

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Pertumbuhan penduduk di Indonesia pada sensus tahun 2020 menunjukkan jumlah kenaikan 1,25% ke angka 270,2 juta orang.<sup>1</sup> seiring dengan pertumbuhan tersebut kebutuhan terhadap rumah juga terus menerus bertambah. Angka kebutuhan perumahan di tanah air masih cukup tinggi dibandingkan dengan ketersediaan perumahannya. Dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah tinggal yang juga menjadi bagian dari kebutuhan dasar manusia,<sup>2</sup> akhir-akhir ini banyak ditemukan perusahaan pengembang yang menawarkan berbagai program jual beli rumah tinggal yang berlomba-lomba menawarkan fasilitas terbaik tetapi ditawarkan dengan harga termurah. Masyarakat kini mudah menemukan penawaran dari perusahaan pengembang yang mengusung konsep bisnis rumah bersubsidi, cicilan murah, prinsip perumahan syariah tanpa riba dan berbagai teknik marketing lainnya dengan dalih berkomitmen untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Menurut Undang-undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Pemukiman Pasal (3) menyebutkan bahwa Perumahan dan kawasan pemukiman diselenggarakan untuk:

1. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman;

---

<sup>1</sup> Data berdasarkan Info Sensus Penduduk Tahun 2020 oleh BPS

<sup>2</sup> Pasal (28) H UUD 1945: “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.”

2. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan terutama bagi MBR;
3. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik dikawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan;
4. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman;
5. Menunjang pembangunan dibidang ekonomi, sosial dan budaya; dan
6. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan.

Tujuan menurut amanat Undang-undang No. 1 Tahun 2011 Pasal 3 huruf (a) tersebut diatas jelas menegaskan bahwa memberikan kepastian hukum adalah yang utama disebutkan, artinya asas yang menyatakan bahwa hukum harus jelas bagi subjek-subjeknya agar para pihak bisa menyesuaikan perbuatan mereka dengan aturan yang ada. Karena kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum yang sesuai dengan bunyinya.<sup>3</sup> Dalam hal ini konsumen yang notabene adalah masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) membutuhkan kepastian hukum ketika

---

<sup>3</sup> E. Fernando M. Manullang, *Legisme, Legalitas dan Kepastian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Kencana: 2016) Hlm. 78

impiannya memiliki rumah tinggal ternyata tidak memiliki kejelasan status karena perusahaan pengembang perumahan yang dipilihnya tidak bekerja sesuai prinsip Undang-Undang yang berlaku. Perusahaan tersebut adalah PT. Konsumen Perumahan Nasional (Koperumnas), yaitu sebuah perusahaan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) yang bergerak disektor properti yang inti produknya penjualan rumah menasar target marketing utama masyarakat berpenghasilan rendah. PT. Koperumnas membangun citra sebagai developer syariah yang mengedepankan usaha tanpa riba, tanpa melibatkan pembiayaan Bank dan tanpa investor. Wilayah penjualan perumahan PT. Koperumnas terdapat di beberapa Provinsi di Indonesia yang tersebar di Pulau Jawa, Sumatera, Kalimantan dan Sulawesi. Dalam praktik pemasarannya PT. Koperumnas memberikan solusi kepada masyarakat dengan tidak meminta biaya *down payment* (DP) atau uang muka, tidak memasukan slip gaji sebagai syarat dan tanpa melalui proses pengecekan melalui BI *checking*. Bahkan didalam brosur iklan perumahan tersebut bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah tinggal hanya dimintai syarat KTP dan kesediaan istiqomah dalam mencicil. Setelah syarat tersebut dipenuhi, maka pembeli diharuskan menunggu selama 2 sampai 3 tahun. Syarat yang demikian diberlakukan karena rumah yang dibeli belum dimulai pembangunannya. Apabila terjadi keterlambatan mencicil selama periode 2 sampai 3 tahun tersebut maka pembangunan dan penempatan rumah ikut mundur dan tertunda. Model pembelian seperti ini berbeda dengan program jual beli perumahan pada umumnya yang biasa dikenal dengan sistem Kredit Perumahan Rakyat (KPR). Kemudahan persyaratan yang digagas oleh PT. Koperumnas pada satu sisi memang dinilai dapat membantu

