

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara berkembang yang pada saat ini sedang giat melakukan pembangunan di segala bidang. Pembangunan dilakukan secara bertahap, berkesinambungan, dan berjangka panjang. Hasil dari pembangunan di segala bidang ini diharapkan dapat meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan seluruh lapisan masyarakat Indonesia. Dengan demikian, dapat terpenuhi tujuan pembangunan nasional Indonesia yaitu tercapainya masyarakat yang adil dan makmur, serta mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia.

Menurut Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional adalah sebagai berikut:

“Pembangunan Nasional diselenggarakan berdasarkan demokrasi dengan prinsip-prinsip kebersamaan, berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, serta kemandirian dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan Nasional.”

Manusia sebagai makhluk individu dan makhluk sosial, mempunyai berbagai macam kebutuhan hidup yaitu kebutuhan pokok (primer) maupun kebutuhan tambahan (sekunder). Papan (rumah) merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia selain kebutuhan pangan (makanan) dan kebutuhan sandang (pakaian). Manusia memandang kebutuhan akan rumah merupakan suatu hal yang sangat penting dan harus dipenuhi

dengan sebaik- baiknya. Tidak jarang timbul anggapan dari sebagian masyarakat bahwa meskipun hanya dalam bentuk yang sederhana, suatu kehidupan terasa belum lengkap jika belum memiliki rumah sendiri.

Hal ini dikarenakan rumah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi manusia yaitu sebagai tempat tinggal, tempat membina keluarga dan sebagai tempat untuk melindungi keluarga. Selain fungsi-fungsi tersebut, alasan orang membeli rumah adalah untuk investasi dan secara sosial rumah juga berfungsi sebagai simbol status sosial dalam masyarakat.

Kini upaya pembangunan perumahan dan permukiman mengalami peningkatan guna menyediakan perumahan yang aman, layak dan siap tinggal dengan harga terjangkau dan menyesuaikan kebutuhan masyarakat menengah kebawah dengan penghasilan rendah. Dengan demikian, pembangunan perumahan dan permukiman yang diperuntukkan bagi masyarakat menengah kebawah perlu memerhatikan kondisi dan nilai-nilai sosial budaya masyarakat, pusat-pusat produksi serta tata guna tanah dalam rangka membina masyarakat yang maju. Hal tersebut mendorong pihak pemerintah maupun swasta untuk melaksanakan pembangunan, terutama di bidang perumahan.¹

Seharusnya terkait dengan Penyelenggaraan perumahan merupakan tanggung jawab negara. Hal ini tertuang di dalam konsideran huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan

¹ Yunita Nerrisa Wijaya, *Perlindungan Bagi Konsumen Atas Wanprestasi dari Pengembang*, Surabaya, Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya, Volume 3 No. 1, Surabaya, 2014, hlm. 15.

Permukiman (untuk selanjutnya disebut UUPKP) yang telah mengamanatkan bahwa:

“Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, danberkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia”.

Pada prinsipnya masyarakat mempunyai hak untuk bertempat tinggal dan menghuni rumah yang layak dan terjangkau. Pihak- pihak yang terkait dalam penyelenggaraan perumahan, yaitu pemerintah, pemerintah daerah, swasta, swadaya masyarakat dan/atau perorangan. Pembangunan perumahan dilaksanakan untuk menjamin hak setiap masyarakat untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Dalam rangka memenuhi kebutuhan dan hak masyarakat atas rumah yang layak, pihak swasta dalam hal ini adalah para pengembang atau *developer* berlomba-lomba melakukan berbagai penawaran untuk memasarkan produk-produk perumahan yang telah dibuatnya. Pemasaran yang dilakukan oleh pengembang atau *developer*, biasanya dilakukan dengan menggunakan sarana iklan seperti brosur, pamflet, baliho, media sosial, iklan online serta keterangan verbal dari pihak pemasaran untuk menginformasikan produk-produk perumahan yang dibangun dan ditawarkan pengembang kepada masyarakat.

Berdasarkan informasi produk perumahan yang diberikan oleh pengembang atau *developer* inilah yang membuat masyarakat tertarik dan

berminat untuk membeli produk perumahan. Banyak masyarakat memilih untuk membeli perumahan dari pihak pengembang karena proses pembeliannya yang cepat, tidak repot, banyak pilihan tipe bangunan, serta mendapatkan fasilitas dan promo menarik. Namun, seringkali dalam mempromosikan produk perumahannya, pihak pengembang atau *developer* menyalahgunakan kepercayaan masyarakat dengan memberikan informasi secara berlebihan dan tak jarang malah menyesatkan. Dalam kedudukannya sebagai konsumen, seringkali hak-hak masyarakat tidak diperhatikan oleh pihak pengembang selaku pelaku usaha.

Salah satu hak konsumen diatur secara tegas di dalam Pasal 4 huruf c Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (untuk selanjutnya disebut UUPK) yang berbunyi sebagai berikut:

“Hak konsumen adalah: hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa”.

Pelanggaran hak-hak konsumen perumahan yang biasanya terjadi diantaranya hak-hak individual konsumen perumahan seperti mutu bangunan di bawah standar, ukuran luas tanah tidak sesuai dan lain- lain. Pelanggaran yang lain mengenai hak-hak kolektif konsumen perumahan seperti tidak dibangunnya fasilitas sosial/ umum, sertifikasi, rumah fiktif, banjir dan soal kebenaran klaim/ informasi dalam iklan, brosur dan pameran perumahan . Kebenaran terhadap klaim iklan/ brosur menjadi

persoalan yang cukup mendasar bagi konsumen.²

Konsumen berhak mendapatkan rumah sesuai dengan yang diinformasikan dalam brosur perumahan, setelah konsumen melakukan pembayaran. Akan tetapi, keberadaan iklan yang tidak benar dapat sangat merugikan konsumen, baik dari segi moral maupun material. Dalam hal penerbitan brosur perumahan oleh pengembang ini, ada kesengajaan dari pengembang untuk mengelabui calon konsumennya dengan mempermainkan kalimat yang digunakan atau memuat informasi yang menyesatkan, terutama pada kata-kata yang dimuat pada brosur tersebut.

Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan kewajiban-kewajiban kepada pelaku usaha dalam melakukan kegiatan usaha sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi konsumen. Kewajiban-kewajiban pelaku usaha secara tegas ditentukan dalam Pasal 7 huruf b dan d Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang menentukan sebagai berikut:

- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/ atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.
- d. Menjamin mutu barang dan/ atau jasa yang diproduksi dan/ atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/ atau jasa yang berlaku.

Dengan adanya kewajiban-kewajiban sebagaimana yang disebutkan sebelumnya, maka *developer* sebagai pelaku usaha tidak diperkenankan

² Sudaryatmo, *Hukum dan Advokasi Konsumen*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 41.

memberikan informasi dalam brosur pemasaran yang tidak sesuai dengan kenyataannya. Penawaran produk melalui brosur yang tidak sesuai dengan kenyataannya jelas akan menimbulkan kerugian bagi pihak masyarakat selaku konsumen perumahan.

Masih banyaknya kasus dalam bisnis perumahan ini bermula karena adanya ketidaksesuaian antara iklan berupa informasi produk perumahan dengan kenyataan yang diperoleh konsumen saat menempati rumah yang dibeli. Keadaan tersebut menyebabkan banyak konsumen perumahan yang mengadakan permasalahannya. Hal ini menunjukkan perilaku pengembang sebagai pelaku usaha hanya menekankan pada keuntungan yang diperoleh, tanpa memperhatikan pemenuhan hak-hak masyarakat sebagai konsumen perumahan. Jika hal tersebut dibiarkan, tentu akan semakin merugikan konsumen.

Dalam rangka memberikan perlindungan hukum bagi konsumen, Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen telah mengatur secara tegas, yang berbunyi sebagai berikut :

“Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan”.

Pelaku usaha yang dalam hal ini adalah pengembang atau *developer* wajib bertanggung jawab terhadap permasalahan seperti promosi yang tidak benar. Hal ini dapat membuka peluang bagi konsumen perumahan agar memperoleh produk perumahan yang sesuai dengan yang

dijanjiikan atau diiklankan serta untuk melahirkan tanggung jawab pelaku usaha untuk memberikan ganti rugi yang timbul apabila terdapat kerusakan, pencemaran dan/atau kerugian konsumen akibat membeli produk rumah yang diperdagangkan.

Mayoritas konsumen di Indonesia masih terlalu rentan dalam menyerap informasi iklan yang “tidak sehat”. Oleh karena itu, sangat riskan kiranya bila tidak diadakan pengawasan yang memadai dan konsumen dibiarkan menimbang-nimbang serta memutuskan sendiri iklan apa yang pantas untuk dipercaya.³ Pada BAB II Pedoman Asas dalam Etika Pariwara Indonesia (Amandemen 2014) telah mengatur bahwa pada prinsipnya iklan harus:

1. Jujur, benar, dan bertanggung jawab.
2. Bersaing secara sehat.
3. Melindungi dan menghargai para pemangku kepentingan, tidak merendahkan agama, budaya, Negara, dan golongan, serta tidak bertentangan dengan hukum.

Pentingnya peran negara dalam memberikan perlindungan terhadap konsumen, dilatarbelakangi oleh adanya ketidakseimbangan kedudukan antara pelaku usaha dengan konsumen. Secara ekonomis, pelaku usaha mempunyai kedudukan yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan konsumen.⁴ Merupakan suatu hal yang sangat penting bagi pemerintah, untuk membangun setiap negara haruslah ada suatu kesadaran bahwa konsumen bukan objek yang dapat dieksploitasi secara tidak bertanggung

³ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, PT Grasindo, Jakarta, 2004, hlm. 142.

⁴ Dedi Harianto, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Periklanan Yang Menyesatkan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2010, hlm. 14.

jawab oleh pelaku usaha demi keuntungan sepihak, tetapi harus ditempatkan sebagai subjek yang setara kedudukannya dengan pelaku usaha, karena masa depan dan kredibilitas pelaku usaha sangat ditentukan oleh keharmonisan hubungan di antara kedua belah pihak.

Dalam rangka mewujudkan keseimbangan perlindungan kepentingan antara konsumen dan pelaku usaha, pemerintah berupaya dengan memberlakukan Undang-Undang Perlindungan Konsumen dengan harapan ketentuan ini mampu memberikan perlindungan terhadap konsumen dalam rangka untuk meningkatkan harkat dan martabat konsumen.⁵

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UUPKP) diberlakukan secara khusus untuk mengatur penyelenggaraan dan pembangunan perumahan dan permukiman itu sendiri. Sedangkan untuk melindungi konsumen perumahan dari informasi penawaran produk perumahan yang tidak benar dari pihak pengembang, dapat mengacu pada Pasal 8 ayat (1) huruf f Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan dilengkapi dengan Pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan bahwa sebagai berikut :

“Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan”

⁵ Kelik Wardiono, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Penerbit Ombak, Yogyakarta, 2014, hlm. 38.

