

Peran Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Dalam Melindungi Konsumen Apartemen Meikarta Terkait Perselisihannya Dengan Pihak Pengembang PT Mahkota Sentosa Utama

Ilhan Pasha Islamy Trisnadi¹ Gunardi Lie²

Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, Indonesia^{1,2}

Email: ilhan.205210324@stu.untar.ac.id¹ gunardi@fh.untar.ac.id²

Abstrak

Pelanggaran konsumen merujuk pada tindakan atau praktik bisnis yang melanggar hak-hak atau kepentingan konsumen. Memberikan layanan yang tidak memenuhi harapan konsumen atau tidak sesuai dengan apa yang dijanjikan. Pelanggaran konsumen terjadi ketika perusahaan atau individu yang menjual produk atau layanan melanggar hak-hak atau kepentingan konsumen. Ini bisa termasuk pemasaran yang menyesatkan, produk yang cacat, layanan yang tidak memadai, penipuan, atau pelanggaran terhadap privasi. Pelanggaran semacam itu bisa merugikan konsumen secara finansial, fisik, atau emosional, dan sering kali memerlukan respons hukum atau regulasi untuk menyelesaikannya.

Kata Kunci: Pelanggaran Konsumen, Respon Hukum, Hak-Hak

Abstract

Consumer infringement refers to actions or business practices that violate the rights or interests of consumers. Providing services that do not meet consumer expectations or do not match what was promised. Consumer violations occur when companies or individuals selling products or services violate the rights or interests of consumers. This may include misleading marketing, defective products, inadequate service, fraud, or invasion of privacy. Such violations can harm consumers financially, physically, or emotionally, and often require a legal or regulatory response to resolve.

Keywords: Consumer Violations, Legal Response, Rights



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

PENDAHULUAN

Konsumen atau kata lain dari pembeli merupakan satu pihak atau beberapa pihak dengan sengaja mendapatkan barang atau jasa digunakan untuk tujuan tertentu. Biasanya barang yang dimaksud adalah untuk dipakai, ditinggali, dan dikendarai. Adapun Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, dalam pasal 1 disebutkan bahwasanya konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Dalam dunia perdagangan yang semakin meluas tentu ada hak-hak konsumen yang wajib sekali untuk dipenuhi. Di dalam pasal 4 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang perlindungan Konsumen terdapat 9 poin pemenuhan hak bagi konsumen. Salah satunya adalah hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.

Seperti halnya kasus yang akan dibahas kali ini, kisruh konsumen dan pengembang proyek Meikarta. Dimana banyak konsumen yang telah membeli hunian apartemen namun sampai saat ini mereka belum mendapatkan haknya. Yaitu tempat hunian mereka yang telah dibeli tidak ada kelanjutannya sama sekali akibat kisruh yang terjadi antara Meikarta dengan

pengembangnya Lippo Group yang pada akhirnya membuat pembangunan kota satelit Meikarta terhambat bahkan sempat terhenti. Salah satunya adalah apartemen yang berada di distrik 1 Meikarta. Bahwasannya unit apartemen yang akan dibangun adalah 3 unit namun sampai saat ini baru ada 1 unit yang dibangun dan belum rampung 100%, oleh karena itu banyak sekali masyarakat yang telah membeli unit hunian di distrik 1 yang sampai saat ini belum mendapatkan kejelasan. Banyak juga dari mereka yang menanyakan ke pengembang terkait hunian unit apartemen yang telah dibeli, namun tak disangka pihak pengembang justru menawarkan relokasi kepada para konsumen di distrik 1. Tawaran relokasi itu selalu mereka dapatkan ketika menanyakan nasib apartemen mereka ke PT Mahkota Sentosa Utama (MSU) selaku pemegang proyek Meikarta. Rumusan Masalah: Bagaimana kronologi sengketa tersebut? Bagaimana implementasi Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dalam mengatur perselisihan yang terjadi?

