

BAB I

PENDAHULUAN

I. Latar Belakang Masalah

Dalam era globalisasi saat ini, setiap negara di dunia baik negara maju maupun negara berkembang melakukan pembangunan di segala bidang untuk mengikuti arus globalisasi. Indonesia sebagai negara berkembang, pada saat ini sedang melakukan pembangunan di segala bidang. Pembangunan di Indonesia dilaksanakan secara bertahap dan berkesinambungan dan berjangka panjang. Pembangunan itu dilaksanakan secara menyeluruh, tidak saja dilakukan di kota-kota besar tetapi juga di daerah pedesaan bahkan di daerah pedalaman sekalipun.

Semua hasil dari pelaksanaan pembangunan tadi, diharapkan dapat meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan seluruh masyarakat Indonesia. Dengan demikian apa yang menjadi tujuan pembangunan nasional yaitu tercapainya masyarakat yang adil dan makmur serta mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia akan terpenuhi.

Manusia sebagai makhluk individu dan sosial, mempunyai bermacam-macam kebutuhan hidup yang dalam kehidupannya selalu berusaha untuk memenuhinya, baik itu kebutuhan pokok maupun kebutuhan sampingan. Terutama kebutuhan pokoknya, yang salah satunya adalah kebutuhan papan (perumahan), di samping kebutuhan akan makanan dan pakaian.¹

Rumah merupakan kebutuhan primer atau pokok bagi setiap orang. Hal ini dikarenakan bahwa rumah mempunyai fungsi yang amat penting yaitu sebagai tempat tinggal, tempat membina keluarga dan sebagai tempat untuk melindungi

¹ <http://www.lawskripsi.com/>. NN. *Perlindungan Hukum Konsumen Perumahan atas Penerbitan Brosur Pemasaran Oleh Developer*. Diunduh tanggal 8 juli 2014, jam 18.44 wib

keluarga. Dalam masa pertumbuhan pembangunan yang pesat ini, masyarakat umumnya berkeinginan memiliki rumah yang baik, sehat dan layak huni.

keluarga. Dalam masa pertumbuhan pembangunan yang pesat ini, masyarakat umumnya berkeinginan memiliki rumah yang baik, sehat dan layak huni.

Sebagaimana diketahui bahwa saat ini banyak dibangun perumahan yang menyediakan rumah yang baik dan layak huni, yang bertujuan mencukupi kebutuhan masyarakat akan rumah. Berbagai penawaran dilakukan oleh pengembang (*developer*) untuk memasarkan produk-produknya. Pada umumnya, pemasaran rumah dengan menggunakan sarana iklan atau brosur sebagai sarana mengkomunikasikan dan mempromosikan produk-produk yang dibuat dan/atau dipasarkan pengembang atau pengusaha kepada konsumennya.

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di Indonesia merupakan pelaksanaan pasal 28 huruf H ayat 1 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyebutkan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Pembangunan perumahan beserta sarana dan prasarannya tersebut seiring perkembangan jaman menjadi prioritas mengingat tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar. Dalam lingkup pembangunan, masyarakat merupakan pelaku utama, sedangkan pemerintah berkewajiban mengarahkan, membimbing, dan menciptakan suasana pembangunan tersebut. Upaya yang dilakukan pemerintah dalam mendukung pelaksanaan pengadaan rumah dilakukan dengan terbentuknya Perusahaan Umum Perumahan Nasional (Perum Perumnas) pada tahun 1974 yang sebelumnya didahului dengan program PELITA I tahun 1966

terkait perumahan rakyat yang menjadi salah satu sektor dikenal dengan nama sektor O Papan. Akan tetapi, upaya pemerintah tersebut masih belum dapat mengatasi kendala yang ada, salah satunya adalah keterbatasan kemampuan pemerintah dalam memenuhi kebutuhan perumahan dengan sarana dan prasaranya. Adanya kesulitan pengadaan lahan yang menjadi salah satu faktor kesulitan pemerintah dalam melaksanakan pembangunan perumahan. Maka hal ini melatarbelakangi pihak swasta untuk ikut melaksanakan pembangunan perumahan guna mencukupi kebutuhan rumah oleh masyarakat Indonesia yang selalu meningkat.

