

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bangunan adalah suatu infrastruktur hasil pekerjaan yang dibuat maupun di dirikan oleh manusia pada suatu tempat baik secara permanen maupun semi permanen, yang dipergunakan sebagai sebuah hunian maupun tempat tinggal, kegiatan usaha¹. Setiap perseorangan tentunya akan lebih mengutamakan rumah sebagai suatu kebutuhan primer penting selain sandang dan pangan. Rumah memiliki sebuah fungsi penting bagi manusia yakni untuk melindungi diri dari berbagai macam gangguan seperti kondisi iklim.² Seiring dengan penambahan penduduk pada setiap daerah yang terdapat di Indonesia, maka hal tersebut akan berakibat semakin meningkat pula angka kebutuhan rumah. Selain itu harga tanah maupun rumah seiring berjalannya waktu akan semakin bertambah mahal.³

Dewasa ini, pembangunan sebuah perumahan banyak dilakukan oleh *developer* yang terlihat sangat gencar untuk menawarkan produknya lewat berbagai media massa, serta *developer* menjanjikan berbagai fasilitas yang sangat lengkap, nyaman, dan juga strategis. Dikarenakan semakin

¹ Sarkepo, 2021, *Pengertian dan Jenis-Jenis Bangunan*, <https://sarkepo.com/jenis-bangunan/>, (diakses pada Kamis, 3 November 2022 tanggal pada pukul 18.30).

² Noviedz Zulvan, “Akibat Hukum Terhadap Developer Perumahan Yang Tidak Sediakan Sarana, Prasarana, Utilitas Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman”, *Journal of Law*, Vol.8, No.2 (2022), hlm. 4.

³ Agatha Olivia, 2020, *Kebutuhan Rumah Masyarakat Tak Surut Meski Pandemi Masih Melanda*, , <https://www.antaraneews.com/berita/2706181/kebutuhan-rumah-masyarakat-tak-surut-meski-pandemi-masih-melanda>, (diakses pada Kamis, 3 November 2022 pada pukul 21.03)

banyak perusahaan *developer* yang terdapat di tiap-tiap daerah yang ada di Indonesia, maka hal tersebut akan memberikan dampak bagi masyarakat yang semakin terbantu apabila ingin mewujudkan suatu hunian yang sesuai dengan keinginan dan kebutuhan anggaran pada setiap individu. Konsumen yang melakukan suatu perjanjian jual beli sebuah rumah dengan *developer* akan berhadapan dengan berbagai perjanjian, diawali dengan perjanjian jual beli di bawah tangan (PPJB).⁴ Pengertian Konsumen menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ialah “Setiap orang pemakai barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk yang lain dan tidak untuk diperdagangkan”. Dari definisi tersebut dapat diambil artian bahwa terdapat sebuah kelemahan yang akan diterima oleh konsumen, hal tersebut dikarenakan banyak hal yang tidak seharusnya bagi konsumen yang seharusnya dilindungi seperti badan hukum, badan usaha.⁵

Prosedur yang akan dilakukan oleh *developer* guna membuat sebuah pemukiman yakni dengan mencari dan melakukan survey untuk mendapatkan lokasi yang layak untuk dibangun sebuah pemukiman. Kemudian *developer* akan melakukan sebuah pendekatan kepada masyarakat pemegang hak atas tanah yang bertujuan agar memberikan hak-hak atas tanah tersebut yang akan digantikan dengan sebuah ganti rugi

⁴ Muhammad Anies, “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Kepemilikan Rumah Dari Developer Di Kota Makassar”, *Al Daulah*, Vol.5, No.2 (2016), hlm 269.

⁵ Rosmawati, 2018, *Pokok-Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Depok, hlm.4.

sesuai dengan kesepakatan bersama, kemudian *developer* akan mengajukan pada pemerintah kantor pertanahan.⁶ Apabila instansi telah memberikan perizinan dan persetujuan, yang akan memodali yakni dari pihak bank, lalu akan dilakukan pembebasan tanah, *developer* akan diberikan hak kebendaan baru yakni hak guna bangunan, selanjutnya *developer* akan menawarkan kepada konsumen.⁷

Berdasarkan fakta-fakta yang terjadi saat ini, terdapat banyak *developer* yang tidak merealisasikan pembangunan sesuai dengan perjanjian yang telah *developer* dan konsumen yang telah dibuat. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya keluhan masyarakat kepada Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN), tercatat pada tahun 2017 hingga 2020 keluhan dalam sector perumahan, sepanjang 2017-2019 terdapat 2.378 pengaduan, Tahun 2020 terdapat 1.276 pengaduan, pengaduan tersebut diantaranya pengaduan mengenai fasilitas umum, fasilitas khusus, kondisi fisik bangunan yang tidak sesuai, legalitas.⁸ Hingga tahun 2021- 2022 masih terdapat masih banyak pengaduan mengenai sector perumahan mengenai fasilitas umum, fasilitas khusus,

⁶ Jajang Arifin, "Perlindungan Konsumen Atas Wanprestasi Developer Terhadap Bangunan Kpr Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen", *Yustitia*, Vol. 5, No. 2 (2019), hlm 227.

