

## Analisis Perlindungan Konsumen dari Wanprestasi Perjanjian oleh Pengembang Perumahan Fiktif = Analysis of Consumer Protection Against Breach of Contract by Fake Housing Developer

Sekar Anindita Candra Utami, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920550701&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Permasalahan yang sering ditemui konsumen dalam membeli perumahan adalah wanprestasi terhadap perjanjian. Konsumen biasanya tergiur membeli rumah dengan penawaran harga murah dan juga pengembang menggunakan konsep syariah dalam menawarkan produk perumahannya. Salah satu perusahaan pengembang perumahan yang menggunakan konsep ini adalah PT Fimadani Graha Mandiri (FGM) yang terletak di Bekasi. Perjanjian yang digunakan adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Akad Istishna), Perjanjian Akad Jual Beli secara Kredit dan Angsuran (Al-Bay' Bi Ad-Dayn Wa Bi At-Taqsith) dan Addendum Perjanjian. Perjanjian menjelaskan tentang hak dan kewajiban antara pengembang dan konsumen. Tujuan penulisan ini adalah menganalisis hak dan kewajiban pengembang dan konsumen yang tertuang dalam perjanjian, menganalisis perjanjian dalam penjualan tersebut dapat melindungi pembeli dan penjual dari wanprestasi para pihak, dan menganalisis hakim dalam menerapkan putusan hukum terhadap gugatan wanprestasi pembeli.. Penulisan ini menggunakan metode hukum doktrinal, yaitu memfokuskan untuk membedah sebuah sintesa dari aturan, asas, norma, panduan penilaian nilai-nilai.

Hasil pembahasan menunjukkan bahwa hak dan kewajiban telah tertuang di dalam perjanjian yang mengatur hak dan kewajiban konsumen dan pengembang. Penerapan perlindungan konsumen dalam perjanjian sudah menerapkan perlindungan konsumen terhadap hal berikut: perlindungan konsumen terhadap hak menerima informasi yang benar, perlindungan konsumen dalam memilih barang sesuai keinginan yang dikehendaki oleh konsumen, perlindungan konsumen agar mendapatkan kompensasi jika spesifikasi yang disepakati tidak sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian, dan perlindungan konsumen untuk menerima perumahan secara sempurna. Efektifitas perlindungan konsumen dalam putusan gugatan masih belum maksimal. Ganti kerugian dan pengembalian uang tidak diberikan PT FGM dengan alasan sudah tidak ada lagi uang dan aset perusahaan. Konsumen juga tidak dapat mengajukan eksekusi karena tidak dapat memastikan aset yang dimiliki oleh PT FGM.

.....The problem with consumers when buying housing is a breach of contract. Consumers buy houses with cheap deals. Developers use the Sharia concept in offering their housing products. One of the housing development companies that use this concept is PT Fimadani Graha Mandiri (FGM) located in Bekasi. The agreements used are the Sale and Purchase Binding Agreement (Istishna Contract), the Credit and Installment Sale and Purchase Agreement (Al-Bay' Bi Ad-Dayn Wa Bi At-Taqsith), and the Addendum Agreement. The agreement explains the rights and obligations between the developer and the consumer. The purpose of this writing is to analyze the rights and obligations of the developer and consumer as outlined in the agreement, to analyze whether the agreement in the sale can protect the buyer and seller from breaches of contract by the parties, and to analyze the judge's application of legal decisions on breach of contract lawsuits by buyers. This writing uses the doctrinal legal method, which focuses on dissecting a synthesis of rules, principles, norms, and value assessment guidelines.

The results of the discussion show that the rights and obligations have been outlined in the agreement that regulates the rights and obligations of consumers and developers. The application of consumer protection in the agreement has implemented consumer protection against the following: protection of consumers' right to receive accurate information, protection of consumers in choosing goods according to their desired preferences, protection of consumers to receive compensation if the agreed specifications do not match the agreement, and protection of consumers to receive housing in perfect condition. The effectiveness of consumer protection in the lawsuit decision is still not optimal. Compensation and refunds were not provided by PT FGM on the grounds that there were no longer any funds and assets of the company. Consumers also cannot file for execution because they cannot ascertain the assets owned by PT FGM.