Salah satu contoh kasus mengenai informasi yang tidak sesuai oleh *developer* dialami oleh konsumen di perumahan PPJ yang berlokasi di Kabupaten Bandung. Kekecewaan pembeli muncul karena tidak terpenuhinya hal-hal yang telah dijanjikan oleh pihak *developer* kepada konsumen. Pada tanggal 28 Juni 2020, marketing pihak *developer* memberikan informasi rumah (kavling dan bangunan) Type 36/50 di perumahan daerah Sukamukti dengan proses pembangunan 3-4 bulan dari pembayaran DP kepada pembeli, dan karena tertarik pembeli melakukan transaksi jual beli rumah (kavling dan bangunan) Type 36/50 Blok B3 dengan pembayarannya dilakukan bertahap. Setelah 5 kali pembayaran pihak *developer* kemudian mengganti bukti-bukti angsuran tersebut dengan kwitansi pembayaran yang jumlah totalnya adalah Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) dimana blok rumah diganti dengan blok B5. Dengan alasan karena pembangunan sudah masuk dalam tahap ke II, harga rumah dari Rp. 110.000.000,- (Seratus Sepuluh Juta rupiah) berubah menjadi Rp. 115.000.000,- (Seratus Lima Belas Juta rupiah). Adanya perubahan tersebut pihak konsumen belum menandatangani kesepakatan tersebut. Kemudian pihak *developer* menerbitkan dan menandatangani surat perjanjian jual beli kavling dan bangunan dan Surat Pemesanan Kavling dan Bangunan No. : 14/SPKB/11-2020 tanggal 21 November 2020, secara sepihak tanpa persetujuan Penggugat dan tidak di tanda tangani oleh Penggugat. Karena informasi dari bagian marketing yaitu rmah indent dengan proses

pembangunan 3-4 bulan dari pembayaran DP tanggal 30 Juni 2020, maka mulai bulan November 2020 pihak konsumen selalu menanyakan kepastian tentang rumah aquo untuk ditempati namun pihak *developer* selalu mengubur janji-janji bahwa rumah sudah bisa dihuni namun pada kenyataannya pihak *developer* tidak menepati janji-janjinya. tidak selesainya pembangunan rumah sesuai dengan janji yang diberikan kepada oleh *developer* kepada konsumen yaitu 3-4 bulan setelah konsumen melakukan pembayaran DP, dan rumah tidak layak dan tidak sesuai dengan spesifikasi. Setelah disomasi oleh LBH, pihak *developer* sanggup untuk memperbaiki rumah aquo sesuai dengan surat tanggal 29 Maret 201 tetapi perbaikannya tidak sebagaimana yang diinginkan pihak konsumen, yaitu : pagar belum di cat, jendela dan pintu belum di furnish, tembok lembab, cat yang diminta berwarna putih gading bukan biru, tidak ada tambahan keran air yang konsumen minta dan sudah bayar, pekerjaan tidak rapih, jendela tidak presisi sulit dibuka dan ditutup, belum dipasang pintu, belum dipasang listrik, tembok penyangga meja dapur tidak rata ukurannya, keramik lantai tidak sana dan wastafel tidak ada air.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka penulis menganggap perlu untuk melakukan penelitian terkait informasi yang diberikan oleh pengembang kepada konsumen perumahan sudah memenuhi atau belum memenuhi kaidah-kaidah Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta bagaimana tanggung

jawab pengembang atas ketidaksesuaian antara informasi yang diberikan dengan kenyataannya, dalam sebuah penulisan hukum yang berjudul **“Pertanggungjawaban Hukum Pengembang (*Developer*) Perumahan Dalam Pembangunan Rumah Yang Tidak Sesuai Dengan Informasi Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian masalah diatas peneliti mencoba merumuskan beberapa rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pertanggungjawaban hukum pengembang atau *developer* terhadap pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan informasi dihubungan dengan Undang- Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman?
2. Apa yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pertanggungjawaban hukum pengembang (*Developer*) Perumahan yang tidak melakukan pembangunan sesuai dengan informasi?
3. Bagaimana upaya yang dapat dilakukan oleh konsumen untuk memperoleh perlindungan konsumen terhadap pembelian rumah yang tidak sesuai dengan informasi dihubungan dengan Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pertanggungjawaban hukum pengembang atau *developer* terhadap pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan informasi dihubungkan dengan Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
2. Untuk mengetahui kendala dalam pelaksanaan pertanggungjawaban hukum Pengembang atau *Developer* Perumahan yang tidak melakukan pembangunan sesuai dengan informasi.
3. Untuk mengetahui upaya yang dapat dilakukan oleh konsumen untuk memperoleh perlindungan konsumen terhadap pembelian rumah yang tidak sesuai informasi dihubungkan dengan Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis
 - a) Secara teoritis diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat dalam pengembangan ilmu hukum umumnya, khususnya Hukum Perdata mengenai Hukum Perlindungan Konsumen dan Hukum Perumahan, dan
 - b) Diharapkan pula penelitian ini dapat memperkaya referensi dan literatur dalam kepustakaan tentang kajian Hukum Perdata, khususnya mengenai perlindungan hukum bagi

konsumen perumahan.

2. Kegunaan Praktis

- a) Secara praktis diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang dikaji oleh penulis dan memberikan gambaran dan masukan bagi berbagai pihak terkait, baik BPSK maupun pengadilan yang terkait dalam perlindungan hukum konsumen perumahan, dan
- b) Diharapkan pula hasil penelitian ini dapat dipakai sebagai acuan bagi penelitian atau penulisan hukum selanjutnya yang sejenis.