masyarakat berpenghasilan rendah seperti pengemudi ojek online, pedagang kaki lima, buruh harian lepas atau siapa saja masyarakat kecil yang didalam pekerjaannya mendapatkan upah tanpa slip gaji atau berpenghasilan rendah. Namun dilain sisi hal tersebut dapat dinilai sebagai kurangnya kekuatan hukum dan kepastian yang melindungi hak-hak konsumen yang tidak mengetahui berapa lama konsumen tersebut harus menunggu untuk bisa menempati rumah yang pembangunannya dimulai bersamaan dengan dimulainya periode cicilan perbulan.

Dalam perjalanan penulis mengikuti perkembangan kegiatan jual beli yang dilakukan PT. Koperumnas ditemukan sejumlah permasalahan lain, diantaranya terjadi pemindahan lokasi perumahan karena pemilik lahan membatalkan, atau lahannya berpindah kepemilikan.<sup>4</sup> Penulis juga mencoba menjalin kontak dengan tim marketing PT. Koperumnas melalui nomor narahubung yang tertera pada brosur untuk mendapatkan keterangan tentang kejelasan lokasi pembangunan perumahan untuk cabang Kabupaten Bandung dan mendapat keterangan yang diluar dugaan bahwa pada saat ini cabang Kabupaten Bandung membatalkan pembangunan yang sudah dipromosikan sejak beberapa tahun lalu. Tim marketing tersebut juga memberi keterangan bahwa PT. Koperumnas sedang mencari lahan pengganti. Belum ada kepastian dimana lahan yang diperuntukan untuk cabang Kabupaten Bandung karena perusahaan pengembang sedang fokus pada proses pembangunan area Kota Bekasi, Bogor dan Tangerang. Disisi lain iklan pemasaran tersebut terus

---

<sup>4</sup> Redaksi Koran Pelita, *Mengupas Tuntas Koperumnas*, Koran Pelita: [www.koranpelita.com](http://www.koranpelita.com) diunduh pada tanggal 23 Jan. 2023 Pukul 20.40

ditayangkan pada beberapa media daring, baik sosial media maupun disitus resmi PT. Koperumnas itu sendiri.

Sikap dan cara pemasaran yang demikian jelas melanggar Hak masyarakat yang menjadi konsumen PT. Koperumnas yang disebutkan dalam Pasal 4 Undang-undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen sebagai berikut:

Hak Konsumen adalah:

1. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa;
2. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
3. Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/jasa yang digunakan;
5. Hak untuk mendapat advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
6. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;

8. Hak untuk dapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

PT. Koperumnas tidak menurunkan (*take down*) iklan yang ditayangkan pada media promosinya meskipun fakta dilapangan pembangunan perumahan diwilayah tersebut dibatalkan karena masalah lahan yang belum diselesaikan, alih-alih memberikan informasi sejelas-jelasnya brosur iklan tersebut tetap digencarkan promosinya pada media sosial Facebook dan Instagram. Sehingga banyak kemudian keluhan dari masyarakat yang sudah jauh-jauh mendatangi lokasi untuk survey kemudian tidak mendapati satupun tanda-tanda keberadaan PT. Koperumnas yang bahkan kantor pemasarannya pun tidak ada di cabang Kabupaten Bandung.

