

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan hidup yang diperlukan oleh manusia sebagai makhluk sosial untuk menjamin keberlangsungan hidup sebagai makhluk hidup berupa kebutuhan primer dan kebutuhan sekunder. Salah satu kebutuhan primer sebagai seorang manusia yaitu rumah di samping itu kebutuhan yang diperlukan manusia meliputi kebutuhan pangan seperti makanan dan kebutuhan sandang yakni pakaian. Hal tersebut menjadi suatu entitas dalam mewujudkan pembangunan Indonesia yang sejahtera dan maju sebagaimana dalam pokok pikiran bangsa Indonesia itu sendiri dituangkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 sebagai cita-cita bangsa yaitu memajukan kesejahteraan umum diklasifikasikan dari segi material dan spiritual antara lain tersedianya kebutuhan pokok seperti pangan (makanan), sandang (pakaian) dan papan (perumahan) yang layak huni.

Kesejahteraan adalah wujud dari suatu pembangunan yang berperikemanusiaan yang mana tertuang dalam Pancasila itu sendiri sebagai falsafah bangsa Indonesia. Pada pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan bahwa tiap-tiap warga negara berhak untuk memperoleh hidup yang layak bagi kemanusiaan. Adapun juga pada Pasal 28 huruf H ayat (1) menjelaskan bahwasanya setiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Hak rakyat untuk mendapatkan hidup yang layak dan perlindungan kepada warga negara merupakan tugas pemerintah untuk menjamin rakyatnya dengan mengeluarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan permukiman yang selanjutnya diubah dengan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan kawasan permukiman (UU PKP) sebagaimana setiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Dalam penyelesaian sengketa hukum ada dua macam penyelesaian yakni penyelesaian di dalam pengadilan yang mana sesuai jenis sengketa yang akan dibawa ke pengadilan misalnya jenis sengketa adalah utang-piutang maka yang berperkara di dalamnya adalah penggugat dan tergugat dengan mengikuti mekanisme acara perdata di dalam pengadilan. Sedangkan penyelesaian perkara di luar pengadilan (non litigasi) merupakan salah satu alternatif penyelesaian perkara atau perselisihan karena pelaksanaan peradilan memerlukan peradilan yang sederhana, cepat dan murah. Penyelesaian sengketa melalui lembaga pengadilan dinilai kurang efektif dan efisien serta penyelesaiannya memakan waktu lebih lama dibandingkan di luar pengadilan (non litigasi). Oleh karena itu, Mahkamah Agung merupakan pejabat tinggi kehakiman, di Indonesia mulai mengembangkan berbagai cara untuk mempercepat proses penyelesaian sengketa di pengadilan.¹

Pada hakikatnya hak dan kewajiban menjadi suatu tanggung jawab yang dimiliki oleh pelaku usaha dan konsumen. Hak itu memberi kenikmatan dan

¹ Ambarwati, R. T., & Marpaung, D, S, H, Penyelesaian Sengketa Pertanahan Diluar Pengadilan (Non Litigasi) Melalui Mediasi Terhadap Pemblokadean Bangunan (Dijalan kavling Brebes, Ciledug, kota Tangerang Banten), *Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, 8(3), 2021, halaman 418.

keleluasaan kepada setiap pihak yang melakukan perjanjian perikatan dalam melaksanakannya, sedangkan kewajiban merupakan pembatasan dan beban, sehingga yang menonjol adalah segi aktif dalam hubungan hukum itu, yaitu hak. Dapat dilihat juga bahwasanya yang pada umumnya ditunjukkan adalah hak-hak asasi, sedangkan mengenai kewajiban kewajiban-kewajiban asasi dapatlah dikatakan tidak pernah disebut-sebut.²

Dalam perikatan khususnya perjanjian jual beli yang menjadi objek suatu jual beli tervalidasi adalah benda yang dapat dinilai harganya saat akan dipindah tangankan kepada pembeli. benda yang dapat dinilai dengan uang merupakan jelas tidaknya suatu perjanjian jual beli itu terlaksana.

Objek dari perikatan adalah prestasi, yakni hal pemenuhan perikatan, yang terdiri dari:

1. Memberikan sesuatu, misalnya membayar harga, menyerahkan barang, dan sebagainya
2. Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membongkar bangunan, berdasarkan putusan pengadilan.
3. Tidak berbuat sesuatu, misalnya tidak mendirikan suatu bangunan, berdasarkan putusan pengadilan.

Apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban maka pihak tersebut telah melakukan wanprestasi yang menyebabkan pihak tersebut dapat digugat ke pengadilan ataupun dapat diselesaikan di jalur non pengadilan yaitu instansi yang diberi wewenang dalam undang-undang untuk mengadili perkara tersebut.

² Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Edisi V (Yogyakarta: Liberty yogyakarta, 2007), halaman 42.

Sebelum pihak yang melakukan wanprestasi dimintai pertanggungjawaban maka terlebih dahulu harus dilakukan somasi, yaitu suatu peringatan kepada pihak yang melakukan wanprestasi tersebut agar memenuhi kewajibannya.³

Konsumen memiliki kendali penuh atas biaya pembangunan perumahan dan dapat memilih perumahan yang sesuai dengan klasifikasi perumahan yang ditawarkan oleh pengembang perumahan. Dalam pembelian perumahan oleh pihak konsumen terdapat dua metode pembayaran yaitu *cash* dimana konsumen membayar lunas disaat itu juga dan kredit pemilikan rumah (KPR) dimana pihak bank sebagai pihak ketiga dalam proses pembayaran berjangka. Kemudian legalitas perumahan yang ditawarkan oleh pengembang perumahan harus sah di mata hukum seperti dengan sertifikat hak milik perumahan yang dibalik nama memakai nama konsumen sesuai dengan prosedur hukum dalam pengikatan pendahuluan jual beli (PPJB). Pelaku usaha dalam hal ini pengembang perumahan yang menyiapkan secara sepihak klausula baku agar menghemat waktu dan lebih praktis sehingga konsumen langsung dapat membaca dapat menyetujui pembelian perumahan.⁴

Dalam menyelesaikan sengketa perlindungan konsumen dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen pada pasal 45 ayat (1) yang menjelaskan *Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui*

³ Soetami Siti, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2005), halaman 35-36

⁴Bandar Lampung Tanah Kavling, *Perbedaan Tanah kavling dan Perumahan*, <https://tanahkavlinglampunggbaru.blogspot.com/2023/04/perbedaan-tanah-kavling-dan-perumahan.html>, Diakses pada 25 oktober 2023.

peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum. Dengan demikian sengketa perlindungan konsumen dapat diselesaikan di pengadilan maupun diluar pengadilan. Untuk konteks perlindungan konsumen pada dasarnya banyak diselesaikan atau dibawa ke ranah luar pengadilan dikarenakan pembentukan lembaga penegak hukum diluar pengadilan diharapkan dapat memberikan solusi dan jikalau penyelesaian sengketa diluar pengadilan tidak dapat diselesaikan maka gugatan bisa dibawa ke ranah pengadilan untuk dicari solusinya sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Pada situs resmi Badan Perlindungan Konsumen Nasional Republik Indonesia (BPKN) sengketa perumahan menjadi yang paling tinggi dibandingkan sektor yang lain, yang mana mencapai 264 pengaduan konsumen perumahan terhitung yang terbaru sejak per 01 September 2023 dan jika ditotal dari tahun 2017-2023 sektor perumahan merupakan yang terbanyak sekitar 3.241 Pengaduan. Hal ini membuat kerugian yang ditanggung konsumen jika diekuivalen mencapai sekitar Rp 103 triliun.⁵

Dari apa yang tertulis pada latar belakang masalah, penulis sendiri tertarik untuk meneliti lebih dalam mengenai perjanjian jual beli rumah oleh pengembang perumahan kepada konsumen di Semarang. Dalam hal ini berbagai macam motif permasalahan Pengembang (*Developer*) perumahan yang ada di Semarang antara lain developer meminta konsumen melakukan pembayaran karena harganya dinaikkan secara sepihak sampai dengan pihak developer menjanjikan sebuah sertifikat tanah akan dibuat beserta akta jual beli (AJB) dan balik nama namun

⁵ Rizky Martyasari, *Duh! Pengaduan di Sektor Perumahan Masih Tinggi, Ini Kasusny*, <https://www.cnbcindonesia.com/news/20230719152207-4-455644/duh-pengaduan-di-sektor-perumahan-masih-tinggi-ini-kasusnya>, diakses pada 31 oktober 2023

