

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan primer adalah kebutuhan pokok manusia, seperti: sandang, pangan dan papan.<sup>1</sup> Untuk itulah pemerintah berupaya menyediakan perumahan sebagai tempat tinggal kepada masyarakat demi mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat.<sup>2</sup> Sekarang ini 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 era sekarang, rumah telah mengalami peralihan, tidak hanya sebagai kebutuhan dasar namun sekarang sudah menjadi keperluan yang memberikan perlindungan, namun perumahan telah menjadi gaya hidup (*life style*),<sup>3</sup> serta memberikan kenyamanan dan menunjukkan karakter atau sifat. Di Indonesia, kebutuhan terhadap rumah mengalami peningkatan pesat, terutama pada masyarakat dikota karena jumlah penduduknya sangat banyak. Kebutuhan akan

---

<sup>1</sup> Bandingkan: Ada yang beranggapan bahwa kebutuhan pokok manusia bukan hanya sandang; pangan; papan, namun termasuk juga kebersihan, Pendidikan, kesehatan dan internet.

<sup>2</sup> Salah satu program pembangunan hunian yang dilaksanakan oleh Direktorat Jenderal Perumahan adalah rumah khusus. Rumah khusus menjadi program unggulan di bidang perumahan bersama beberapa program lainnya seperti rumah susun, rumah swadaya dan penyaluran bantuan prasarana, sarana dan utilitas (PSU) untuk rumah bersubsidi pemerintah. Pelaksanaan pembangunan rumah khusus dilaksanakan oleh Direktorat Rumah Khusus yakni salah satu unit kerja Direktorat Jenderal Perumahan Kementerian PUPR. Berdasarkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 13/ PRT/M/2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian PUPR.

<sup>3</sup> Perumahan ditinjau dari segi ekonomi merupakan komoditas ekonomi untuk memenuhi kebutuhan dasar setiap manusia (*basic development/basic need*) dan sebagai tempat berlindung atau bermukim perseorangan maupun suatu keluarga. Perumahan juga sebagai benda sosial, untuk pelayanan sosial dan fasilitas sosial. Selain sebagai benda sosial, perumahan juga sebagai instrumen bagi pengembangan manusia untuk kesejahteraan dan kebahagiaannya.

rumah juga dapat dilihat sebagai pengejawantahan dari konstitusi Indonesia khususnya pada Pasal 28 huruf H Undang-Undang Dasar 1945 yaitu:<sup>4</sup>

1. Tiap manusia berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.
2. Tiap manusia mendapat kemudahan dan pelayanan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama untuk mencapai persamaan dan keadilan.
3. Tiap manusia berhak atas jaminan sosial yang memungkinkan pengembangan dirinya secara keseluruhannya sebagai manusia yang bermartabat.
4. Tiap manusia berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh direbut secara sewenang-wenang oleh siapapun.

Perkiraan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), kebutuhan akan rumah layak huni itu mencapai 11 juta unit di Indonesia pada 2021. Hanya sedikit menyusut dari angka 2015, yang mencapai 11,4 juta. Apa boleh buat, jumlah penduduk terus tumbuh dan jumlah rumah tangga terus bertambah. Kementerian PUPR terus berupaya mengatasi kekurangan perumahan (*backlog*) itu, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), melalui Program Sejuta Rumah yang telah dicanangkan Presiden Joko Widodo sejak 2015. Pada tahun anggaran 2021, realisasi dari Program Sejuta Rumah itu mencapai 1.105.707 unit rumah di seluruh Indonesia. Direktur Jenderal Perumahan di Kementerian PUPR Iwan Suprijanto menekankan bahwa Program Sejuta Rumah itu adalah gerakan percepatan dan kolaborasi antara pemerintah

---

<sup>4</sup> Undang-Undang Dasar 1945. *Ketentuan Pasal 28H merupakan hasil amandemen ke-2 Undang-Undang Dasar 1945*, sebagai hasil Sidang Tahunan Majelis Permusyawaratan Rakyat Tahun 2000 tanggal 7-8 Agustus tahun 2000.

dengan para pelaku pembangunan perumahan dalam menyediakan hunian yang layak bagi masyarakat Indonesia.

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Rumah ialah bangunan tempat yang digunakan sebagai tempat tinggal yang layak, sarana bimbingan *family*, pantulan harkat dan martabat pemiliknya serta aset bagi pemiliknya. Perumahan/Komplek dan pemukiman<sup>5</sup> selain digunakan sebagai tempat pembangunan sumber daya manusia dan penjelmaan dari lingkungan sosial yang tertib, juga merupakan sumbangan bagi pertumbuhan ekonomi melalui sektor industri perumahan sebagai penyediaan lapangan kerja serta mendorong pembentukan modal yang besar.

Didalam pengurusan perizinan perumahan oleh pengembang perumahan, hampir selalu mencantumkan mengenai masa garansi dan cara penyelesaian apabila pada suatu waktu terjadi masalah dalam pengurusan perizinan maupun pembayaran ataupun ketika pembeli sudah menempati rumah yang dibelinya dari pengembang perumahan.<sup>6</sup> Membeli rumah dari pengembang perumahan ternyata

---

<sup>5</sup> Menurut UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, perumahan berada dan merupakan bagian dari permukiman, perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan (pasal 1 ayat 2). Menurut Undang-Undang No 4 Tahun 1992 Pasal 3, Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Perbedaan : Secara fungsi, perumahan merupakan lahan yang digunakan sebagai upaya pemenuhan rumah layak huni. Sedangkan permukiman, merupakan lingkungan tempat hunian dan kegiatan yang mendukung kehidupan masyarakat umum. Sumber : Shandy Pradana, "*Sering Keliru, Inilah Perbedaan Perumahan dan Permukiman,*" Dipublish pada tanggal 2 Desember 2022.

<sup>6</sup> Dalam Pasal 6 UUD Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, disebutkan hak kewajiban developer perumahan. Hak *Developer* perumahan Hak salah satunya ialah Menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan. Kewajibannya memberikan informasi dengan benar, jujur, dan jelas terkait kondisi serta jaminan barang atau jasa, juga memberi penjelasan mengenai penggunaan, pemeliharaan, dan perbaikan. Sumber: Rulfhi Alimudin Pratama S, *Hak, Kewajiban,*

sering mendatangkan kerugian bagi konsumen.<sup>7</sup> Hal ini terjadi karena kondisi rendahnya kualitas bangunan rumah ataupun ketidak-lengkapan dokumen perizinan yang tercakup dalam aspek legalitas rumah seperti belum adanya surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB).<sup>8</sup> Terkait perizinan, sering terjadi para pengembang perumahan telah melakukan pemasaran dan pembangunan perumahan kepada konsumen sebelum proses perizinan untuk pembangunan perumahan lengkap dan selesai. Perizinan yang wajib dipenuhi pengembang meliputi izin lokasi, izin peruntukan lahan (IPL) yang didalamnya memuat izin peningkatan perubahan penggunaan tanah (IP3T) dari BPN, Rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL), Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).<sup>9</sup>

Dalam prakteknya perizinan ini sering dilanggar oleh pengembang, hal ini patut disayangkan karena pengurusan perizinan seperti PBG prosedurnya cukup mudah dan prosesnya tidak lama sepanjang persyaratannya dipenuhi.<sup>10</sup> Kesepakatan kewajiban pembeli telah dilakukan mengenai pembayaran dan kesanggupan pelunasannya dan kewajiban penjual/pengembang perumahan telah dilakukan sampai dengan tahap pembangunan rumah, namun ketika serah terima rumah kepada pembeli hanya berupa fisik bangunan tanpa dilengkapi dengan

---

*Dan Tanggung Jawab Developer Perumahan Menurut Aturan Berlaku*, Dipublish pada tanggal 4 Juni 2023.

<sup>7</sup> Pemerintah Kota Bekasi menyegel unit perumahan milik perusahaan PT Hadez Graha Utama di Jatiasih, Kota Bekasi, Jawa Barat. Pengembang tersebut membangun rumah di lahan milik orang lain dan tak mengantongi izin mendirikan bangunan. Sejauh ini, ada 260 warga yang telah membeli rumah yang dipasarkan pengembang tersebut. Sumber: Stefanus Ato, *Pengembang Berulah, 260 Konsumen Perumahan di Bekasi Jadi Korban*, Dipublish pada tanggal 4 April 2023.

<sup>8</sup> IMB diganti dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). UU No. 11 / 2020, PP No. 16 tahun 2021 tentang *Penghapusan IMB diganti dengan PBG*.

<sup>9</sup> Hammam Izzuddin, *Nasib Uang Rp500 Juta Pembeli Rumah di Tanah Kas Desa dengan Izin Bermasalah di Condongcatur*, Dipublish pada tanggal 3 Mei 2023.

