

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Jumlah penduduk saat ini yang semakin bertambah menuntut bertambahnya fasilitas yang semakin memadai untuk mendukung pemenuhan kebutuhan kehidupan manusia dalam bermasyarakat. Hal tersebut yang mendorong pihak pemerintah maupun swasta untuk melakukan pembangunan diantaranya adalah perumahan. Perumahan adalah salah satu kebutuhan dasar manusia untuk melindungi dari adanya gangguan baik berupa panas ataupun hujan serta yang lainnya yang sifatnya dari luar. Saat ini rumah tidak hanya sebagai kebutuhan saja, namun sudah berubah pada gaya hidup yang memberikan kenyamanan dan merupakan jati diri dari pemiliknya. Kebutuhan terhadap perumahan juga sangat meningkat, terutama masyarakat perkotaan karena jumlah penduduk yang sangat besar, sehingga memaksa pemerintah ataupun swasta untuk memenuhi kebutuhan tersebut.¹

Sejalan dengan semakin banyaknya pengembang perumahan (*Developer*) maka banyak pula permasalahan atau ketidaksesuaian yang diterima konsumen dari *Developer*. Permasalahan lain yang muncul dalam memenuhi kebutuhan konsumen adalah konsumen sering dirugikan karena kurangnya kesadaran

¹Yusuf sofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya, Bandung, 2003, hlm. 105.

konsumen atas hak-haknya. Pada beberapa kasus yang terjadi konsumen tidak mampu mempertahankan hak-haknya yang disebabkan minimnya pengetahuan terhadap aspek hukum yang berlaku saat ini. Secara umum kedudukan konsumen perumahan memang lemah jika dibandingkan dengan pelaku usaha baik dari segi ekonomi, teknis, ataupun segi hukum yang berlaku.

Sebagian contoh kecil adanya ketidaksesuaian antara brosur ataupun iklan yang dicantumkan pihak pengembang dengan apa yang ditandatangani oleh konsumen. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), dimaksudkan menjadi landasan hukum yang kuat bagi pemerintah dan lembaga perlindungan swadaya masyarakat, untuk melakukan upaya pemberdayaan konsumen, melalui pembinaan dan pendidikan konsumen.

Upaya pemberdayaan tersebut penting, karena tidak mudah mengharapkan kesadaran pelaku usaha yang pada dasarnya secara prinsip ekonomi lebih mengutamakan untuk mendapat keuntungan yang semaksimal mungkin, dengan modal seminim mungkin. Prinsip ini sangat potensial merugikan kepentingan konsumen, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Kasus di atas hanya satu diantara banyak kasus yang terjadi dalam bisnis property/perumahan di Indonesia. Masih banyak kasus lain dalam bisnis property/perumahan yang antara lain kasus yang menyangkut ketidaksesuaian

berupa jadwal penyerahan rumah yang molor, gambar arsitektur, gambar denah dan spesifikasi teknik bangunan, kualitas bangunan tidak sesuai perjanjian serta fasilitas-fasilitas lain seperti fasilitas pemasangan air, instalasi listrik dan sarana prasarana lingkungan (fasilitas umum dan sosial) maupun masalah legalitas seperti misalnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan sertifikat rumah. IMB dan sertifikat yang dijanjikan kepada konsumen pada saat promosi penjualan rumah tidak dipenuhi.

Berbagai persoalan tersebut dapat diselesaikan dengan mendasarkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Dalam KUHPerdata telah diatur mengenai hak-hak konsumen untuk melakukan upaya hukum, apabila dilanggar oleh pelaku usaha. Konsumen dapat menuntut ganti kerugian, baik berdasarkan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365-1367, 1369 KUHPerdata, maupun terhadap adanya cacat tersembunyi sebagaimana diatur dalam Pasal 1504 dan 1506 KUHPerdata.

Secara lebih spesifik mengenai perlindungan konsumen, pemerintah juga telah mengeluarkan kebijakan berupa UUPK, guna menjembatani kebutuhan akan perlindungan hukum bagi konsumen, dengan mewujudkan keseimbangan perlindungan kepentingan konsumen dengan pelaku usaha, sehingga tercipta perekonomian yang sehat, termasuk mengenai aspek-aspek perumahan, Namun

berbagai macam peraturan tidak dapat berjalan efektif, apabila tidak dilaksanakan secara optimal, di samping minimnya kesadaran konsumen terhadap hak-haknya.

