

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN
PERUMAHAN TERHADAP PROMOSI FASILITAS
UMUM DAN FASILITAS SOSIAL YANG
DIJANJIKAN OLEH DEVELOPER**

SKRIPSI



**Oleh
Kwariyon Altison
140710070**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2018**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN
PERUMAHAN TERHADAP PROMOSI FASILITAS
UMUM DAN FASILITAS SOSIAL YANG
DIJANJIKAN OLEH DEVELOPER**

SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat
memperoleh gelar sarjana**



**Oleh
Kwariyon Altison
140710070**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2018**

SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana dan/atau magister), baik di Universitas Putera Batam maupun di perguruan tinggi lain;
2. Skripsi ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan pembimbing;
3. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka;
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi.

Batam, 04 Agustus 2018

Yang membuat pernyataan,

Kwariyon Altison
140710070

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN
PERUMAHAN TERHADAP PROMOSI FASILITAS
UMUM DAN FASILITAS SOSIAL YANG
DIJANJIKAN OLEH DEVELOPER**

SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat
memperoleh gelar sarjana**

**Oleh
Kwariyon Altison
140710070**

**Telah disetujui oleh Pembimbing pada tanggal
Seperti tertera di bawah ini**

Batam, 04 Agustus 2018

**Drs. Ukas, S.H., M.Hum.
Pembimbing**

ABSTRAK

Hubungan hukum antara pembeli (konsumen) dan developer (pelaku usaha) muncul pada saat terjadinya transaksi jual beli, kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan dan akan menimbulkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak. Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2320K/Pdt/2016 persoalan awalnya adalah terkait Promosi atau iklan yang disampaikan oleh pihak developer kepada pihak konsumen, tidak sesuai pada saat realisasinya. Kajian ini dititik beratkan pada putusan Mahkamah Agung tersebut yang memenangkan pihak developer selaku pelaku usaha, maka dilakukan kajian dengan menggunakan Metodologi Normatif. Dengan tujuan penelitian pertama untuk mengetahui apakah pada setiap permasalahan perlindungan konsumen harus diberikan secara perdata dan Untuk mengetahui Hak-hak dari Konsumen yang membeli rumah dari pihak pengembang berdasarkan ketentuan hukum positif. Hasil penelitian yang didapatkan bahwa dalam pengajuan permohonan yang dilakukan oleh pihak konsumen ditemui beberapa kesalahan yang seharusnya dilakukan oleh pihak konsumen adalah melaporkan pengembang pada pihak kepolisian atas dasar telah melakukan tindak pidana penipuan. Masyarakat yang dirugikan tersebut dapat menggugat ganti kerugian atas dasar pengembang telah ingkar janji atau wanprestasi. Masyarakat pembeli rumah fasilitas umum maka gugatannya adalah pembatalan perikatan dan ganti rugi sedangkan masyarakat pembeli rumah lain gugatannya adalah pemenuhan perikatan dan ganti rugi.

Kata kunci: Promosi, Perlindungan Konsumen, Sengketa

ABSTRACT

The legal relationship between the buyer (consumer) and developer (business actor) arises when the sale and purchase transaction occurs, both parties have reached an agreement and will give rise to the rights and obligations of each party. In the Supreme Court Decision Number 2320K / Pdt / 2016 the initial problem was related to Promotion or advertisements submitted by the developer to the consumer, not appropriate at the time of its realization. This study focused on the decision of the Supreme Court which won the developer as a business actor, so a study was conducted using the Normative Methodology. With the aim of the first research to find out whether on every issue of consumer protection must be given civilly and to find out the rights of consumers who buy a house from the developer based on the provisions of positive law. The results of the study found that in the submission of applications made by the consumer, there were some errors that should be carried out by the consumer, namely reporting the developer to the police on the basis of having committed a crime of fraud. The affected community can sue for damages on the basis that the developer has broken a promise or default. The public is a home buyer of public facilities, so the lawsuit is the cancellation of the agreement and compensation, while the other home buyer community lawsuit is the fulfillment of the agreement and compensation.

