

Implementasi Perlindungan Konsumen untuk Mendapatkan Ganti Rugi dari Pihak Pengembang atas Kegagalan Proyek Perumahan Grand Pakis dihubungkan dengan UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Adinda Nurul Hafizhah^{*}, Yeti Sumiati

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

dindanurul54@gmail.com, yeti@unisba.ac.id

Abstract. Default occurs when one party to an agreement does not fulfill its obligations as agreed, thus harming the other party. In practice, consumers are often the ones who are harmed, especially due to a lack of legal understanding due to low levels of education and minimal transparency from the developer. One real example is the case of the Grand Pakis housing complex in Cimahi City, where 13 consumers suffered losses totaling almost IDR 1 billion due to the developer's failure to fulfill its promise to build a house. Consumer protection has an important role in ensuring legal certainty, encouraging public education, and preventing losses caused by negligence or abuse of authority by business actors. In this case, the study uses a normative juridical method with a literature study approach. The research specifications are descriptive-analytical in nature, aiming to examine positive legal provisions, especially those related to legal protection for consumers in the return of down payments for project failures, as regulated in Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection. The failure of the Grand Pakis developer is a form of default that results in mass losses (massive effect). Unfortunately, the slow response of the authorities from the reporting process to execution has caused delays in restoring consumer rights. Therefore, the government needs to impose strict sanctions, tighten supervision of the legality and funding of projects, and increase socialization of consumer rights to prevent similar incidents in the future. Dispute resolution can now also be done through mechanisms outside the courts.

Keywords: *Default, Consumer Protection, Third Compensation.*

Abstrak. Wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi kewajiban sebagaimana telah disepakati, sehingga merugikan pihak lainnya. Dalam praktiknya, konsumen sering kali menjadi pihak yang dirugikan, terutama karena kurangnya pemahaman hukum akibat rendahnya tingkat pendidikan serta minimnya transparansi dari pihak pengembang. Salah satu contoh nyata adalah kasus perumahan Grand Pakis di Kota Cimahi, di mana 13 konsumen mengalami kerugian dengan total hampir mencapai Rp1 miliar akibat kegagalan pengembang dalam memenuhi janji pembangunan rumah. Perlindungan konsumen memiliki peran penting dalam menjamin kepastian hukum, mendorong edukasi masyarakat, serta mencegah kerugian yang disebabkan oleh kelalaian atau penyalahgunaan wewenang oleh pelaku usaha. Dalam hal ini, penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan studi kepustakaan. Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif-analitis yang bertujuan menelaah ketentuan hukum positif, khususnya terkait perlindungan hukum bagi konsumen dalam pengembalian uang muka (down payment) atas kegagalan proyek, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Kegagalan pengembang Grand Pakis termasuk bentuk wanprestasi yang mengakibatkan kerugian massal (massive effect). Sayangnya, lambatnya respons aparat dari proses pelaporan hingga eksekusi menyebabkan keterlambatan dalam pemulihan hak konsumen. Oleh karena itu, pemerintah perlu memberikan sanksi tegas, memperketat pengawasan terhadap legalitas dan pendanaan proyek, serta meningkatkan sosialisasi tentang hak-hak konsumen untuk mencegah kejadian serupa di masa mendatang. Penyelesaian sengketa kini juga dapat dilakukan melalui mekanisme di luar pengadilan.

Kata Kunci: *Wanprestasi, Perlindungan Konsumen, Ganti Rugi.*

A. Pendahuluan

Pendahuluan berisi mengenai latar belakang atau urgensi dari dilakukannya penelitian ini. Selain itu, bagian pendahuluan juga dapat menceritakan mengenai identifikasi permasalahan yang terjadi sehingga menjadi dasar untuk dilakukannya penelitian. Hal yang mendasari dilakukannya penelitian juga bisa berasal dari fenomena yang sedang terjadi atau isu terkini (Satriani et al., 2022). Misalnya fenomena sosial di masyarakat atau institusi tertentu. Bagian ini dapat dilengkapi dengan data pendukung yang terkait dengan permasalahan yang terjadi.