<https://mojok.co/kilas/ekonomi/nasib-uang-rp500-juta-pembeli-rumah-di-tanah-kas-desa-dengan-izin-bermasalah-di-condongcatur/>

surat surat dan selama menempati rumah yang siap dihuni ternyata rumah yang dijanjikan tidak bisa digunakan selayaknya, dikarenakan bangunan rumah mengalami masalah dalam perizinan dan atau surat surat pembangunan perumahan tersebut, misalnya tidak adanya izin peruntukan lahan (IPL) yang didalamnya memuat izin peningkatan perubahan penggunaan tanah (IP3T) dari BPN, tidak adanya rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL), tidak adanya Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam pasal 141 “Setiap pejabat dilarang mengeluarkan izin pembangunan rumah, perumahan, dan / atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang.<sup>11</sup> Maka dalam hal ini, pengembang wajib bertanggungjawab untuk memenuhi kewajibannya dalam pengurusan perizinan kepada pembeli sesuai kesepakatan bersama yang dilegitimasi dalam UU Perlindungan Konsumen tahun 1999 :<sup>12</sup>

#### Pasal 42

“Biaya untuk pelaksanaan tugas Badan Perlindungan Konsumen Nasional dibebankan kepada anggaran pendapatan dan belanja negara dan sumber lain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

#### Pasal 47 ayat (2)

---

<sup>11</sup> Lihat: UU no.26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang; Pasal 3 menyatakan bahwa “Penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan: a. terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan; b. terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan c. terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang; Pasal 7 ayat (1) menyatakan bahwa “Negara menyelenggarakan penataan ruang untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”; Pasal 17 ayat (1) Muatan rencana tata ruang mencakup rencana struktur ruang dan rencana pola ruang. (2) Rencana struktur ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi rencana sistem pusat permukiman dan rencana sistem jaringan prasarana.

<sup>12</sup> Abdul R. Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus edisi keempat*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, Tahun 2005), hlm. 120

“Penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadi kembali atau tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita oleh konsumen.”

Pasal 52a

“Tugas dan wewenang badan penyelesaian sengketa konsumen meliputi:  
a. Melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi.”<sup>13</sup>

Melalui laman berita diberbagai media informasi digital, peneliti telah mendapatkan beberapa kasus serupa yang telah terjadi dilingkungan masyarakat Indonesia. Adapun kasus-kasus tersebut dapat dilihat sebagai berikut:

**Kasus pertama**, Pemerintah Kota Bekasi menyegel unit perumahan milik perusahaan PT Hadez Graha Utama di Jatiasih, Kota Bekasi, Jawa Barat. Pengembang tersebut membangun rumah di lahan milik orang lain dan tak mengantongi izin mendirikan bangunan. Sejauh ini, ada 260 warga yang telah membeli rumah yang dipasarkan pengembang tersebut. Camat Jatiasih Ashari mengatakan, perumahan yang disegel itu merupakan perumahan Jatiasih Central City. Pemerintah menyegel perumahan itu lantaran pengembang belum mengantongi izin yang disyaratkan, salah satunya izin mendirikan bangunan (IMB)

Menurut Ashari, PT Hadez Graha Utama pernah mengajukan izin ke Pemerintah Kota Bekasi pada 2019 untuk pengembangan perumahan di lahan seluas sekitar 2 hektar yang ada di Jalan Raya Cikunir, Kelurahan Jatiasih,

---

<sup>13</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang *Perlindungan Konsumen*.

Kecamatan Jatiasih. Namun, pengajuan izin itu tidak diproses pemerintah daerah karena lahan tersebut milik pihak lain.<sup>14</sup>

**Kasus kedua**, terdapat 50-an perumahan di Kota Batu, Provinsi Jawa Timur tidak memiliki perizinan. Perumahan tak berizin itu banyak terkonsentrasi di wilayah Kecamatan Batu hingga Junrejo. Ada yang bahkan sudah ditinggali, ada yang dalam proses pembangunan. Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Pertanahan (DPKPP) Kota Batu, Bangun Yulianto mengimbau agar developer yang dimaksud segera mengurus perizinan. Sejauh ini, pihaknya telah mengirim surat teguran sejak sebulan yang lalu. Parahnya, hingga saat ini tidak ada satu perumahan pun yang merespon surat teguran tersebut. Jika tak segera diurus, bukan tidak mungkin izin operasional perumahan akan dilarang secara permanen.<sup>15</sup>

**Kasus ketiga**, Impian memiliki hunian sirna akibat transaksi di tanah kas desa dengan izin bermasalah. Uang senilai Rp500 juta yang telah diberikan kepada pihak pengembang penuh ketidakpastian. Kondisi itu terjadi di tanah kas desa seluas satu hektare di Padukuhan Kaliwaru, Condongcatur, Depok, Sleman. Satpol PP DIY telah penutupan area sejak Oktober 2022 lalu. Saat Satpol PP melakukan penutupan area, sudah terdapat tiga blok yang dibangun. Terdiri dari sekitar enam bangunan rumah dua lantai yang belum selesai pembangunannya.

---

<sup>14</sup> <https://www.kompas.id/baca/metro/2023/04/04/pengembang-nakal-berulah-260-konsumen-perumahan-di-bekasi-jadi-korban>, Sumber: Stefanus Ato, kompas.id, pada tanggal 4 April 2023, pukul 21:08 WIB.

<sup>15</sup> <https://tugumalang.id/jangan-asal-beli-rumah-50-an-perumahan-di-kota-batu-tak-berizin/>, Sumber: Redaksi, tugumalang.id, pada tanggal 1 Agustus 2023, pukul 08.32 WIB.

Terdapat pula sejumlah blok yang terlihat mangkrak. Saat ini, menurut Noviar, permasalahan ini telah diproses hukum di kejati.<sup>16</sup>

Para konsumen/pembeli merupakan kumpulan yang rentan dieksploitasi oleh pelaku usaha, karena itu diperlukan seperangkat aturan hukum untuk melindungi konsumen. Pihak yang memiliki kedudukan lebih baik memiliki peluang besar untuk melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandighegen*)<sup>17</sup>. Maka dari itu perlunya suatu peraturan yang mengatur yaitu, perlindungan bagi konsumen/pembeli yang tidak mendapatkan haknya diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Pertimbangan atau alasan dibentuknya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah bahwa pembangunan ekonomi nasional pada era globalisasi mestilah dapat mendukung tumbuhnya dunia bisnis sehingga mampu menghasilkan beraneka barang dan/atau jasa yang memiliki kandungan teknologi yang dapat mempertinggi kesejahteraan masyarakat banyak dan sekaligus mendapatkan kepastian atas barang dan/atau jasa yang diperoleh dari perdagangan tanpa mengakibatkan kerugian konsumen.<sup>18</sup> Oleh karena hal itu, hak-hak bagi konsumen telah diatur dalam UUPK pasal 4 adalah sebagai berikut:

1. Hak atas kesegaran, keamanan dan bantuan dalam mengkonsumsi barang atau jasa yang dipakai

---

<sup>16</sup> <https://mojok.co/kilas/ekonomi/nasib-uang-rp500-juta-pembeli-rumah-di-tanah-kas-desa-dengan-izin-bermasalah-di-condongcatur/>, Sumber: Hammam Izzuddin, pada tanggal 3 Mei 2023. Pukul 09.23 WIB.

<sup>17</sup> Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandighegen) sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian: Berbagai Perkembangannya Hukum Di Belanda*, (Yogyakarta: Kanisius, 1992), hlm. 5

<sup>18</sup> Indonesia, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Konsiderans angka 2.

2. Hak untuk memilih atau memilah barang atau jasa serta mendapatkan barang atau jasa tersebut sesuai dengan harga dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
3. Hak mendapat informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai keadaan dan garansi barang atau jasa;

Banyak terjadi permasalahan tentang penerapan hukum yang berlaku di Indonesia. Dengan latar belakang seperti yang disebutkan diatas, sehingga peneliti ingin mengkaji lebih jauh tentang hal tersebut dengan judul **“Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Perumahan Yang Belum Memiliki Perizinan Ditinjau Dari Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.”**

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana upaya perlindungan hukum bagi pembeli perumahan yang belum memiliki perizinan ditinjau dari UU no. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen?
2. Bagaimana tanggung jawab yang harus dilakukan *developer* perumahan atas bangunan yang belum memiliki perizinan ditinjau dari UU no. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai oleh peneliti dalam penelitian skripsi ini adalah antara lain:

1. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli perumahan yang belum memiliki perizinan ditinjau dari UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

2. Untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab yang harus dilakukan *developer* perumahan atas bangunan yang belum memiliki perizinan ditinjau dari UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik dari segi teoritis maupun praktis.

##### 1) Manfaat Akademisi

Dapat digunakan sebagai bahan referensi terkait penelitian mengenai perlindungan hukum bagi pembeli perumahan yang belum memiliki perizinan.

##### 2) Manfaat Praktis

###### a. Bagi Pembeli Perumahan

Bagi pembeli perumahan dapat digunakan menjadi wacana serta referensi untuk menentukan langkah-langkah dalam melangsungkan pembelian perumahan serta menjaga diri atas ketidaksesuaian perjanjian jual beli.

