

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah adalah kebutuhan primer masyarakat. Dalam usahanya mendapatkan rumah, setiap masyarakat melakukan dengan cermat dan perhitungan yang matang. Hal ini dilakukan karena rumah adalah tempat untuk berlindung dan beristirahat setiap anggota keluarga. Selain fungsi pokok tersebut rumah juga berfungsi sebagai tempat bercengkerama dan membina keluarga. Dalam pandangan masyarakat kontemporer, rumah juga merupakan bagian dari cara berinventasi yang baik. Dengan fungsi rumah yang penting bagi masyarakat, sehingga mendorong pihak swasta dan pemerintah untuk turut hadir dalam menyediakan rumah untuk masyarakat.

Berdasarkan UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UUPKP) menyatakan bahwa tanggung jawab penyelenggaraan perumahan adalah tanggung jawab Negara. Secara detail bunyi pasal tersebut adalah “ *Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia* “. Ketentuan ini merupakan aturan turunan dari amanat Undang Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 H Ayat 1 yang menyatakan bahwa “ *Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik*

dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Atas dasar undang undang tersebut menjelaskan bahwa masyarakat memiliki hak yang mendasar untuk memiliki rumah yang layak dengan harga yang sesuai dengan pendapatan masyarakat. Melalui peraturan tersebut pemerintah harus menjamin dan memastikan bahwa setiap rakyat berhak dan memiliki akses untuk memiliki, menempati, menikmati rumah yang memenuhi standart layak perumahan yang sehat dan aman. Pemerintah juga bisa mengajak peran swasta dalam menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat.

Dalam rangka menyediakan perumahan untuk mencukupi kebutuhan atas rumah yang terus meningkat setiap tahunnya. Developer perumahan swasta secara aktif memasarkan produk perumahan mereka. Dalam persaingan yang ketat saat ini, developer terus berlomba dengan berbagai strategi pemasaran perumahan untuk menarik minat masyarakat. Pemasaran perumahan dilakukan bukan hanya melalui lisan dari tenaga marketing secara langsung, namun promosi branding perumahan dilakukan dengan menggunakan media cetak dengan visual yang menarik seperti pamflet, brosur dan baliho, selain cara tersebut promosi di era sekarang banyak menggunakan media elektronik dan digital seperti media sosial dan iklan elektronik melalui radio dan televisi.

Dengan beragamnya media iklan perumahan yang dikemas menarik ditambahkan dengan berbagai model type rumah, promo khusus dan fasilitas berlimpah serta proses yang sederhana yang memudahkan calon pembeli

mendapatkan produk perumahan membuat masyarakat tertarik dan berminat untuk membeli produk perumahan yang ditawarkan oleh pengembang.

Tetapi beberapa kasus promosi yang dilakukan developer merusak kepercayaan dan menyesatkan masyarakat dengan memberikan informasi yang tidak sesuai dengan spesifikasi produk perumahan yang dibangun. Ketidaksesuaian informasi dalam iklan dengan realita yang didapat masyarakat seringkali diketahui setelah proses pembelian telah terjadi. Dalam kasus tersebut timbul permasalahan sengketa antara pembeli dengan developer atas hak hak yang dijanjikan melalui iklan developer tidak dipenuhi dan diperhatikan oleh developer sebagai pelaku usaha.

Hak konsumen dilindungi dan diatur dalam Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) yang menyatakan bahwa “ *Hak konsumen adalah hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa*”. Dalam banyak kasus informasi yang diberikan developer ternyata tidak sesuai dengan realita dilapangan, sehingga seringkali masyarakat atau konsumen merasa dirugikan. Penyampaian informasi yang salah dan menyesatkan masyarakat disadari saat konsumen telah melaksanakan persetujuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pengembang dan Akad Kredit dengan Bank pemberi kredit perumahan.