E. Kerangka Pemikiran

Indonesia adalah negara hukum sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Negara hukum adalah negara yang mendasarkan segala sesuatu berdasarkan hukum. Dengan demikian, hukum merupakan pedoman dalam kehidupan bermasyarakat. Indonesia sebagai negara hukum menjamin hak-hak setiap warga negara dimana setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat sebagaimana tertuang dalam Pasal 28H angka 1 UUD 1945.

Ketentuan tersebut merupakan amanat dari Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa sebagai berikut :

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Tujuan hukum adalah mengatur pergaulan hidup secara damai jika ia menuju peraturan yang adil, artinya peraturan di mana terdapat keseimbangan antara kepentingan-kepentingan yang dilindungi, dan setiap orang memperoleh sebanyak mungkin yang menjadi bagiannya. Dalam pengertian lain, menurut Satjipto Rahardjo “Merumuskan konsep keadilan bagaimana bisa menciptakan keadilan yang didasarkan pada nilai-nilai keseimbangan atas persamaan hak dan kewajiban.”⁶

Kebutuhan manusia akan papan (rumah) merupakan kebutuhan pokok (primer) yang sangat penting dan harus dipenuhi. Hal ini dikarenakan rumah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia yaitu sebagai tempat tinggal, tempat membina keluarga, dan tempat untuk melindungi keluarga. Untuk memenuhi kebutuhan rumah (perumahan) tersebut, masyarakat membeli perumahan melalui pengembang (*developer*) perumahan.

Pada dasarnya pembangunan perumahan dan permukiman yang dikelola pemerintah jauh lebih terjangkau dari segi harga jika dibandingkan dengan perumahan milik swasta. Perumahan mempunyai fungsi dan peranan yang penting dalam kehidupan manusia. Di Indonesia, perumahan merupakan pencerminan dan pengejawantahan dari diri

⁶ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 77-78.

pribadi manusia, baik secara perseorangan maupun dalam suatu kesatuan dengan lingkungan alamnya.

Negara merupakan aktor pertama dan utama yang bertanggungjawab mencapai janji kesejahteraan kepada rakyatnya, terutama memainkan peran distribusi sosial (kebijakan sosial) dan investasi ekonomi (kebijakan ekonomi) fungsi dasar negara adalah mengatur untuk menciptakan *law and order* dan mengurus untuk mencapai kesejahteraan/*welfare*.⁷

Maka dari itu setiap warga Negara sudah selayaknya memiliki hak konstitusional yang dijamin oleh Negara untuk memperoleh penghidupan yang layak seperti yang telah diatur di dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Menurut Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 adalah sebagai berikut: “Tiap-tiap warga negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak”.

Hak manusia atas pemenuhan kebutuhan dasar terhadap papan dan pangan termasuk pula dalam hak ekonomi yaitu hak untuk memperoleh kesempatan yang sama atas perolehan sumber daya tahan serta pembagian hasilnya yang adil. Media perumahan menjadi sarana bagi manusia guna melakukan berbagai macam aktifitas hidup dan sarana untuk memberikan perlindungan utama terhadap adanya gangguan- gangguan eksternal, baik terhadap kondisi iklim maupun terhadap gangguan lainnya.

⁷ Syaiful Bahri Ruray, *Tanggung Jawab Hukum Pemerintah Daerah dalam Pengelolaan dan Pelestarian Fungsi Lingkungan Hidup*, P.T. Alumni, Bandung, 2012, hlm. 27.

Pada prinsipnya masyarakat mempunyai hak untuk bertempat tinggal dan menghuni rumah yang layak dan terjangkau. Pihak- pihak yang terkait dalam penyelenggaraan perumahan, yaitu pemerintah, pemerintah daerah, swasta, swadaya masyarakat dan/atau perorangan. Pembangunan perumahan dilaksanakan untuk menjamin hak setiap masyarakat untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Seharusnya terkait dengan Penyelenggaraan perumahan merupakan tanggung jawab negara. Hal ini tertuang di dalam konsideran huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (untuk selanjutnya disebut UUPKP) yang telah mengamanatkan bahwa sebagai berikut :⁸

“Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, danberkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia”.

Berbagai penawaran dilakukan oleh pengembang untuk mempromosikan dan memasarkan produk-produknya. Salah satunya dengan mempergunakan sarana iklan atau brosur sebagai sarana mengkomunikasikan produk-produk yang dibuat dan/atau dipasarkan oleh pengembang kepada konsumennya. Kepercayaan masyarakat seringkali disalahgunakan oleh pengembang. Dalam melakukan penawaran

⁸ Lihat Konsideran huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

perumahan tidak jarang informasi yang diberikan oleh pengembang tidak sesuai realisasinya, sehingga informasi yang disampaikan tersebut tidak benar dan tidak jujur.

Tugas pemerintah untuk menyediakan perumahan bagi rakyat melibatkan peran dari pihak swasta yang dikenal dengan sebutan pihak pengembang perumahan (*developer*). Hal ini menandakan bahwa semakin besar peluang dari masyarakat untuk memiliki rumah yang sudah dijadikan produk bisnis. Pada umumnya, pemasaran rumah dengan menggunakan sarana iklan atau brosur sebagai sarana pemrosian produk-produk yang dibuat dan/atau dipasarkan pengembang atau pengusaha kepada konsumennya.⁹ Iklan atau brosur sebagai sarana pemasaran ini sangatlah menentukan keputusan konsumen untuk membeli atau tidak rumah yang ditawarkan sebab kadang-kadang didalamnya dijanjikan berbagai fasilitas.

Oleh karena itu diperlukan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 (yang selanjutnya disebut UUPK), sebagai aturan yang berlaku umum dan melindungi pembeli jika belum ada aturan khusus untuk melindungi pembeli perumahan. Dalam rangka memberikan perlindungan hukum bagi konsumen, Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen telah mengatur secara tegas

⁹ Yusuf Shopie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 82.

bahwa :

“Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan”.