Penelitian ini sangat penting dilakukan mengingat kurangnya pengetahuan konsumen tentang hak-hak dasar apa saja yang perlu diperhatikan sebelum memulai aktivitas jual beli rumah dimulai dari mendapatkan informasi yang benar, jelas dan jujur didalam brosur iklan pemasaran. Diharapkan pula dilakukannya penelitian ini bisa menjadi gambaran untuk masyarakat tentang teknik marketing seperti apa yang perlu dihindari dan diwaspadai sehingga bisa meminimalisir jumlah konsumen yang mengalami kerugian, utamanya masyarakat harus mengetahui lebih rinci susunan dan tata pengelolaan yang rencana dan rancangannya sejak awal harus lah sesuai dengan peraturan yang ditetapkan pemerintah.

## **B. Rumusan masalah**

Berdasarkan pemaparan latarbelakang yang diuraikan diatas dibahas beberapa persoalan guna membatasi penelitian dengan beberapa pertanyaan berikut ini:

1. Bagaimana pelaksanaan perlindungan hukum terhadap konsumen jual beli rumah yang belum dibangun oleh developer PT. Koperumnas dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman?
2. Apakah yang menjadi kendala dalam pelaksanaan perlindungan hukum terhadap konsumen jual beli rumah yang belum dibangun oleh developer PT. Koperumnas dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman?
3. Upaya apakah yang dilakukan untuk mengatasi kendala dalam pelaksanaan perlindungan hukum terhadap konsumen jual beli rumah yang belum dibangun oleh developer PT. Koperumnas dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang akan dibahas tersebut, maka kegunaan penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui dan menggambarkan sejauh mana pelaksanaan perlindungan hukum terhadap konsumen jual beli rumah yang belum

dibangun oleh developer PT. Koperumnas dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman;

2. Untuk mengetahui dan menggambarkan kendala dalam pelaksanaan perlindungan hukum terhadap konsumen jual beli rumah yang belum dibangun oleh developer PT. Koperumnas dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman;
3. Untuk mengetahui dan menggambarkan upaya apakah yang dilakukan untuk mengatasi kendala dalam pelaksanaan perlindungan hukum terhadap konsumen jual beli rumah yang belum dibangun oleh developer PT. Koperumnas dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan atau manfaat penelitian yang hendak dicapai secara umum dalam suatu penelitian dapat dibedakan dalam 2 (dua) aspek, yang pertama aspek teoritis (akademis) dan kedua aspek praktis (gunalaksana). Sehubungan dengan penelitian ini, maka kegunaan yang diharapkan dari penelitian yang disusun dalam bentuk karya ilmiah ini adalah:

1. Aspek Teoritis (keilmuan), diharapkan bisa berkontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya, dan pengembangan ilmu pengetahuan hukum dibidang Perlindungan

Konsumen, kepastian hukum, Hak dan Kewajiban perusahaan pengembang perumahan (developer) dan perkembangannya sesudah adanya PP No. 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Pemukiman.

2. Aspek Praktis (Gunalaksana), diharapkan bagi masyarakat umum yang berniat memiliki rumah agar memahami secara rinci prosedur dan segala aspek legalitas sesuai dengan hukum yang berlaku dan tidak tergiur dengan bentuk promosi marketing yang semata menggiurkan. Bagi pemerintah dan pihak terkait agar lebih mengedepankan fungsi pengawasan terhadap developer agar tidak merugikan masyarakat.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Kerangka teori dalam penelitian hukum diperlukan untuk membuat sesuatu menjadi jelas dengan nilai-nilai oleh postulat-postulat hukum sampai kepada landasan filosofi yang tertinggi.<sup>5</sup> Berdasarkan hal tersebut maka dalam kerangka pemikiran ini yang menjadi dasar yaitu teori kepastian hukum yang diharapkan masyarakat, karena hukum dan masyarakat terdapat suatu interelasi, maka hukum mempunyai kepentingan untuk menjamin kehidupan sosial masyarakat.<sup>6</sup>

Hukum sebagai kaidah merupakan patokan tentang sikap tindak atau perilaku yang pantas. Dilain pihak ada yang memandang hukum sebagai sikap tindak atau perilaku yang teratur.<sup>7</sup> Fungsi pokok dari hukum adalah untuk mengatur hubungan antar manusia dan hubungan antar manusia dengan negara agar segala sesuatunya