###### b. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi informasi penting dan edukasi bagi masyarakat mengenai perlindungan hukum bagi pembeli perumahan yang belum memiliki perizinan.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli Perumahan antara Pengembang/*Developer* dan Konsumen**

##### **1. Pengertian Perjanjian Jual Beli Perumahan**

###### **a. Pengertian Perjanjian Jual Beli Perumahan Menurut Perundang-Undangan**

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)<sup>19</sup>, 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 jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah 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

---

<sup>19</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)

jual beli (selanjutnya disebut PPJB).<sup>20</sup> Melalui PPJB ini otomatis timbul hak dan kewajiban para pihak antara konsumen dengan pengembang.<sup>21</sup>

#### **b. Pengertian Perjanjian Jual Beli Perumahan Menurut Para Ahli**

Istilah jual beli berasal dari istilah *Koop en Verkoop* (Bahasa Belanda) yakni *koop* artinya pembelian, *Kopen* artinya membeli dan *Verkoop* artinya penjualan, *Verkopen* menjual dimana hal ini menunjukkan bahwa ada perbuatan membeli di satu pihak dan ada perbuatan menjual di lain pihak. Istilah ini menunjukkan suatu perbuatan timbal balik. Dalam istilah Inggris : "Sale" yang artinya penjualan, *to sale* artinya menjual, istilah Perancis : "vente" yang artinya penjualan. *Vendre* artinya menjual dan istilah Jerman "Kauf" yang artinya penjualan. *Kaufen* artinya menjual juga, jadi hanya melihat dari sudut penjual saja yaitu perbuatan menjual.<sup>22</sup>

- 1) Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dalam peristiwa ini, timbulah hubungan antara dua orang tersebut dinamakan perikatan. Perjanjian itu menimbulkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya.
- 2) Menurut Sudikno Mertokusumo memberikan pengertian perjanjian sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum.

---

<sup>20</sup> Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya*, (bandung Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 27.

<sup>21</sup> Sudaryatmo, *Masalah Perlindungan Konsumen di Indonesia*, (Bandung Citra Aditya Bhakti, 1996), hlm.35.

<sup>22</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Undang-undang*, Bagian I (Jakarta :: PT. Citra Aditya Bakti, 1993), hlm 12

3) Menurut Abdulkadir Muhammad, apabila diperhatikan perumusan perjanjian tersebut, maka dapat disimpulkan hal-hal yang harus ada dalam perjanjian adalah:

- a) Adanya pihak-pihak, sedikitnya dua orang;
- b) Adanya persetujuan pihak-pihak itu;
- c) Adanya tujuan yang akan dicapai;
- d) Adanya prestasi yang akan dilaksanakan;
- e) Adanya bentuk tertentu, lisan atau tulisan;
- f) Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

### **c. Pengertian Perjanjian Jual Beli Perumahan Menurut Peneliti**

Berdasarkan uraian pengertian mengenai perjanjian jual beli perumahan menurut perundang-undangan dan ahli. Maka peneliti dapat menyimpulkan bahwa perjanjian jual beli perumahan adalah suatu ikatan yang terjadi antara kedua belah pihak, yaitu penjual (*developer*) perumahan dan pembeli. Perjanjian tersebut diatur oleh perundang-undangan untuk pelaksanaannya dan apabila terjadinya sengketa dikemudian hari. Kedua belah pihak dapat mengadukannya kepada pihak yang ditunjuk oleh negara untuk menyelesaikannya.

## **2. Asas-Asas Perjanjian Jual Beli Perumahan**

Asas-asas dalam perjanjian jual beli perumahan terbagi menjadi lima bagian, dapat dilihat sebagai berikut:<sup>23</sup>

- a. Asas kebebasan berkontrak. Maksudnya setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu

---

<sup>23</sup> A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta : Liberty, 1985), hlm. 20.

ditujukan. Kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia.

- b. Asas konsensualisme. Adalah suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal.
- c. Asas itikad baik. Bahwa orang yang akan membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian harus didasarkan pada norma kepatuhan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.
- d. Asas Pacta Sun Servanda. Merupakan asas yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat bagi mereka yang membuatnya, dan perjanjian tersebut berlaku seperti undang-undang.
- e. Asas berlakunya suatu perjanjian. Pada dasarnya semua perjanjian berlaku bagi mereka yang membuatnya dan tidak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga kecuali undang-undang mengaturnya, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur Bandung, 1981), hlm. 11.

### 3. Syarat-Syarat Perjanjian Jual Beli Perumahan

Aturan mengenai syarat sahnya suatu atau sebuah perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu : untuk sahnya suatu perikatan diperlukan empat syarat :<sup>25</sup>

a. “Sepakat” mereka yang mengikatkan diri

Syarat ini merupakan syarat mutlak adanya sebuah perjanjian, dimana kedua pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang menjadi pokok dari perjanjian yang dilakukan/diadakan itu, dan apabila mereka tidak sepakat maka tidak ada perjanjian.

Kesepakatan yang dibuat menunjukkan bahwa mereka (orang-orang) yang melakukan perjanjian, sebagai subyek hukum tersebut mempunyai kesepakatan (kebebasan) yang bebas dalam membuat isi perjanjian serta tidak boleh adanya unsur paksaan.

Apabila subyek hukum tersebut tidak bebas dalam membuat suatu perjanjian yang disebabkan adanya unsur paksaan (dwang), unsur kekeliruan (dwaling), atau unsur penipuan, kecuali paksaan yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka perjanjian tersebut dapat dituntut untuk dibatalkan.<sup>26</sup>

Pengertian paksaan yang terjadi, dapat berupa paksaan badan, ataupun paksaan jiwa, kecuali paksaan yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti paksaan yang terjadi sebagai akibat terjadinya kelalaian atau wanprestasi dan satu pihak kemudian melakukan penggugatan ke

---

<sup>25</sup> Majalah Properti Indonesia, (Jakarta: No. 03 Edisi April 1994), hlm. 6.

<sup>26</sup> R.Subekti, R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 2001), hlm. 366.

muka pengadilan dan sebagai akibatnya pengadilan memaksa untuk memenuhi prestasi.<sup>27</sup>

Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian menjadi batal jika terdapat paksaan terdapat dalam Pasal 1323 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) yang berbunyi : paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut telah tidak dibuat, serta ketentuan dalam Pasal 1325 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) yang berbunyi : paksaan mengakibatkan batalnya suatu perjanjian tidak saja apabila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, tetapi juga apabila paksaan itu dilakukan terhadap suami atau istri atau sanak keluarga dalam garis keatas maupun kebawah.

Mengenai kekeliruan dapat terjadi terhadap orang maupun benda, sedangkan yang dimaksud dengan penipuan ialah apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan hal atau sesuatu yang tidak benar, atau dengan akal cerdas sehingga orang lain menjadi tertipu.<sup>28</sup>

Apabila penipuan dilakukan maka perjanjian yang dibuat dapat batal. Sesuai dengan Pasal 1328 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) yang berbunyi : penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak,

---

<sup>27</sup> R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1988), hlm. 29.

<sup>28</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1986), hlm. 6.

adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.

b. “Kecakapan” untuk membuat suatu perikatan<sup>29</sup>

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan mengandung makna bahwa pihak-pihak yang membuat perjanjian/perikatan tersebut merupakan orang yang sudah memenuhi syarat sebagai pihak yang dianggap cakap oleh/menurut hukum, sehingga perbuatannya bisa dipertanggungjawabkan sesuai hukum pula.

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata), hanya diterangkan tentang mereka/pihakpihak yang oleh hukum dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Sehingga pihak diluar yang tidak cakap tersebut dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum.<sup>30</sup>

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1329 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi : setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap.

Pihak yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum diatur dalam Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata), yang berbunyi “tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah” :

- 1) Orang-orang yang belum dewasa, Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) menentukan bahwa mereka yang belum mencapai umur genap 18 tahun dan tidak lebih dahulu kawin.<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Penerbit Intermasa, 1998), hlm. 1.

<sup>30</sup> Mariam Darius Badruzaman, *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, (Bandung: Alumni, 1993), hlm.1.

<sup>31</sup> Herlien Budiono, *artikel “Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak” Majalah Renvoi*, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, hlm. 57.

- 2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampunan, mereka yang ditaruh dibawah pengampunan menurut Pasal 1331 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap, walaupun ia kadang-kadang cakap mempergunakan pikirannya. Selain itu orang-orang dewasa yang mempunyai sifat pemboros dapat juga ditaruh dibawah pengampunan.
- 3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang diterapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Menurut Pasal 108 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) perempuan yang telah bersuami dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, kecuali jika ia didampingi atau diberi izin tertulis dari suaminya.<sup>32</sup>

Sedangkan pada Pasal 109 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) menentukan pengecualian dari Pasal 108 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) yaitu bahwa istri dianggap telah memperoleh izin atau bantuan dari suami dalam hal membuat perjanjian untuk keperluan rumah tangga sehari-hari atau sebagai pengusaha membuat perjanjian kerja, asalkan untuk keperluan rumah tangga.

---

<sup>32</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur Bandung, 1981), hlm. 11.

Namun demikian semua ketentuan tersebut di atas sudah tidak berlaku lagi dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1969, serta dengan diundangkannya Undang-Undang Perkawinan No. 1 Tahun 1974, dimana dalam Pasal 31 ayat (1) dan (2) diterangkan kedudukan suami dan istri adalah sama/seimbang dan masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.<sup>33</sup>

c. Suatu “hal tertentu”

Maksud dari kata suatu hal tertentu pada persyaratan sahnya suatu perjanjian adalah obyek dari pada perjanjian. Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) ditentukan bahwa objek perjanjian tersebut haruslah merupakan barang-barang yang dapat ditentukan nilainya atau dapat diperdagangkan.<sup>34</sup>

Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1333 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) yang berbunyi : "Suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah itu barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.