Graha Alka adalah salah satu *developer* yang ada di Kudus yang bergerak di bidang perumahan sebagai penyedia perumahan bersubsidi. Pelaksanaan waktu yang pendek dan jumlah perumahan yang dipasarkan begitu besar membuat pelaksanaan pembangunan perumahan menjadi lambat tidak sesuai waktu yang direncanakan, sehingga terjadi adanya ketidaksesuaian antara waktu yang dijanjikan dan kenyataan pelaksanaan pembangunan perumahan. Beranjak dari uraian diatas maka penulis sangat tertarik untuk mengadakan penelitian mengenai hal tersebut, dengan judul **“Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Wanprestasi Yang Dilakukan Pengembang Perumahan Di Kabupaten Kudus”**.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana Perlindungan Konsumen Akibat Wanprestasi Oleh Pengembang Perumahan (*Developer*)?
2. Bagaimana Bentuk Penyelesaian Perlindungan Konsumen Akibat Wanprestasi Oleh Pengembang Perumahan (*Developer*)

C. Tujuan Penelitian

Dalam penelitian ini penulis mempunyai tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap konsumen akibat Wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang perumahan (*Developer*) di Kabupaten Kudus.
2. Untuk mengetahui bentuk penyelesaian perlindungan konsumen akibat wanprestasi oleh pengembang perumahan (*Developer*) di Kabupaten Kudus.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan suatu manfaat atau kegunaan yang dapat diambil dan diterapkan. Kegunaan atau manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya serta memberikan khasanah keilmuan hukum perlindungan konsumen, khususnya mengenai hak-hak konsumen atas apa yang diperoleh dari Pengembang perumahan, prinsip pertanggungjawaban Pengembang Perumahan, sehingga dapat memberikan manfaat bagi pengembangan hukum perlindungan konsumen di Indonesia.

2. Manfaat Secara Praktis

Hasil dari penulisan ini diharapkan akan memberikan manfaat secara praktis, yaitu kepada:

- a) Masyarakat, memberi pengetahuan dan pemahaman mengenai dasar hukum perlindungan konsumen bagi konsumen khususnya Warga Negara Indonesia yang tunduk patuh terhadap hukum di Indonesia.
- b) Instansi terkait dan praktisi hukum, untuk memberikan masukan mengenai hak-hak konsumen.
- c) Mahasiswa hukum, memberikan masukan serta bahan perbandingan bagi mahasiswa hukum yang tertarik mendalami hal-hal yang berkaitan dengan hukum perlindungan konsumen, khususnya hak-hak yang terdapat dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

E. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dalam mempelajari skripsi ini, dijelaskan secara singkat sistematika penulisan dari Bab I sampai dengan Bab V. Sistematika penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN. Bab ini akan menguraikan tentang latar belakang permasalahan yang memuat hal yang menjadi dasar penelitian yang akan dilakukan. Selain itu juga dapat dilihat mengenai pokok permasalahan, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian serta Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA. Bab ini memuat mengenai tinjauan pustaka yang berguna sebagai landasan teoritis untuk melakukan pembahasan terhadap pokok permasalahan yang terdiri dari Tinjauan Perlindungan Hukum, Prinsip Hukum Dalam Perlindungan Konsumen, Hubungan Antara Pengembang

Perumahan Dan Konsumen, Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Jual beli Rumah melalui Pengembang Perumahan.

BAB III : METODE PENELITIAN. Bab ini berisi mengenai metode yang digunakan untuk penelitian yang akan dipaparkan yang terdiri dari metode pendekatan, spesifikasi penelitian metode penentuan sampel, metode pengumpulan data, metode pengolahan dan penyajian data serta metode analisis data.

BAB IV : Menguraikan tentang Hasil Penelitian dan Pembahasan. Dalam bab ini penulis mengurai dan membahas tentang kajian penelitian perlindungan hukum bagi konsumen terhadap wanprestasi yang dilakukan pengembang perumahan, pelaksanaannya akan dianalisis dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Hasil penelitian lapangan selanjutnya diolah, dianalisis, ditafsirkan, dikaitkan dengan kerangka teoritik atau kerangka analisis yang dituangkan dalam BAB II, sehingga jelas bagaimana data hasil penelitian dapat menjawab permasalahan dan tujuan pembahasan dalam kerangka teoritik yang telah dikemukakan terdahulu.

BAB V: Bab ini merupakan bab penutup yang memuat tentang kesimpulan dan saran dari pembahasan permasalahan yang telah dikaji pada bab sebelumnya.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN