

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Barang dan segala sesuatu yang secara hukum dalam status dimiliki oleh seseorang atau badan hukum disebut *personal property*, sedangkan tanah dan bangunan biasa disebut *real property*.<sup>1</sup> Properti adalah konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan.<sup>2</sup> Properti terdiri atas hak kepemilikan, yang memberikan hak kepada pemilik untuk suatu kepentingan tertentu (*specific interest*) atau sejumlah kepentingan atas apa yang dimilikinya.<sup>3</sup> Istilah properti yang digunakan dalam penulisan ini merujuk pada objek tanah atau tanah dan bangunan yang bertempat di dalam perumahan.

Suatu kawasan yang terdiri dari beberapa unit rumah dapat dikatakan sebagai perumahan, apabila hal tersebut dibangun oleh pengembang atau *developer* yang biasanya berbentuk Perseroan Terbatas yang bekerjasama dengan pihak bank untuk diperjual belikan kepada orang yang membutuhkan rumah hunian yang praktis. Adanya pihak bank dimaksudkan untuk membantu

---

<sup>1</sup> Veronika Nugraheni Sri Lestari, (*et. al.*), 'Perlunya Penilaian Properti pada Kantor Jasa Penilai Publik' (2019) [Volume 1, Ed 1], *Fakultas Ekonomi dan Bisnis & Fakultas Teknik Informatika Universitas Dr. Soetomo Surabaya*, hlm. 22.

<sup>2</sup> *Id.*

<sup>3</sup> *Id.*

secara finansial suatu pengembang dalam membangun perumahan dan dapat mempermudah konsumen dalam melakukan pembayaran atau angsuran dalam melunasi rumahnya. Perumahan tersebut dipasarkan kepada konsumen yang membutuhkan tempat tinggal atau pun kantor untuk keperluan konsumen.

Konsumen biasanya harus membayar dalam jangka waktu tertentu dalam proses pelunasan rumah yang akan menjadi miliknya, selama dalam proses pembayaran konsumen dapat langsung menghuni rumah tersebut yang apabila telat membayar dapat dikenakan denda. Apabila suatu rumah sudah dilunasi oleh konsumen, suatu alas hak konsumen tersebut biasanya tidak langsung berbentuk hak milik dimana alas hak tersebut berupa Hak Guna Bangunan (HGB) yang dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik baik secara mandiri maupun diurus oleh pihak pengembang sesuai dengan kesepakatan awal dalam transaksi.

Proses jual beli objek tanah dalam perumahan tersebut merupakan kegiatan perdagangan di bidang properti yang dilakukan oleh *developer* yang melibatkan pihak lain seperti bank. Objek dalam perdagangan tersebut merupakan benda tidak bergerak yang memiliki nilai investasi, yang akan naik tiap tahunnya. Hal-hal tersebut menjadikan salah satu alasan kuat bagi pelaku usaha untuk bergerak di bidang properti perumahan.

Pelaku usaha khususnya di bidang perumahan memiliki kewajiban yang terikat dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dimana dalam pasal tersebut terdapat asas-asas yang harus ditaati oleh beberapa pihak. Pihak-pihak tersebut adalah pemerintah, pelaku usaha, dan konsumen. Asas tersebut merupakan

asas kemitraan, dimana hubungan tersebut berupa kepercayaan yang harus dibangun oleh pihak pelaku usaha dengan konsumen.

Pelaku usaha adalah suatu pihak yang memperdagangkan suatu produk yang dihasilkannya kepada pihak lain dengan maksud untuk mendapatkan keuntungan yang tidak melanggar ketentuan yang berlaku. Suatu pihak yang membeli suatu produk kepada pihak lain pun dapat dikatakan sebagai pelaku usaha, apabila produk tersebut diperjual belikan kembali kepada pihak lain yang biasanya disebut sebagai *reseller*. Akan tetapi, pelaku usaha yang dimaksud dalam penulisan ini adalah pihak yang menjalankan kegiatan usaha di bidang properti perumahan yang biasa disebut sebagai *developer*.