Perlindungan hukum yang diberikan bagi rakyat Indonesia merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip Negara Hukum yang berdasarkan Pancasila. Perlindungan hukum disini yaitu untuk melindungi hak-hak konsumen dalam mendapatkan haknya. Pada kasus ini, ketika pihak konsumen mengalami kerugian akibat tidak terpenuhinya janji dari pihak pengembang, maka pihak konsumen berhak atas perlindungan hukum untuk mendapatkan ganti rugi.

Hal ini selaras dengan teori yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, bahwa perlindungan hukum adalah sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap pelanggaran dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.¹⁰

Pelaku usaha yang dalam hal ini adalah pengembang atau *developer* wajib bertanggung jawab terhadap permasalahan seperti promosi yang tidak benar. Hal ini dapat membuka peluang bagi konsumen perumahan

¹⁰ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, Hlm. 25

agar memperoleh produk perumahan yang sesuai dengan yang dijanjikan atau diiklankan serta untuk melahirkan tanggung jawab pelaku usaha untuk memberikan ganti rugi yang timbul apabila terdapat kerusakan, pencemaran dan/atau kerugian konsumen akibat membeli produk rumah yang diperdagangkan.

Pada masa sekarang ini banyak Rumah yang dibeli dari *developer* tidak sedikit yang bermasalah, padahal sebelumnya *developer* sudah menjanjikan kepada pembeli bahwa rumah yang akan dibangun sesuai dengan apa yang tertera didalam brosur/iklan. Sehingga setiap orang butuh Perlindungan hukum supaya terjaminnya suatu kepastian hukum. Hal ini dikarekankan terkait dengan konsumen kerap sekali menjadi sorotan mengingat banyaknya pelanggaran hak-hak konsumen atas kewajiban yang seharusnya dipenuhi oleh *developer* atau pengembang selaku pelaku usaha.

Sehubungan dengan hal tersebut, Gustav Radbruch mengemukakan, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut.

Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*), Asas ini meninjau dari sudut yuridis; Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan perundang-undangan dibuat dan diundangkan secara pasti, karena mengatur secara jelas dan logis, maka tidak akan menimbulkan keraguan karena adanya multitafsir sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian peraturan perundang-undangan dapat berbentuk kontestasi

norma, reduksi norma, atau distorsi norma.¹¹

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif bukan sosiologi. Kepastian Hukum secara Normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara pasti dan logis.¹²

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dan dapat dikatakan upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan terjadi jika melakukan tindakan hukum itu, kepastian sangat diperlukan untuk mewujudkan keadilan. Kepastian salah satu ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang.¹³ Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tepat, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.

Pentingnya kepastian Hukum sesuai dengan yang terdapat pada

¹¹ Moh Kusnardi, dan Harmaily Ibrahim, *Pengantar Hukum Tata Negara Indonesia*, PSHTN FH UI dan Sinar Bakti, Jakarta, 1988, hlm. 153.

¹² Cst Kansil, *Kamus istilah Hukum*, Gramedia Pustaka, Jakarta, 2009, hlm. 385.

¹³ Cst Kansil, *Kamus Istilah Hukum*, Gramedia Pustaka, Jakarta, Hlm. 270

Pasal 28D ayat (1) Undang-undang Dasar 1945 perubahan ketiga bahwa :

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan Hukum”, *ubi ius incertum, ubi ius nullum* (dimana tiada kepastian hukum, disitu tidak ada hukum).”

Kepastian hukum disini yaitu mengenai informasi yang tepat yang didapatkan oleh pihak konsumen dari pihak pengembang. Kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen itu antara lain adalah untuk meningkatkan harkat dan martabat konsumen serta memberikan akses informasi tentang suatu produk. Setiap produk yang diperkenalkan kepada konsumen harus disertai informasi yang benar. Informasi ini diperlukan agar konsumen tidak sampai mempunyai gambaran yang keliru atas produk barang dan jasa. Informasi ini dapat disampaikan dengan berbagai cara, seperti secara lisan kepada konsumen maupun melalui iklan diberbagai media.¹⁴

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.¹⁵ Kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan. Keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan. Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah Sistem Norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya”

¹⁴ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, PT Grasindo, Jakarta, 2004, hlm. 23-24.

¹⁵ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2007, hlm. 160.

atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif.¹⁶ Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat.

Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Dalam hal ini terkait dengan Penyelenggaraan perumahan merupakan tanggung jawab negara tertuang di dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (untuk selanjutnya disebut UUPKP). Dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 (yang selanjutnya disebut UUPK), sebagai aturan yang berlaku umum dan melindungi pembeli jika belum ada aturan khusus untuk melindungi pembeli perumahan.

Asas keadilan hukum (*gerechtigheit*), Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.¹⁷

Keadilan adalah hal-hal yang berkenaan pada sikap dan tindakan

¹⁶ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59.

¹⁷ Kejaribone, *Analisa Konsep Keadilan, Kepastian, dan Kemanfaatan Dalam Penegakan Hukum Tindak Pidana Pertambangan*, Melalui : <https://www.kejari-bone.go.id/artikel/detail/1/analisa-konsep-keadilan-kepastian-dan-kemanfaatan-dalam-penegakan-hukum-tindak-pidana-pertambangan.html>, data diakses tanggal 12 Maret 2022, pukul 10.59 WIB

dalam hubungan antar manusia yang berisi pada sebuah tuntutan agar sesamanya dapat memperlakukan sesuai hak dan kewajibannya. Istilah Keadilan (*justicia*) berasal dari kata “adil” yang berarti, tidak berat sebelah, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, sepatutnya, tidak sewenang-wenang.¹⁸ Kata *justice* memiliki kesamaan dengan *equity* yaitu keadilan, yang dapat diartikan sebagai berikut:

1. Keadilan (*justice*), tidak memihak (*impartial*), memberikan setiap orang haknya (*his due*)
2. Segala sesuatu layak (*fair*), atau adil (*equitable*)
3. Prinsip umum tentang kelayakan (*fairness*) dan keadilan (*justice*) dalam hal hukum yang berlaku.