---

<sup>33</sup> Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, (Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1993), hlm.91

<sup>34</sup> A. B Loebis, “*Jual Beli Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia*”, (Jakarta: 1976), hlm. 5.

d. Suatu “sebab yang halal”<sup>35</sup>

Pengertian dari suatu sebab yang halal yaitu bahwa isi dari perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, norma-norma, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Misalnya : seseorang mengadakan transaksi jual-beli senjata api tanpa dilindungi oleh surat-surat yang sah dalam hal pemilikan senjata api, maka perjanjian yang dilakukan adalah batal, karena tidak memenuhi syarat mengenai suatu sebab yang halal yaitu prestasi yang dilakukan telah melanggar undangundang tentang pemilikan senjata api.

Menurut Pasal 1335 Kitab Undang-undang Hukum Perdata : "Suatu perjanjian tanpa sebab (causal), atau telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan."

Sedangkan Pasal 1336 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, menegaskan bahwa jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada sesuatu sebab yang halal ataupun ada sesuatu sebab lain dari pada yang dinyatakan perjanjiannya namun demikian adalah sah.

#### **4. Tujuan Perjanjian Jual Beli Perumahan**

Pada prinsipnya, UUPK<sup>36</sup> tidak melarang pelaku usaha untuk membuat perjanjian baku yang memuat klausula baku, asal tidak mencantumkan klausula eksonerasi sebagaimana yang dilarang dalam Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2)

---

<sup>35</sup> Djoko Prakoso dan Bambang Riyani Lany, “*Dasar Hukum Persetujuan Tertentu Di Indonesia*”, (Jakarta, 1987), hlm. 3.

<sup>36</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

UUPK. Dokumen-dokumen hukum (legal documents) yang timbul dari perjanjian jual beli rumah dibidang perumahan, antara lain:<sup>37</sup>

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli, disingkat (PPJB), atau nama lainnya seperti: Perjanjian Pendahuluan Pembelian, Perjanjian Akan Jual Beli antara pengembang dan konsumen.
2. Akta Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mengalihkan atau memecah pemilikan tanah dan rumah dari pengembang kepada setiap konsumen.
3. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah/Apartemen/Satuan Rumah Susun nama lain seperti: Persetujuan Pemberian Kredit dari bank pemberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau Kredit Pemilikan Apartemen (KPA).

Keberadaan dokumen-dokumen dalam perjanjian diatas sangat penting untuk mengupayakan sejauh mana perlindungan konsumen telah dilaksanakan.

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.<sup>38</sup>

Hal-hal yang harus dilakukan konsumen dalam transaksi jual beli perumahan, sebagai berikut:

---

<sup>37</sup> Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2003, hlm. 84.

<sup>38</sup> Muhammad Anies, "*Perlindungan Hukum bagi Konsumen atas Pemilikan Rumah dari Developer di Kota Makassar*". *Jurnal Hukum Pidana dan Ketatanegaraan*, Volume 5 Nomor 2, Edisi Desember 2016, Makassar: UIN Alauddin Makassar, hlm. 5.

1. Transaksi pada saat pemesanan yang biasa dilakukan pada saat launching atau pameran perumahan, konsumen mendapat penjelasan secara lisan dari pengembang atau agen pemasarannya. Jika tertarik, konsumen diminta menandatangani draft surat pesanan.
2. Transaksi pada saat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).  
Konsumen perlu memperhatikan hal-hal sebagai berikut sebelum menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB): Premis, yaitu penjelasan awal mengenai perjanjian. Harus ditegaskan bahwa pengembang telah memiliki atau menguasai lahan tersebut secara sah dan tidak dalam keadaan dijaminkan. Lalu, pengembang telah mendapatkan izin-izin yang diperlukan untuk proyek tersebut yang sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Perumahan Rakyat tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yaitu:
  - a. Harga jual dan biaya-biaya lain yang ditanggung konsumen.
  - b. Tanggal serah terima fisik yang tidak boleh melebihi 1 tahun sejak pembayaran pertama.
  - c. Denda keterlambatan bila pengembang melakukan serah terima fisik kepada konsumen.
  - d. Spesifikasi bangunan dan lokasi.
  - e. Hak konsumen untuk membatalkan perjanjian, bila pengembang lalai akan kewajibannya dengan pembayaran kembali seluruh uang yang telah disetor konsumen berikut denda - dendanya, sebagaimana pengembang membatalkan perjanjian bila konsumen lalai melaksanakan kewajibannya.

- f. Penandatanganan akta jual beli haruslah ada kepastian tanggalnya dan denda bila terjadi keterlambatan penandatanganan tersebut. Sehingga, tidak hanya keterlambatan serah terima fisik yang didenda.
- g. Masa pemeliharaan 100 (seratus) hari sejak tanggal serah terima.<sup>39</sup>

Hal lain yang perlu diperhatikan konsumen adalah pada saat terima fisik. Rumah yang diserahkan harus cocok spesifikasinya dengan yang ada didalam perjanjian pengikatan jual beli dan juga surat menyurat yang lengkap. Jika tidak sesuai, maka hak konsumen untuk tidak menandatangani berita acara serah terima tersebut sebelum pengembang menyelesaikannya.

## **B. Tinjauan Tentang Pengembang Perumahan dan Konsumen**

### **1. Pengertian Pengembang Perumahan dan Konsumen**

#### **a. Pengertian Pengembang Perumahan dan Konsumen Menurut Perundang-Undangan**

Berdasarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman, terdapat beberapa pengertian dasar, yaitu:

- 1) Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
- 2) Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
- 3) Permukiman adalah satuan kawasan perumahan lengkap dengan prasarana lingkungan, prasarana umum, dan fasilitas sosial yang mengandung

---

<sup>39</sup> Kelik Wardiono, *Hukum Perlindungan Konsumen Aspek Substansi Hukum, Struktur Hukum dan Kultur Hukum dalam UU Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*. Yogyakarta: Penerbit Ombak, 2014, hlm. 43.

keterpaduan kepentingan dan keelarsan pemanfaatan sebagai lingkungan kehidupan.

- 4) Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
- 5) Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
- 6) Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.<sup>40</sup>

Menurut pasal 5 tahun 1974 disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian Pengembang Perumahan, yaitu: “Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas social yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya”. Dalam Undang – Undang perlindungan konsumen Pengembang Perumahan masuk dalam kategori sebagai pelaku usaha. Pengertian Pelaku Usaha dalam Pasal 1 angka 3 Undang – Undang No. 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen yaitu:

“Pelaku usaha adalah setiap orang atau perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara

---

<sup>40</sup> R. Subekti, *Aneka Hukum Perjanjian*, Jakarta; Pradnya Paramita, 1984, hlm. 17.

Republik Indonesia, baik sendiri maupun secara bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi”.<sup>41</sup>

Dalam Undang-Undang No.1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU No.1/2011) pengembang perumahan masuk dalam kategori penyelenggara atau pengembang pembangunan perumahan dan pemukiman yang penyelenggaraan rumah dan perumahan dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga Negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.<sup>42</sup>

Pada Pasal 1 Angka 2 UUPK No. 8 Tahun 1999, sebagai akhir dari usaha pembentukan Undang-Undang Perlindungan Konsumen, adalah dengan lahirnya UUPK Pasal 1 angka 2 yang di dalamnya dikemukakan pengertian konsumen, sebagai berikut: “Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”<sup>43</sup>

Pengertian konsumen dalam UUPK ini lebih luas daripada pengertian konsumen pada kedua Rancangan Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang telah disebutkan sebelumnya, karena dalam UUPK juga meliputi pemakaian barang untuk kepentingan makhluk hidup lain. Hal ini berarti bahwa UUPK dapat memberikan perlindungan kepada konsumen yang bukan manusia

---

<sup>41</sup> Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

<sup>42</sup> Andi Pontjo Wiyono, *Tanggung Jawab Developer Perumahan Terhadap Penyediaan Tempat Pemukiman*, e-Jurnal THE SPIRIT OF LAOW Vol. 1 No.1 Maret 2015. hlm. 27-41.

<sup>43</sup> R. Serfianto Dibyo Purnomo; Iswi Hariyani; Cita Yustisia, *Kitab Hukum Bisnis Properti*, Yogyakarta; Pustaka Yustisia, 2011, hlm.11

(hewan, maupun tumbuh-tumbuhan).<sup>44</sup>

Menurut Pasal 1 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Pasal 1 ayat 2 Keputusan Kementerian Perindustrian dan Perdagangan Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 adalah: “konsumen adalah Setiap orang pemakai barang dan /jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak diperdagangkan”. Pengertian konsumen dalam UUPK tidak hanya konsumen secara individu, juga meliputi pemakaian barang untuk kepentingan makhluk hidup lain, seperti binatang peliharaan, tetapi tidak diperluas pada individu pihak ketiga (*bystander*) yang dirugikan atau menjadi korban akibat penggunaan atau pemanfaatan suatu produk barang dan jasa.