*Developer* dapat dikatakan sebagai pelaku usaha karena pada kenyataannya suatu *developer* melakukan kegiatan transaksi untuk memperdagangkan rumah yang berada dalam suatu perumahan yang dibuatnya secara bersama-sama dengan pihak lain yang terkait dan berkepentingan. Secara garis besar, *developer* memperdagangkan produk yang berupa rumah hunian untuk konsumennya yang biasanya dibayar dengan angsuran dalam tenggang waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan dengan konsumennya.

Konsumen merupakan pihak yang hendaknya menikmati atau memanfaatkan suatu produk yang dihasilkan oleh pelaku usaha dari hasil transaksi. Suatu pihak dikatakan konsumen apabila produk yang dibelinya dinikmati atau dimanfaatkan sendiri tanpa diperjual belikan kembali kepada pihak lain. Konsumen mendapatkan perlindungan hukum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Di Indonesia, gerakan perlindungan konsumen menggema dari gerakan serupa di Amerika

Serikat.<sup>4</sup> Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) yang secara populer dipandang sebagai perintis advokasi konsumen di Indonesia berdiri pada kurun waktu itu, 11 Mei 1973. Gerakan di Indonesia ini termasuk cukup responsif terhadap keadaan, bahkan mendahului Resolusi Dewan Ekonomi dan Sosial PBB (ECOSOC) No. 2111 Tahun 1978 tentang Perlindungan konsumen.<sup>5</sup>

Perlindungan terhadap konsumen saat ini terdapat kelonggaran dimana konsumen yang lemah tidak dapat melindungi haknya karena dengan memperjuangkan hak nya tersebut memiliki potensi untuk mengeluarkan biaya. Sedangkan, dari sisi pelaku usaha yang superior terkesan memiliki kesewenangan kepada konsumennya yang tidak memikirkan sisi konsumen, kejelasan dan kebenaran terkait kondisi suatu produk menjadi terkesan disembunyikan.

Manfaat dari aspek penegakan hukum perlindungan konsumen adalah untuk memberikan kenyamanan terhadap masyarakat (konsumen), karena dengan dilaksanakannya penegakan hukum perlindungan konsumen maka dampak hukum bagi korporasi (pelaku usaha) sebagai produsen akan berhati-hati akan resiko hukum, secara tidak langsung korporasi-korporasi akan berusaha untuk meningkatkan kualitas mutu produksinya.<sup>6</sup>

Konsumen berhak untuk dilindungi kepentingannya oleh hukum dan pemerintah, apabila konsumen tersebut telah melaksanakan kewajibannya atau prestasinya. Atas dasar tersebut akan menimbulkan keseimbangan hak dan

---

<sup>4</sup> Helda Natalia Simanullang, 'Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Transaksi *E-Commerce*' (2017) [Vol 1, No 1], *Melayunesia Law - Fakultas Hukum Universitas Riau*, hlm. 112.

<sup>5</sup> *Id.*

<sup>6</sup> Ali Mansyur dan Irsan Rahman, 'Penegakan Hukum Perlindungan Konsumen Sebagai Upaya Peningkatan Mutu Produksi Nasional' (2015) [Volume II Nomor 1], *Jurnal Pembaharuan Hukum - Fakultas Hukum UNISSULA*, hlm. 3.

kewajiban antara konsumen dan pelaku usaha. Namun, pada kenyataannya hal tersebut tidak selamanya terwujud, dimana terkadang konsumen dirugikan. Pada dasarnya konsumen Indonesia itu adalah seluruh penduduk Indonesia.<sup>7</sup> Ini berarti kepentingan atas suatu perlindungan hukum bagi konsumen, merupakan kepentingan dari seluruh lapisan masyarakat Indonesia.<sup>8</sup>

Salah satu bentuk kerugian tersebut seperti yang telah dialami oleh Pak Imin yang merupakan konsumen dari penjualan suatu properti perumahan yang terletak di wilayah Cijerah. Kasus kerugian yang dialami oleh Pak Imin tersebut bermula dari pembelian objek tanah yang terletak di perumahan tersebut dari *developer* pada tahun 2011.

