

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sejalan dengan pertumbuhan penduduk yang makin meningkat, Indonesia dalam perkembangannya yang dinamis dengan meningkatkan pembangunan di berbagai sektor kehidupan sebagaimana diamanatkan oleh UUD 1945. Salah satu yang menjadi perhatian dan perlu penanganannya adalah dalam sektor perumahan dan pemukiman karena merupakan kebutuhan dasar hidup manusia disamping kebutuhan pokok lainnya seperti sandang, pangan, kesehatan, pendidikan dan kebutuhan lainnya.

Pemenuhan kebutuhan akan perumahan merupakan hak individu yang sepenuhnya menjadi tanggung jawab masing-masing individu. Sebagian orang beranggapan belum lengkap kehidupan seseorang apabila belum memiliki rumah sendiri. Namun demikian pemenuhan kebutuhan itu tidak sekedar syarat formal untuk berlindung. Setiap individu selalu berkeinginan agar rumah yang dihuninya memenuhi standar kesehatan, standar konstruksi, tersedianya fasilitas umum, fasilitas sosial dan prasarana lingkungan yang memadai.

Berdasarkan standar internasional HAM, makna rumah yang memadai yakni ketersediaan pelayanan, material, fasilitas dan infrastruktur. Memadai juga

mengandung makna adanya pemenuhan prinsip-prinsip seperti keterjangkauan, kelayakhunian, aksesibilitas. Standard internasional menyatakan kepastian hukum kepemilikan sebagai sebuah prinsip yang erat kaitannya dengan pemenuhan hak rakyat atas perumahan.¹ Prinsip serupa juga dianut Indonesia, seperti tercantum dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yakni Pasal 5 ayat (1) bahwa setiap warga Negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.

Berdasarkan data yang penulis dapatkan dari Bappeda Kota Bandar Lampung, bahwa pada tahun 2014 jumlah kebutuhan rumah di Indonesia berdasarkan data dari Bappenas adalah 241 juta. Sehingga setiap tahunnya dibutuhkan 728.604 unit rumah per tahun atau jika dibulatkan menjadi 729 ribu unit rumah pertahun. Sedangkan data backlog perumahan di Kota Bandar Lampung yang pernah tercatat oleh Bappeda Kota Bandar Lampung pada tahun 2014 mencapai 120 ribu unit, dengan pertumbuhan 10-12 persen per tahun.² Pemenuhan backlog dalam kurun waktu 10 tahun dapat direalisasikan dengan catatan, sebanyak 14 pengembang di Bandar Lampung yang masing-masing dapat membangun rata-rata 1.000 unit rumah selama setahun.

Berdasarkan survey properti yang dilakukan oleh Bank Indonesia pada tahun 2014 terhadap realisasi kumulatif pembangunan perumahan oleh pengembang swasta melalui KPR BTN menunjukkan bahwa pembangunan perumahan di wilayah ini terus terjadi peningkatan, begitupun realisasi kumulatif nilai penjualan rumah

¹ Supriyadi Amir, *Free Properti Dalam 17 Hari*, Laskar Aksara, Jakarta, 2013, hlm. 2.

² <https://www.bappeda-bandarlampung.org/index.php>, Pertumbuhan Perumahan Kota Bandar Lampung dalam angka 2012.

yang dibangun oleh pengembang (*developer*). Dari hasil survey berdasarkan tipe rumah, disebutkan penjualan tipe rumah menengah naik paling tinggi 38,11%, diikuti oleh rumah tipe kecil 25,29% dan rumah besar 14,89%. Hasil survey juga memperlihatkan *trend* peningkatan kebutuhan perumahan masih akan berlanjut di tahun 2010, dengan tipe rumah kecil yang diperkirakan meningkat paling tinggi. Pembelian rumah dengan cara kredit melalui pengembang perumahan dipercaya masih menjadi favorit, hanya 7,9% konsumen yang membeli rumah dalam bentuk *hard cash*. Kenyataan ini semakin menunjukkan tingginya tingkat kebutuhan masyarakat akan rumah tinggal dan untuk mewujudkan hal tersebut pembeliannya dilakukan dengan cara kredit.³

