum konsumen terhadap pembangunan rumah yang dikerjakan oleh pengembang perumahan secara umum dan secara khusus terhadap pengembang perumahan Cindo Residence. Adapun rumusan masalah yang diteliti dalam tulisan ini adalah bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli atas pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan standar dan kualitas.

2. Metode Penelitian

Metode penulisan yang digunakan dalam tulisan ini adalah menggunakan metode penulisan hukum normatif. Dalam metode penulisan hukum normatif ini menggunakan tiga macam pendekatan, yaitu pendekatan konseptual, pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan kasus. Teknik pengumpulan bahan hukum menggunakan metode invetarisasi dan kategorisasi sedangkan karena merupakan penilitian hukum normatif digunakan analisis preskriptif (Marzuki 2017).

3. Pembahasan

Perlindungan Hukum terhadap Perbuatan Melawan Hukum dalam Jual Beli

Dalam berbagai pandangan perbuatan melawan hukum memiliki banyak versi salah satunya ialah melawan hukum maksudnya melawan undang-undang. Sementara para ahli lain juga yang mengartikan melawan hukum sebagai perbuatan yang melanggar hak-hak orang lain dan menyebabkan kerugian pihak lain. Beberapa pandangan lain terkait perbuatan melawan hukum artinya tidak memiliki kewenangan melakukan perbuatan tersebut. Dapat berarti juga perbuatan yang melanggar nilai kesopanan dan kesusilaan masyarakat (Indah

Sari, 2020). Perbuatan Melawan Hukum dapat ditinjau melalui dua artian (Sukarman and Sany Prasetiya 2021). Dalam artian yang sempit, setiap perbuatan yang tidak bersesuain dengan hak individu lain yang mana hak itu ditimbulkan oleh undang-undang sudah dapat dikategotikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum. Sedangkan dalam artian yang luas, bahwa jika suatu Tindakan yang dilakukan adalah berbeda dari apa yang menjadi keharusan dalam perkumpulan masyarakat mengenai benda lain atau seorang, itulah yang dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Pendapat ini dikembangkan dan dipopulerkan oleh Molengraaff (M.A. Moegini Djojodirjo 2014). Setelah perkara antara Lindenbaum melawan Cohen selesai diputuskan oleh *Hoge Raad*, teori hukum mengenai perbuatan melawan hukum Kembali mengalami perkembangan dimana *Hoge Raad* menafsirkan pembatasannya tidak hanya pada undang undang saja tetapi juga memperluas pemaknaan perbuatan melawan hukum yang mana perbuatan melawan hukum itu juga termasuk perbuatan yang melanggar kesusilaan, kepatutan, dan kehati-hatian dalam hubungan kehidupan dalam masyarakat serta terhadap kebendaan yang menjadi milik orang lain (Prayogo 2016). Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tepatnya pada Pasal 1365 menyebutkan bahwa unsur-unsur yang dapat menentukan apakah suatu perbuatan melawan hukum itu terjadi didasarkan pada hal-hal berikut:

1. Adanya Suatu Perbuatan

Penjelasan mengenai perbuatan itu sendiri merupakan tindakan yang didalamnya tidak terdapat suatu persetujuan atau kata sepakat juga tidak adanya unsur dari sebab yang diperbolehkan, baik itu perbuatan secara aktif (melakukan sesuatu) maupun perbuatan secara pasif (tidak melakukan sesuatu) sedangkan pelaku menurut hukum yang berlaku memiliki kewajiban terhadapnya. Persetujuan serta sebab yang diperbolehkan adalah kriteria apakah suatu perbuatan itu merupakan perbuatan melawan hukum ataukah bukan.