Banyaknya kasus dalam bisnis properti terjadi karena ketidaksesuaian antara promosi yang dilakukan oleh developer dengan realita lapangan yang diterima oleh konsumen setelah proses pembelian terjadi dan konsumen telah

secara penuh menempati rumah yang dibeli. Kondisi ini yang menjadi dasar konsumen perumahan mengajukan aduan permasalahan tersebut ke pihak terkait.

Hal ini menunjukkan bahwa developer tidak memperhatikan hak hak masyarakat sebagai konsumen dan hanya fokus mencari keuntungan semata dengan mengelabui konsumen melalui iklan yang tidak sesuai dengan kenyataannya. Jika developer tidak memenuhi janji pengembangan perumahan sesuai dengan iklan yang disebar dan menolak untuk memberikan ganti rugi atas hal tersebut tentu konsumen akan selalu mengalami kerugian. Keadaan ini konsumen dilindungi hak nya mengajukan gugatan ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen hal ini sesuai dengan yang tercantum didalam Pasal 23 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999.¹

Dalam rangka memberikan perlindungan hukum bagi konsumen, Pasal 19 UUPK telah mengatur secara tegas bahwa *“Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan”*. Berdasarkan UU tersebut Developer wajib bertanggung jawab dan memberikan kompensasi ganti rugi terhadap tindakan promosi yang tidak sesuai dengan kenyataan dilapangan.

Atas jaminan perlindungan konsumen melalui undang undang tersebut membuka peluang yang baik bagi masyarakat konsumen perumahan untuk

¹ Garwan Irma, M. Abas, dkk, Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pengguna Jasa Pengiriman Barang Atas Kehilangan Barang Yang Dikirimkan Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, *Jurnal Justisi Ilmu Hukum*, Vol 6 No 1 (2021), 43-69, DOI: <https://doi.org/10.36805/jjih.v6i1.1423>

mendapatkan produk perumahan yang sesuai dengan informasi yang diberikan developer melalui iklan mereka. Dan bagi developer dapat dijadikan rujukan sandaran hukum untuk menekankan rasa tanggung jawab pelaku usaha untuk memberikan ganti rugi yang timbul terhadap konsumen yang disebabkan ketidaksesuaian antara iklan dan kondisi lapangan atas produk perumahan yang diperjual belikan. Mayoritas konsumen di Indonesia rentan dalam hal mengkonsumsi informasi iklan yang “tidak sehat”. Kondisi ini sangat riskan bila tidak terdapat pengawasan yang cukup handal dan konsumen dibiarkan menentukan sendiri iklan yang pantas dipercaya. Pada BAB II Pedoman Asas dalam Etika Pariwisata Indonesia (Amandemen 2014) telah mengatur bahwa pada prinsipnya iklan harus:

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

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

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

Dalam rangka mewujudkan keseimbangan perlindungan kepentingan antara konsumen dan pelaku usaha, pemerintah berupaya dengan memberlakukan UUPK dengan harapan ketentuan ini mampu memberikan perlindungan terhadap konsumen dalam rangka untuk meningkatkan harkat dan martabat konsumen. Meskipun belum ada peraturan khusus yang mengatur mengenai periklanan perumahan, namun beberapa pasal dalam UUPK telah mengakomodir perlindungan konsumen terhadap penyajian informasi iklan yang tidak benar atau menyesatkan.

PT Bintang Anugrah Propertindo merupakan pengembang atau *developer* yang ada di Karawang memiliki jangkauan bisnis cukup besar dibidang perumahan. Kabupaten Karawang merupakan salah satu wilayah yang menjadi jangkauan bisnis perumahannya. Kebutuhan akan perumahan di Kabupaten Karawang ternyata cukup tinggi. Hal ini nampak dari besarnya pertumbuhan dan pembangunan perumahan di setiap wilayah Kabupaten Karawang. Maka dari itu, dapat diindikasikan bahwa perumahan merupakan kebutuhan yang sangat penting dan mendesak bagi masyarakat Kabupaten Karawang.