Setiap manusia memiliki hak untuk hidup sejahtera yang sudah ada sejak mereka lahir. Salah satu hak tersebut adalah hak untuk memiliki tempat tinggal dan rumah yang layak serta terjangkau. Tanggung jawab negara dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman merupakan amanat Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya UUD 1945) bahwa masyarakat memiliki hak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Sebagai wujud komitmen pemerintah dalam menyediakan kebutuhan dasar masyarakat maka dilakukan upaya peningkatan pembangunan perumahan dan permukiman secara signifikan agar dapat didistribusikan secara lebih luas dan dapat diakses oleh individu berpenghasilan rendah. Dalam hal ini, pemerintah fokus pada desain tata ruang, integrasi sosial setempat dengan mendorong tumbuhnya sektor lain dan mendorong kegiatan pembangunan. Ketentuan tersebut tercantum dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 2024 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2025-2045.

Kewajiban negara untuk menyediakan pembangunan perumahan dan permukiman bagi warganya bertujuan untuk memenuhi hak-hak sipil dan politik serta hak-hak ekonomi, sosial, dan budaya warga negara. Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yaitu perumahan dan permukiman satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.

Kebutuhan utama masyarakat yaitu tempat tinggal maka secara keseluruhan masyarakat merupakan target pasar dari pengembang. Perusahaan pengembangan perumahan berdedikasi untuk merencanakan dan mengembangkan perumahan berkualitas, salah satunya melalui kepemilikan rumah yang terjangkau sesuai dengan kepentingan masyarakat dan lingkungan.

Dalam transaksi jual beli rumah, pembeli sebagai konsumen akan melakukan pembelian berdasarkan kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian jual beli. Hubungan antara konsumen dan pelaku usaha saling terkait satu sama lain. Tanpa dukungan dari konsumen, pelaku usaha tidak mungkin dapat menjalankan bisnisnya dengan efektif.

Pembuatan perjanjian jual beli ini berdasarkan pada pasal 1320 Kitab undang-undang hukum perdata (KUHP) tentang syarat sah nya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat yaitu : 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3) Suatu hal tertentu, 4) Suatu sebab yang halal. Perjanjian yang disusun dengan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan akan memiliki kekuatan mengikat serta menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang terlibat, yang wajib dipenuhi. Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) menjelaskan bahwa jenis-jenis prestasi dalam suatu perikatan meliputi: memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu.

Wanprestasi merupakan bentuk kelalaian atau pelanggaran terhadap janji, di mana seseorang gagal menjalankan kewajiban yang telah disepakati dalam suatu perjanjian. Dalam Pasal 1239 KUHP perdata apabila salah satu pihak dalam perikatan merasa dirugikan oleh pihak lainnya dalam perikatan tersebut, maka hukum memberikan ruang bagi pihak yang merasa dirugikan tersebut untuk melakukan gugatan ganti rugi.

Menurut Rosmawati, perlindungan konsumen mencakup segala bentuk usaha yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dalam melindungi hak-hak konsumen. Perlindungan ini mencakup seluruh proses, mulai dari saat konsumen memperoleh barang atau jasa hingga timbulnya dampak dari penggunaan barang atau jasa tersebut. Menurut Philipus M. Hadjon tentang teori perlindungan hukum, yaitu berisi aspek-aspek kepastian hukum dalam perlindungan konsumen.

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan

Konsumen, terdapat ketentuan umum yang secara eksplisit menjamin kepastian hukum bagi konsumen, sehingga pelaku usaha harus berhati-hati terhadap risiko hukum yang mungkin timbul akibat tindakan mereka.

Sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 huruf b Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK), konsumen berhak memperoleh barang atau jasa yang sesuai dengan nilai yang dibayarkan serta kondisi dan jaminan yang telah dijanjikan. Sementara itu, Pasal 4 huruf h UUPK menegaskan bahwa konsumen berhak atas kompensasi, ganti rugi, atau penggantian apabila barang atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak layak sebagaimana mestinya.

Selain itu, ada juga Pasal 19 dari UUPK yang menyebutkan bahwa produsen atau distributor bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh produk atau jasa yang mereka berikan. Pasal 19 ayat (2) UUPK menyatakan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selain diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK), kewajiban pelaku usaha juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam undang-undang tersebut disebutkan bahwa pengembang wajib menyediakan fasilitas umum dan fasilitas sosial, seperti jaringan listrik, jaringan air, jalan, tempat ibadah (misalnya masjid), lapangan futsal, dan pos keamanan. Fasilitas tersebut harus diserahkan kepada pemerintah daerah untuk dikelola. Sedangkan dalam Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.