2. Ada Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Hal-hal dasar mengenai unsur melawan hukumnya sebuah perbuatan yang dilakukan adalah sebagai berikut:

a. Perbuatan yang dilakukan itu bertentangan dengan kewajiban yang dibebankan oleh hukum kepada pelaku
b. Perbuatan yang pelaku lakukan bertentangan dengan undang-undang yang berlaku
c. Perbuatan yang dilakukan pelaku bertentangan dengan nilai kesusilaan
d. Perbuatan yang dilakukan oleh pelaku mengakibatkan tidak terpenuhinya hak orang lain yang mana hak orang lain itu dijamin oleh hukum
e. Perbuatan yang dilakukan oleh pelaku bertentangan dengan kepentingan dari orang lain didalam memelihara sikap yang baik dalam bermasyarakat

3. Terdapat Kesalahan dari Pihak Pelaku

Maksudnya adalah bahwa pelaku dalam melakukan perbuatan harus mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Tanggung jawab pelaku didasarkan atas kesalahan dalam melakukan perbuatan. Unsur kesalahan ini menurut hukum dalam perbuatan melawan hukum adalah kesalahan hukum maupun kesalahan sosial. Undang-undang dan yuriprudensi menyebutkan bahwa perbuatan melakukan hukum haruslah atas dasar unsur kesalahan pelaku dalam melakukan perbuatan.

4. Munculnya Kerugian bagi Pihak Korban

Kerugian adalah syarat bagi korban untuk kemudian mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke pengadilan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Kerugian yang diajukan oleh korban dapat terdiri atas dua macam yaitu kerugian materiil dan kerugian immateriil. Dalam hal korban mengajukan kerugian immateriil, mutlak harus didahului oleh adanya kerugian materiil secara nyata. Tanpa adanya kerugiaan materiil secara nyata maka kerugiaan immateriil tidak dapat diajukan dalam gugatan.

5. Antara Kerugian yang dialami Pihak Korban dan Kesalahan dari Pihak Pelaku memiliki Hubungan Kausalitas

Adanya hubungan kausalitas antara kerugian yang dialami oleh pihak korban dan kesalahan yang dilakukan oleh pihak pelaku adalah syarat perbuatan melawan hukum. Terdapat dua teori mengenai hubungan kausalitas ini yaitu teori penyebab kira-kira dan teori hubungan faktual.

Standar dan Kualitas yang Tidak Sesuai dalam Pembangunan Rumah sebagai Perbuatan Melawan Hukum pada Kasus Cindo Residence

Mengingat tingginya kebutuhan akan hunian tempat tinggal, maka dibuatlah kompleks-kompleks perumahan untuk mengakomodir kebutuhan masyarakat tersebut. Pengembang-pengembang berpacu untuk membangun perumahan-perumahan dengan tawaran harga yang menarik disertai dengan fasilitas-fasilitas penyertanya. Untuk mengatur pembangunan perumahan terdapat beberapa undang-undang yang memuat aturan berkaitan tentang hal tersebut yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut UU No.1/2011) serta Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (selanjutnya disebut UU No.2/2017).

Pekerjaan kontruksi merupakan pekerjaan yang bersifat membangun sebuah bangunan artinya dapat dilihat bentuk fisiknya beserta peletakan sarana yang menyatu dalam rangkaiannya. Porses menyatukan bangunan tersebut hanya dapat dilakukan melalui pekerjaan kontruksi. Pekerjaan kontruksi tidak hanya terbatas pada bentuk fisik bangunannya namun juga rancangan gambar denah, *interior, exterior* maupun cara penghancuran bangunan(Muhammad Ali Nurdien 2022).

Proses pembangunan perumahan umumnya melibatkan kerja sama antara dua pihak yaitu pengguna jasa konstruksi yang mana dalam hal ini adalah pihak pengembang perumahan dan penyedia jasa konstruksi. Guna menciptakan masyarakat makmur dan adil serta merata materiil dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945), dalam kegiatan pembangunan nasional, jasa konstruksi mempunyai peran yang penting dan strategis guna mewujudkan pembangunan nasional. Hal ini dikarenakan jasa konstruksi memegang peranan dalam bidang ekonomi, sosial dan budaya didalam pembangunan nasional. Untuk mewujudkan standar perencanaan yang sesuai agar hasil didapatkan sesuai dnegan inginan maka diperlukan pemerhatian pada pemilihan bahan bangunan berkualitas. Perlu diperhatikan juga terkait gudnag penyimpanan untuk material sisa pembangunan agar dapat digunakan lagi apabila dibutuhkan (Yusman and others 2021). Saat memilih bahan bangunan kita sering sekali memikirkan mengenai fungsi dan keefektifan bahan bangunan tersebut namun lupa tentang dampak dari material tersbeut untuk lingkungan. Pemilihan bahan