Seiring berjalannya waktu, peran swasta dalam pembangunan perumahan untuk masyarakat saat ini semakin berkembang pesat. Pihak swasta menawarkan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah hingga berpenghasilan tinggi. Pihak swasta lebih mudah melaksanakan pembangunan perumahan daripada pemerintah disebabkan faktor pihak swasta lebih mudah melakukan pengadaan tanah atau lahan dan membelinya karena pihak swasta memiliki *cash* yang cepat dibandingkan dengan pemerintah dalam melakukan pengadaan tanah atau lahan untuk proyek-proyek pemerintah dalam hal pembangunan perumahan yang masih ditemukan kendala, terutama persetujuan dari pemilik tanah.

Pembangunan perumahan telah diatur dalam Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pembangunan perumahan oleh pemerintah maupun pihak pengembang swasta (*developer*) telah diatur dalam pasal 33 ayat 1 Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyebutkan bahwa “Pemerintah daerah wajib

memberikan kemudahan perizinan bagi badan hukum yang mengajukan rencana pembangunan perumahan untuk MBR". Berdasarkan pasal tersebut, dapat diketahui bahwa dalam hal melaksanakan pembangunan perumahan, pihak swasta yang dalam hal ini sebagai badan hukum wajib mengajukan perizinan rencana pembangunan perumahan kepada Pemerintah Daerah terlebih dahulu.

Pihak pengembang swasta (*developer*) yang melakukan pembangunan perumahan mempunyai berbagai cara untuk memperkenalkan produknya atau promosi yaitu rumah bagi masyarakat. Diantara berbagai cara, yang lebih sering dijumpai di pasaran adalah promosi melalui media cetak ataupun elektronik. Iklan atau brosur sebagai sarana pemasaran ini sangatlah menentukan keputusan konsumen untuk membeli atau tidak rumah yang ditawarkan sebab kadang-kadang didalamnya dijanjikan berbagai fasilitas. Kegiatan promosi banyak dilakukan oleh *developer* untuk mengenalkan atau menyebarluaskan informasi dari produk yang dibuat *developer* untuk menarik minat beli konsumen terhadap barang produk yang diperdagangkan. Semakin gencarnya *developer* melakukan promosi, tidak jarang informasi yang diberikan terlalu berlebihan sehingga membuat konsumen sangat tertarik atau mungkin bahkan membingungkan bagi konsumen sendiri. Pada kenyataannya banyak konsumen yang dirugikan yang dilakukan oleh *developer* dengan niat beritikad buruk. Beberapa kasus perumahan yang terjadi, pada umumnya memosisikan konsumen sebagai kelompok yang lemah dibandingkan dengan pengembang. Baik dari segi sosial ekonomi, pengetahuan teknis dan kemampuan dalam mengambil tindakan hukum melalui

institusi pengadilan. Perlindungan hukum terhadapnya belum terjamin sebagaimana yang diharapkan.

Sulistyowati melihat 6 poin penting yang merugikan konsumen, dalam upaya mendapatkan perumahan, yaitu:

- 1) Semakin tingginya harga rumah;
- 2) Para developer swasta enggan membangun rumah jenis sederhana, karena dirasakan keuntungan yang akan di dapat sangat kecil;
- 3) Developer sering tidak memperhatikan kepentingan para konsumen, dengan mengingkari janji akan penyediaan sarana dan prasarana umum;
- 4) Keadaan perumahan senyatanya tidak sesuai dengan yang dijanjikan;
- 5) Kualitas rumah yang buruk; dan
- 6) Administrasi cicilan BTN yang tidak rapi.²

Pembangunan perumahan telah diatur didalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 jo Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang seharusnya menjadi dasar pengembang (*developer*) dalam melakukan pembangunan perumahan untuk masyarakat (konsumen perumahan). Pengembang harusnya memperhatikan aspek-aspek penting yang diatur oleh Pemerintah di dalam Undang-undang tersebut yang berkaitan dengan hal pelaksanaan pembangunan perumahan.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen pada Pasal 1 angka 1 menyebutkan bahwa “Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan pada konsumen” sedangkan pada Pasal 1 angka 2 menyebutkan bahwa “Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup

² Sulistyowati. 1992. *Akses Kepada Perlindungan Konsumen Sebagai Aspek Kesejahteraan Sosial*, Jakarta, UI, h.20

dan tidak untuk diperdagangkan”. Dengan demikian, pembeli rumah yang disebut sebagai konsumen perumahan dapat digolongkan sebagai konsumen, sehingga atas rumah yang telah dibeli oleh konsumen ini harus diberikan perlindungan. Perlindungan konsumen berlaku bagi siapa saja yang bertindak sebagai konsumen, baik konsumen barang maupun jasa.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mengatur hak-hak konsumen nyatanya belum mewujudkan perlindungan hukum bagi konsumen perumahan yang dirugikan oleh pelaku usaha jasa pengembang perumahan (*developer*) dengan sebagaimana mestinya. Karena sampai saat ini, banyak konsumen perumahan yang dirugikan hak-haknya oleh pengembang (*developer*) dan tidak mendapatkan keadilan pada saat proses penyelesaian perkaranya dengan pengembang (*developer*). Berdasarkan uraian tersebut, dapat diketahui bahwa Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dapat mencangkup permasalahan seperti yang ada diatas dikarenakan masyarakat yang bertindak sebagai konsumen perumahan membeli rumah yang merupakan produk dari pelaku usaha jasa pengembang perumahan (*developer*) dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam pembelian rumah yang masih dalam taraf pembangunan dapat digunakan sebagai bukti bahwa konsumen telah melaksanakan segala kewajibannya, yaitu membayar sejumlah uang yang telah diatur di dalam PPJB. PPJB juga merupakan dokumen penting bagi konsumen perumahan apabila terjadi *wanprestasi* di kemudian hari antara dirinya dan pihak pengembang (*developer*).

Adanya praktek jual beli rumah yang masih dalam tahap pembangunan atau dalam tahap perencanaan menggunakan dokumen hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam proses jual beli. Dasar pemikiran hukumnya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bukanlah perbuatan hukum jual beli yang bersifat riil dan tunai. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan kesepakatan 2 (dua) pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bila bangunan telah selesai, bersertifikat dan layak huni. Tidak jarang harga jual sudah disepakati ternyata tidak diikuti dengan pelayanan yang baik kepada konsumen perumahan, misalnya: kualitas bangunan, pelayanan prajual maupun purnajual, dan sebagainya. Keadaan ini sering membuat konsumen kecewa dan mengadukan permasalahan-permasalahan yang dialaminya, baik di forum media massa maupun lewat lembaga-lembaga perlindungan konsumen. Sering kali penyelesaian keluhan atau komplain konsumen itu tidak wajar dan tidak adil bagi konsumen, bahkan sangat mengecewakan, disebabkan dasar untuk menyelesaikan keluhan itu, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada proses jual beli sebelumnya diduga tidak memberikan perlindungan hukum bagi konsumen. Contoh permasalahan kasus antara pengembang perumahan dan konsumen perumahan di Jawa Timur yaitu, kasus pertama, dimana Mahkamah Agung mengabulkan kasasi seorang konsumen perumahan di Surabaya bernama Martinus Teddy Arus Bahterawan dalam perkara melawan perusahaan PT Solid Gold. Pokok perkara adalah Martinus mengajukan permohonan keberatan/gugatan terhadap putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Nomor 35/BPSK/III/2010 tanggal 31