METODE PENELITIAN

Sebagai suatu artikel, di dalam artikel ini mempunyai tujuan, mengungkapkan sebuah kebenaran. Dalam penelitian hukum, suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, Melalui penelitian dilakukan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah diperoleh dan diolah. Oleh karena itu suatu penelitian merupakan rangkaian langkah-langkah yang dilakukan secara terencana dan sistematis guna mendapatkan jawaban yang mendekati kebenaran dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Metode penelitian yang kami gunakan di dalam jurnal ini itu dengan metode penelitian bersifat Normatif dimana penelitian dilakukan dengan meneliti menggunakan pengamatan umum, studi literatur, dan analisis terhadap undang-undang serta, ensiklopedia dan berbagai data tentang implementasi dari pasal 77 Undang-undang No. 13 tahun 2003, yang dibutuhkan guna pengolahan dalam menjawab permasalahan yang dikaji dalam penelitian. Kami sudah melakukan studi jurnalistik dan literatur yang akan menjadi bahan-bahan hukum pendukung dalam menyelesaikan Artikel ini.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada tahun 2017 publik digemparkan dengan promosi iklan Meikarta, dimana pihak pengembang melakukan promosi besar-besaran terkait mega proyek tersebut. Dalam promosinya proyek Meikarta disebut akan menjadi kota futuristik modern di Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat. Namun, belakangan terjadi kisruh antara pembeli dan PT Mahkota Semesta Utama selaku pengembang. proyek Meikarta dikembangkan oleh anak usaha PT Lippo Cikarang Tbk. (LPCK) yaitu PT Mahkota Semesta Utama. Megaproyek besutan Lippo Group itu pertama kali diperkenalkan ke publik pada 4 Mei 2017 dengan nilai investasi mencapai Rp. 278 triliun. Saat promosinya pun banyak sekali masyarakat yang tertarik untuk membeli unit apartemen di Meikarta, terlebih saat promosinya pembeli akan difasilitasi dengan fasilitas yang lengkap dan hingga akses transportasi yang memadai.

Namun pada bulan Mei 2017 terjadi suatu masalah perizinan proyek, dimana Wakil Gubernur yang pada saat itu masih menjabat yakni Deddy Mizwar menyatakan bahwa Meikarta belum ada perizinan dan kesesuaian tata ruang kota sehingga ia pun memerintahkan pihak pengembang untuk menghentikan proyek apartemen tersebut. Pihak Meikarta mengklaim bahwasannya perizinan pembangunan di lahan seluas 350 hektar yang diperluas menjadi 500 hektar telah didapatnya. Namun, pihak Pemprov Jabar hanya memberikan izin 84,6 hektare untuk proyek tersebut. Tak hanya itu, Ombudsman RI dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mempertanyakan izin yang telah dikantongi Lippo. Pasalnya, Meikarta melakukan pemasaran sebelum bangunan diselesaikan atau

mengantongi Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Meikarta juga belum melakukan penyesuaian tata ruang atas proyek yang berada di Cikarang.¹ Selain itu proyek Meikarta mendapat gugatan dari vendor, pada 24 Mei 2018 ke Pengadilan Niaga Jakarta Pusat dengan nomor perkara 68/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN Jkt.Pst terkait permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) atau pailit. Masih di tahun yang sama, Lippo Group terbelit kasus suap perizinan Meikarta yang menyangkut nama pejabat hingga petinggi perusahaan. Komisi Pemberantasan Korupsi langsung melakukan operasi tangkap tangan (OTT).

Di ketahui, para pejabat Pemkab Bekasi menerima uang sebesar Rp7 miliar dari pihak pemberi yang merupakan bagian dari commitment fee fase pertama senilai Rp13 miliar. Sementara itu, Majelis Hakim Pengadilan Tindak Pidana Korupsi Bandung menyatakan Mantan Presiden Direktur PT Lippo Cikarang Bartholomeus Toto secara sah bersalah melakukan suap.² Adapun, nama-nama yang terjerat yakni, Bupati Bekasi Neneng Hasanah Yasin, Kepala Dinas PUPR Kabupaten Bekasi Jamaludin, Kepala Dinas Pemadam Kebakaran Pemkab Bekasi Sahat MBJ Nahor, Kepala Dinas DPMPTSP Kabupaten Bekasi Dewi Tisnawati, dan Kepala Bidang Tata Ruang Dinas PUPR Kabupaten Bekasi Neneng Rahmi. Diketahui, para pejabat Pemkab Bekasi menerima uang sebesar Rp7 miliar dari pihak pemberi yang merupakan bagian dari commitment fee fase pertama senilai Rp13 miliar. Sementara itu, Majelis Hakim Pengadilan Tindak Pidana Korupsi Bandung menyatakan Mantan Presiden Direktur PT Lippo Cikarang Bartholomeus Toto secara sah bersalah melakukan suap.³