Menurut Thomas Hubbes, keadilan adalah sesuatu perbuatan dikatakan adil apabila telah didasarkan pada perjanjian yang telah disepakati. Keadilan disini yaitu terpenuhinya hak konsumen mengenai pembangunan benteng sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan oleh pihak pengembang. Dimana tanpa pemenuhan hak tersebut, pihak konsumen mengalami banyak kerugian.

Selain itu terkait dengan Keadilan hukum yang dikemukakan oleh L.J Van Apeldoorn bahwa keadilan tidak boleh dipandang sama arti dengan penyamarataan, keadilan bukan berarti bahwa tiap-tiap orang memperoleh bagian yang sama. Maksudnya keadilan menuntut tiap-tiap

¹⁸ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2001, hlm. 517.

perkara harus ditimbang tersendiri, artinya adil bagi seseorang belum tentu adil bagi yang lainnya.¹⁹

Dikaitkan dengan hal ini bahwa manusia mempunyai hak yang untuk dipenuhi. Seperti dalam hal pembangunan perumahan, pengembang atau *developer* tidak perlu menjanjikan konsumen secara berlebihan terkait dengan fasilitas rumah yang akan didapatkan. Dimana pihak *developer* menmbuat janji yang tidak sesuai dengan kenyataan saat ini dalam proses pembangunan perumahan. Seharusnya pihak Pengembang atau *developer* ini melakukan penyampaian informasi secara jujur dan terbuka merupakan itikad baik pengembang yang harus dijunjung tinggi dalam hal pemasaran sehingga konsumen lebih leluasa dan tidak perlu khawatir akan berujung pada kekecewaan. Dikarenakan semua itu harus merasa adil dan tidak ada yang dirugikan.

Karena adil pada hakikatnya menempatkan sesuatu pada tempatnya dan memberikan kepada siapa saja apa yang menjadi haknya, yang didasarkan pada suatu asas bahwa semua orang sama kedudukannya di muka hukum (*equality before the law*).²⁰

Asas kemanfaatan hukum (*zwech matigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*). Kemanfaatan hukum adalah asas yang menyertai asas keadilan dan kepastian hukum. Dalam melaksanakan asas kepastian hukum dan asas keadilan, seyogyanya dipertimbangkan asas

¹⁹ L.J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, terj. Oetarid Sadino, Pradnya Paramita, Jakarta, 1993, hlm. 11.

²⁰ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 23.

kemanfaatan.²¹ Kemanfaatan disini memiliki arti kebahagiaan, sehingga tidak mengenal penilaian baik dan buruk maupun adil dan tidak adil, yang ada hanyalah kebahagiaan yang diberikan hukum terhadap setiap manusia.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa setiap penyusunan produk hukum hendaknya memperhatikan tujuan hukum terkait, yaitu memberikan kebahagiaan kepada masyarakat. Terwujudnya kebahagiaan pada masyarakat ini dengan cara selalu mengormati hak orang lain serta kewajiban untuk bertindak adil merupakan tuntutan dari teori kemanfaatan. Dalam hal melakukan transaksi dengan pembangunan rumah, pelaku usaha dan konsumen hendaknya saling berperan aktif dalam pemenuhan hak dan kewajiban sehingga tercipta kesejahteraan yang dapat membahagiakan satu sama lain.

Pada dasarnya untuk memperoleh rumah berlokasi perumahan dilaksanakan melalui transaksi jual beli antara konsumen (pembeli) dengan pengembang atau *developer* (penjual). Menurut Pasal 1457 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) bahwa sebagai berikut :

“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”

Lebih lanjut lagi dalam Pasal 1458 KUPerdata mengatur bahwa sebagai berikut :

²¹ Padmo Wahyono, *Indonesia Negara Berdasarkan atas Hukum*, Cet. II , PT Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986, hlm. 160.

“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”

Setelah terjadi kesepakatan mengenai rumah dan harga, transaksi jual beli rumah (tanah dan bangunan di atasnya) dari pengembang wajib dilakukan dalam suatu perjanjian jual beli di bawah tangan secara tertulis yang biasa disebut perjanjian pengikatan jual beli (selanjutnya disebut PPJB). Melalui PPJB ini otomatis timbul hak dan kewajiban para pihak antara konsumen dengan pengembang.

Jika memperhatikan ketentuan mengenai kewajiban penjual dalam lampiran Kepmenpera No.09/KPTS/M/1995 dalam hubungan jual beli rumah tinggal dan perlindungan konsumen atas pemilikan rumah tinggal dari *developer*, maka kewajiban *developer* untuk menyediakan sarana dan prasarana serta pengelolaan lingkungan permukiman tidak diakomodasi dalam PPJB.

UUPK telah mengatur secara tegas pembatasan bagi pelaku usaha dalam melakukan penawaran, promosi atau pengiklanan barang dan/jasa yang diperdagangkan. Pembatasan tersebut berupa larangan bagi pelaku usaha yang terdapat di dalam Bab IV Pasal 8 sampai dengan Pasal 17 UUPK. Pada Pasal 8 ayat (1) huruf f UUPK menyebutkan bahwa :

- (1) Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang :
 - f. tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut.