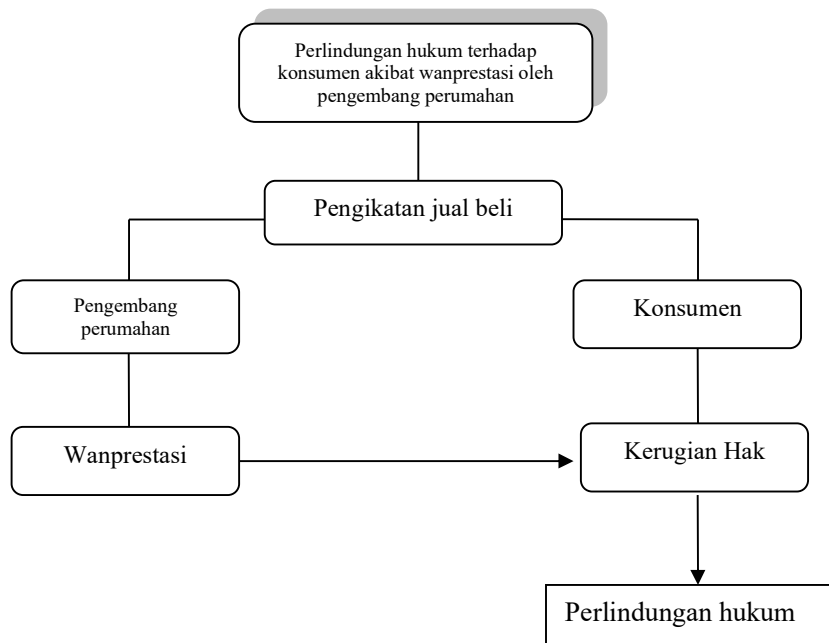
pihak *developer* tidak memenuhi janjinya tersebut. Fokus penelitian penulis akan berada pada proses pembelian perumahan oleh pihak konsumen kepada pengembang (developer) perumahan yang ada di Semarang.

B. Rumusan Masalah

Sesuai dengan uraian latar belakang tersebut, maka pembahasan dalam Penulisan ini berjudul *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Oleh Pengembang (Developer) Perumahan Di Semarang* yakni akan dibatasi pada permasalahan-permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan hukum perjanjian jual beli perumahan antara pengembang perumahan (*Developer*) dengan konsumen?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen akibat terjadinya wanprestasi oleh pengembang perumahan (*Developer*) di Semarang?

C. Kerangka Pemikiran



D. Tujuan Penelitian

Penulisan ini mengangkat beberapa tujuan yang harus dicapai setelah penelitian dilakukan. Adapun tujuan dalam penelitian yaitu:

1. Untuk mengetahui kedudukan hukum perjanjian jual beli perumahan antara pengembang (*Developer*) dengan konsumen.
2. Untuk menjelaskan perlindungan hukum terhadap konsumen akibat terjadinya wanprestasi oleh pengembang (*Developer*) di Semarang.

E. Manfaat Penelitian

Dalam pelaksanaan penulisan hukum ini diharapkan dapat dipergunakan baik secara teoritis maupun praktis.

1. Manfaat Teoritis
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan kajian tentang perlindungan hukum terhadap konsumen dalam interaksi jual beli barang dan/atau jasa di Indonesia. Kemudian selain itu penelitian ini sebagai sumbangan pemikiran keilmuan khususnya ilmu di bidang hukum bisnis.
 - b. Diharapkan bisa dijadikan sebagai bahan masukan dalam angka pembentukan ketentuan hukum yang berhubungan dengan perlindungan hukum terhadap konsumen akibat wanprestasi oleh pengembang (*developer*) perumahan.
2. Manfaat Praktis
 - a. Bagi konsumen, penelitian ini dapat memberikan pemahaman bagi konsumen terkait pentingnya suatu perlindungan hukum terhadap

konsumen akibat wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang (*developer*) perumahan.

- b. Bagi *developer*, penelitian ini dapat dijadikan sebagai pelajaran serta pemberian informasi yang berkaitan dengan tanggung jawab hukum pihak pengembang perumahan dalam melakukan praktik perjanjian jual beli harus sesuai dengan prosedur yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.
- c. Bagi akademisi, penelitian ini dapat menjadi tolak ukur untuk diteliti lebih lanjut oleh kalangan akademisi terkait perlindungan hukum terhadap konsumen ataupun hukum perikatan.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif adalah suatu pendekatan yang mengacu pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun dalam kegiatannya akan mengkaji aspek-aspek untuk menyelesaikan masalah-masalah yang ada di dalam internal dari hukum positif.⁶

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu penelitian yang mendeskripsikan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan dikaitkan dengan teori hukum