---

<sup>5</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1991) Hlm. 254

<sup>6</sup> Siswanto Sunarto, *Penegakan Hukum Psikitropika Dalam Kajian Sosiologi Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004) Hlm. 71

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto, *Sosiologi Hukum dalam Masyarakat*, (Jakarta: Rajawali, 1980) Hlm. 14

berjalan dengan tertib. Tujuan hukum untuk mencapai kedamaian dengan mewujudkan kepastian hukum dan keadilan dalam masyarakat. Kepastian hukum menghendaki perumusan kaedah hukum yang berlaku umum berarti harus dilaksanakan dengan tegas.

Hukum memiliki banyak wajah, oleh karena itu tidak ada kesepakatan tunggal tentang pengertiannya dikalangan ilmuwan hukum atau ilmu sosial maupun keduanya. Pada umumnya hukum diartikan sebagai seperangkat *rules of conduct* yang mengatur dan memaksa masyarakat. Dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI), konsep perlindungan hukum tidaklah lepas dari prinsip negara hukum yang merupakan terjemahan dari dua istilah *rechtsstaat* dan *rule of law*. Prinsip ini menegaskan bahwa suatu negara yang menjalankan segala urusannya dengan mengoperasikan hukum sebagai sarannya. Perlindungan hukum bagi seluruh warga negara Indonesia tanpa terkecuali. Negara wajib memberikan perlindungan hukum bagi warga negaranya. Indonesia mengukuhkan dirinya sebagai negara hukum yang tercantum dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pasal satu ayat tiga yang berbunyi: Indonesia adalah negara hukum. Hal ini berarti Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum. Dengan sendirinya perlindungan hukum menjadi sesuatu yang esensial serta menjadi konsekuensi dalam negara hukum. Negara wajib memenuhi hak-hak hukum tiap warga negaranya. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan negara bertumpu dan bersumber dari konsep tentang perlindungan dan pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia. Semua produk hukum yang diciptakan oleh lembaga legislatif harus selalu dapat menjamin perlindungan hukum bagi setiap

orang dan memenuhi tuntutan hukum dan keadilan bagi masyarakat. Hal ini didasarkan pada ketentuan mengenai adanya persamaan hukum bagi seluruh warga negara Indonesia. Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa perlindungan hukum merupakan tugas suatu Negara yang tunduk pada hukum. Dalam hal ini negara memiliki kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya.<sup>8</sup>

Awal mula munculnya teori perlindungan hukum ini bermula dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, dan antara hukum dan moral adalah cerminan dan aturan di dalam dan di luar dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral. Perlindungan hukum harus mempertimbangkan tahapan-tahapan yaitu perlindungan hukum bersumber dari suatu ketentuan hukum dan segala rangkaian norma yang datangnya dari masyarakat dan pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara tiap individu dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat. Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan

---

<sup>8</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 2007) Hlm. 2

antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.<sup>9</sup>

Selain menggunakan teori perlindungan hukum, karya tulis ini juga mengacu pada teori perlindungan konsumen. Perlindungan hukum merupakan hal yang sangat penting, namun terkadang disepelekan oleh para pelaku usaha. Padahal Perlindungan konsumen sendiri sudah diatur secara khusus dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Di dalam Undang-undang ini sendiri sudah jelas tujuan dibuatnya Undang-undang Perlindungan Konsumen. Menurut Pasal (3) Undang-undang Perlindungan Konsumen tujuannya adalah sebagai berikut:

1. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
2. Mengangkat harkat dan martabat konsumen-konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif;
3. Pemakaian barang dan/jasa;
4. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
5. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum, keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;

---

<sup>9</sup> Satjipto Raharjo, *Op. Cit. Hlm 54*

6. Menumbuhkan kesadaran kepada pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggungjawab dalam berusaha;
7. Meningkatkan kualitas barang dan/jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan dan keselamatan konsumen.