Pasal 1 ayat (1) UUPK menyebutkan hukum perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Dalam rangka memberikan perlindungan hukum bagi konsumen, Pasal 19 UUPK telah mengatur secara tegas bahwa sebagai berikut :

“Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan”.

Pelaku usaha yang dalam hal ini adalah pengembang atau *developer* wajib bertanggung jawab terhadap permasalahan seperti promosi yang tidak benar. Hal ini dapat membuka peluang bagi konsumen perumahan agar memperoleh produk perumahan yang sesuai dengan yang dijanjikan atau diiklankan serta untuk melahirkan tanggung jawab pelaku usaha untuk memberikan ganti rugi yang timbul apabila terdapat kerusakan, pencemaran dan/atau kerugian konsumen akibat membeli produk rumah yang diperdagangkan.

Pasal 1 angka 2 UUPK menyatakan bahwa sebagai berikut :

“Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni”.

Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Republik Indonesia Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat memberikan definisi perumahan

adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

Dalam Pasal 1 angka 4 Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman mengatur bahwa sebagai berikut :

“Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk asset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada pemerintah daerah”.

Dijelaskan pula dalam Pasal 11 ayat (1) Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman bahwa sebagai berikut :

“Pemerintah daerah meminta pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, dan Pasal 10 yang dibangun oleh pengembang”.

Yang dimaksud didalam Pasal 8 Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman yaitu sebagai berikut :

“Prasarana perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, antara lain :

1. Jaringan jalan;
2. Jaringan saluran pembuangan air limbah;
3. Jaringan saluran pembuangan air hujan (*drainase*); dan
4. Tempat pembuangan sampah.”

Yang dimaksud didalam Pasal 9 Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan

dan Permukiman yaitu sebagai berikut :

“Sarana perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, antara lain :

1. Sarana perniagaan/perbelanjaan;
2. Sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
3. Sarana pendidikan;
4. Sarana kesehatan;
5. Sarana peribadatan;
6. Sarana rekreasi dan olah raga;
7. Sarana pemakaman;
8. Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
9. Sarana parkir.”

Dan yang dimaksud didalam Pasal 10 Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman yaitu sebagai berikut :

“Utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 antara lain :

1. Jaringan air bersih;
2. Jaringan listrik;
3. Jaringan telepon;
4. Jaringan gas;
5. Jaringan transportasi;
6. Pemadam kebakaran; dan
7. Sarana penerangan jasa umum”.

Berdasarkan ketentuan di atas dapat diketahui bahwa seharusnya pengadaan dan pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum dilakukan oleh Pemerintah, Pemda, dan/atau badan hukum yaitu pengembang. Sarana atau fasilitas merupakan hak konsumen perumahan dan sudah menjadi kewajiban pengembang sebagai pelaku usaha untuk menyediakannya.

Sebagai wadah kehidupan manusia, rumah dituntut untuk dapat memberikan sebuah lingkungan binaan yang aman, sehat dan

nyaman. Untuk itulah Pemerintah dengan wewenang yang dimilikinya memberikan arahan, standar peraturan dan ketentuan yang harus diwujudkan oleh pihak pengembang. Pembangunan perumahan dapat dilaksanakan oleh pemerintah ataupun pihak swasta.

Pasal 45 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang menerangkan bahwa sebagai berikut :

“Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum”.

Sesuai dengan ketentuan di atas, maka konsumen perumahan yang merasa dirugikan berhak menggugat pelaku usaha yang bertujuan untuk menjaminkannya perlindungan konsumen itu sendiri. Cara penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh oleh konsumen juga dapat melalui BPSK sebagai lembaga penyelesaian sengketa yang diakui pemerintah yang telah diatur dalam SK. Menperindag Nomor 350/ 350/MPP/Kep/12/2001 Tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), merupakan badan yang dibentuk melalui Keppres No. 90 Tahun 2001 di sepuluh kota di Indonesia. Yaitu suatu lembaga yang berwenang untuk menyelesaikan sengketa konsumen diluar pengadilan dan juga melakukan pengawasan terhadap pencantuman Klausula Baku.²²

Apabila konsumen merasakan dirugikan atas kerusakan, pencemaran dan/atau kerugian akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang

²² Bernadetta T. Wulandari, *Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) sebagai alternative upaya penegakan hak konsumen di Indonesia*, 2006.

dihasilkan atau diperdagangkan oleh pelaku usaha, maka berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, konsumen dapat menuntut ganti rugi. Atas tuntutan ganti rugi yang dilakukan oleh konsumen, pelaku usaha dapat memenuhinya dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.²³ Sebaliknya apabila pelaku usaha menolak dan /atau tidak memberi tanggapan dan/atau tidak membayar ganti rugi seperti yang dituntut oleh konsumen, maka konsumen dapat mengajukan penyelesaian sengketa terhadap pelaku usaha melalui BPSK.

F. Langkah-Langkah Penelitian

1. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif analitis.²⁴ Metode penelitian yang dimaksudkan untuk memperoleh suatu gambaran mengenai akta, dengan menganalisis data sekunder yang didukung oleh data primer terkait Pelaksanaan Pertanggungjawaban Hukum Pengembang (*Developer*) Perumahan Dalam Pembangunan Rumah Yang Tidak Sesuai Dengan Informasi Dihubungkan Dengan Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Dan Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

²³ Ade Maman Suherman, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, aspek hukum dalam ekonomi global*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2004.