⁷ *Ibid.*, hlm 228.

⁸ Yohana Artha Uly, 2020, *Badan Perlindungan Konsumen Ungkap Alasan Banyaknya Pengaduan Terkait Sektor Perumahan*, <https://money.kompas.com/read/2020/12/14/201400726/badan-perlindungan-konsumen-ungkap-alasan-banyaknya-pengaduan-terkait-sektor>, (diakses pada tanggal Jumat, 4 November 2022 pada pukul 10.00).

kondisi fisik bangunan yang tidak sesuai, legalitas, sebanyak 344 pengaduan.⁹

Berdasarkan Pasal 134 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan bahwa “setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan”. Konsumen berhak untuk mengajukan gugatan apabila produsen (developer) melakukan suatu kelalaian maupun kesalahan.¹⁰

Terdapat sebuah kasus mengenai bangunan perumahan yang tidak sesuai dengan kesepakatan yakni yang terjadi pada daerah Perumahan Taman Eidelweis Klaten, Jawa Tengah. Banyak diantaranya terdapat beberapa keluhan konsumen yakni mengenai *site plan* atau dapat disebut peta perencanaan pembangunan yang dirubah tanpa ada pemberitahuan maupun sebuah kesepakatan, taman yang seharusnya dibuat melingkar, proses turun sertifikat yang memakan waktu cukup lama yakni kurang lebih dua tahun setelah pelunasan, banyak terjadi kebocoran, paving jalan perumahan sudah banyak terjadi kerusakan.

Berdasarkan beberapa pemaparan tersebut, maka peneliti ingin menganalisis lebih lanjut mengenai penelitian terkait **“Analisis Hukum**

⁹ Silvia Monty, 2020, *BPKN : Hingga Juli 2022 Terdapat 2.967 Pengaduan Konsumen Terkait Perumahan*, <https://propertiindonesia.id/post/bpkn-hingga-juli-2022-terdapat-2967-pengaduan-konsumen-terkait-perumahan>, (diakses pada Jumat, 4 November 2022 pada pukul 13.15).

¹⁰ Dr Mukti Fajar, Reni Budi Setianingrum, Muhammad Annas, 2019, *Hukum Perlindungan Konsumen dan Persaingan Usaha*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, ,hlm. 33.

Perlindungan Konsumen Dalam Kasus Sengketa Bangunan Perumahan Yang Tidak Sesuai Dengan Kesepakatan (Studi Kasus Perumahan Taman Eidelweis Klaten)”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana bentuk tanggung jawab *developer* atas bangunan yang tidak sesuai dengan kontrak terhadap konsumen?
2. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen yang dirugikan guna menuntut ganti rugi kepada pihak *developer*?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada rumusan masalah yang telah diuraikan tersebut, maka penelitian ini memiliki tujuan yakni untuk :

1. Untuk mengetahui pertanggung jawaban oleh *developer* atas bangunan yang tidak sesuai dengan kesepakatan
2. Untuk mengetahui upaya hukum yang terdapat dalam perjanjian Perumahan Taman Eidelweis Klaten

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini akan memberikan manfaat yakni baik secara teoritis, maupun praktis sebagai berikut :

1. Secara teoretis:

Manfaat penelitian ini diantaranya sebagai suatu bahan refensi dan mengembangkan wawasan intelektual pada bidang ilmu hukum, terkhusus

mengenai permasalahan perlindungan konsumen terhadap bangunan yang tidak sesuai dengan kesepakatan.

2. Secara praktis:

Penelitian ini akan bermanfaat sebagai bahan masukan bagi pihak-pihak terkait, khususnya pihak developer dan konsumen, dan mengetahui hak-hak konsumen dan juga kewajiban dari pihak developer jika berhadapan dengan masalah mengenai bangunan yang tidak sesuai dengan kesepakatan

E. Sistematika Penulisan Skripsi

Guna lebih mempermudah serta mengetahui dalam proses gambaran hasil skripsi ini, maka disusun sistematika penelitian dalam bentuk bab-bab skripsi secara sistematis, serta memuat alasan-alasan logis yang ditulis dalam bab-bab dan keterkaitan antar satu bab dengan bab yang lain, yakni sebagai berikut :

BAB I Bab ini mengandung pendahuluan yang merupakan Latar Belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan skripsi.

BAB II Bab ini menjelaskan mengenai tinjauan umum mengenai perlindungan konsumen, perjanjian, wanprestasi, *developer*, jasa konstruksi, tanggung jawab.

BAB III Bab ini menjelaskan tentang hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis serta pembahasan sesuai dengan permasalahan yang diangkat.

BAB IV Bab ini merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dari pembahasan bab-bab sebelumnya, serta saran yang dapat dijadikan masukan terkait perlindungan konsumen dalam kasus bangunan perumahan yang tidak sesuai dengan kesepakatan