Pada kenyataannya, banyak ditemui kasus perumahan yang tidak kunjung selesai, dimana konsumen sangat dirugikan akibat kelalaian developer karena tidak adanya transparansi informasi pada saat penjualan terkait kepemilikan tanah dan juga tidak adanya ganti rugi dari kelalaian tersebut. Seperti yang dilakukan oleh developer pada perumahan Grand Pakis yang berlokasi pada Kota Cimahi, provinsi Jawa Barat.

Pada kasus kegagalan proyek perumahan Grand Pakis yang terjadi pada tahun 2023, Ade Suwarna sebagai pelaku developer menawarkan perumahan syari'ah kepada pembeli. Setelah pelaku usaha menerima uang down payment dari pembeli, rumah yang dijanjikan tidak kunjung selesai dan tidak diserahkan kepada pembeli. AKBP Tri Suhatanto selaku kapolres Cimahi mengatakan bahwa jumlah sementara korban pada kasus ini sebanyak 13 orang dengan total kerugian yang dialami konsumen mencapai Rp. 1 Miliar Rupiah.

Keputusan para konsumen untuk melakukan transaksi terlebih dahulu sebelum bangunan jadi memiliki resiko yang sangat besar. Upaya perlindungan konsumen di Indonesia tidak hanya terhambat oleh rendahnya kesadaran konsumen tentang hak-hak mereka, tetapi juga oleh persepsi keliru dikalangan sebagian produsen yang menganggap bahwa perlindungan konsumen akan merugikan pelaku usaha.

B. Metode

Dalam menyelesaikan permasalahan yang diteliti, penelitian akan menggunakan metode pendekatan yang diterapkan dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Metode ini merupakan penelitian hukum yang berfokus pada studi pustaka, yaitu dengan menganalisis bahan-bahan pustaka atau data sekunder. Metode ini juga dikenal dengan sebutan metode kepustakaan, yang memusatkan perhatian pada kajian buku, peraturan hukum, serta dokumen-dokumen lain yang relevan dengan topik penelitian.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen untuk mendapatkan ganti rugi dari pihak pengembang atas kegagalan proyek perumahan Grand Pakis di Kota Cimahi dihubungkan dengan UU NO. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon sebagaimana telah diuraikan pada bab 2 fokus pada perlindungan terhadap hak-hak individu dalam konteks hukum positif. Menurut beliau, perlindungan hukum dapat dilihat sebagai usaha untuk menjaga agar hak-hak seseorang tidak dilanggar oleh pihak lain, terutama oleh pihak yang lebih kuat atau memiliki posisi dominan dalam hubungan hukum. Teori perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon yang terdiri dari

perlindungan preventif dan represif. Dimana preventif yaitu langkah-langkah yang diambil untuk mencegah terjadinya pelanggaran hukum sebelum peristiwa tersebut terjadi. Sedangkan represif adalah menyelesaikan sengketa yang sudah terjadi akibat pelanggaran hukum hal ini merupakan bentuk perlindungan akhir yang mencakup penerapan sanksi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan.

Perlindungan hukum preventif berfungsi untuk mencegah terjadinya kegagalan proyek perumahan sejak awal. Dalam konteks ini, UU Perlindungan Konsumen memberikan dasar hukum bagi konsumen untuk mendapatkan informasi yang jelas dan transparan terkait dengan produk perumahan yang mereka beli. Namun, pada faktanya penyedia jasa perumahan grand pakis tidak memberikan informasi yang benar terkait penyelesaian rumah yang sudah dijanjikan sehingga konsumen perumahan Grand Pakis mendapatkan kerugian. Jika merujuk pada Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman, peraturan ini telah memberikan pedoman terkait dengan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman. Prasarana sebagai kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi. Adapun utilitas umum diartikan sebagai kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian. Ketentuan ini merupakan dasar hukum agar perumahan dapat dibangun layak, aman dan nyaman untuk dijadikan tempat tinggal. Artinya, pemenuhan aspek pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum pada perumahan merupakan suatu keharusan.