²⁴ Penelitian deskriptif biasanya dipergunakan oleh Peneliti untuk menjawab sebuah atau beberapa pertanyaan mengenai keadaan objek atau subjek amatan secara rinci. Bagong Suyanto (*et.al*), *Metode Penelitian Sosial:Berbagai Alternatif Pendekatan, Menetapkan Fokus dan Merumuskan Masalah yang Layak Diteliti*,Kencana Frenada Media Group, 2005, hlm. 17-18.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan oleh penulis adalah pendekatan non doktrinal atau *yuridis empiris*, yaitu penelitian yang dilakukan dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer dilapangan dan praktek secara kenyataan.²⁵ Metode pendekatan tersebut digunakan untuk meneliti mengenai pelaksanaan pertanggungjawaban pengembang (*developer*) kepada konsumen perumahan.

3. Sumber Data dan Jenis Data

a. Sumber Data

Penelitian ini mempergunakan sumber data sekunder, yang terdiri dari :

1) Sumber Data Primer

Data primer yaitu data yang dikumpulkan, diolah dan disajikan oleh peneliti dari sumber pertama atau sumber asli yang memuat informasi atau data tersebut.²⁶ Sumber data primer

dalam penelitian ini adalah Surat Putusan dari BPSK, Putusan

Nomor :021/G/IX/2021/BPSK.BDG.

2) Sumber Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang mendukung data utama

²⁵ M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 22.

²⁶ Tatang M. Amirin, *Menyusun Rencana Penelitian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995, hlm. 132.

atau memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.²⁷

Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- 1) Bahan Hukum Primer
 - a) Peraturan dasar yaitu Batang Tubuh Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.
 - b) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
 - c) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
 - d) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*)
 - e) Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Republik Indonesia Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat.
 - f) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah
 - g) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan.

²⁷ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998, hlm. 195.

- h) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah
- i) Etika Pariwisata Indonesia (Tata Krama dan Tata Cara Periklanan Indonesia)

2) Bahan Hukum Sekunder

Data Sekunder dalam penelitian hukum adalah data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut sebagai bahan hukum.²⁸ Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini antara lain, mencakup dokumen- dokumen resmi, buku-buku, jurnal, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, dan seterusnya.

3) Bahan Hukum Tersier

Data tersier merupakan data yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, kamus hukum, dan ensiklopedia hukum.

b. Jenis Data

Jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah

²⁸ Mukti Fajar Nur Dewata, Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm. 156.

kualitatif. Jenis data kualitatif merupakan jenis data yang menggunakan kata-kata untuk menggambarkan, menjelaskan, dan menerangkan sebuah fakta dan fenomena yang telah diamati. Data kualitatif secara ringkas adalah data berbentuk uraian atau deskripsi.

Oleh karena itu, jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data kualitatif, yaitu jenis data yang berkaitan erat dengan aturan, keadilan serta kebijakan Penyelesaian Sengketa Konsumen atas tidak terpenuhinya hak konsumen dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Kepustakaan

Pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan (*literature research*) yaitu memperoleh data yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku, arsip hasil penelitian, dan jurnal.²⁹

b. Studi Penelitian Lapangan

1) Observasi

Observasi adalah proses untuk melihat, memperhatikan, mengamati, meninjau, dan mengawasi dengan teliti suatu objek tertentu untuk mendapat data yang valid dan informasi yang

²⁹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 107.

benar yang dibutuhkan suatu kegiatan, sebuah instansi untuk suatu kepentingan tertentu. Observasi dilakukan kepada pihak Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bandung.

2) Wawancara

Wawancara adalah proses tanya jawab dengan subjek penelitian, untuk mencari informasi yang diperlukan, dengan sumber-sumber yang akan diwawancarai. Wawancara yang dilakukan yaitu secara terbuka dengan mengajukan pertanyaan yang sudah disusun secara sistematis kepada pihak yang dibutuhkan. Pada dasarnya terdapat dua jenis wawancara yaitu

wawancara terstruktur dan wawancara bebas tidak terstruktur. Wawancara terstruktur yaitu jenis wawancara yang disusun secara terperinci. Wawancara tidak terstruktur yaitu jenis wawancara yang hanya memuat garis besar yang akan ditanyakan.³⁰

Teknik wawancara dalam penelitian ini dilakukan kepada pihak Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bandung.

c. Studi Dokumentasi

Studi dokumentasi merupakan studi dengan tahapan proses membaca, mempelajari, meneliti literatur, dokumen-dokumen tertulis serta dokumen lainnya yang relevan dengan kerangka dasar penelitian dan masalah utama penelitian.

³⁰ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, PT. Rineka Putra, Jakarta, 2006, hlm. 227.

5. Metode Analisis Data

Setelah diperoleh data yang diperlukan, untuk mengelola dan menganalisis data dalam penelitian ini digunakan metode analisis data Kualitatif,³¹ yaitu data yang tidak berbentuk angka, tetapi berupa serangkaian informasi yang digali dari hasil penelitian tetapi masih berupa fakta-fakta verbal atau masih dalam bentuk keterangan-keterangan saja. Metode ini digunakan dengan maksud untuk memperoleh pemahaman yang lebih mendalam dengan mengutamakan kualitas sumber data yang diperoleh daripada kuantitasnya.³²

6. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dalam penelitian ini dalam tahap penelitian kepustakaan, peneliti melakukan penelitiannya, antara lain:

- a. Lokasi Penelitian Kepustakaan
 - 1) Perpustakaan UIN Sunan Gunung Djati Bandung
- b. Lokasi Penelitian Lapangan
 - 1) Di Lingkungan BPSK Kota Bandung.

³¹ Lexy L Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, cet.XIV, Remaja Rosda Karya, Bandung,2001, hlm. 3.

³² Sri Mamudji, et. Al., *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*, cet. 1, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2005, hlm. 22.