Berselang dua tahun tepatnya di tahun 2020 PT Graha Megah Tritunggal melayangkan gugatan PKPU terhadap PT Mahkota Sentosa Utama sebagai pihak pengembang Meikarta. Dalam isi gugatannya PT Graha Megah Tritunggal menuntut pihak pengembang Meikarta untuk membayar jasa keamanannya, Gugatan itu dilayangkan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada 6 Oktober 2020 dengan nomor perkara 328/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga Jkt.Pst. Dalam putusannya pengadilan negeri niaga Jakarta Pusat memutuskan kepastian serah terima unit apartemen Meikarta bertahap mulai dari 2022 sampai dengan 2027.⁴ Dengan adanya putusan tersebut pihak pengembang menghormati keputusan pengadilan, sehingga perusahaan berencana membangun momentum pembangunan pada 2023. Namun di saat putusan pengadilan telah diketuk para konsumen tetap tegas menolak janji Lippo Group terkait serah terima unit pada 2027, konsumen tetap menginginkan refunding atau pengembalian uang dari cicilan untuk pembelian unit apartemen mereka. Di saat Meikarta menerima gugatan hingga kasus perizinan bahkan hingga kasus suap, para konsumen mulai khawatir dengan unit yang telah mereka beli. Dikarenakan sampai saat itu belum ada kelanjutan pembangunan unit yang telah mereka beli. Puncaknya pada Desember 2022 sejumlah konsumen melakukan aksi demo di depan DPR RI bahkan menyurati Presiden Joko Widodo untuk meminta bantuan terhadap masalah Meikarta yang tak kunjung selesai bahkan merugikan para konsumen.

Pembahasan

Undang-undang nomor 8 tahun 1999 merupakan sebuah peraturan perundang-undangan yang mengatur akan Perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum. menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen. Dengan adanya undang-undang ini tentu diharapkan dapat membantu serta

¹<https://ekonomi.bisnis.com/read/20221213/47/1607989/kronologi-lengkap-kisruh-meikarta-hingga-didemo-pembeli/2>, Afifah Rahma Nurdifa, (diakses pada tanggal 24-04-2024)

² <https://safetynet.asia/kronologi-kasus-proyek-apartemen-meikarta-kenapa-mangkrak/>, safetynet.asia, (diakses pada tanggal 24-04-2024)

³ Ibid¹

⁴<https://megapolitan.kompas.com/read/2023/01/26/05050071/nasib-konsumen-meikarta-gagal-dapat-apartemen-malah-digugat-rp-56-miliar>, Larissa Huda, (diakses pada tanggal 25-04-2024)

melindungi konsumen dari segala hal yang terjadi terutama di seputar transaksi. Bentuk-bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada konsumen, pada dasarnya adalah memenuhi hak-hak konsumen yang telah diatur dalam Undang-undang perlindungan konsumen. Perlindungan hukum bagi konsumen adalah sebagai berikut:

1. Perlindungan atas keamanan konsumen. Keamanan yang dimaksudkan di sini adalah keamanan bagi masyarakat dalam mengkonsumsi barang dalam artian bahwa makanan/minuman yang dibeli dan apabila dikonsumsi tidak membahayakan kesehatan keselamatan jiwa raganya.
2. Perlindungan atas haknya untuk mendapatkan informasi. Masyarakat sebagai konsumen harus diberikan informasi secara lengkap, jelas, jujur atas barang yang dibelinya untuk kemudian dikonsumsi dalam memenuhi kebutuhan hidup dirinya dan keluarganya.
3. Perlindungan akan haknya untuk didengar. Masyarakat sebagai konsumen juga mempunyai keluhan dan saran atas suatu barang, sehingga keluhan/komplain dan sarannya wajib didengar oleh pelaku usaha. Hal ini disebabkan karena terdapat hubungan timbal balik antara produsen dan konsumen. Dalam hal ini, slogan yang menyatakan bahwa pembeli adalah raja benar-benar diimplementasikan secara nyata oleh pelaku usaha.
4. Perlindungan atas hak untuk memilih produk. Konsumen berhak memilih produk yang akan dibelinya sesuai dengan kemampuan keuangan, kebutuhan dan seleranya.
5. Perlindungan atas haknya untuk mendapat advokasi. Konsumen juga memerlukan advokasi dari pihak-pihak yang berkompeten apabila mengalami masalah dalam menggunakan barang.
6. Perlindungan atas haknya untuk dilayani atau diperlakukan secara benar, jujur serta tidak diskriminatif. Ini terkait dengan kedudukan konsumen yang sangat diperlukan oleh produsen. Kalau tidak ada konsumen yang mampu dan mau mengkonsumsi barang/produk yang dijual produsen, maka perdagangan tidak akan terjadi, berarti produsen akan bangkrut.
7. Perlindungan atas hak untuk mendapatkan kompensasi ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.⁵