bangunan menjadi penting karena material bahan bangunan memiliki dampak terhadap kesehatan dan lingkungan sehingga perlu memikirkan keamanan material untuk lingkugan maupun manusia (Wijayanto 2013).

Pekerjaan jasa konstruksi tidak dapat dilakukan oleh seseorang tanpa keahlian khusus. Oleh karena itu adanya standar klasifikasi dan kualifikasi digunakan untuk pengakuan tingkat keahlian kerja usaha jasa kontruksi. Proses pengakuan standar kualifikasi dan klasifikasi harus dilakukan oleh lembaga yang berwenang dengan serangai proses sertifikasi. Sehingga dapat dikatakan hanya badan usaha jas akonstruksi yang memiliki sertifikais yang diizinkan untuk bekerja di bidang tersbeut (Leks&Co 2017). Pengerjaan yang dilakukan oleh penyedia jasa konstruksi sangat vital dalam proses pembangunan perumahan karena berkaitan dengan standar dan kualitas bangunan perumahan yang dibangun.. Para pihak yang terlibat dalam proses pengerjaan konstruksi terlebih dahulu membuat sebuah kontrak kerja konstruksi sebelum proses pengerjaan konstruksi dimulai. Kontrak kerja konstruksi sesuai dengan apa yang diamanatkan oleh Pasal 47 ayat (1) UU No.1/2011 menyebutkan mengenai unsur-unsur pokok yang harus termuat didalamnya, yaitu:

1. Para pihak yang terikat dalam kontrak secara jelas dan rinci
2. Rumusan pekerjaan, berisi tentang pekerjaan yang akan dikerjakan beserta hal-hal yang terkait
3. Masa pertanggungan dari penyedia jasa konstruksi
4. Hak dan kewajiban dari para pihak yang setara
5. Penggunaan tenaga kerja yang bersertifikat
6. Cara pembayaran dari pengguna jasa kepada penyedia jasa
7. Pertanggungjawaban apabila terjadi wanprestasi
8. Penyelesaian sengketa yang muncul dalam pelaksanaan kontrak akibat adanya ketidaksepakatan
9. Pemutusan kontrak kerja konstruksi
10. Keadaan kahar
11. Pertanggungjawaban terhadap kegagalan bangunan baik dari pihak penyedia jasa maupun pengguna jasa
12. Perlindungan terhadap pekerja
13. Perlindungan terhadap pihak ketiga selain dari pada pihak dan pekerja
14. Pertimbangan terhadap lingkungan dimana para pihak memiliki kewajiban untuk mematuhi peraturan-peraturan tentang lingkungan
15. Apabila terjadi kegagalan bangunan maka harus ada jaminan atas risiko yang muncul kepada pihak lain dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi
16. Kesepakatan para pihak dalam memilih penyelesaian sengketa konstruksi yang muncul