#### **b. Pengertian Pengembang Perumahan dan Konsumen Menurut Ahli**

Menurut Suparno Sastra M.<sup>45</sup> dan Endi Marlina, pengertian mengenai perumahan adalah sekelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

Sedangkan permukiman menurut Suparno Sastra M. dan Endi Marlina, adalah suatu tempat bermukim manusia untuk menunjukkan suatu tujuan tertentu. Apabila dikaji dari segi makna, permukiman berasal dari terjemahan kata *Settlements* yang mengandung pengertian suatu proses bermukim. Pemukiman memiliki arti yang berbeda yaitu:

---

<sup>44</sup> Susanti Adi Nugroho, *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya*, Jakarta : Kencana, 2011, hlm. 63.

<sup>45</sup> Didik Rianto, *Perencanaan dan Pembangunan perumahan*, (PT. Tabah Jaya, Surabaya, 2006), hlm. 29

- 1) Isi. yaitu menunjuk pada mausia sebagai penghuni maupun masyarakat di lingkungan sekitarnya.
- 2) Wadah. Yaitu menunjuk pada fisik hunian yang terdiri dari alam dan elemen-elemen buatan manusia.

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal hunian yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan yaitu kelengkapan dasar fisik lingkungan, misalnya penyediaan air minum, pembuangan sampah, tersedianya listrik, telepon, jalanan, yang memungkinkan lingkungan pemukiman berfungsi sebagaimana mestinya. Rumah adalah tempat untuk melepaskan lelah, tempat bergaul,<sup>46</sup> dan membina rasa kekeluargaan diantara anggota keluarga, tempat berlindung keluarga dan menyimpan barang berharga. Rumah adalah struktur fisik yang terdiri dari ruangan, halaman dan area sekitarnya yang dipakai sebagai tempat tinggal dan sarana pembinaan keluarga.<sup>47</sup> Menurut WHO (World Health Organization), rumah adalah struktur fisik atau bangunan tempat berlindung, di mana lingkungan berguna untuk kesehatan jasmani dan rohani serta keadaan sosialnya, baik untuk kesehatan keluarga dan individu (Komisi WHO mengenai kesehatan dan lingkungan, 2001).

Pengembang perumahan atau developer merupakan pelaku usaha yang bergerak dibidang pelaksanaan perumahan dan kawasan permukiman. Pengembang perumahan yang dimaksud dalam Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah pelaku usaha berbadan hukum yang didirikan oleh

---

<sup>46</sup> Ahmad Miru, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Bagi Konsumen di Indonesia*. Jakarta; Raja Grafindo Persada, 2011, hlm.1

<sup>47</sup> Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Warga Negara Indonesia yang kegiatannya dibidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Dalam Akta Pendirian Perusahaannya harus secara jelas menyebutkan bidang usaha sebagai pengembang perumahan dan kawasan Perumahan dan Kawasan Permukiman.<sup>48</sup>

Sebagai istilah yang sering dipergunakan dalam percakapan sehari-hari, merupakan istilah yang perlu untuk diberikan batasan pengertian agar dapat mempermudah pembahasan tentang perlindungan konsumen. Berbagai pengertian tentang “konsumen” yang dikemukakan baik dalam Rancangan Undang-undang Perlindungan Konsumen, sebagai upaya kearah terbentuknya Undang-undang Perlindungan Konsumen maupun dalam Undang-undang.<sup>49</sup> Berikut adalah pendapat para ahli dan menurut Undang-undang R.I mengenai definisi konsumen:

1) Menurut Philip Kotler

Konsumen adalah semua individu dan rumah tangga yang membeli atau memperoleh barang atau jasa untuk dikonsumsi pribadi<sup>50</sup>.

2) Menurut Wira Suteja

Konsumen adalah orang yang menciptakan pandangan tentang perusahaan kita, tentang baik atau buruk pelayanan kita.

---

<sup>48</sup> Nurpanca Sitorus, dkk., “Tindak Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana Pengembang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman”, Jurnal Hukum USU, Volume 2 Nomor 3, Edisi Desember 2014, Medan: Universitas Sumatera Utara. hlm. 6.

<sup>49</sup> Ahmad Miru, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia*, Jakarta : Rajawali-Pers, 2011, hlm. 19.

<sup>50</sup> Philip Kotler, *Principles of Marketing*, Prentice-Hall Inc, Englewood Cliffs New Jersey, 1980, hlm. 267-268.

### 3) Menurut Az. Nasution

Konsumen adalah setiap orang yang mendapatkan barang dan jasa digunakan untuk tujuan tertentu<sup>51</sup>.

#### **c. Pengertian Pengembang Perumahan dan Konsumen Menurut Peneliti**

Berdasarkan uraian pengertian mengenai pengembang perumahan dan konsumen menurut perundang-undangan dan ahli. Maka peneliti dapat menyimpulkan bahwa pengembang perumahan ialah pengusaha yang bergerak dibidang penjualan perumahan yang mengelola tanah untuk dibangun beberapa unit rumah yang seterusnya akan dipasarkan kepada konsumen. Konsumen perumahan ialah orang yang membeli perumahan baik secara tunai maupun kredit yang transaksinya dilakukan kepada pihak penjual perumahan.

## **2. Hak dan Kewajiban Pengembang Perumahan dan Konsumen**

### a. Hak dan Kewajiban Pengembang Perumahan

Dalam hal ini hak-hak pengembang atau developer sebagai pelaku usaha menurut Pasal 6 UUPK yaitu:

- 1) Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- 2) Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
- 3) Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;

---

<sup>51</sup> Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta : Sinar Grafika, 2011, hlm. 25.

- 4) Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;<sup>52</sup>
- 5) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundangundangan lainnya.

Kewajiban-kewajiban pelaku usaha yang dalam hal ini adalah pengembang atau developer diatur secara tegas di dalam Pasal 7 UUPK, antara lain:

- 1) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;<sup>53</sup>
- 2) Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- 3) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- 4) Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- 5) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- 6) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang

---

<sup>52</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

<sup>53</sup> Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992, hlm. 7-8.

diperdagangkan;

- 7) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Secara umum, prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dibedakan sebagai berikut:<sup>54</sup>

- 1) Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*), seseorang dapat dimintakan pertanggungjawaban secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya.
- 2) Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab (*presumption of liability principle*), tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah.
- 3) Prinsip praduga selalu tidak bertanggung jawab (*presumption of nonliability principle*), merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab, dimana tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab sampai dibuktikan, bahwa ia bersalah. Dalam prinsip ini hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas, dan pembatasan demikian biasanya secara common sense dapat dibenarkan.
- 4) Prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*), kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, ada pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya force majeure.

---

<sup>54</sup> Kelik Wardiono, *Hukum Perlindungan Konsumen Aspek Substansi Hukum, Struktur Hukum dan Kultur Hukum dalam UU Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*, Yogyakarta: Penerbit Ombak, 2014, 77-89

5) Prinsip tanggung jawab pembatasan (*limitation of liability principle*) sangat disenangi oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausula eksonerasi dalam perjanjian standar yang dibuatnya.<sup>55</sup>

Tanggung jawab pengembang sebagai pelaku usaha telah diatur di dalam BAB VI Pasal 19 sampai dengan pasal 28. Tanggung jawab pengembang atau developer sebagai pelaku usaha menurut Pasal 19 UUPK, yaitu:<sup>56</sup>

- 1) Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
- 2) Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.
- 4) Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.
- 5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

---

<sup>55</sup> Gatut Susanta, *Mudah Mengurus IMB di 55 Kota dan Kabupaten di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2009, hlm. 23.

<sup>56</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Memperhatikan substansi Pasal 19 ayat (1) UUPK, tanggung jawab pelaku usaha yaitu:

- 1) Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan,
- 2) Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran,
- 3) Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.

Dalam hal tanggung jawab pelaku usaha maka perlu dilihat ada tidaknya suatu kerugian yang telah diderita oleh konsumen sebagai akibat dari penggunaan, pemanfaatan, serta pemakaian atas produk yang dihasilkan oleh pelaku usaha tertentu. Tanggung jawab pelaku usaha dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen mengandung materi yang berstruktur sebagai berikut:<sup>57</sup>

- 1) *Product Liability* adalah tanggung jawab perdata secara langsung dari pelaku usaha atas kerugian yang dialami akibat mengkonsumsi produk yang dihasilkannya.
- 2) *Profesional Liability* adalah tanggung jawab perdata yang didasarkan pada tanggung jawab perdata secara langsung atas dasar perjanjian kontrak dari pelaku usaha pemberi jasa atas kerugian yang dialami oleh konsumen akibat memanfaatkan jasa yang diberikannya.
- 3) *Contractual Liability* adalah tanggung jawab perdata atas dasar perjanjian dari pelaku usaha baik terhadap barang maupun jasa yang dihasilkannya atas kerugian yang dialami konsumen akibat mengkonsumsi barang yang dihasilkannya atau memanfaatkan jasa yang diberikannya.

---

<sup>57</sup> Johannes Gunawan, “Tanggung Jawab Pelaku Usaha Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen”, Jurnal Hukum Bisnis, Volume VIII. Jakarta: Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, 1999, hlm. 4.