Dalam melakukan penawaran produk perumahan, pengembang PT Bintang Anugrah Propertindo mempergunakan berbagai media massa seperti

brosur, baliho, media sosial, iklan di internet, serta informasi verbal dari bagian pemasaran. Melalui informasi-informasi penawaran tersebut konsumen dapat mengetahui beberapa hal seperti siteplan, harga, spesifikasi teknis bangunan, penyediaan sarana dan prasarana umum. Realisasi atas informasi produk perumahan yang diberikan oleh pihak pengembang PT Bintang Anugrah Propertindo tersebut apakah sesuai atau tidak serta bagaimana tanggung jawab pengembang PT Bintang Anugrah Propertindo apabila terdapat ketidaksesuaian, perlu diteliti lebih lanjut.

Sebelumnya sudah ada penelitian yang berkaitan dengan perlindungan konsumen dalam pemenuhan hak informasi, untuk menjaga keaslian dalam penelitian, berikut 2 (penelitian) dengan analisa sebagai berikut:

1. Skripsi dari Riski Erly Nailufar, Fakultas Hukum Ekonomi Dan Teknologi Universitas Al Azhar Indonesia 2013 dengan judul “Perlindungan Konsumen Perumahan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 2800 K/Pdt/2008)” penulis menganalisis bahwa putusan yang diambil oleh hakim dianggap tidak tepat karena tidak sesuai dengan undang-undang yang berkaitan dengan perlindungan konsumen perumahan yaitu Undang-undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan juga tidak sesuai jika dikaji menggunakan Undang-undang No. 18 tahun 1999 tentang Jasa Kontruksi.
2. Jurnal Hukum Adigama dari penulis Rani Shafira & Jeane Neltje Saly dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum Dari

Perbuatan Wanprestasi Oleh Developer/Pengembang Sesuai Dengan Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen”. Penulis menyimpulkan bahwa tanggung jawab developer/pengembang belum diatur khusus dalam UUPK ataupun UU Perumahan, karena dalam UUPK hanya mengatur tanggung jawab pelaku usaha secara singkat dan belum begitu jelas. Begitu juga dengan UU Perumahan sama sekali tidak mengatur mengenai developer/pengembang. tanggung jawab yang telah diatur dalam UUPK pun belum dijalankan oleh developer/pengembang karena developer/pengembang sedang menjalani persidangan PKPU yang telah digugat oleh pihak bank yang meminjamkan dana kepada developer/pengembang karena developer/pengembang tidak dapat membayar hutang-hutang tersebut

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, terdapat perbedaan dengan penelitian yang akan penulis lakukan, maka penulis menganggap perlu untuk melakukan penelitian terkait permasalahan informasi diberikan oleh pengembang PT Bintang Anugrah Propertindo kepada konsumen perumahan ke dalam sebuah skripsi yang berjudul **“PERLINDUNGAN TERHADAP KONSUMEN ATAS INFORMASI YANG DISAMPAIKAN OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER) DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN (STUDI KASUS PT BINTANG ANUGRAH PROPERTINDO)”**.

B. Identitas Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan di atas, maka diperlukan perumusan masalah Adapun pokok masalah yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Informasi yang diterbitkan dan diberikan oleh Pihak Pengembang kepada Konsumen perumahan, sudah memenuhi atau belum dengan Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ?
2. Bagaimana tanggung jawab pengembang PT Bintang Anugrah Propertindo atas ketidaksesuaian antara informasi yang diberikan dengan kenyataan yang diperoleh konsumen perumahan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian diperlukan sebagai arah pedoman dalam mengadakan suatu penelitian. Pada dasarnya, tujuan penelitian menguraikan hal-hal yang hendak dicapai oleh peneliti baik sebagai penyelesaian atas permasalahan yang dihadapi maupun untuk memenuhi kebutuhan perorangan. Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tujuan Obyektif

Untuk mengetahui informasi yang diterbitkan dan diberikan oleh pengembang PT Bintang Anugrah Propertindo sudah memenuhi atau belum memenuhi kaidah-kaidah Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999

