

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN ATAS WANPRESTASI DEVELOPER DALAM JUAL BELI UNIT RUMAH- TOKO (RUKO) DITINJAU DARI UNDANG – UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN (TINJAUAN PUTUSAN No. 02/Pdt.G/2019/PN.TDN)

Maraknya bisnis pembangunan properti ruko saat ini menyebabkan persaingan yang sengit dalam memikat minat pembeli. Diantara dampaknya adalah adanya penawaran skema cepat untuk menjual properti melalui siasat penjualan secara *Pre Project Selling*, yang dalam praktiknya menggunakan klausula baku. Praktik ini bisa membuka peluang bagi developer untuk menyalahgunakan posisinya. Oleh karena itu, konsumen perlu mendapatkan perlindungan hukum. Penulisan hukum ini mengangkat permasalahan mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen atas wanprestasi developer dalam perjanjian jual beli ruko dan pertanggung jawaban developer terhadap konsumen akibat wanprestasi.

Dalam tulisan ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, memakai pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Berikutnya isu hukum dianalisis dengan interpretasi undang-undang tersebut sebagai dasar pijakan untuk memberikan argumentasi, yang didukung oleh konsep relevan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa atas wanprestasi yang dilakukan oleh developer, konsumen mengalami kerugian materil maupun kerugian waktu yang terbuang hanya untuk menunggu pembangunan selesai. Berdasarkan pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen, dapat diketahui bahwa developer harus bertanggung jawab mengganti kerugian atas kerugian konsumen. Dalam hal kasus Ruko Billiton Regency, developer telah melanggar hak-hak konsumen yang ada di dalam UUPK Pasal 4. Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dan disepakati oleh pihak konsumen dan developer mempunyai akibat hukum, merupakan bukti yang kredibel bahwa pembeli berhak mendapatkan barang atau jasa sesuai dengan syarat-syarat akad, dan dapat dijadikan dasar bagi pembeli untuk menggugat penjual jika penjual lalai dalam menegakkan hak-hak konsumen, untuk mendapatkan perlindungan hukum yang layak berdasarkan putusan Pengadilan Negeri No. 02/Pdt.G/2019/PN.TDN.

Kata kunci: *Perlindungan Konsumen, Pre Project Selling, Wanprestasi*

ABSTRACT

LEGAL PROTECTION OF CONSUMERS REGARDING DEVELOPER'S BREACH IN THE SALE OF HOUSE-SHOP UNITS (RUKO) IN VIEW FROM LAW NUMBER 8 OF 1999 CONCERNING CONSUMER PROTECTION (REVIEW OF DECISION No. 02/Pdt.G/2019/PN.TDN)

The rise of the shophouse property development business is currently causing fierce competition in attracting buyers. Among the impacts is the offer of fast schemes to sell property through a sales strategy *Pre Project Selling*, which in practice uses the default clause. This practice can open opportunities for developers to abuse its position. Therefore, consumers need to get legal protection. The writing of this law raises the issue of legal protection for consumers for developer defaults in shop purchase agreements and developer liability for consumers due to default.

In this paper using normative legal research methods, using a statutory approach (*statute approach*), namely Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection. Next, legal issues are analyzed with the interpretation of the law as a basis for providing arguments, which are supported by relevant concepts.

The results of the study show that due to defaults committed by developers, consumers experience material losses and loss of time wasted just waiting for the construction to be completed. Based on article 19 paragraph (1) of the Consumer Protection Act, it can be seen that the developer must be responsible for compensating for consumer losses. In the case of the Billiton Regency Ruko case, the developer has violated consumer rights contained in UUPK Article 4. The Purchase Agreement (PPJB) made and agreed upon by the consumer and the developer has legal consequences, is credible evidence that the buyer has the right to receive goods or services in accordance with the terms of the contract, and can be used as a basis for the buyer to sue the seller if the seller is negligent in upholding consumer rights, to obtain proper legal protection based on the District Court decision No. 02/Pdt.G/2019/PN.TDN.

Keywords: *Consumer Protection, Pre Project Selling, Default*