4) *Criminal Liability* adalah tanggung jawab pidana dari pelaku usaha atas terganggunya keselamatan dan keamanan konsumen.

b. Hak dan Kewajiban Konsumen

Pada dasarnya setiap manusia akan menjadi konsumen untuk suatu barang dan/atau jasa yang diproduksi, ditawarkan dan dijual oleh produsen (pelaku usaha). Konsumen sendiri berasal dari kata dalam bahasa Inggris, yakni *consumer*, atau dalam bahasa Belanda “*consument*”, “*konsument*”<sup>58</sup> konsumen secara harfiah adalah orang yang memerlukan membelanjakan atau menggunakan, pemakai atau pembentuk. Pengertian akan perlindungan konsumen sendiri tercantum dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Undang-Undang Perlindungan Konsumen dalam Pasal 1 “konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak diperdagangkan”<sup>59</sup>.

Konsumen pada artian umum diartikan sebagai pengguna terakhir dari produk yang diserahkan kepada mereka oleh pengusaha, yaitu setiap orang yang mendapatkan barang untuk dipakai dan tidak untuk diperjualkani lagi.<sup>13</sup> Para ahli hukum memberikan batasan bagi konsumen sebagai setiap orang yang mendapatkan secara sah menggunakan barang dan/atau jasa untuk suatu kegunaan. Konsumen adalah pemakai akhir untuk dirinya sendiri maupun keluarga dan orang lain. Dan setiap orang pada waktu, dalam posisi

---

<sup>58</sup> Janus Sidabalok. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Bandung; Citra Aditya Bakti, 2010, hlm.16.

<sup>59</sup> Ahmadi Miru dan Yodo Sutarmam, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta; Raja Grafindo, Persada, 2008, hlm.1.

tunggal/sendiri maupun bersama orang lain, dalam keadaan apapun pastinya akan menjadi konsumen untuk suatu produk atau jasa tertentu<sup>60</sup>.

Adapun batasan yang terdapat didalam pengertian konsumen, yakni:<sup>61</sup>

- 1) Konsumen adalah setiap orang yang memperoleh barang dan/atau jasa yang diperuntukkan terhadap tujuan tertentu;
- 2) Konsumen antara adalah setiap orang yang memperoleh barang dan/atau jasa untuk difungsikan dengan tujuan membangun barang/jasa lain atau untuk diperdagangkan;
- 3) Konsumen akhir adalah setiap orang yang memperoleh dan mempergunakan barang dan/atau jasa tersebut, untuk tujuan melengkapi kebutuhan hidupnya baik secara pribadi, keluarga dan tidak untuk diperdagangkan kembali (non-komersial).

Nilai barang dan/atau jasa yang digunakan oleh konsumen dalam memenuhi kebutuhan mereka tidak dapat diukur atas dasar untung ataupun rugi secara ekonomis belaka, tetapi semata-mata untuk memenuhi kebutuhan hidup jiwa dan raga dari konsumen tersebut.<sup>62</sup>

Konsumen juga memiliki hak dan kewajiban, hak dan kewajiban dari konsumen tersebut diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen UUPK, yang meliputi:

---

<sup>60</sup> Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Bandung; Citra Aditya Bakti, 2010, hlm. 17.

<sup>61</sup> Sri Redjeki, *Hukum Ekonomi*, Bandung; Mandar Maju, 2000, hlm.80.

<sup>62</sup> A. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Jakarta: Daya Widya, 1999, hlm.13.

- 1) Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;<sup>63</sup>
- 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/atau jasa yang digunakan;
- 5) Hak untuk mendapatkan advokasi, 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 mendapatkan 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.<sup>64</sup>

Oleh karena itu prinsip dari hak dasar perlindungan konsumen menjadi salah satu dasar atau landasan sebagaimana yang telah diatur dalam

---

<sup>63</sup> N.H.T. Siahaan, *Hukum Konsumen, Perlindungan Konsumen, dan Tanggung Jawab Produk*, Jakarta, Panta Rei, 2015, hlm. 28.

<sup>64</sup> Hamid Haris. A, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Makassar; Sah Media, 2017, hlm. 7.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Sehingga dapat digunakan sebagai dasar ataupun prinsip bagi konsumen. Kewajiban konsumen juga diatur di dalam Pasal 5 UUPK. Kewajiban konsumen antara lain:<sup>65</sup>

- 1) Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- 2) Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
- 3) Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Kewajiban seperti ini diatur dalam UUPK dianggap tepat, sebab kewajiban ini adalah untuk mengimbangi hak konsumen untuk mendapatkan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut. Hak ini akan menjadi lebih mudah diperoleh jika konsumen mengikuti penyelesaian sengketa secara patut. Hanya saja kewajiban konsumen ini, tidak cukup untuk maksud tersebut jika tidak diikuti oleh kewajiban yang sama dari pihak pelaku usaha.<sup>66</sup>

## **C. Tinjauan Tentang Perlindungan Konsumen**

### **1. Pengertian Perlindungan Konsumen**

#### **a. Pengertian Perlindungan Konsumen Menurut Perundang-Undangan**

Pengertian perlindungan konsumen diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK) yang disebutkan bahwa “segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”. Kepastian hukum untuk memberikan perlindungan terhadap konsumen antara lain dengan

---

<sup>65</sup> Harjanto dan Totok, *Strategi Pembangunan Perumahan di Kawasan Perkotaan*, Jurnal Ekonomi, Vol. 5 No. 2, 2016, hlm. 47.

<sup>66</sup> Hadi Sabari Yunus, *Geografi Permukiman dan Beberapa Permasalahan Permukiman di Indonesia*, Yogyakarta: Fakultas Geografi, UGM, 1987, hlm. 61.

meningkatkan harkat dan martabat konsumen serta membuka akses informasi tentang barang dan/atau jasa baginya, dan menumbuhkembangkan sikap pelaku usaha yang jujur dan bertanggung jawab.<sup>67</sup>

Tujuan yang ingin dicapai perlindungan konsumen umumnya dapat dibagi dalam 3 (tiga) bagian utama, yaitu;

- 1) Memberdayakan konsumen dalam memilih, menentukan barang dan/atau jasa kebutuhannya, dan menurut hak-haknya (Pasal 3 huruf c);
- 2) Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang memuat unsur-unsur kepastian hukum, keterbukaan informasi, dan akses untuk mendapatkan informasi itu (Pasal 3 huruf d);
- 3) Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap jujur dan bertanggung jawab (Pasal 3 huruf e).

#### **b. Pengertian Perlindungan Konsumen Menurut Para Ahli**

Dalam berbagai literatur ditemukan sekurang-kurangnya dua istilah mengenai hukum yang mempersoalkan konsumen, yaitu “hukum konsumen” dan “hukum perlindungan konsumen”. Istilah “hukum konsumen” dan “hukum perlindungan konsumen” sudah sangat sering terdengar. Namun, belum jelas benar apa saja yang masuk ke dalam materi keduanya. Juga, apakah kedua “cabang” hukum itu identik.<sup>68</sup>

Karena posisi konsumen yang lemah maka ia harus dilindungi oleh hukum. Salah satu sifat sekaligus tujuan hukum adalah memberikan perlindungan

---

<sup>67</sup> Ahmadi Miru, *Perlindungan Konsumen*, (Diadit Media, Jakarta, 2013), hlm. 9.

<sup>68</sup> Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Grasindo, Jakarta, 2000), hlm. 9.

(pengayoman) kepada masyarakat. Jadi, sebenarnya hukum konsumen dan hukum perlindungan konsumen adalah dua bidang hukum yang sulit dipisahkan dan ditarik batasnya. Pengertian perlindungan konsumen menurut Az. Nasution dijelaskan bahwa kedua istilah itu berbeda, yaitu bahwa hukum perlindungan konsumen adalah bagian dari hukum konsumen. Hukum konsumen adalah keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur hubungan dan masalah antara berbagai pihak satu sama lain berkaitan dengan barang dan atau jasa konsumen di dalam pergaulan hidup. Sedangkan hukum perlindungan konsumen diartikan sebagai keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah hukum yang mengatur dan melindungi

konsumen dalam hubungan dan masalahnya dengan para penyedia barang dan atau jasa konsumen.<sup>69</sup>

Lebih lanjut mengenai definisinya Az. Nasution menjelaskan sebagai berikut: Hukum konsumen pada pokoknya lebih berperan dalam hubungan dan masalah konsumen yang kondisi para pihaknya berimbang dalam kedudukan sosial ekonomi, daya saing, maupun tingkat pendidikan. Rasionya adalah sekalipun tidak selalu tepat, bagi mereka masing-masing lebih mampu mempertahankan dan menegakkan hak-hak mereka yang sah. Hukum perlindungan konsumen dibutuhkan apabila kondisi pihak-pihak yang mengadakan hubungan hukum atau bermasalah dalam masyarakat itu tidak seimbang. Pada dasarnya baik hukum konsumen maupun hukum perlindungan

---

<sup>69</sup> Az. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen: Suatu Pengantar*, (Diadit Media, Jakarta, 2014), hlm. 12.

konsumen membicarakan hal yang sama, yaitu kepentingan hukum (hak-hak) konsumen.<sup>70</sup>

Hukum perlindungan konsumen atau hukum konsumen dapat diartikan sebagai keseluruhan peraturan hukum yang mengatur hak-hak dan kewajiban-kewajiban konsumen dan produsen yang timbul dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya. Kata keseluruhan dimaksudkan untuk menggambarkan bahwa didalamnya termasuk seluruh pembedaan hukum menurut jenisnya. Jadi termasuk didalamnya baik aturan hukum perdata, pidana, dagang/bisnis, *omnibuslaw*, administrasi negara maupun hukum internasional.<sup>71</sup>

Sedangkan cakupannya adalah hak dan kewajiban serta cara-cara pemenuhannya dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya, yaitu bagi konsumen mulai dari usaha untuk mendapatkan kebutuhannya dari produsen, meliputi: informasi, memilih, harga sampai pada akibat-akibat yang timbul karena pengguna kebutuhan itu, misalnya untuk mendapatkan pengganti kerugian. Sedangkan bagi produsen meliputi kewajiban yang berkaitan dengan produksi, penyimpanan, peredaran dan perdagangan produk, serta akibat dari pemakaian produk itu. Dengan demikian jika perlindungan konsumen diartikan sebagai segala upaya yang menjamin adanya kepastian pemenuhan hak-hak konsumen sebagai wujud perlindungan kepada konsumen, maka hukum perlindungan konsumen tiada lain adalah hukum yang mengatur upaya-upaya untuk menjamin terwujudnya perlindungan hukum terhadap kepentingan konsumen.