Pak Imin telah melunasi biaya pembelian objek tanah di perumahan pada tahun 2012. Jual beli perumahan tersebut didalamnya terdapat perjanjian antara Pak Imin dengan pihak *Developer*, pihak *developer* menjanjikan akan mengurus seluruh kepentingan terkait peralihan hak atas tanah dalam jual beli tersebut apabila telah melunasinya.

Pihak *developer* tidak memenuhi kewajiban dalam perjanjian transaksi dengan Pak Imin, dimana pengurusan pengalihan hak kepada Pak Imin tidak dilakukan dan objek tanah yang diperjual belikan kepada Pak Imin dalam keadaan sengketa dengan pihak lain. Atas dasar hal tersebut, Pak Imin mengalami kerugian sebagai konsumen.

Adanya kasus tersebut menjadi salah satu alasan penulis untuk mengkaji skripsi mengenai perlindungan konsumen bidang perumahan karena rumah

---

<sup>7</sup> Az. Nasution, 'Sekilas Hukum Perlindungan Konsumen' (1986), *Perlindungan Konsumen*, hlm. 568.

<sup>8</sup> *Id.*

merupakan benda pokok yang paling dibutuhkan oleh manusia. Rumah tersebut dapat digunakan sebagai tempat berlindung dari panas dan dinginnya suhu bumi, serta dapat digunakan sebagai investasi bagi para pihak yang tertarik. Hal tersebut menimbulkan banyak orang yang tertarik untuk membeli rumah.

Pelanggaran hak terhadap konsumen harus mendapatkan perhatian yang lebih dari berbagai pihak terutama pemerintah agar dapat melindungi konsumen. Konsumen hendaknya harus lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi, dimana tidak semua pelaku usaha dapat bertanggung jawab apabila terdapat pelanggaran dalam proses transaksi dengan konsumen.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut maka penulis melakukan penelitian yang berjudul **“TANGGUNG JAWAB PELAKU USAHA PROPERTI TERHADAP PELANGGARAN HAK KONSUMEN PERUMAHAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN JUNCTO UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN”**.

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka didapat masalah yang akan dikaji dalam penulisan, adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penyelesaian hukum di Indonesia terhadap pelanggaran hak konsumen perumahan yang dilakukan oleh pelaku usaha properti ?

2. Bagaimana pemulihan hak konsumen perumahan yang dilanggar oleh pelaku usaha properti di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Penulisan ini memiliki tujuan, yaitu:

1. Ditemukannya penyelesaian hukum di Indonesia terhadap pelanggaran hak konsumen perumahan yang dilakukan oleh pelaku usaha properti.
2. Ditemukannya pemulihan hak konsumen perumahan yang dilanggar oleh pelaku usaha properti di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini dapat bermanfaat secara teoritis maupun praktis, dimana manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi ilmu pengetahuan terkait tanggung jawab dan penyelesaian hukum terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh pelaku usaha properti terhadap hak konsumen perumahan di Indonesia.

2. Kegunaan Praktis

Penelitian diharapkan dapat menjadi solusi bagi konsumen perumahan yang menjadi korban dalam pelanggaran haknya untuk dapat mempertahankan haknya dan menjadi masukan bagi pelaku usaha properti yang telah melakukan pelanggaran hak konsumennya untuk dapat bertanggung jawab sehingga memulihkan hak konsumennya serta masukan bagi penegak hukum agar dapat memberikan perlindungan hukum dan keadilan bagi konsumen perumahan yang menjadi korban.