Dalam kasus Cindo Residence, Pengadilan Tinggi Palembang melalui Putusan Nomor 94 / PDT / 2012 / PT.PLG memutuskan untuk menguatkan putusan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Palembang (PN Palembang) Nomor 121/Pdt.G/2011/PN.PLG. Dalam sengketa ini, Pengadilan Tinggi Palembang menyatakan Ir Fattah selaku pengembang perumahan Cindo Residence melanggar Pasal 62 ayat 1 jo Pasal 8 ayat 1 UU No.8/1999. hal-hal yang menguatkan majelis hakim dalam mengeluarkan putusan tersebut didasarkan atas beberapa hal. Pertama, Cindo Residence sebagai pelaku usaha telah melakukan hal yang

bertentangan dengan kewajiban hukum, yaitu sebagai pelaku usaha Cindo Residence belum melakukan prestasi yang seharusnya menjadi kewajibannya sebagai pelaku usaha/developer seperti yang tercantum dalam Pasal 7 huruf b UU No. 8/1999, yaitu "memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan". Kedua, melawan huku artinya melawan hak subyektif orang lain seperti yang termuat dalam Pasal 4 angka 3 UU No.8/1999, yaitu "hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa". Ketiga, bertentangan dengan kesusilaan yang artinya pelaku usaha melakukan suatu perbuatan yang melanggar moral seperti yang tercantum dalam Pasal 4 angka 4 UU No. 8/1999, yaitu "hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan". Keempat, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang artinnya pelaku usaha melakukan perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan kepada pembeli, seperti yang tercantum dalam Pasal 4 angka 2 UU No.8/1999, yaitu "hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan". Pengembang perumahan Cindo Residence dalam meyelesaikan proses pembangunan rumah tidak sesuai dengan standar dan kualitas yang diharapkan oleh konsumen karena pagar dinding belakang rumah yang tidak dipagar, pada bangunan dinding banyak terjadi keretakan yang cukup parah dan menghawatirkan penghuni rumah, cat dinding banyak yang mengelupas, keramik tidak rata dan menggelembung, air pembuangan kamar mandi tidak lancar dan merembes kesamping rumah, pintu kamar mandi retak dan lepas, kondisi rangka atap rumah menurun, sehingga plapon ikut turun, retak dan bocor, atap teras jika hujan airnya merembes kedinding pintu dan kedalam rumah sehingga jika hujan rumah kebanjiran. Hal ini menimbulkan kerugian bagi pihak konsumen, yang mana hal tersebut diketahui saat bangunan sudah selesai dibangun dan ditempati.

Perbuatan melawan hukum menyebabkan umumnya memiliki akibat hukum ganti kerugian mengonsumsi atau pemanfaatan terhadap barang dan/jasa yang dipakai. Ganti rugi merupakan bentuk perlindungan hukum yang wajib dilakukan dalam kasus perdata. Apabila terbukti di hadapan hakim melalui penetapan dari hakim, sanksi berupa ganti rugi dari pelaku kepada korban baru dapat dimintakan pelaksanaannya. Umumnya ganti rugi ini diwujudkan dalam bentuk uang, karena baik menurut yurisprudensi ataupun berdasarkan dari pendapat-pendapat para ahli karena sifatnya yang praktis dan memiliki nilai ekonomis yang dapat diperhitungkan.

Proses penyelesaian sengketa konsumen, tidak hanya melalui jalur litigasi. Terdapat jalur non litigasi yang dapat digunakan untuk menyelesaikan sengketa konsumen tersebut. Lembaga non pemerintahan yang ditugaskan untuk menangani sengketa konsumen sesuai yang diamanatkan oleh UU No.8/1999 adalah LPKSM, BPKN, dan BPSK. Dalam hal ini masyarakat harus bersikap proaktif dalam mengadukan sengketa konsumen yang dialaminya agar memperoleh hak-hak yang dijamin oleh hukum.

Pilihan yang diberikan untuk menyelesaikan sengketa konsumen melalui jalur non litigasi disediakan untuk memberikan masyarakat pilihan hukum yang hendak digunakan. Karena biaya untuk beracara di pengadilan bisa jauh lebih besar dibandingkan dengan nilai uang yang disengketakan dalam sengketa konsumen itu. Selain itu pilihan melalui jalur non litigasi juga dapat memberikan manfaat kepada kedua belah pihak dimana pihak pelaku