---

<sup>70</sup> Az. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen: Suatu Pengantar*,.....hlm. 12

<sup>71</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 74.

Menurut Ali Mansyur kepentingan konsumen dapat dibagi menjadi empat macam kepentingan yaitu sebagai berikut:

a. Kepentingan fisik

Kepentingan fisik berkenaan dengan badan atau tubuh yang berkaitan dengan keamanan dan keselamatan tubuh dan jiwa dalam penggunaan barang dan/atau jasa. Kepentingan fisik ini juga berkaitan dengan kesehatan dan keselamatan jiwa. Kepentingan fisik konsumen ini harus diperhatikan oleh pelaku usaha.<sup>72</sup>

b. Kepentingan sosial dan lingkungan

Kepentingan sosial dan lingkungan konsumen adalah terwujudnya keinginan konsumen untuk memperoleh hasil yang optimal dari penggunaan sumber-sumber ekonomi mereka dalam mendapatkan barang dan jasa yang merupakan kebutuhan hidup, sehingga konsumen memerlukan informasi yang benar mengenai produk yang mereka konsumsi sebab jika tidak maka akan terjadi gejala sosial apabila konsumen mengkonsumsi produk yang tidak aman.

c. Kepentingan ekonomi

Kepentingan ekonomi para pelaku usaha untuk mendapatkan laba yang sebesar-besarnya adalah sesuatu yang wajar, akan tetapi daya beli konsumen juga harus dipertimbangkan dalam artian pelaku usaha jangan memikirkan keuntungan semata tanpa merinci biaya riil produksi atas suatu produk yang dihasilkan.

---

<sup>72</sup> M. Ali Mansyur, *Penegakan Hukum Tentang Tanggung Gugat Produsen Dalam Perwujudan Perlindungan Konsumen*, (Genta Press, Yogyakarta, 2007), hlm. 81.

#### d. Kepentingan perlindungan hukum

Kepentingan hukum konsumen adalah akses terhadap keadilan (*access to justice*), konsumen berhak untuk dilindungi dari perlakuan-perlakuan pelaku usaha yang merugikan.<sup>73</sup>

#### c. Pengertian Perlindungan Konsumen Menurut Peneliti

Berdasarkan uraian pengertian mengenai perlindungan konsumen menurut perundang-undangan dan ahli. Maka peneliti dapat menyimpulkan bahwa perlindungan konsumen merupakan suatu upaya pemerintah dalam membuat peraturan perundang-undangan untuk melindungi konsumen dari ketidaksesuaian harapan yang diterima konsumen terhadap tawaran penjualan yang telah dilakukan oleh penjual.

## 2. Asas-Asas Perlindungan Konsumen

Di dalam usaha memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen, terdapat beberapa asas yang terkandung di dalamnya. Perlindungan konsumen dilakukan sebagai bentuk usaha bersama antara masyarakat (konsumen), pelaku usaha dan Pemerintah sebagai pembentuk peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Perlindungan Konsumen, hal ini terkandung dalam ketentuan Pasal 2 UUPK. Kelima asas tersebut adalah:<sup>74</sup>

#### a. Asas manfaat

Asas manfaat dimaksudkan untuk mengamanatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat

---

<sup>73</sup> Munir Fredy. *Hukum Kontrak, Buku Kesatu. Cetakan IV*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015, hlm. 27.

<sup>74</sup> Bernadette, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandung: Universitas Parahyangan, 1997, hlm. 97.

sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.<sup>75</sup> Asas ini menghendaki bahwa pengaturan dan penegakan hukum perlindungan konsumen tidak dimaksudkan untuk menempatkan salah satu pihak diatas pihak yang lain atau sebaliknya, tetapi adalah untuk memberikan kepada masing-masing pihak, pelaku usaha (produsen) dan konsumen, apa yang menjadi haknya. Dengan demikian diharapkan bahwa pengaturan dan penegakan hukum perlindungan konsumen bermanfaat bagi seluruh lapisan masyarakat dan pada gilirannya bermanfaat bagi kehidupan berbangsa.

b. Asas keadilan

Asas keadilan dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil. Asas ini menghendaki bahwa pengaturan dan penegakan hukum perlindungan konsumen ini, konsumen dan pelaku usaha (produsen) dapat berlaku adil melalui perolehan hak dan penunaian kewajiban secara seimbang. Karena itu UUPK mengatur sejumlah hak dan kewajiban konsumen dan pelaku usaha.<sup>76</sup>

c. Asas keseimbangan

Asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materiil ataupun spiritual. Asas ini menghendaki agar konsumen, pelaku usaha

---

<sup>75</sup> Sulistiawati, N. L. P. S., Atmadja, I. B. P., & Darmadi, A. S. W., *Perlindungan Hukum Terhadap Pelaku Usaha Online shop Apabila Terjadi Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pemberi Jasa Endorse di Kota Denpasar*. Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum, 7(4), 2019, hlm. 10.

<sup>76</sup> Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia Edisi Revisi*, Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia, 2006. hlm. 58.

(produsen), dan pemerintah memperoleh manfaat yang seimbang dari pengaturan dan penegakan hukum perlindungan konsumen. Kepentingan antara konsumen, pelaku usaha (produsen) dan pemerintah diatur dan harus diwujudkan secara seimbang sesuai dengan hak dan kewajibannya masing-masing dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Tidak ada salah satu pihak yang mendapat perlindungan atas kepentingannya yang lebih besar dari pihak lain sebagai komponen bangsa dan negara.<sup>77</sup>

d. Asas keamanan dan keselamatan konsumen

Asas ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan.<sup>78</sup> Asas ini menghendaki adanya jaminan hukum bahwa konsumen akan memperoleh manfaat dari produk yang dikonsumsi/dipakainya, dan sebaliknya bahwa produk itu tidak akan mengancam ketentraman dan keselamatan jiwa dan harta bendanya. Karena itu Undang-Undang ini membebaskan sejumlah kewajiban yang harus dipenuhi dan menetapkan sejumlah larang yang harus dipatuhi oleh produsen dalam memproduksi dan mengedarkan produknya.

e. Asas kepastian hukum

Asas ini dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum. Artinya Undang-Undang ini

---

<sup>77</sup> Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, Citra Aditya Bahkti, Bandung, 2006, hlm. 17-20.

<sup>78</sup> Natalia, T.S, *Perlindungan Konsumen Terhadap Wanprestasi Pelaku Usaha*, Jurnal Ilmiah STIE MDP, 9(2), 2020, hlm. 103.

mengharapkan bahwa aturan-aturan tentang hak dan kewajiban yang terkandung di dalam Undang-Undang ini harus diwujudkan dalam kehidupan sehari-hari sehingga masing-masing pihak memperoleh keadilan. Oleh karena itu, negara bertugas dan menjamin terlaksananya Undang-Undang ini sesuai dengan bunyinya. Memperhatikan substansi Pasal 2 UUPK demikian pula penjelasannya, tampak bahwa perumusannya mengacu pada filosofi pembangunan nasional yaitu pembangunan manusia Indonesia seutuhnya yang berlandaskan pada falsafah Negara Republik Indonesia.

Keseimbangan perlindungan antara pelaku usaha dan konsumen menampakkan fungsi hukum yang menurut Roscoe Pound sebagai sarana pengendalian hidup bermasyarakat dengan menyeimbangkan kepentingan-kepentingan yang ada dalam masyarakat atau dengan kata lain sebagai sarana kontrol sosial.<sup>79</sup> Keseimbangan perlindungan hukum terhadap pelaku usaha dan konsumen tidak terlepas dari adanya pengaturan tentang hubungan-hubungan hukum yang terjadi antara para pihak.<sup>80</sup>

Dengan prinsip atau asas kebebasan, subjek hukum bebas melakukan apa yang diinginkannya dengan dibatasi oleh keinginan orang lain dan memelihara akan ketertiban sosial. Dengan prinsip atau asas kesamaan, setiap individu mempunyai kedudukan yang sama di dalam hukum untuk melaksanakan dan

---

<sup>79</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008), hlm. 28.