- b. Untuk mengetahui tanggung jawab pengembang PT Bintang Anugrah Propertindo atas ketidaksesuaian antara informasi yang diberikan dengan kenyataan yang diperoleh konsumen perumahan.
2. Tujuan Subyektif
- a. Menambah pemahaman dan wawasan penulis dalam mengkaji masalah dibidang Hukum Administrasi Negara, khususnya mengenai perlindungan hukum bagi konsumen perumahan.
 - b. Melengkapi syarat-syarat akademis dalam mencapai gelar kesarjanaan dibidang Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Buana Perjuangan Karawang
 - c. Menerapkan teori-teori ilmu hukum yang telah diperoleh penulis selama perkuliahan agar dapat memberi manfaat baik bagi penulis maupun masyarakat.

D. Manfaat Penelitian

Suatu penelitian diharapkan mampu memberikan manfaat yang meliputi 2 (dua) hal, yaitu manfaat teoretis yang berkaitan dengan pengembangan ilmu hukum dan manfaat praktis yang berkaitan dengan pemecahan masalah yang dikaji. Adapun manfaat yang dapat diperoleh adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya Hukum Administrasi Negara mengenai Hukum Perlindungan Konsumen dan Hukum Perumahan.

- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya referensi dan literatur dalam kepustakaan tentang kajian Hukum Administrasi Negara, khususnya mengenai perlindungan hukum bagi konsumen perumahan.
- c. Hasil penelitian ini dapat dipakai sebagai acuan bagi penelitian atau penulisan hukum selanjutnya yang sejenis.

2. Manfaat Praktis

- a. Menambah pengetahuan, mengembangkan penalaran, serta mengetahui kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu hukum yang telah diperoleh.
- b. Diharapkan dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang sedang dikaji oleh penulis.
- c. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan gambaran dan masukan bagi berbagai pihak yang terkait dalam perlindungan hukum konsumen perumahan.

E. Kerangka Pemikiran

Penulis mencoba memberikan gambaran alur pemikiran untuk dapat menjabarkan dan menjawab permasalahan yang sedang dikaji, yaitu perlindungan hukum bagi konsumen perumahan dalam hal pemenuhan hak atas informasi yang diterbitkan oleh pengembang.

Banyak masyarakat memenuhi kebutuhannya akan rumah dengan membeli produk perumahan dari pihak pengembang atau developer. Namun seringkali pihak pengembang sebagai pelaku usaha mengabaikan salah satu

hak konsumen yaitu hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa (pasal 4 huruf c UUPK). Hal ini terlihat masih banyak aduan dari konsumen perumahan karena tidak sesuai informasi produk perumahan melalui iklan dengan kenyataan yang diperoleh konsumen. Hal ini tentu membuat konsumen merasa di rugikan.

Penelitian ini menggunakan logika berpikir deduktif dimana premis mayor dalam penelitian ini adalah undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen sedangkan premis minor atau fakta hukum dalam penelitian ini yaitu informasi yang diterbitkan dan diberikan oleh pengembang PT Bintang Anugrah Propertindo kepada konsumen perumahan, informasi yang diterbitkan dan diberikan oleh pengembang PT Bintang Anugrah Propertindo sudah atau belum memenuhi kaidah-kaidah Undang-undang Perlindungan Konsumen serta tanggung jawab pengembang PT Bintang Anugrah Propertindo atas ketidak sesuaian antara informasi yang diberikan dengan kenyataan yang diperoleh konsumen perumahan. Berdasarkan kedua premis tersebut, maka dapat ditarik kesimpulan informasi yang diterbitkan dan diberikan pengembang PT Bintang Anugrah Propertindo memenuhi atau belum memenuhi dengan Undang-undang Perlindungan Konsumen serta sudah ada atau belum tanggung jawab pengembang PT Bintang Anugrah Propertindo terhadap ketidaksesuaian informasi dan kerugian konsumen perumahan.