## **E. Kerangka Pemikiran**

Pancasila memiliki lima poin penting atau biasanya disebut sebagai sila yang menjadi pedoman peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Lima sila tersebut yaitu:

### **1. Ketuhanan Yang Maha Esa**

Warga Negara yang berada dan bertempat di Indonesia bebas menentukan agamanya yang diakui oleh negara yaitu Islam, Kristen, Katolik, Budha, Hindu, dan Konghucu serta kepercayaan yang terdapat di daerah. Hendaknya masyarakat memilih salah satu agama atau kepercayaan untuk menjadi pedoman hidupnya dan menghindari memilih jalan hidupnya untuk tidak mempercayai tuhan (*atheis*) atau tidak mempercayai agama (*agnostik*).

Kepercayaan kepada tuhan tersebut dilindungi oleh Undang-Undang Dasar 1945. Adanya kepercayaan kepada Tuhan akan berpotensi manusia untuk menghindari dosa seperti melanggar hak konsumen karena terdapat



ancaman bahkan hukuman bagi orang yang merugikan makhluk hidup lainnya yang dipercayai dalam agama atau kepercayaan.

2. Kemanusiaan yang Adil dan Beradab

Hak dan kewajiban antara pelaku usaha dan konsumen harus seimbang. Selain itu, kesepakatan yang telah dibuat oleh para pihak bersifat mengikat dan hendaknya ditaati oleh kedua pihak. Adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban serta taatnya kepada kesepakatan akan berpotensi menimbulkan transaksi antara pelaku usaha dengan konsumen berjalan dengan lancar tanpa menimbulkan permasalahan.

3. Persatuan Indonesia

Perpecahan Masyarakat Indonesia dapat terjadi apabila terdapat diskriminasi terhadap masyarakat karena Indonesia diisi oleh berbagai macam budaya. Pelaku usaha dan pemerintah hendaknya tidak membedakan sosial dalam masyarakat, dimana seluruh konsumen dalam kalangan budaya apapun harus mendapatkan perlindungan hukum.

4. Kerakyatan yang Dipimpin oleh Hikmah Kebijaksanaan dalam Permusyawaratan Perwakilan

Musyawah merupakan hal utama dalam menyelesaikan masalah, dimana para pihak yang bersengketa dikumpulkan untuk mencari solusi secara bersama-sama yang tidak hanya menguntungkan salah satu pihak dan berakhir dengan kesepakatan antara pihak yang bersengketa. Adanya musyawarah akan lebih efisien dan efektif dalam menyelesaikan masalah yang dapat menghemat biaya dan waktu dalam menyelesaikan suatu permasalahan.

Klarifikasi merupakan hal yang diharapkan dalam musyawarah, dimana pihak yang diduga melakukan pelanggaran akan menjelaskan pandangannya. Pelaku usaha akan menjelaskan kondisi yang dialaminya sehingga menimbulkan kerugian kepada konsumen dan diharapkan dapat dipahami oleh konsumen. Namun, apabila konsumen tidak dapat menerima kondisi yang telah dijelaskan pelaku usaha, maka dapat dilakukan ganti kerugian oleh pihak pelaku usaha atau pun hal lain yang disepakati oleh konsumen dan pelaku usaha.

#### 5. Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia

Indonesia merupakan bangsa yang memiliki berbagai macam adat dan budaya dari berbagai daerah yang tersebar serta bahasa yang beragam. Adanya hal tersebut menimbulkan keberagaman sosial dalam negara. Adanya keberagaman tersebut tidak boleh di beda-bedakan antara yang satu dengan yang lainnya. Konsumen dapat berasal dari berbagai macam sosial yang terdapat di Indonesia yang berbeda antara konsumen yang satu dengan konsumen yang lainnya.

Selaku produsen harus bertindak bijaksana tanpa membedakan kultur asal konsumen, seluruh konsumen hendaknya mendapatkan produk dengan kualitas dan nilai yang sama. Namun, apabila terdapat perbedaan hanya dari ongkos kirim karena wilayah dan jarak pengiriman yang berbeda, sehingga wajar apabila ongkos kirim tidak dapat dipersamakan.

Undang-Undang Dasar 1945 merupakan salah satu bentuk peraturan perundang-undangan di Indonesia yang paling utama dan dasar negara tertulis. peraturan perundang-undangan yang berada di bawah Undang-Undang Dasar

1945 tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang Dasar 1945. Hal ini, berdasarkan *asas lex superior derogat legi inferior*, dimana peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya akan mengesampingkan peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tingkatannya.

Perlindungan konsumen terdapat dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea ke empat, yang menyebutkan bahwa :

“Kemudian dari pada itu untuk membentuk suatu pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasarkan kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, kemanusiaan yang adil dan beradab, persatuan Indonesia dan kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan dan perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”

Alinea tersebut dapat dikaitkan dengan perlindungan konsumen karena dalam alinea tersebut terdapat kata “melindungi” yang mengandung perlindungan hukum bagi segenap bangsa Indonesia untuk mencapai keadilan. Jelas bahwa pelaksanaan perlindungan hukum terhadap konsumen harus didasarkan pada ketentuan yang berlaku dan ditaati oleh setiap kalangan agar terciptanya keadilan yang merupakan tujuan utama hukum.

Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan dasar negara yang memiliki tujuan untuk menciptakan keadilan dan ketertiban bagi masyarakat yang terdapat di dalam wilayah Indonesia. Menurut Arief Budiman mengatakan bahwa negara hukum menghendaki segala tindakan atau perbuatan penguasa memiliki hukum yang jelas atau ada legalitasnya, baik berdasarkan hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis.

Undang-Undang Dasar 1945 merupakan Konstitusi Negara Kesatuan Republik Indonesia.<sup>9</sup>

Dasar dari Indonesia merupakan negara hukum terdapat pada pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ketiga yang, menyatakan bahwa :

“Negara Indonesia adalah Negara Hukum”.

Negara Indonesia adalah negara hukum yang berdasar atas konstitusi.<sup>10</sup> Hal ini berarti bahwa kekuasaan pemerintahnya, hak-hak rakyatnya dan hubungan antara kekuasaan pemerintah dan hak-hak warga negaranya diatur oleh hukum.<sup>11</sup> Ciri dari suatu negara hukum adalah segala sesuatu tindakan dan kebijakan yang dikeluarkan oleh negara harus berdasarkan pada hukum yang terikat pada *asas legalitas*.

*Asas legalitas* merupakan hasil dari filsafat berupa pemikiran untuk mencapai suatu negara harus didasarkan pada hukum. L. Bender O. P berpendapat bahwa filsafat hukum adalah suatu ilmu yang merupakan bagian dari filsafat.<sup>12</sup>

Penelitian ini memiliki aliran filsafat Utilitarianisme yang dikemukakan oleh Jeremy Bentham karena dengan adanya perlindungan hukum terhadap konsumen dapat menciptakan kebahagiaan bagi masyarakat. Perundangan itu hendaknya dapat memberikan kebahagiaan yang terbesar bagi sebagian besar masyarakat (*the greatest happiness for the greatest number*).<sup>13</sup>

---

<sup>9</sup> Sahat Maruli Tua Situmeang, *Penahanan Tersangka*. Edisi Revisi, Logoz Publishing, Bandung, 2019, hlm. 23

<sup>10</sup> Sahat Maruli Tua Situmeang, 'Kebijakan Kriminal Dalam Penegakan Hukum Untuk Mewujudkan Keadilan Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia' (2019) [Vol. 1 No. 1], *Res Nullius Law Journal - Fakultas Hukum Universitas Komputer Indonesia*, hlm.27

<sup>11</sup> *Id.*

<sup>12</sup> Lili Rasjidi, *Filsafat Hukum*, Remaja Rosda Karya, Bandung, 1988, hlm. 3.

<sup>13</sup> *Id.*

Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen keempat menyatakan bahwa :

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”.

Pasal tersebut menjadi dasar bagi perlindungan hukum terhadap konsumen karena diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945. Pasal tersebut memberikan pengakuan terhadap konsumen yang telah mengalami kerugian baik materil maupun imateril, serta memberikan jaminan kepada konsumen bahwa atas kerugian yang dialaminya berhak untuk mendapatkan ganti rugi.

Negara memiliki kewajiban untuk melindungi konsumen berupa kebijakan yang dapat dinyatakan dalam ketentuan tertulis seperti peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai perlindungan konsumen dan menindak lebih jauh atas pelanggaran hak konsumen sehingga menimbulkan efek jera bagi para pelanggarnya. Hal tersebut menciptakan kepastian hukum bagi konsumen.

Konsumen berhak mendapatkan perlakuan sama dihadapan hukum tanpa melihat asal dari konsumen tersendiri. Keadilan harus diciptakan bagi setiap masyarakat. Penghapusan terhadap diskriminasi dapat menciptakan kebahagiaan bagi masyarakat.

Pasal 17 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, menjadi salah satu dasar hukum dalam perlindungan konsumen yang menyatakan bahwa:

“Setiap orang, tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan, dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar”

Pasal tersebut dapat menjadi dasar bagi konsumen untuk mengajukan keberatan kepada lembaga yang berwenang sesuai dengan jenis keberatannya. Keberatan tersebut atas dasar pelanggaran terhadap hak konsumen, dimana keberatan dapat diajukan secara perdata maupun pidana.

Hak konsumen terdapat dalam pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, yang berisi:

“Hak konsumen adalah :

1. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
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.”

Hak-hak konsumen dalam pasal tersebut tidak boleh dilanggar oleh pelaku usaha dalam melakukan transaksi untuk melangsungkan kegiatan perdagangannya. Terdapat hukum yang mengatur mengenai hak konsumen tersebut sehingga hendaknya ditaati

Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, menyatakan bahwa:

- “Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan:
- a. kesejahteraan;

- b. keadilan dan pemerataan;
- c. kenasionalan;
- d. keefisienan dan kemanfaatan;
- e. keterjangkauan dan kemudahan;
- f. kemandirian dan kebersamaan;
- g. kemitraan;
- h. keserasian dan keseimbangan;
- i. keterpaduan;
- j. kesehatan;
- k. kelestarian dan keberlanjutan; dan
- l. keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.”

Asas dalam pasal tersebut menjadi pelindung bagi masyarakat sebagai konsumen dalam melakukan transaksi dalam bentuk pembelian objek tanah dalam perumahan. Dasar dari kewajiban pelaku usaha bidang perumahan adalah memberikan kepercayaan bagi para konsumennya sehingga dapat saling memberikan keuntungan antara pelaku usaha dan konsumen. Hal tersebut sebagaimana didasarkan pada asas kemitraan yang diatur pada pasal diatas.

Saat ini diperlukan perlindungan hukum yang lebih ketat kepada masyarakat sebagai konsumen karena pelaku usaha memiliki potensi untuk melakukan pelanggaran terhadap kewajibannya yang mengutamakan kepentingan pribadi tanpa melihat hal-hal yang menjadi hak konsumen. Kepentingan konsumen dengan pelaku usaha harus seimbang tanpa mengorbankan salah satu pihak yang mengakibatkan kerugian.

## **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian dalam penulisan hukum ini adalah sebagai berikut:

1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian dilakukan secara deskriptif analisis, dimana fakta yang terjadi dalam kehidupan masyarakat dihubungkan dengan bahan hukum. Bahan hukum tersebut adalah bahan hukum primer yang merupakan peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder yang merupakan pendapat para ahli, dan bahan hukum tersier yang merupakan data yang terdapat dalam makalah atau artikel.