usaha dapat mengupayakan untuk menyelesaikan sengketa konsumen ini dengan jalur musyawarah mufakat yang tentu akan melindungi citra usahanya di mata masyarakat. Bagi masyarakat sendiri penyelesaian sengketa konsumen melalui jalur non litigasi ini akan semakin membuat masyarakat semakin sadar akan hak-hak yang dimiliki selaku konsumen dan beranii untuk membela hak-haknya selaku konsumen tanpa harus dibayang-bayangi dengan mahalnya biaya untuk beracara dipengadilan. Yang perlu juga untuk diperhatikan adalah cara penyelesaian di dalam maupun luar pengadilan. Dalam Menyusun gugatan melalui pengadilan, beberapa pertimbangan harus dilakukan terlebih dahulu. Pemeriksaan terhadap pihak yang terlibat, seperti produsen adalah tahap paling awal. Berikutnya adalah pemeriksaan bukti oleh konsumen, termasuk pula didalamnya adalah saksi-saksi dan surat-surat. Ketiga adalah menggali sejauh mana upaya yang sudah dilakukan oleh konsumen dalam sengketa ini. Tujuannya adalah untuk menghindari adanya kemungkinan gugatan balik dari pihak produsen berupa gugatan pencemaran nama baik. Selanjutnya adalah mengenai kewenangan baik kewenangan absolut maupun kewenangan relative dalam mengadili gugatan hak konsumen yang diajukan. Untuk penyelesaian sengketa non litigasi, yang tercantum dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut UU No.30/1999). APS dapat digunakan untuk menyelesaikan sengketa konsumen yang dilakukan diluar pengadilan. Hal itu karena umumnya proses jalur litigasi memakan biaya dan waktu yang lebih besar serta jalur birokrasi yang jauh lebih Panjang mengakibatkan semakin berlarut-larutnya proses penyelesaian sengketa konsumen tersebut. APS dipilih karena proses penyelesaian sengketa konsumen dapat dilaksanakan secara lebih cepat dan biaya yang lebih ringan serta dengan mengedepankan semangan musyawarah mufakat dan budaya nonkonfrontatif. Penyelesaian sengketa melalui APS dapat dilakukan dengan cara mediasi, negosiasi, konsiliasi, dan penilaian ahli.

4. Kesimpulan

Perlindungan hukum oleh konsumen telah dijamin akan adannya kepastian hukum untuk memberi perlindungan hukum terhadap konsumen yang telah diatur pada UU No. 8/1999. Jika pelaku usaha atau developer tidak melaksanakan kewajibannya dalam hal mengenai standar dan kualitas yang sudah disepakati dengan pembeli dalam penawaran pembangunan perumahan sesuai dengan pembangunan yang diterapkan di indonesia maka pembeli dapat menuntut hak-hak atas pembangunan rumah tersebut sesuai dengan pembangunan yang memenuhi standar dan kualitas yang tercantum di dalam UU No. 2/2017. Konsumen dapat menyelesaikan penyelesaian sengketa, tidak hanya melalui jalur litigasi. Terdapat jalur non litigasi yang dapat digunakan untuk menyelesaikan sengketa konsumen seperti LPKSM, BPKN, dan BPSK.

Perlindungan Hukum terhadap Konsumen atas Pembangunan Rumah oleh Developer yang Tidak Sesuai dengan Standar dan Kualitas pada Kasus Cindo Residence dalam Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 94/P

ORIGINALITY REPORT

20%	19%	12%	6%
SIMILARITY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	www.researchgate.net Internet Source	1%
2	beritahukum-kebijakanpublik.com Internet Source	1%
3	lib.ui.ac.id Internet Source	1%
4	tulisin.kekitaan.com Internet Source	1%
5	acropolis-karadenan.com Internet Source	1%
6	dewysrinurlatifah.wordpress.com Internet Source	1%
7	ninyasminelisasih.com Internet Source	1%
8	www.kaskus.co.id Internet Source	1%