Maret 2010 yang menyatakan tidak dapat memenuhi pengaduan Martinus terhadap PT Solid Gold. Awal perkara adalah pada 17 Juli 2007, Martinus membeli satu unit rumah (LT. 84 meter persegi, LB 39 meter persegi) di Kav. B no. 23 Perumahan Palm Residence Jambangan, Surabaya, dari PT. Solid Gold. Pembelian dengan cara kredit seharga Rp 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) dengan uang muka Rp 54.000.000,- (lima puluh empat juta rupiah). Pada 16 Mei 2008, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat antara Martinus dan PT Solid Gold. Selanjutnya Martinus menginginkan perubahan desain rumah yang akhirnya disetujui dengan biaya Rp 24.600.000,- (dua puluh empat juta enam ratus ribu rupiah). Martinus telah membayar lunas uang muka dan biaya perubahan desain itu. Tetapi karena saat itu Martinus sedang bekerja di Kalimantan maka akad kredit tidak bisa dilakukan. Lantas, PT Solid Gold mengirimkan surat kepada Martinus pada 29 Oktober 2009 yang intinya jika Martinus membatalkan pembelian rumah dimaksud maka Martinus harus membayar denda kepada PT Solid Gold sebesar Rp 84.700.000,- juga dan jika Martinus berniat meneruskan pembelian rumah maka harus membayar denda Rp 48.800.000,- . Martinus keberatan dengan denda itu. Apalagi, total uang yang telah dia bayarkan sebesar Rp 87.100.000,-. Menurut Martinus, klausul dalam surat pemesanan rumah dan PPJB amat merugikan dia karena adanya klausula baku seperti dalam Surat Pemesanan Rumah Pasal 3 menyatakan: "...maka seluruh uang yang telah dibayarkan menjadi hak milik PT Solid Gold dan tidak dapat dituntut kembali; Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimaksud Pasal 2 menyatakan: "...seluruh uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu

menjadi hangus dan tidak dapat dituntut kembali...”. Penggunaan klausula baku tersebut dianggap merugikan konsumen karena melanggar ketentuan yang ada di dalam UUPK sehingga Mahkamah Agung mengabulkan kasasi konsumen tersebut.

Kasus kedua yaitu, PT Guna Bangun Perkasa yang beralamat di Jalan Ksatrian Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo dengan Direktur Utama Ali yang membangun perumahan dengan berbagai tipe yang market pemasarannya untuk kelas menengah ke atas dan dalam brosur yang dikeluarkan oleh developer disebutkan berbagai fasilitas serta bestek/spektek yang akan diberikan oleh konsumen dari sebageian yang telah dibayar dan apa yang kelakakan dibayarkan oleh konsumen. Diantara yang tertera dalam brosur penawaran adalah antara lain tentang spesifikasi rangka atap yang akan diterima oleh konsumen atau pembeli perumahan, jelas disebutkan memakai spek galvalum. Akan tetapi, rupanya pihak developer PT Guna Bangun Perkasa mensiasati spek ini dengan rangka atap yang terbuat dari galvalis dengan tujuan agar perusahaan mendapat untung yang berlebih, ini jelas membohongi dan merugikan konsumen.

Kasus ketiga yaitu, Polemik konsumen dan pengembang perumahan The Metro Graha Jombang terus menggelinding. Hingga saat ini, masih ada konsumen yang belum menempati rumah, padahal uang muka dan persyaratan administratif sudah kelar satu tahun lebih. Dimana pengembang perumahan The Metro Graha Jombang melakukan wanprestasi atas isi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan konsumen. Permasalahan tersebut adalah setelah enam bulan pembayaran uang muka, proses pembangunan rumah seharusnya sudah terealisasi. Bahkan ada

konsumen yang sudah melunasi uang muka terhitung Januari 2012, akan tetapi hingga kini rumah tersebut belum jadi. Seorang yang bernama Satriya, konsumen perumahan yang membeli rumah dari pihak pengembang The Metro Graha Jombang awalnya mengatakan tertarik dengan promosi yang ditawarkan oleh PT Dwijaya Persada Indah. Selanjutnya, pada Januari 2012 ia menyetorkan uang muka serta persyaratan administratif lainnya. Hingga saat ini, ia belum menempati rumah yang sudah ia pesan. Pihak pengembang saat diminta konfirmasi bertindak tidak responsif dengan tidak mau mengangkat telpon dari konsumennya.