F. Metode Penelitian

Metode di artikan sebagai cara yang harus dilakukan guna mencapai tujuan dengan menggunakan alat-alat tertentu. Sedangkan penelitian adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan, dan menguji suatu pengetahuan.

Dalam hal ini, Penulis menggunakan penelitian jenis normatif dengan menggunakan metode penelitian kualitatif dengan beberapa hal sebagai berikut

1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan yang bersifat yuridis normatif. Adapun alasan kenapa penulis menggunakan metode tersebut adalah karena data utama (primer) yang digunakan adalah data sekunder berupa data yang didapatkan berdasarkan studi kepustakaan berupa peraturan perundang-undangan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti berkaitan dengan perlindungan hukum bagi konsumen dalam pemenuhan hak atas pembelian rumah.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif analitis. Adapun alasan memilih spesifikasi ini adalah pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku ditempat tertentu atau mengenai gejala yuridis yang ada atau peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Adapun pada penelitian peristiwa hukum yang dimaksud terkait dengan perlindungan

hukum bagi konsumen dalam pemenuhan hak atas informasi pembelian rumah.

3. Tahapan Penelitian

Tahapan penelitian yang akan Penulis lakukan dimulai dari :

- a. Penelitian kepustakaan (*Library Research*), yaitu suatu penelitian yang dilakukan untuk memperoleh suatu data sekunder melalui bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan serta bahan hukum tersier.
- b. Perpustakaan Kampus Universitas Buana Perjuangan Karawang

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini, dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan (*Library Research*) yaitu penelitian yang dilakukan melalui bahan-bahan kepustakaan berupa tulisan-tulisan ilmiah, jurnal dan laporan-laporan penelitian yang ada hubungannya dengan topik yang diteliti. Untuk mendapatkan hasil yang objektif dan dapat dibuktikan kebenarannya dalam penelitian ini, maka alat pengumpulan data yang digunakan yaitu :

- a. Studi dokumen. Studi dokumen yang dilakukan dalam penelitian ini adalah menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan-bahan kepustakaan yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Langkah-langkah yang ditempuh untuk melakukan studi dokumen dimaksud dimulai dari studi dokumen terhadap bahan hukum primer, baru kemudian bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Pengumpulan data dilakukan dengan cara

menghimpun data yang berasal dari kepustakaan, berupa buku-buku, jurnal ilmiah, majalah-majalah, peraturan perundang-undangan yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti.

- b. Wawancara (interview). Wawancara yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan melakukan wawancara terhadap narasumber yang terkait dengan penelitian ini yaitu dengan Pengembang (*developer*) dan konsumen Perumahan Shanaya Bintang Residence. Pelaksanaan wawancara berpedoman pada pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu sebagai sarana untuk memperoleh data yang objektif dalam penelitian ini.

5. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif yaitu metode analisis data yang mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh melalui studi kepustakaan sehingga dapat menjawab permasalahan. Data kualitatif bersifat mendalam dan rinci, sehingga juga bersifat panjang lebar. Sebelum analisis dilakukan, terlebih dahulu diadakan pemeriksaan dan evaluasi terhadap semua data yang telah dikumpulkan kemudian keseluruhan data tersebut akan disusun secara sistematis sehingga menghasilkan klasifikasi yang selaras dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini dengan tujuan untuk memperoleh jawaban yang baik.

Selanjutnya dapat ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode berpikir induktif, yaitu cara berpikir yang dimulai dari hal-hal yang umum

untuk selanjutnya ditarik ke hal-hal yang khusus dengan menggunakan ketentuan berdasarkan pengetahuan umum seperti teori-teori, dalil-dalil, atau prinsip prinsip dalam bentuk preposisi-preposisi untuk menarik kesimpulan terhadap fakta-fakta yang bersifat khusus.

G. Lokasi Penelitian

Adapun lokasi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kantor Pengembang PT. BINTANG ANUGRAH PROPERTINDO
2. Perpustakaan Kampus Universitas Buana Perjuangan Karawang