KESIMPULAN

Pelanggaran terhadap konsumen dapat merusak kepercayaan konsumen terhadap merek, produk, atau layanan tertentu. Ini bisa menyebabkan penurunan penjualan jangka panjang dan kerugian reputasi yang sulit diperbaiki. Pelanggaran terhadap konsumen sering kali mengakibatkan kerugian finansial bagi konsumen yang terkena dampaknya. Mereka mungkin harus mengeluarkan uang tambahan untuk memperbaiki atau mengganti produk yang rusak atau tidak berfungsi dengan baik. Konsekuensi hukum dari pelanggaran terhadap konsumen dapat signifikan. Perusahaan yang terbukti melakukan pelanggaran dapat dihadapkan pada tuntutan hukum yang mahal dan pembayaran ganti rugi kepada konsumen yang dirugikan. Pelanggaran terhadap konsumen seringkali menyebabkan peningkatan pengawasan regulasi di industri tertentu. Pemerintah mungkin mengeluarkan undang-undang baru atau memperketat peraturan yang ada untuk melindungi konsumen dari praktek bisnis yang merugikan. Pelanggaran terhadap konsumen dapat meningkatkan kesadaran konsumen tentang hak-hak mereka dan mendorong mereka untuk menjadi lebih waspada terhadap praktik bisnis yang meragukan. Ini bisa mendorong konsumen untuk melakukan riset lebih lanjut sebelum melakukan pembelian. Pelanggaran terhadap konsumen tidak hanya mempengaruhi individu, tetapi juga dapat memiliki dampak sosial yang lebih luas. Hal ini bisa

⁵ Chandra Adi Gunawan Putra, I Nyoman Putu Budiarta, Ni Made Puspasutari Ujianti, Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Perspektif Kesadaran Hukum Masyarakat, 05 Januari 2023, Fakultas Ilmu Hukum Universitas Warmadewa (diakses pada tanggal 24-04-2023)

mencakup penurunan kepercayaan masyarakat terhadap bisnis secara umum dan potensi kerugian ekonomi yang lebih besar jika konsumen kehilangan keyakinan dalam pasar. Kasus pelanggaran terhadap konsumen juga menyoroti pentingnya praktik bisnis yang etis dan tanggung jawab sosial perusahaan. Perusahaan yang mengutamakan kejujuran, transparansi, dan keadilan dalam hubungannya dengan konsumen cenderung lebih sukses jangka panjang.

Saran: Bangun budaya perusahaan yang berfokus pada kepuasan dan perlindungan konsumen. Pastikan semua anggota tim memahami pentingnya menjaga kepercayaan konsumen dan berkomitmen untuk memberikan layanan yang berkualitas tinggi. Tanggapi keluhan konsumen dengan cepat dan secara efektif. Berikan saluran komunikasi yang mudah diakses untuk konsumen yang ingin menyampaikan keluhan atau masalah. Selanjutnya, tanggapi keluhan tersebut dengan penuh perhatian dan upayakan untuk menyelesaikannya secara memuaskan. Jaga komunikasi terbuka dan transparan dengan konsumen. Berikan informasi yang jelas dan akurat tentang produk atau layanan Anda, termasuk harga, fitur, dan kebijakan pengembalian barang. Hindari praktik pemasaran yang menyesatkan atau tidak jujur. Dengan mengambil langkah-langkah ini, Anda dapat membantu mengurangi risiko pelanggaran terhadap konsumen dan membangun hubungan yang lebih kuat dengan konsumen.

DAFTAR PUSTAKA

- Chandra Adi Gunawan Putra, I Nyoman Putu Budiarta, Ni Made Puspasutari Ujianti, Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Perspektif Kesadaran Hukum Masyarakat, 05 Januari 2023, Fakultas Ilmu Hukum Universitas Warmadewa
<https://ekonomi.bisnis.com/read/20221213/47/1607989/kronologi-lengkap-kisruh-meikarta-hingga-didemo-pembeli/2>, Afifah Rahma Nurdifa
<https://megapolitan.kompas.com/read/2023/01/26/05050071/nasib-konsumen-meikarta-gagal-dapat-apartemen-malah-digugat-rp-56-miliar>, Larissa Huda
<https://safetynet.asia/kronologi-kasus-proyek-apartemen-meikarta-kenapa-mangkrak/>, safetynet.asia