## 2. Metode Pendekatan

Penelitian yang dilakukan bersifat yuridis normatif, yaitu dengan melakukan analisis terhadap permasalahan hukum melalui norma-norma hukum yang termuat dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia.<sup>14</sup> Hukum dikonsepsikan sebagai apa yang ditulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.<sup>15</sup> Pendekatan yuridis normatif adalah penelitian ditinjau dari sudut hukum dan peraturan perundang-undangan tertulis sebagai data sekunder dan studi kepustakaan saja.<sup>16</sup>

## 3. Tahap Penelitian

a. Studi kepustakaan, berupa:

- 1) Bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan, yaitu:
  - a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;

---

<sup>14</sup> Sahat Maruli T. Situmeang, 'Efektivitas Sanksi Pidana dalam Penegakan Hukum Lingkungan' (2019) [Vol. 1 No. 2], *Res Nullius Law Journal - Fakultas Hukum Universitas Komputer Indonesia*, hlm. 141.

<sup>15</sup> Askin, (et.al), *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajagrafindo, Jakarta, 2006, hlm. 18.

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2001, hlm. 12-15.



- b) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;
- c) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

- 2) Bahan hukum sekunder adalah pendapat para ahli hukum.
- 3) Bahan hukum tersier berupa jurnal, artikel, dan makalah.

b. Studi Lapangan

Studi lapangan adalah wawancara yang dilakukan kepada narasumber yang dapat memberikan informasi untuk penyusunan penulisan hukum.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penulisan hukum ini dilakukan dengan mengumpulkan data berupa peraturan perundang-undangan, Pengamatan, dan wawancara. Tiga teknik pengumpulan data tersebut diuraikan sebagai berikut:

a. Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan perundang-undangan yang diteliti yaitu Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

b. Pengamatan

Mengamati fakta-fakta yang terjadi dalam masyarakat terkait kajian yang diselidiki dalam penulisan hukum ini.

c. Wawancara

Wawancara ini ditunjukkan kepada narasumber dengan pertimbangan dapat memperkuat data dokumen yang berkaitan dengan masalah dalam penelitian ini.<sup>17</sup> Peneliti menyusun beberapa pertanyaan atau mengemukakan isu hukum secara tertulis, sehingga narasumber dapat memberikan pendapatnya secara tertulis.<sup>18</sup>

5. Metode Analisis Data

Analisis dilakukan menggunakan metode yuridis kualitatif, dimana penelitian melihat hierarki peraturan perundang-undangan sehingga peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tingkatannya tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya.

6. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Perpustakaan

Lokasi perpustakaan dalam kegiatan penelitian yaitu Perpustakaan Universitas Komputer Indonesia di Lantai 8, Jl. Dipatiukur No. 112, Bandung;

b. Wawancara

---

<sup>17</sup> Panji Adam Agus Putra, 'Kedudukan Sertifikasi Halal dalam Sistem Hukum Nasional Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen dalam Hukum Islam' (2017) [Vol. 1 No.1], *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah - Universitas Islam Bandung*, hlm. 158.

<sup>18</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Prenadamedia Group, Cetakan ke-14, Jakarta Utara, 2019, hlm. 206.

Wawancara dilakukan terhadap Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bandung di Jl. Bojong Raya Nomor 94, Caringin, Kecamatan Bandung Kulon, Kota Bandung, Jawa Barat, 40212.

c. Situs Internet

1. [www.bpkn.go.id](http://www.bpkn.go.id)

## G. Jadwal Penelitian

Kegiatan yang dilakukan penulis dalam penelitian ini dipaparkan melalui tabel yang diuraikan sebagai berikut:

No.	Kegiatan	Bulan					
		Okt	Nov	Des	Jan	Feb	Mar
1.	Pengajuan Judul						
2.	Pengumpulan Bahan Penelitian						
3.	Penyusunan Usulan Penelitian						
4.	Sidang Usulan Penelitian						
5.	Pengumpulan Data						
6.	Pengumpulan Data ke Sumber Penelitian						
7.	Penyusunan Hasil Penelitian						

8.	Sidang Akhir						
9.	Penjilidan						