Pengertian dari perlindungan konsumen sendiri menurut Undang-undang Perlindungan Konsumen Pasal (1) adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen sedangkan menurut Az Nasution hukum perlindungan konsumen adalah keseluruhan asas dan kaidah-kaidah yang mengatur dan juga melindungi konsumen antara penyedia dan penggunaannya dalam kehidupan sehari-hari bermasyarakat.

Hukum positif Indonesia yang mengatur khusus perlindungan terhadap konsumen diatur dalam Undang-undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Undang-undang tersebut merupakan sebuah usaha untuk mendapatkan kepastian bahwa hak dan kewajiban sebagai masyarakat dijamin oleh peraturan yang jelas.

Untuk menjawab permasalahan berkaitan dengan perlindungan konsumen didalam penerapannya, maka dapat diuraikan melalui teori terapan (*apply theory*) yang merupakan prinsip dasar dan asas-asas perlindungan konsumen. Selain yang terdapat dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen, terdapat tiga prinsip perlindungan konsumen, antara lain:

1. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kelalaian/kesalahan (*negligence*)

Tanggungjawab berdasarkan kelalaian merupakan prinsip yang bersifat subjektif, dalam artian tanggung jawab tersebut ditentukan oleh perilaku produsen. Berdasarkan prinsip ini, kelalaian produsen yang membawa akibat pada kerugian yang dirasakan konsumen adalah faktor penentu adanya hak konsumen untuk mengajukan ganti rugi.<sup>10</sup> Prinsip ini dibagi menjadi:

- a. Tanggung jawab berdasarkan kelalaian atau kesalahan dengan berdasarkan hubungan kontrak; yaitu teori tanggung jawab yang paling merugikan konsumen. Gugatan konsumen hanya dapat dilakukan jika telah memenuhi unsur kelalaian dan kesalahan dan hubungan kontrak antara produsen dan konsumen.
- b. Tanggung jawab berdasarkan kelalaian atau kesalahan dengan beberapa pengecualian terhadap persyaratan hubungan kontrak; Dalam prinsip ini terdapat 3 (tiga) pengecualian terhadap hubungan kontrak, pertama, pengecualian berdasarkan alasan karakter produk membahayakan kesehatan dan keselamatan konsumen. Kedua, pengecualian berdasarkan konsep *impled invitation* dimana tawaran produk pihak ketiga yang tidak memiliki hubungan hukum. Ketiga, jika produk membahayakan konsumen, kelalaian produsen untuk memberitahu kondisi produk saat penyerahan barang dapat

---

<sup>10</sup> Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2013) Hlm. 84

melahirkan tanggung jawab hukum kepada pihak ke tiga, walaupun tidak ada hubungan hukum antara produsen dan konsumen.

- c. Tanggungjawab berdasarkan kelalaian atau kesalahan tanpa persyaratan hubungan kontrak; Prinsip ini memiliki filosofi dimana pelaku usahayang menjual produk berbahaya, bertanggung jawab bukan karena atau berdasarkan kontrak, melainkan karena ancaman yang dapat diperhitungkan jika tidak melakukan upaya untuk mencegah kerugian konsumen.
- d. Prinsip praduga lalai dan prinsip praduga bertanggung jawab dengan pembuktian terbalik; Prinsip ini mengandung arti bahwa dengan adanya beban pembuktian terbalik, kelalaian tidak perlu dibuktikan lagi. Berdasarkan doktrin ini, pembuktian dibebankan kepada pihak tergugat, apakah tergugat lalai atau tidak. Prinsip ini menyatakan bahwa tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan ia tidak bersalah.