Di Kota Bandar Lampung sendiri, terkait dengan pemenuhan kebutuhan perumahan ini bukan tanpa kendala, konsumen yang keberadaannya sangat tidak terbatas, dengan strata yang sangat bervariasi menyebabkan pengembang melakukan kegiatan pemasaran dan distribusi produk barang atau jasa tersebut dengan cara-cara yang seefektif mungkin agar dapat mencapai konsumen yang beragam tersebut. Berbagai cara pendekatan diupayakan sehingga mungkin menimbulkan berbagai dampak, termasuk yang menjurus pada tindakan yang bersifat negatif bahkan tidak terpuji. Dampak negatif yang lazim terjadi, antara lain menyangkut kualitas barang, informasi tidak jelas, dan sebagainya. Merebaknya kasus perumahan pada dasarnya diawali dengan ketidaksesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur dengan realita yang diterima konsumen

³ Erwin Kallo dkk, *Kolom Konsultasi Hukum dan Arsitektur*, Majalah Idea, Edisi 27/03- April, 2013, hlm. 44.

saat menempati rumah tersebut.⁴ Seperti kualitas spesifikasi teknis rumah yang rendah, keterlambatan penyerahan bangunan, masalah fasilitas sosial dan umum, kerusakan pada masa pemeliharaan dan sebagainya.

Seperti pada kasus di PT Utami Jaya Mandiri yang merupakan salah satu developer perumahan di Kota Bandar Lampung, akibat rendahnya kualitas bahan bangunan yang digunakan terjadi kerusakan pada beberapa rumah yang telah dibangun, yaitu terjadi kebocoran pada beberapa atap rumah pada saat musim penghujan. PT Utami Jaya Mandiri sendiri dalam brosur iklan penjualannya, mencantumkan ketentuan bahwa pihaknya sebagai pengembang akan memberikan waktu garansi kerusakan rumah atau yang disebut “masa pemeliharaan”, dengan durasi 3-6 bulan dari proses serah terima rumah. Waktu garansi (masa pemeliharaan) itu bisa digunakan untuk komplain dan meminta perbaikan gratis apabila rumah yang sudah ditempati mengalami kebocoran, dinding retak atau kerusakan lainnya.⁵

Kelalaian memenuhi tanggung jawabnya dari seorang developer terhadap fasilitas yang diberikan kepada konsumen merupakan bentuk suatu kesalahan ataupun pelanggaran hukum. Konsumen sebagai pihak yang dirugikan dalam hal ini telah mengeluarkan sejumlah uang untuk menikmati fasilitas rumah, akan tetapi pihak developer yang tidak bertanggung jawab telah merugikan konsumen itu sendiri. Developer memiliki kewajiban dalam hal memberikan pelayanan terbaik kepada konsumen apalagi terhadap kelayakan bangunan. Sebuah rumah di dalam

⁴ Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 86

⁵ Brosur penjualan Perumahan Arum Lestari Permai, PT Utami Jaya Mandiri. <http://perumahanarumlestari.blogspot.com>, diakses 20 Februari 2015, 21.04 WIB.

perumahan sudah seharusnya memiliki kelayakan bangunan yang memadai apalagi perumahan tersebut berada di wilayah perkotaan, maka tidak seharusnya memiliki kelayakan bangunan yang kurang baik. Oleh karena itu, pembeli rumah tinggal yang beritikad baik seharusnya dilindungi oleh undang-undang atas tindakan developer yang tidak bertanggung jawab apabila secara nyata tidak melaksanakan kewajibannya dan akibatnya merugikan konsumen.