Kasus keempat, Persoalan pembelian rumah antara Abdul Rozik dan PT Ganda Prima Perkasa (GPP) dengan cara Kredit Perumahan Rakyat (KPR) di Perumahan Millenium Green Puspa Asri (MGPA), Candi, Sidoarjo, di duga surat rekayasa. Karena pihak Abdul Rozik merasa tidak mendandatangani surat perubahan pemesanan harga rumah, namun hanya menandatangani sebuah dokumen kosong yang oleh pihak agent developer PT GPP hanya diberitahukan untuk kepentingan pendataan saja. Akan tetapi, pada kenyataannya pihak PT GPP mengatakan bahwa Abdul Rozik sudah mendandatangani surat tersebut.

Kasus kelima, yaitu permasalahan yang menimpa seorang konsumen perumahan bernama Agus Adji Rahmad, pasalnya rumah yang akan di beli dengan cara kredit di Regency One yang terletak di Jl. Raya Bandulan Barat No. 134 tak kunjung didapat karena masih ada tahap proses penyelesaian uang muka yang rumit, dalam brosur yang diedarkan untuk mendapatkan sebuah rumah di

perumahan itu harus membayar uang 21 juta dan semua proses itu sudah dilaluinya.

Berkenaan dengan ketidakfajaran klausul-klausul dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagaimana dikemukakan di atas, dipertanyakan 2 (dua) hal mendasar. Pertama, siapakah yang dapat mengontrol di luar pengadilan bahwa pengusaha dalam membuat kontrak standar tidak akan berbuat sewenang-wenang memasukkan kepentingan-kepentingannya, sebaliknya juga mengesampingkan hak-hak pihak lainnya di dalamnya. Pada umumnya dalam merancang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu, pengusaha diwakili atau dibantu oleh *legal officer* dan/atau penasihat hukumnya yang bertindak untuk dan atas nama pengembang, sehingga tidaklah mungkin bertindak untuk dan atas nama konsumen. Kedua, bagaimana caranya konsumen dapat mengusulkan membela kepentingannya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang diberikan pengembang kepadanya, padahal dalam keadaan yang sama konsumen memerlukan produk pengusaha atau pelaku usaha. Secara teoritis, dengan memperhatikan pada asas kebebasan berkontrak konsumen dapat meminta perbaikan atau perubahan klausul-klausul baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).³

Dalam prakteknya, pelaku usaha jasa pengembang perumahan (*developer*) sering melalaikan hal tersebut. Membawa pengembang perumahan (*developer*) ke pengadilan bukanlah satu-satunya jalan penyelesaian sengketa. Konsekuensinya begitu berat bagi konsumen. Tidak hanya menyita banyak biaya dan waktu, tetapi juga beban pikiran bagi konsumen yang bersangkutan. Bahkan pengorbanan yang diberikan tidak sebanding dengan pemulihan hak-haknya yang dilanggar. Kalah ataupun menang di pengadilan terasa sama. Sebab dari sudut materi, biaya yang dipikul konsumen dirasakan lebih berat. Namun, satu hal yang tidak dapat diukur dengan materi, yaitu kebangkitan moral konsumen untuk senantiasa memperjuangkan hak-haknya yang dilanggar. Keberanian berproses dengan berbagai resiko itulah sebenarnya yang patut di apresiasi sebab hal tersebut

³ *Ibid* h. 91

menunjukkan sikap penghormatan hukum yang berlaku di Indonesia oleh konsumen yang dapat dicontoh oleh konsumen lain yang mengalami permasalahan yang sama.

Berdasarkan uraian di atas maka dikaji lebih mendalam tentang permasalahan tersebut dengan judul **“Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Perumahan Yang Dirugikan Oleh Pelaku Usaha Jasa Pengembang Perumahan”**.

I. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah dikemukakan di atas, maka yang menjadi permasalahan adalah

- a. Bagaimana keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam jual beli perumahan ?
- b. Bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen perumahan yang dirugikan oleh pelaku usaha jasa pengembang perumahan (*developer*) berdasarkan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ?

II. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui dan memaparkan keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam jual beli perumahan.
- b. Untuk mengetahui dan memaparkan perlindungan hukum bagi konsumen perumahan yang dirugikan oleh pelaku usaha jasa pengembang perumahan (*developer*) berdasarkan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

III. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan penelitian ini dapat memperkaya khasanah ilmu pengetahuan hukum khususnya dalam bidang hukum perlindungan konsumen.

2. Manfaat Praktis

Diharapkan penelitian ini bermanfaat untuk pelaku usaha jasa pengembang perumahan (*developer*), konsumen perumahan, penegak hukum, serta masyarakat luas.

IV. Metode Penelitian

a) Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu metode penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti suatu permasalahan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan literatur-literatur yang ada. Penelitian yuridis normatif atau penelitian kepustakaan difokuskan untuk mengkaji penerapan norma-norma dalam hukum positif, serta meliputi penelitian terhadap asas-asas hukum, perbandingan hukum, dan sejarah hukum.

Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian yuridis normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum untuk menjawab permasalahan yang dihadapi. Penelitian yuridis normatif dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori, atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.⁴

⁴Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. Kencana, Jakarta, h.35

b) Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep. Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) adalah “suatu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani”⁵. Pendekatan ini dilakukan dengan cara menelaah peraturan perundang-undangan secara keseluruhan yang berkaitan dengan rumusan masalah dalam penelitian ini. Sedangkan pendekatan konsep adalah “pendekatan dengan melakukan penelitian terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan di atas”⁶. Pendekatan ini menjadi penting sebab pemahaman terhadap pandangan/doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum. Dalam membangun konsep, peneliti beranjak dari pandangan-pandangan serta doktrin-doktrin yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi konsumen perumahan sehingga melahirkan pengertian-pengertian, konsep-konsep, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu hukum yang dihadapi.

c) Definisi Konsep

1. Perlindungan Hukum: [Menurut Philipus M. Hadjon dalam bukunya yang berjudul *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*] adalah suatu upaya pemberian pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada

⁵*Ibid* h.92

⁶*Ibid*

masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁷

2. Konsumen: [Menurut Pasal 1 ayat 2 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen] adalah setiap orang pemakai barang dan/jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.
3. Pelaku Usaha: [Menurut Pasal 1 ayat 3 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen] adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.
4. Jasa: [Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia] adalah aktivitas, kemudahan, manfaat, dsb yang dapat dijual kepada orang lain.⁸
5. Perumahan: [Menurut Pasal 1 ayat 2 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman] adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

⁷Philipus M. Hadjon.2007.*Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*.Bina Ilmu, Surabaya, h.15

⁸Kamus Besar Bahasa Indonesia.2008.Pusat Bahasa.h.547

d) Tipe Perencanaan Penelitian

Tipe perencanaan penelitian yang digunakan adalah *case study design* (studi kasus), yaitu metode pengumpulan bahan hukum melalui pendekatan yang bertujuan mempertahankan keutuhan dari kasus yang diteliti⁹, dengan studi kasus dapat mengembangkan pengetahuan yang sangat mendalam tentang permasalahan yang diteliti, sehingga peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi serta sebagai sandaran dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan masalah yang dihadapi.

e) Jenis Bahan Hukum

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif maka, jenis bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum yang diperoleh dari penelitian kepustakaan. Bahan hukum terdiri atas 3 jenis yaitu:

1. Bahan Hukum Primer: yaitu bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas.¹⁰ Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang sifatnya mengikat. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari norma atau kaidah dasar, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan juga meliputi bahan hukum yang tidak dikodifikasikan seperti hukum adat, yuriprudensi, traktat,

⁹Soerjono Soekanto.1986.*Pengantar Penelitian Hukum*. Universitas Indonesia, Jakarta, h.16

¹⁰ *Ibid* h.141

bahan hukum yang masih berlaku dari zaman pra-kemerdekaan atau penjajahan yang hingga saat ini masih berlaku.