2. Prinsip tanggung jawab berdasarkan wanprestasi (*breach of warranty*)

Gugatan berdasarkan *breach of warranty* dapat diterima walaupun tidak ada hubungan dengan kontrak, namun dengan pertimbangan bahwa dalam praktik bisnis modern, proses distribusi dan iklan langsung ditujukan kepada konsumen melalui media massa. Maka tidak perlu ada

hubungan kontrak yang mengikat antara produsen dan konsumen.<sup>11</sup>.

Prinsip ini dibagi menjadi:

- a. Tanggung jawab berdasarkan jaminan produk yang tertulis (*express warranty*); *Express warranty* adalah jaminan dalam bentuk kata-kata atau tindakan penjual, artinya pernyataan yang dikemukakan produsen merupakan janji yang mengikat produsen untuk memenuhinya.
  - b. Tanggung jawab berdasarkan jaminan produk yang tidak tertulis (*implied warranty*); yang artinya tanggungjawab dibebankan kepada produsen dan produk yang didistribusikan kepada konsumen sudah memenuhi standar kelayakan.
3. Prinsip tanggung jawab mutlak (*Strict product liability*); Prinsip ini memiliki dasar bahwa konsumen tidak dapat berbuat banyak untuk memproteksi diri dari resiko kerugian yang disebabkan oleh produk cacat, maka dari itu penerapan prinsip ini terhadap produsen memberikan perlindungan bagi konsumen. Karena tidak dibebani untuk membuktikan kesalahan produsen akibat penggunaan suatu produk.<sup>12</sup>

Perlindungan hukum bagi konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama yang didasari oleh 5 (lima) asas. Dan asas hukum perlindungan konsumen tersebut dicantumkan dalam Pasal 2 UU Perlindungan Konsumen yakni:

1. Manfaat;

---

<sup>11</sup> *Ibid. Hlm. 106*

<sup>12</sup> *Ibid. Hlm. 106-107*

2. Keadilan;
3. Keseimbangan;
4. Keamanan dan keselamatan konsumen;
5. Kepastian hukum

Berikut penjelasan asas-asas hukum perlindungan konsumen tersebut diatas:

1. Asas manfaat, yakni untuk mengamanatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan hukum konsumen harus memberi manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.
2. Asas keadilan, memiliki maksud agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan maksimal dan memberi kesempatan kepada konsumen serta pelaku usaha untuk memperoleh haknya, juga melaksanakan kewajibannya secara adil. Asas keadilan juga menghendaki bahwa melalui peraturan hukum perlindungan konsumen, konsumen dan produsen dapat berlaku adil melalui perolehan hak dan kewajiban. Maka dari itu, UU Perlindungan Konsumen mengatur Hak dan Kewajiban Konsumen dan juga pelaku usaha.
3. Asas keseimbangan, merupakan asas guna memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah. Artinya kepentingan tersebut diatur dan harus diwujudkan seimbang sesuai Hak dan Kewajiban masing-masing.

4. Asas keamanan dan keselamatan konsumen, dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang serta jasa yang digunakan. Terdapat jaminan hukum bahwa konsumen akan memperoleh manfaat dari produk yang dipakai, dan produk tidak mengancam keselamatan.
5. Asas kepastian hukum, yakni bertujuan agar pelaku usaha maupun konsumen mentaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan hukum konsumen. Kemudian Negara dalam hal ini ikut menjamin adanya kepastian hukum tersebut.<sup>13</sup>

#### **F. Langkah-langkah Penelitian**

Metode penelitian merupakan unsur penting dan mutlak dalam suatu penelitian atau pembangunan ilmu pengetahuan. Untuk memperoleh hasil maksimal diperlukan langkah-langkah yang teliti untuk mendapatkan informasi berupa data dan mengolahnya sesuai kebutuhan melalui metode sebagai berikut:

##### **1. Metode Penelitian**

Untuk menjawab permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian ini digunakan metode deskriptif analitis, yaitu penelitian yang menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum positif yang berhubungan dengan

---

<sup>13</sup> Abdul Halim Barkatullah, *Framework Sistem Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia*, (Bandung: PT Nusa Media, 2016), Hlm. 16

Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli Rumah Yang Belum Dibangun Oleh PT. Koperumnas.