⁶ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja, 2003), halaman 32.

positif yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.⁷ Adapun spesifikasi penelitian yang menggunakan penelitian deskriptif analitis ini berusaha untuk mendeskripsikan hasil penelitian sesuai dengan permasalahan yang diangkat, sehingga mendapatkan gambaran yang jelas, rinci, dan sistematis untuk kemudian dianalisis yang bertujuan untuk memperoleh hasil atau solusi yang lebih spesifik dan sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian yuridis normatif dalam penelitian hukum ini yaitu menggunakan data sekunder. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dalam bentuk yang sudah jadi, berupa publikasi/laporan. Berikut adalah beberapa sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini, antara lain:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah Bahan hukum yang pada dasarnya normanya diatur dalam ketentuan hukum yang berdasarkan dokumen yang resmi. Adapun bahan hukum primer pada tulisan kali ini antara lain:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
- 3) Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

⁷ Roni Hanitijo Sumitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ghalia, 2010), halaman 105

- 4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- 5) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang tidak mempunyai kekuatan, berupa publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.⁸ Adapun sumber data dari bahan hukum sekunder terkait dengan penelitian hukum ini yakni publikasi hukum meliputi buku-buku dibidang Hukum Bisnis pada umumnya dan Hukum Perlindungan konsumen khususnya, jurnal-jurnal hukum, pendapat para ahli sarjana dibidang hukum, dan kamus-kamus hukum.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan informasi maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder,⁹ bersumber pada kamus hukum dan website internet yaitu Blogspot dan CNBC Indonesia.

d. Wawancara

Wawancara merupakan proses pencarian data dengan cara tanya jawab kepada narasumber yang terlibat dalam penelitian

⁸ Ibid, halaman 108

⁹ Ibid, halaman 110

untuk mendapatkan data yang akurat dalam penyusunan penelitian yang efisien. Adapun wawancara pada penelitian ini dilakukan pada pihak Pelaku Usaha yakni Pengembang perumahan (Developer) Graha Risma Flamboyan Pimpinan Lembaga Pembinaan.

4. Metode Pengumpulan Data

Penelitian yuridis normatif merupakan penelitian kepustakaan (*library research*) berdasarkan data sekunder,¹⁰ oleh karena itu metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara studi pustaka berupa data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur lain berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.¹¹ Selain menggunakan metode *library research*, metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini juga dilakukan dengan wawancara secara personal langsung kepada pihak terkait dalam penelitian ini. Adapun pihak yang di wawancarai adalah Pelaku Usaha.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah analisis kualitatif, analisis tersebut didukung dengan data yang telah diperoleh dari data sekunder. Data tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif yang bersifat subjektif dan interpretatif, serta dilakukan dengan pemahaman dan mengurai data yang telah diklasifikasikan secara

¹⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2001), halaman 13

¹¹ Johannes Supranto, *Metode Penelitian Hukum Dan Statistik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2003), halaman 2.

sistematis, kemudian terakhir ditarik kesimpulan. Kesimpulan yang diambil dilakukan dengan menggunakan cara berpikir deduktif, yaitu cara berpikir mendasar tentang hal-hal yang bersifat umum dan kemudian ditarik menjadi kesimpulan yang bersifat khusus.

G. Sistematika Penulisan

Penelitian hukum ini akan disusun sebagai penulisan hukum berupa skripsi yang mengacu pada Buku Panduan Tugas Akhir Penulisan Hukum Program Sarjana (S1) Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Penyusunan skripsi terbagi menjadi 4 (empat) bab dengan uraian sistematika, sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan

Bab I berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian (memuat metode pendekatan, spesifikasi penelitian, sumber dan jenis data, metode pengumpulan data, dan metode analisis data), dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab II berisi tinjauan umum tentang syarat terlaksana suatu perjanjian, hak dan kewajiban Pelaku Usaha dan Konsumen, dan klasifikasi perumahan oleh pengembang perumahan (*developer*)

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab III berisi uraian yang menjawab dan membahas permasalahan yang diteliti mengenai kedudukan pengembang perumahan (*developer*) dan konsumen serta upaya perlindungan hukum apabila terjadi wanprestasi oleh pihak pelaku usaha terhadap konsumen.

Bab IV Penutup

Bab IV berisi kesimpulan berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang

dilakukan penulis serta berisi saran atau rekomendasi yang dapat berguna bagi para pihak.