<sup>80</sup> Rissi, E. H. S., *Implementasi Pasal 45 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Studi Kasus PT. Dua Permata Kembar Kota Malang)*, Skripsi; Universitas Brawijaya, 2018, hlm. 82.

meneguhkan hak- haknya.<sup>81</sup> Dalam hal ini hukum memberikan perlakuan yang sama terhadap individu. Sedangkan prinsip atau asas solidaritas sebenarnya merupakan sisi balik dari kebebasan. Apabila dalam prinsip atau asas kebebasan yang menonjol adalah hak, maka di dalam prinsip atau asas solidaritas yang menonjol adalah kewajiban, dan seakan-akan setiap individu sepakat untuk tetap mempertahankan kehidupan bermasyarakat yang merupakan modus survival manusia. Tujuan perlindungan konsumen, sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bertujuan.<sup>82</sup>

- a. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- b. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
- c. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- d. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi.
- e. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;

---

<sup>81</sup> R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung; Mandar Maju, 2000, hlm. 4.

<sup>82</sup> Lubis, M. Studi Komparasi Ganti Rugi Menurut Hukum Perdata. *Pelita Bangsa Pelestari Pancasila*, 14(1), 2019, hlm. 125.

- f. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.<sup>83</sup>

Mengenai kewajiban konsumen dijelaskan dalam pasal 5 UUPK, yakni:

- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
- b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- c. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
- d. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

---

<sup>83</sup> Pasal 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen..

## BAB III

### METODELOGI PENELITIAN

#### A. Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini akan membahas tentang asas-asas hukum yang berkaitan dengan Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Perumahan Yang Belum Memiliki Perizinan Di Tinjau Dari Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Penelitian dengan asas-asas hukum yang berlaku artinya kajian hukum perdata, terdapat asas kebebasan berkontrak, yang mana bisa diteliti mengenai proses berjalannya asas ini yang merealisasikan setiap individu bebas mengadakan perjanjian dengan mengisikan aturan-aturan yang hanya mengikat pihak-pihak yang berkontrak saja.<sup>84</sup>

Dalam penelitian ini diperlukan batasan ruang lingkup penelitian. Adapun ruang lingkup pada penelitian ini hanya akan mengkaji masalah yang akan diteliti saja. Diantara dapat dilihat sebagaimana berikut; Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli perumahan yang belum memiliki perizinan ditinjau dari UU no. 8 Tahun 1999 Tentang Upaya perlindungan konsumen dan Btanggung jawab yang harus dilakukan *developer* perumahan atas bangunan yang belum memiliki perizinan ditinjau dari UU no. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

---

<sup>84</sup> Blogspot.com, *Metode Penelitian Hukum Bagian I*, 25 September 2011. <http://e-learnilmuhukum.blogspot.com/2011/09/metode-penelitian-hukum.html>

## B. Jenis Penelitian

Berdasarkan berbagai jenis penelitian yang ada, adapun metode penelitian yang peneliti gunakan adalah sebagai berikut:

### 1. Penelitian Hukum Normatif

Penelitian Hukum Normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.<sup>85</sup> Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>86</sup> Pada penelitian hukum jenis ini, seringkali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundangundangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.<sup>87</sup>

### 2. Penelitian Hukum Empiris

Penelitian Hukum Empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung. Penelitian empiris juga digunakan untuk

---

<sup>85</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Jakarta :Raja Grafindo Persada, 2003, hlm. 13.

<sup>86</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada, 2010, hlm. 35.

<sup>87</sup> Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 2006, hlm. 118.

Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*, Pustaka Pelajar, 2010, hlm. 280.

mengamati hasil dari perilaku manusia yang berupa peninggalan fisik maupun arsip.<sup>88</sup>

### 3. Penelitian Hukum Normatif – Empiris

Merupakan suatu metode penelitian yang dalam hal ini menggabungkan unsur hukum normatif yang kemudian didukung dengan penambahan data atau unsur empiris.<sup>89</sup> Dalam metode penelitian normatif-empiris ini juga mengenai implementasi ketentuan hukum normatif (undang-undang) dalam aksinya disetiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat. Dalam penelitian hukum normatif-empiris terdapat tiga kategori, yaitu:<sup>90</sup>

- a. *Non Judi Case Study*, ialah pendekatan studi kasus hukum yang tanpa ada konflik sehingga tidak ada campur tangan dengan pengadilan.
- b. *Judical Case Study*, pendekatan *judicial case study* ini ialah pendekatan studi kasus hukum dikarenakan adanya konflik sehingga akan melibatkan campur tangan pengadilan untuk dapat memberikan keputusan penyelesaian.
- c. *Live Case Study*, pendekatan *live case study* ini ialah pendekatan pada suatu peristiwa hukum yang pada prosesnya masih berlangsung ataupun belum berakhir.

Penyusunan skripsi ini menerapkan metode penelitian hukum normatif - empiris. Hal ini disebabkan peneliti menggunakan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen sebagai acuan dalam menganalisis kasus perselisihan yang sedang terjadi di Simalingkar B, perselisihan tersebut terjadi

---

<sup>89</sup> <http://irwaaan.blogspot.co.id/2013/11/metodologi-penelitian-hukum.html>, dikases pada tanggal 12 Desember 2017, pukul 10.48 WIB.

<sup>90</sup> <http://irwaaan.blogspot.co.id/2013/11/metodologi-penelitian-hukum.html>, dikases pada tanggal 12 Desember 2017, pukul 10.50 WIB.

antara masyarakat pembeli perumahan dan pihak *developer* perumahan yang tidak bertanggung jawab atas persoalan jual beli yang belum dituntaskan. Penelitian ini dilakukan dengan cara mewawancarai pihak masyarakat Bapak M. Sirait yang telah menjadi korban atas pembelian perumahan dari *developer*. Pihak *developer* tidak dapat diwawancarai sebab telah melarikan diri dari tanggung jawabnya dan peneliti tidak dapat mewawancarainya.

### C. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara berikut:<sup>91</sup>

- a. Studi Kepustakaan (*library research*), yaitu pengumpulan data sekunder baik berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun teori-teori dan asas-asas hukum.<sup>92</sup>
- b. Pendekatan Konsep (*Conceptual Approach*) yaitu, pendekatan ini memungkinkan peneliti menggunakan pandangan atau doktrin dalam ilmu hukum, sehingga peneliti dapat menemukan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dibahas. Pemahaman akan pandangan atau doktrin ini dapat menjadi dasar peneliti untuk memecahkan permasalahan yang dibahas.<sup>93</sup>
- c. Wawancara adalah teknik pengumpulan data melalui proses tanya jawab lisan yang berlangsung satu arah, artinya pertanyaan datang dari pihak yang

---

<sup>91</sup> Soejono H Abdurahman, *Metode Penelitian Hukum*, Bina Cipta, Jakarta, 2013, hal 56

<sup>92</sup> Jhonny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, 2015, hal.36

<sup>93</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, hlm. 133.

mewawancarai dan jawaban diberikan oleh yang diwawancarai.<sup>94</sup> Menurut Hopkins, wawancara adalah suatu cara untuk mengetahui situasi tertentu di dalam kelas dilihat dari sudut pandang yang lain.<sup>95</sup>

#### **D. Sumber Bahan Hukum**

Dalam Ilmu Hukum Ada 3 jenis sumber bahan hukum yaitu bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Adapun sumber bahan hukum yang peneliti gunakan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut

##### **a. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer yaitu bahan dari penelitian hukum yang diambil melalui peraturan perundang-undangan, catatan resmi, risalah dalam pembuatan perundang-undangan, serta putusan hakim dan jaksa. adapun bahan hukum primer yang dimaksud adalah sebagai berikut :

- 1) Undang-Undang Dasar NKRI Tahun 1945
- 2) UU no. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
- 3) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- 5) Surat Edaran dan melalui wawancara, Observasi.

---

<sup>94</sup> Abdurrahman Fatoni, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2011), hlm. 105.

<sup>95</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Reserch*, (Yogyakarta: Andi Offset, Edisi Refisi, 2002), hlm.157.

#### b. Bahan Hukum Sekunder

Yang diutamakan dalam penelitian untuk bahan sekunder adalah buku-buku ilmiah ilmu hukum. Buku tersebut biasanya berisikan dasar serta pandangan-pandangan klasik para ilmuwan serta sarjana hukum yang mempunyai kualifikasi tinggi. Adapun bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Jurnal-jurnal ilmiah dibidang hukum.
- 2) Buku-buku ilmiah dibidang hukum.
- 3) Artikel ilmiah di bidang hukum

#### c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang didalamnya memberikan penjelasan-penjelasan atas bahan hukum pada primer dan sekunder. Antara lain seperti :

- 1) Kamus Hukum
- 2) Situs internet yang berkaitan dengan penelitian tentang Hukum

### **E. Analisis Bahan Hukum**

Analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis deskriptif yaitu dengan menggambarkan sesuai dengan kenyataan-kenyataan yang ada dalam ruang lingkup masyarakat dan hal tersebut juga dikaitkan Peraturan dengan perundang-undang yang berlaku saat ini agar memiliki dasar Hukum yang kuat akan permasalahan yang hendak dibalas.