## 2. Metode Pendekatan

Berdasarkan rumusan masalah yang digunakan dalam penelitian ini ialah pendekatan yuridis normatif yang artinya mengkaji atau menganalisis data berupa bahan-bahan hukum sekunder dengan memahami hukum sebagai perangkat peraturan atau norma-norma positif dalam sistem perundang-undangan.

## 3. Sumber dan Jenis Data

### a. Sumber Data

Dalam penelitian ini sesuai dengan metodologi penelitiannya maka data yang dikumpulkan adalah data sekunder. Untuk memperoleh data yang objektif digunakan data sebagai berikut:

- 1) Data sekunder adalah data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dengan menggunakan teknik studi pustaka. Suatu penelitian yang dilakukan guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat, tulisan-tulisan para ahli atau pihak terkait yang berwenang. Dan juga untuk memperoleh informasi dalam bentuk naskah resmi dengan cara membaca buku literatur, media cetak, media daring dan tulisan karya ilmiah sarjana yang ada hubungannya dengan penelitian ini. Data sekunder dibidang hukum dapat diperoleh dari:

- a) Bahan-bahan hukum primer yang mencakup:

(1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Pemukiman

(2) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

- b) Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer atau bahan yang dapat membantu memberikan penjelasan bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku tentang perlindungan konsumen, penyelenggaraan perumahan dan hasil penelitian.
- c) Bahan hukum tertier, bahan-bahan yang memberikan informasi tambahan tentang bahan hukum primer dan sekunder berupa kamus hukum dan ensklopedia, pendapat para ahli bidang hukum perdata.

b. Jenis Data

Jenis data yang digunakan adalah data kualitatif, yaitu data yang dikumpulkan berupa Peraturan Perundang-Undangan, data dan catatan ringkasan jurnal, buku-buku, pendapat para pakar yang tidak dinyatakan dalam notasi angka. Data tersebut merupakan jawaban-jawaban pertanyaan penelitian yang diajukan terhadap masalah yang dirumuskan dan tujuan yang telah ditetapkan dalam penulisan ini digunakan berupa peraturan Perundang-undangan,

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Pustaka

Data sekunder yaitu data yang dikumpulkan dengan melakukan studi kepustakaan dengan mencari, mengumpulkan serta mengkaji dari jurnal, buku, dan pendapat para ahli yang tidak dinyatakan dalam notasi angka. Data tersebut diperoleh dari:

- 1) Perpustakaan UIN Sunan Gunung Djati Bandung
- 2) Perpustakaan Nasional Republik Indonesia, Dispusipda Provinsi Jawa Barat
- 3) Teknik wawancara

Terhadap data lapangan (primer) dikumpulkan dengan teknik wawancara tidak terarah (*non directive interview*) atau tidak terstruktur (*free flowing interview*) yaitu dengan melakukan tanya jawab kepada para pihak yang terkait dengan permasalahan ini.

5. Analisis Data

Data yang diperoleh dari hasil penelitian ini disusun dan dianalisis secara deskriptif guna memperoleh gambaran yang dapat dipahami secara jelas dan terarah untuk permasalahan perlindungan konsumen jual beli rumah yang belum dibangun oleh PT. Koperumnas.

6. Lokasi Penelitian

- a. Perpustakaan UIN Sunan Gunung Djati, Jl. AH. Nasution No. 105 Kota Bandung.

- b. Perpustakaan Nasional Republik Indonesia, DISPUSIPDA Jawa Barat, Jl. Kawalayaan Indah No. 4 Kota Bandung, Jawa Barat.
- c. Area lahan pembangunan perumahan cabang Jawa Barat Rancaekek Residences, Jl. Jelegong, Kec. Rancaekek, Kabupaten Bandung, Jawa Barat.