Sehubungan dengan hal tersebut, mengenai hubungan pelaku usaha dan konsumen ini sebenarnya telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK), khususnya Pasal 6 dan Pasal 7 yang mengatur tentang hak dan kewajiban pelaku usaha. Demikian pula tentang hak dan kewajiban konsumen diatur dalam Pasal 4 dan Pasal 5 UUPK. Hak dari pelaku usaha adalah menerima pembayaran sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan atau jasa yang diperdagangkan. Kewajiban pelaku usaha yaitu memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan atau jasa serta memberikan penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan. Sedangkan hak konsumen adalah hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan atau jasa. Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka dapat dikatakan bahwa jika developer tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada konsumen, ini merupakan pelanggaran atas Pasal 4 dan Pasal 5 UUPK.

Kasus di atas hanya satu di antara banyak kasus yang terjadi dalam bisnis perumahan di Indonesia. Apabila hal ini dibiarkan terus-menerus, pihak konsumen akan semakin dirugikan. Hak-hak konsumen perumahan harus diperjuangkan,

terutama dalam hal informasi penawaran developer yang menyesatkan. Penawaran yang dilakukan oleh developer melalui iklan selalu menyampaikan hal-hal yang positif saja tanpa didukung dengan fakta-fakta yang ada dan relevan dalam masyarakat. Banyak pernyataan developer dalam brosur penawaran tidak sesuai dengan yang diharapkan konsumen perumahan dan juga tidak sesuai dengan fakta yang sesungguhnya. Hal ini dapat dikategorikan sebagai suatu bentuk iklan yang menyesatkan konsumen perumahan. Informasi penawaran tersebut mengakibatkan kerugian di pihak konsumen.

Masalah terkait dengan tanggung jawab developer perumahan tentu saja menjadi kajian yang menarik sehingga dalam hal ini sangat perlu dan penting untuk diteliti untuk melihat sejauh mana peraturan-peraturan yang ada dapat memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen pembeli rumah. Mengingat adanya kasus yang merugikan konsumen, terutama dalam bidang perumahan, maka penting untuk dapat mengetahui aspek-aspek pertanggungjawaban developer, sebagai upaya perlindungan konsumen dalam bidang perumahan.

B. Rumusan Masalah dan Ruang Lingkup Penelitian

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka permasalahan yang dapat dikemukakan dalam skripsi ini adalah:

- a. Bagaimana hubungan hukum antara developer dengan konsumen perumahan ditinjau dari hukum perlindungan konsumen?
- b. Bagaimanakah pelaksanaan ganti kerugian yang menjadi hak konsumen perumahan terhadap developer sebagai pelaku usaha?

2. Ruang Lingkup Penelitian

Adapun ruang lingkup penelitian dalam penulisan skripsi ini mengenai :

- a. Dalam bidang keilmuan, yakni merupakan bagian dari ilmu hukum perdata ekonomi, khususnya hukum perlindungan konsumen mengenai perlindungan konsumen dalam bidang perumahan.
- b. Dalam bidang substansi, yakni mengenai pelaksanaan ganti kerugian yang menjadi hak konsumen perumahan terhadap developer sebagai pelaku usaha.
- c. Dalam lingkup wilayah, merupakan lingkup wilayah Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bandar Lampung.

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai penulis dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan memahami hubungan hukum antara developer dengan konsumen perumahan ditinjau dari hukum perlindungan konsumen.
2. Untuk mengetahui dan memahami pelaksanaan ganti kerugian yang menjadi hak konsumen perumahan terhadap developer sebagai pelaku usaha.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dalam penelitian ini antara lain :

1. Kegunaan Teoritis
 - a. Memberikan sumbangan pemikiran terhadap ilmu pengetahuan di bidang hukum keperdataan, khususnya hukum perlindungan konsumen dan membandingkannya dengan praktek di lapangan.

- b. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan tambahan perbendaharaan literatur dan menambah khasanah dunia kepustakaan, sehingga dapat menjadi bahan acuan untuk mengadakan kajian dan penelitian selanjutnya dengan pokok bahasan yang berkaitan.

2. Kegunaan Praktis

- a. Memberikan sumbangan pemikiran di bidang hukum pada umumnya dan pada khususnya tentang perjanjian jual beli rumah antara developer dengan konsumen.
- b. Untuk memberikan masukan dan informasi bagi masyarakat luas tentang perlindungan konsumen dalam bidang perumahan.