Jika merujuk pada UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, pelaku usaha proyek perumahan Grand Pakis kota Cimahi wajib memberikan jaminan atas jasa yang diberikan atau perjanjian yang ditentukan. Jika pelaku usaha tidak melakukan kewajibannya maka pelaku usaha wajib memberikan kompensasi, ganti rugi atau penggantian kepada para konsumen perumahan Grand Pakis kota Cimahi. Hak dan kewajiban dalam konteks kegagalan proyek perumahan Grand Pakis Cimahi merujuk pada Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman serta Undang-Undang Jasa Konstruksi dapat dilakukan dengan memperhatikan sejumlah aspek yang melibatkan pihak-pihak yang terlibat seperti pihak pengembang dan masyarakat sebagai pengguna.

Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman jika pembangunan tidak sesuai dengan standar kualitas yang ditetapkan maka pihak pengembang perumahan Grand Pakis wajib memberikan garansi konsumen. Selain itu dalam undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi juga memainkan peran penting dalam menentukan hak dan kewajiban yaitu jika terjadi kegagalan proyek perumahan Grand Pakis maka pemilik berhak meminta perbaikan atau bahkan membatalkan kontrak jika terbukti bahwa proyek tersebut gagal memenuhi kewajiban kualitas. Namun, pada faktanya dalam kasus perumahan Grand Pakis pihak konsumen belum mendapatkan haknya meskipun proyek sudah terbukti gagal. Pelaku Usaha wajib memberikan produk sesuai dengan yang telah diperjanjikan dan memenuhi standar mutu dan keamanan yang dipersyaratkan peraturan perundang-undangan yang berlaku kepada Konsumen, sedangkan Konsumen berkewajiban untuk membayar sesuai dengan harga yang telah ditentukan oleh Pelaku Usaha.

Perlindungan hukum represif akan berperan setelah terjadinya kegagalan proyek perumahan, seperti pembangunan yang tidak sesuai dengan perjanjian atau kualitas yang buruk. Dalam hal ini, UU Perlindungan Konsumen memberikan hak bagi konsumen untuk mengajukan klaim atau tuntutan terhadap developer jika terjadi ketidak sesuaian antara yang dijanjikan dengan kenyataan maka konsumen berhak meminta ganti rugi. Dalam kasus proyek perumahan Grand Pakis, para konsumen belum mendapatkan hak nya yaitu berupa ganti rugi dikarenakan proses yang masih dalam tahap penyelidikan oleh pihak kepolisian. Oleh karena itu, para konsumen belum memberikan gugatan kepada pengadilan perdata. Jika hal tersebut terjadi maka pihak yang melakukan wanprestasi mendapatkan sanksi untuk memenuhi prestasi yang telah dijanjikan atau membayar ganti rugi atas kerugian yang timbul akibat kegagalan tersebut sesuai dengan pasal 1239 KUHPperdata Dan dalam hal pidana pasal 378 KUHP dapat dikenakan jika terdapat niat jahat dari pihak pengembang atau kontraktor untuk membohongi konsumen mengenai kualitas atau kondisi proyek perumahan dengan pidana penjara paling lama 4 tahun.

Duduk perkara kasus ini berawal berawal dari pelaku yang menawarkan perumahan syari'ah, namun setelah menerima uang muka atau DP (Down Payment) dari para korban, rumah yang dijanjikan tidak kunjung selesai dan tidak diserahkan kepada pembeli. seorang pelaku yang berinisial AS berperan sebagai developer dan menjual rumah tersebut melalui aplikasi Facebook dengan harga

Rp. 170.000.000,- untuk kavling seluas 32 m² dan rumah tipe 32 m². Akibat dari perilaku penipuan tersebut terdapat puluhan korban yang kehilangan hak-hak konsumennya. Apabila dikaitkan dengan pasal 1234 KUHPdata sesuatu hal dapat disebut prestasi jika tidak terdapat kegagalan atau memenuhi perjanjian yang ada. Apabila tidak mengacu kepada peraturan, maka muncul wanprestasi sehingga pelaku usaha memiliki kewajiban untuk ganti rugi. Jelaskan ganti rugi. Dalam kasus kegagalan proyek perumahan Grand Pakis, pelaku tidak memenuhi perjanjian yang ditentukan bersama para konsumen sehingga hal tersebut termasuk wanprestasi. Akibat hukum dari kegagalan proyek pembangunan perumahan Grand Pakis menimbulkan kewajiban pihak yang membuat kesalahan bertanggung jawab terhadap kerugian yang timbul dan dapat dikenakan sanksi. Dalam hal ini, bentuk tanggung jawab dari kontraktor atau pelaksana jasa konstruksi dengan cara mengembalikan uang sudah masuk kepada pengembang. Namun, pada faktanya dalam kasus kegagalan perumahan Grand Pakis kota Cimahi para konsumen tidak merasa harta yang dimilikinya kembali dengan bentuk pengganti kerugian yang dialami. Dikarenakan proses menuju laporan kepolisian hingga eksekusi yang dilakukan kepolisian cukup lambat.

Permasalahan yang timbul dalam perjanjian pengembang jasa konstruksi mengenai kegagalan bangunan berskala besar dalam bentuk tidak adanya bangunan perumahan. Permasalahan tersebut merupakan bentuk sengketa karena terjadi apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban yang tercantum dalam kontrak konstruksi yang telah disepakati kedua belah pihak. Praktik penyelesaian perselisihan atau sengketa yang terjadi dalam pelaksanaan pembangunan umumnya hanya mencantumkan dua pilihan, yaitu musyawarah dan mengajukan gugatan sebagai upaya penyelesaian sengketa. Tercapainya kesepakatan melalui negosiasi antara kedua belah pihak tersebut tidak diperlukan lagi jalur penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Hal ini dikarenakan pihak pelaksana jasa konstruksi atau pihak kontraktor mengetahui kewajibannya untuk memberikan tanggung jawab memberikan ganti rugi atas kegagalan bangunan tersebut.

Implementasi Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen untuk Mendapatkan Ganti Rugi dari Pihak Pengembang atas Kegagalan Proyek Perumahan Grand Pakis di Kota Cimahi

Teori implementasi menurut Edward Emerson implementasi kebijakan yang efektif harus melibatkan perencanaan yang matang dalam empat dimensi utama yaitu pengaturan sumber daya, komunikasi antar pihak yang terlibat, struktur organisasi yang jelas, serta sistem pengawasan dan penilaian yang berkelanjutan. Kombinasi yang baik dari keempat dimensi ini akan meningkatkan kemungkinan kebijakan atau proyek yang diimplementasikan dapat berjalan dengan sukses dan dapat digunakan untuk menganalisis implementasi perlindungan hukum terhadap konsumen yang berhak mendapatkan ganti rugi atau pengembalian *Down Payment* (DP) terkait kegagalan proyek perumahan Grand Pakis Cimahi. Teori Implementasi.

Menurut Edward menekankan empat faktor penting dalam keberhasilan implementasi kebijakan, yaitu komunikasi, sumber daya, disposisi, dan struktur birokrasi. Implementasi UU Perlindungan Konsumen membutuhkan kerjasama antara konsumen, pengembang, pemerintah, dan lembaga perlindungan konsumen. Jika pengembang tidak bekerja sama dalam menyelesaikan masalah atau mengembalikan DP kepada konsumen, atau jika ada kelambatan atau penghindaran tanggung jawab, maka konsumen tidak akan mendapatkan hak mereka.

Teori perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon memberikan kerangka untuk melindungi konsumen dalam dua tahap yaitu pencegahan melalui regulasi dan transparansi, serta pemulihan melalui hak-hak yang dapat ditegakkan melalui proses hukum jika terjadi pelanggaran. Undang-Undang Perlindungan Konsumen memainkan peran kunci dalam memastikan bahwa konsumen dalam proyek perumahan mendapatkan perlindungan yang maksimal baik sebelum maupun setelah terjadinya kegagalan proyek perumahan. Dalam kasus kegagalan proyek perumahan grand pakis jika teori perlindungan hukum dan Undang-Undang perlindungan konsumen belum terimplemntasikan dengan baik sehingga hak-hak konsumen belum terpenuhi. Akibat dari adanya dugaan pidana yaitu penipuan maka proses pidana pada kasus ini perlu diselesaikan terlebih dahulu.

Perlindungan hukum terhadap konsumen untuk mendapatkan ganti rugi sudah menjadi kewajiban pemerintah sebagai bentuk keadilan hukum. Pihak konsumen mendapatkan ganti rugi dilihat dari tiga hal yaitu cedera pribadi, kerusakan barang pribadi, dan pada beberapa keadaan kehilangan keuntungan ekonomi. Konsumen memiliki hak untuk menggugat ganti rugi bagi pelaku usaha yang tidak melaksanakan kewajibannya hingga menimbulkan kerugian kepada pihak

konsumen. Selain itu, pelaku usaha memiliki tanggung jawab terhadap iklan yang dipromosikan dan segala kerugian yang ditimbulkan oleh iklan tersebut.

Berkaca dari gagalnya proyek perumahan Grand Pakis di kota Cimahi sebagai contoh bahwa penjualan perumahan di masyarakat seringkali merugikan konsumen akibat dari developer tidak melaksanakan prestasi sebagaimana yang dijanjikan. Pihak pelaku usaha perumahan Grand Pakis kota Cimahi secara jelas bertentangan dengan hak-hak konsumen sebagaimana yang diatur di pasal 4 huruf c dan huruf h undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen. Pada pasal 4 huruf c, konsumen memiliki hak mendapatkan informasi yang jelas, jujur, dan benar tentang kondisi barang tersebut. Lalu pasal 4 huruf h pihak konsumen memiliki hak untuk mendapatkan ganti rugi apabila barang tidak sesuai dengan perjanjian. Melalui kedua ayat dalam pasal 4 tersebut, dapat diketahui bahwa konsumen memiliki jaminan atas haknya atas apa yang dijanjikan oleh pihak developer Grand Pakis.

Terkait kasus kegagalan proyek perumahan Grand Pakis kota Cimahi, dilihat dari peraturan hal ini termasuk wanprestasi sehingga para konsumen berhak mendapatkan ganti rugi atau kompensasi. Namun, faktor aparat yang kurang cepat dari jarak pelaporan hingga eksekusi yang cukup lambat menimbulkan keterlambatan pengembalian ganti rugi kepada para konsumen. Hal ini akan minim terjadi apabila kesadaran masyarakat mengenai perjanjian atas perumahan ditingkatkan lagi. Apabila pihak developer perumahan Grand Pakis tidak memenuhi prestasinya, maka pihak yang dirugikan atau konsumen perumahan Grand Pakis dapat melakukan penuntutan ganti rugi.

Berdasarkan informasi yang ada, kerugian yang dialami konsumen mencakup materiil dan immaterial. Para konsumen berharap memiliki rumah sebagai tempat tinggal dari perumahan yang dibeli. Kerugian yang harus diterima konsumen memiliki hubungan antara wanprestasi dengan kerugian. Ganti rugi yang dimaksud untuk memulihkan keadaan yang sudah rusak akibat ketidakseimbangan, karena barang/jasa tersebut tidak memenuhi keinginan konsumen. Terkait dengan kerugian yang didapati konsumen karena menggunakan jasa developer Grand Pakis, maka timbulah sengketa yang wajib diselesaikan. Saat ini, sengketa antara konsumen dengan pelaku usaha tidak hanya diselesaikan di lembaga Peradilan saja, namun dapat diselesaikan di luar Pengadilan. Setiap konsumen yang mengalami kerugian berhak mengajukan gugatan terhadap pelaku usaha melalui lembaga yang berwenang untuk menyelesaikan sengketa tersebut atau melalui jalur peradilan yang ada di lingkungan peradilan umum.

Selama proses penyelesaian sengketa, pihak-pihak yang terlibat dapat mengajukan berbagai alat bukti, seperti barang atau jasa, surat dan dokumen, keterangan dari para pihak, keterangan saksi, saksi ahli, serta bukti-bukti lain yang relevan untuk mendukung kasus mereka. Dalam penyelesaian sengketa konsumen oleh BPSK, beban pembuktian utama ada pada pelaku usaha, namun konsumen juga diwajibkan untuk menyediakan bukti-bukti yang mendukung klaim mereka.

Setelah mempertimbangkan pernyataan kedua belah pihak terkait isu yang disengketakan, serta memeriksa hasil pembuktian dan permohonan yang diajukan, majelis BPSK akan memberikan keputusan. Gugatan ganti rugi secara perdata tidak menutup kemungkinan adanya tuntutan pidana jika terbukti ada unsur kesalahan dari pelaku usaha, seperti pada pelaku usaha perumahan Grand Pakis yang ditetapkan sebagai tersangka kasus penipuan. Ganti rugi yang dapat diajukan oleh konsumen dan diputuskan oleh BPSK adalah ganti rugi yang bersifat nyata atau riil yang dialami oleh konsumen.

Analisis perlindungan hukum pada kasus kegagalan proyek perumahan Grand Pakis bersifat represif yaitu perlindungan hukum yang merujuk pada upaya penyelesaian dan pemulihan yang dilakukan setelah terjadinya pelanggaran atau kerugian terhadap konsumen. Dalam konteks kasus kegagalan proyek perumahan Grand Pakis di Kota Cimahi, perlindungan hukum represif tampak melalui berbagai mekanisme hukum dan lembaga penyelesaian sengketa yang tersedia bagi konsumen setelah mereka mengalami kerugian. Kasus ini menunjukkan bahwa para konsumen telah mengalami kerugian yang bersifat materiil maupun immateriil. Namun demikian, meskipun hukum secara normatif telah memberikan ruang bagi perlindungan hukum represif, implementasinya di lapangan masih jauh dari kata optimal. Salah satu hambatan utama yang dihadapi adalah lambannya proses penanganan perkara. Mulai dari pelaporan hingga pelaksanaan keputusan, proses ini memakan waktu lama sehingga kerugian yang dialami oleh konsumen tidak segera dipulihkan dan keadilan pun menjadi tertunda.

Untuk mengoptimalkan perlindungan hukum represif, sejumlah langkah perlu diambil. Pemerintah harus mempercepat proses hukum terhadap pelaku usaha yang terbukti merugikan konsumen. Selain itu, masyarakat, khususnya para konsumen, harus diberikan edukasi yang memadai mengenai hak-hak mereka serta prosedur hukum yang dapat ditempuh. Pengawasan terhadap

pengembang perumahan juga perlu diperketat, khususnya sejak tahap awal perizinan, agar potensi wanprestasi atau penipuan dapat diminimalisasi. Dengan langkah-langkah ini, diharapkan perlindungan hukum terhadap konsumen tidak hanya berhenti pada tataran normatif, tetapi benar-benar dapat memberikan keadilan dan kepastian hukum dalam praktiknya.

D. Kesimpulan

Kasus penipuan ini dimulai pada tahun 2020 ketika Rizky melihat iklan perumahan syariah yang menawarkan pembelian rumah tanpa melibatkan bank. Tertarik dengan tawaran tersebut, Rizky membayar uang muka sebesar Rp 50 juta dan mulai mencicil sekitar Rp 1,5 juta setiap bulan kepada pihak developer. Namun, pembangunan rumah terbengkalai, dengan lebih dari 10 unit rumah lainnya juga terhenti tanpa kejelasan. Pada Januari 2023, Rizky Bersama korban lainnya mencoba untuk bertemu dengan pihak developer, namun tidak ada Solusi yang diberikan.

Pada kasus perumahan Grand Pakis di kota Cimahi, pihak pengembang sebagai penyedia jasa pembangunan perumahan menawarkan perumahan syari'ah namun pelaku usaha tidak melaksanakan tanggung jawab yang harus diselesaikan sepenuhnya pada pihak konsumen. Dalam kasus Grand Pakis ini, konsumen mengalami kerugian yang bersifat massal atau disebut dengan *massive effect*. Sementara ini, jumlah pelapor berjumlah 13 korban dengan total kerugian mencapai hampir Rp. 1 miliar. Hak ganti rugi harus dipahami untuk upaya pengembalian keadaan konsumen agar seperti keadaan sebelum menggunakan jasa tersebut.