9	zenodo.org Internet Source	1 %
10	repo.undiksha.ac.id Internet Source	1 %
11	wiraraja.ac.id Internet Source	1 %
12	achmadnizamlaw.wordpress.com Internet Source	<1 %
13	media.neliti.com Internet Source	<1 %
14	putusan3.mahkamahagung.go.id Internet Source	<1 %
15	Submitted to iGroup Student Paper	<1 %
16	ijsshr.in Internet Source	<1 %
17	satgasadvokasiplpkmspartnersgmail.wordpress.com Internet Source	<1 %
18	scholar.unand.ac.id Internet Source	<1 %
19	eprints.unram.ac.id Internet Source	<1 %
20	moam.info Internet Source	<1 %

21	ojs.uho.ac.id Internet Source	<1 %
22	repository.uin-suska.ac.id Internet Source	<1 %
23	sarahnilaayu.wordpress.com Internet Source	<1 %
24	advokathandal.wordpress.com Internet Source	<1 %
25	anzdoc.com Internet Source	<1 %
26	harumjaya.co.id Internet Source	<1 %
27	nonham05.blogspot.com Internet Source	<1 %
28	repositorio.ug.edu.ec Internet Source	<1 %
29	ejournal.balitbangham.go.id Internet Source	<1 %
30	ejurnal.uwp.ac.id Internet Source	<1 %
31	journal2.um.ac.id Internet Source	<1 %
32	pbc-clcc.gc.ca Internet Source	<1 %

33	pena-rifai.blogspot.com Internet Source	<1 %
34	www.readbag.com Internet Source	<1 %
35	M. Febry Saputra, Yati Nurhayati. "Dualisme Lembaga Arbitrase Dalam Penyelesaian Sengketa Olahraga Di Indonesia", Jurnal Penegakan Hukum Indonesia, 2020 Publication	<1 %
36	Fathalya Laksana. "Analisis Yuridis terhadap Kasus Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas Ketidakabsahan Peralihan Hak Milik Benda Bergerak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1081/K/PDT/2018)", Kosmik Hukum, 2020 Publication	<1 %
37	aipb.org Internet Source	<1 %
38	e-jurnal.lppmunsera.org Internet Source	<1 %
39	id.wikisource.org Internet Source	<1 %
40	publikasi.unitri.ac.id Internet Source	<1 %
41	abdulbasy.blogspot.com Internet Source	<1 %

42	docobook.com Internet Source	<1 %
43	dspace.uii.ac.id Internet Source	<1 %
44	idea.grid.id Internet Source	<1 %
45	issuu.com Internet Source	<1 %
46	karyailmiahdosenunisla.files.wordpress.com Internet Source	<1 %
47	repository.uhn.ac.id Internet Source	<1 %
48	sinta.unud.ac.id Internet Source	<1 %
49	sldotcom.wordpress.com Internet Source	<1 %
50	www.arsitur.com Internet Source	<1 %
51	www.ejournal.warmadewa.ac.id Internet Source	<1 %
52	www.eprints.unram.ac.id Internet Source	<1 %
53	Ronald Fadly Sopamena. "Kekuatan Hukum MoU Dari Segi Hukum Perjanjian", Batulis Civil	<1 %

Law Review, 2021
Publication

54	ejurnal.ubharajaya.ac.id Internet Source	<1 %
55	Dheny Budhiono. "TANGGUNG JAWAB PELAKU USAHA JASA PERPARKIRAN BAGI KONSUMEN KORBAN PENCURIAN KENDARAAN BERMOTOR DI KAWASAN PERBELANJAAN KOTA MANADO", LEX ET SOCIETATIS, 2015 Publication	<1 %
56	Novalia Marbun, Pahlefi Pahlefi. "Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Pembentukan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen di Kota Jambi", Zaaken: Journal of Civil and Business Law, 2021 Publication	<1 %
57	qdoc.tips Internet Source	<1 %
58	rudiiskandarraja.blogspot.com Internet Source	<1 %

Exclude quotes	Off	Exclude matches	Off
Exclude bibliography	Off		