2. Bahan Hukum Sekunder: yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti literatur-literatur hukum serta hasil karya lainnya dalam bidang hukum, artikel di internet atau buku bacaan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas.
3. Bahan Hukum Tersier: yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus, ensiklopedia, jurnal hukum, dan sebagainya.

f) Sumber Bahan Hukum

1. Bahan Hukum Primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Rumah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Bahan Hukum Sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah buku-buku hukum, karya ilmiah dibidang hukum, pendapat para sarjana hukum, artikel-artikel di internet yang berkaitan dengan penelitian ini.

3. Bahan Hukum Tersier yang digunakan dalam penelitian ini adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia.

g) Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Sesuai dengan sumber bahan hukum seperti yang sudah dijelaskan di atas, maka dalam penelitian ini proses pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara studi kepustakaan. Studi kepustakaan terdiri dari sumber hukum primer, yaitu perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti, dan sumber bahan hukum sekunder berupa buku literatur hukum, karya ilmiah, artikel hukum di internet serta sumber bahan hukum tersier berupa ensiklopedia, kamus, dan surat kabar. Studi kepustakaan dilakukan dengan melakukan tahap-tahap sebagai berikut:

- a. Merumuskan masalah;
- b. Menentukan sumber bahan hukum;
- c. Mengidentifikasi bahan hukum;
- d. Menginventarisasi bahan hukum yang relevan dengan rumusan masalah, dan;
- e. Pengkajian terhadap bahan hukum yang telah terkumpul dan sesuai dengan kebutuhan serta rumusan masalah.¹¹

h) Teknik Pengolahan Bahan Hukum

Teknik pengolahan bahan hukum dilakukan dengan mengumpulkan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dari studi kepustakaan maupun dari sumber bahan hukum tersier seperti media cetak dan elektronik kemudian diolah dari yang bersifat umum hingga diseleksi

¹¹Abdul Kadir Muhammad.2004.*Hukum dan Penelitian Hukum*. PT Citra Aditya Bakti, Bandung, h.125

sesuai dengan kebutuhan dan keterkaitan terhadap permasalahan yang dibahas.

i) Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum merupakan tahap selanjutnya untuk mengolah hasil penelitian menjadi suatu laporan. Bahan hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan akan dianalisis dengan teknik analisis yang bersifat preskriptif analisis secara normatif dengan pendekatan pola pikir deduktif yakni menganalisis bahan hukum dari permasalahan yang bersifat umum kemudian ditarik menuju kesimpulan yang bersifat khusus sehingga dapat memberi gambaran tentang permasalahan yang ada.

j) Pertanggung Jawaban Sistematika Penelitian

Dalam penulisan hukum ini, pertanggung jawaban sistematika penelitian terdiri atas:

Bab I Pendahuluan yang terdiri dari Judul, Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian (Jenis Penelitian, Pendekatan, Metode Penelitian, Tipe Perencanaan Penelitian Studi Kasus, Jenis Bahan Hukum, Sumber Bahan Hukum, Definisi Konsep Teknik Pengumpulan Bahan Hukum, Teknik Pengolahan Bahan Hukum, Analisis Bahan Hukum).

Bab II Kajian Pustaka yang terdiri dari Pengertian Perjanjian, Syarat Sah Perjanjian, Asas-Asas Dalam Perjanjian, Para Pihak Dalam Perjanjian, Standar Kontrak, Jenis-Jenis Standar Kontrak, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Pengertian dan Unsur-Unsur Dalam PPJB, Akta Jual

Beli, Perlindungan Konsumen, Konsep dan Pengertian Konsumen (Pengertian Konsumen, Konsep Perlindungan Konsumen, Tujuan Perlindungan Konsumen, Asas-Asas Perlindungan Konsumen), Pengertian Perlindungan Hukum, Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pengertian Perumahan dan Kawasan Permukiman, Konsumen Perumahan, *Developer*, Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lingkungan Perumahan.

Bab III Pembahasan yang terdiri dari Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Jual Beli Perumahan, Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Perumahan yang Dirugikan Oleh Pengembang Perumahan (*Developer*) Berdasarkan Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Dan bab IV Penutup yang terdiri dari atas Kesimpulan dan Saran.