Berdasarkan teori perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan terhadap konsumen terdiri atas dua bentuk, yaitu perlindungan preventif (sebelum terjadi pelanggaran) dan represif (setelah pelanggaran terjadi). Dalam kasus Grand Pakis, yang dominan terjadi adalah bentuk perlindungan hukum represif. Konsumen yang dirugikan menempuh jalur hukum melalui gugatan perdata dan pidana serta penyelesaian sengketa melalui BPSK. Namun, mekanisme represif ini belum memberikan hasil yang memuaskan karena pelaksanaan hukum tidak berjalan secara efektif. Banyak kendala dihadapi, seperti lambannya proses hukum, minimnya respons dari aparat penegak hukum, birokrasi yang berbelit, hingga rendahnya kesadaran hukum dari konsumen sendiri. Diperlukan perbaikan menyeluruh melalui percepatan proses hukum, peningkatan kesadaran hukum masyarakat, serta pengawasan yang ketat terhadap pelaku usaha sejak tahap perizinan. Hanya dengan kombinasi tersebut, keadilan hukum bagi konsumen dapat benar-benar terwujud.

Ucapan Terimakasih

Ucapan terima kasih setinggi-tingginya penulis berikan kepada orang tua penulis Bapak Billy Imam Subekti dan Ibu Wina Purwaningsih, serta kakak tercinta Muhammad Raka Rio Imam Subekti, Muhammad Rai Ilham Subekti. Dan tentunya penulis berterima kasih kepada suami penulis yaitu Hafidz Fakhruddin yang dengan penuh kasih sayang senantiasa mendukung serta selalu mendoakan penulis. Ucapan terima kasih sebesar-besarnya kepada Ibu Dr. Hj. Yeti Sumiati, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing yang berkenan membimbing dan mengarahkan penulis selama penyusunan skripsi.

Daftar Pustaka

- Azkiya Syibhani Saunindiaz, & Asep Hakim Zakiran. (2025). Perlindungan Hukum bagi Konsumen atas Iklan yang Tidak Sesuai dengan Produk yang Dijual Melalui E-Commerce. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 57–64. <https://doi.org/10.29313/jrih.v5i1.6648>
- Nurrallia Sherena, Z., & Sri Imaniyati, N. (2023). *Tanggung Jawab Pelaku Usaha terhadap Kerugian Konsumen Akibat Iklan yang Memuat Informasi Tidak Benar Atas Produk Skincare yang Diperdagangkan melalui E-Commerce* (Vol. 01). <https://journal.sbpublisher.com/index.php/LOL>

- Putri Nur Anisa, & Tatty Aryani Ramli. (2022). Implementasi Peraturan Pengawasan Kosmetik Tanpa Izin Edar dalam Perdagangan Melalui Sistem Elektronik sebagai Upaya Perlindungan Konsumen. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 1(2), 111–116. <https://doi.org/10.29313/jrih.v1i2.528>
- Satriani, A., Permatasari, A. N., & Firmansyah. (2022). *Jurnalis Muslim Menghadapi Pandemi Covid-19 : Sebuah Antologi*. CV. Simbiosis Rekatama Media.
- Bandung Barat Pos. 2024. *Bawa kabur uang Rp 1 miliar, polisi ciduk developer Grand Pakis Cipageran*. Bandung Barat Pos. Diakses pada 26 Desember 2024 pukul 19.00,
- Celiana Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, cet III, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 12.
- Freddy Nazar, "Kebutuhan dan permintaan rumah di daerah perkotaan Indonesia", 2001
- Indonesia. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 2024 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2025-2045. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, "*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*", Bandung: 1993
- Nila Kurniati, 2020, Pemenuhan Hak Atas Tanah Perumahan Dan Kawasan Permukiman Yang Layak Dan Penerapannya Menurut Kovenan Internasional Tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial, Dan Budaya di Indonesia, Universitas Padjajaran,
- Nia Kurniati, "Pemenuhan Hak Atas Tanah Perumahan dan Kawasan Permukiman yang layak dan Penerapannya Menurut Kovenan Internasional tentang Hak-hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya di Indonesia", Padjajaran Jurnal Ilmu Hukum, Vol 1-No 1,
- Penyunting Husni Syawali dan Neni SriImaniyati, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandung; Mandar Maju, h.36
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat di Indonesia*, dikutip dari Eli Wuria Dewi, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2015, hlm. 6
- Rohmawati, 2018. *Pokok-Pokok Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Prenadamedia Group. hlm.10
- Subekti dan Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1996, Hlm.110.
- Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Untuk selanjutnya disingkat UUPK