Keywords: *Promotion, Consumer Protection, Disputes.*

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas limpahan rahmat dan karunia-NYA sehingga Penulis dapat menyelesaikan laporan tugas akhir yang merupakan salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program studi strata satu (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Karena itu, kritik dan saran akan senantiasa penulis terima dengan senang hati. Dengan segala keterbatasan, penulis menyadari pula bahwa skripsi ini takkan terwujud tanpa bantuan, bimbingan, dan dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu, dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Nur Elfi Husda, S.Kom., M.Si., selaku Rektor Universitas Putera Batam.
2. Bapak Suhardianto, S.Hum., M.Pd, selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora.
3. Bapak Padrisan Jamba, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum.
4. Bapak Drs. Ukas, S.H., M.Hum., selaku pembimbing Skripsi pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putra Batam;
5. Seluruh Dosen Program Studi Ilmu Hukum dan Staff Universitas Putera Batam;
6. Tertistimewa buat istri dan anak-anak tercinta, serta keluarga besar yang telah memberikan dorongan, dukungan, kasih sayang dan doa sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Saudara kandung saya Budiono, yang telah memberikan dorongan dan dukungan sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Untuk Bapak dan Ibu tercinta yang sudah bahagia di Surga karena selama hidupnya selalu mengajarkan arti perjuangan dan yang selalu memberikan semangat untuk melanjutkan pendidikan ke jenjang yang lebih tinggi.
9. Untuk seluruh teman-teman dan sahabat-sahabat yang selalu ada dan membantu dalam penulisan skripsi ini
10. Dan semua pihak yang selalu mendukung saya, yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas kebaikan dan selalu mencurahkan hidayah serta taufikNya, Amin.

Batam, 04 Agustus 2018

Kwariyon Altison

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN JUDUL	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	16
1.3 Batasan Masalah	17
1.4 Rumusan Masalah	17
1.5 Tujuan Penelitian	17
1.6 Manfaat Penelitian	18
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	19
2.1 Kerangka Teori	19
2.1.1 Konsep Teori Hukum	19
2.1.1.1 Teori Keadilan	20
2.1.1.2 Teori Perlindungan Konsumen	24
2.1.2 Pengertian dan Luas Cakupan Perlindungan Konsumen	25
2.1.2.1 Asas-Asas Perlindungan Konsumen	28
2.1.3 Tanggung Jawab Produk dan Tinjauan Hukum Publik dan Hukum Perdata	29
2.1.4 Tinjauan Umum Tentang Perumahan dan Pemukiman	32
2.1.4.1 Asas dan Tujuan Perumahan dan Pemukiman	32
2.1.5 Tinjauan Umum Tentang Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial	33
2.1.6 Promosi	34
2.1.7 Usaha Periklanan	36
2.1.8 Developer	37
2.2 Kerangka Yuridis	38
2.2.1 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Ketetapan MPR	38
2.2.2 Hukum Konsumen sebagai <i>Lex Specialis</i> dari Hukum Perdata	39
2.2.3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen	42

BAB III METODE PENELITIAN	48
3.1 Jenis dan Sifat Penelitian	48
3.1.1 Jenis Penelitian	48
3.1.2 Sifat Penelitian	50
3.2 Metode Pengumpulan Data	50
3.2.1 Sumber Data	50
3.2.2 Alat Pengumpulan Data	51
3.3 Metode Analisis Data	52
3.4 Penelitian Terdahulu	53
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	58
4.1 Hasil Penelitian	58
4.1.1 Perlindungan Hukum Terhadap Konsumenn Perumahan Terk kait Perolehan Fasilitas Yang Tidak Sesuai Dengan Promosi .	58
4.1.2 Mekanisme Penyelesaian Sengketa Antara Konsumen Dengan Pengembang Perumahan Atas Fasilitas Yang Dijanjikan Pengembang	70
4.2 Pembahasan	84
4.2.1 Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung Dalam Memutus Perkara Nomor 2320 K/Pdt/2016	84
4.2.2 Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Atas Putusan Mahkamah Agung Nomor 2320 K/Pdt/2016	102
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	111
5.1 Simpulan	111
5.2 Saran	112
DAFTAR PUSTAKA	115
Lampiran 1. Pendukung Penelitian	
Lampiran 2. Daftar Riwayat Hidup	
Lampiran 3. Surat Keterangan Penelitian	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan nasional merupakan pengamalan Pancasila dan pelaksanaan Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang diarahkan pada peningkatan harkat, martabat, dan kemampuan manusia, serta kepercayaan pada diri sendiri dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur, baik materil maupun spiritual. Dalam mewujudkan kesejahteraan kehidupan warganya, negara Indonesia menekankan kepada terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur secara merata. Hal ini berarti negara Indonesia bertekad untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh bangsa Indonesia, bukan hanya bagi sekelompok atau sebagian masyarakat tertentu saja. Penggunaan atas tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Negara sebagai payung tempat masyarakat berteduh wajib memberikan solusi dan melindungi segala kepentingan masyarakat agar tidak mengganggu dan saling merugikan antara satu dengan yang lainnya. Negara Indonesia merupakan negara hukum sesuai Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pada perubahan keempat. Salah satu tujuan hukum ialah menciptakan keteraturan dalam hidup di masyarakat (Hatta, 2009).

Kota Batam merupakan kota yang terletak pada lokasi yang regional yaitu sebagai salah satu gerbang di wilayah propinsi Kepulauan Riau dan lingkup internasional telah menjadikan Kota Batam sebagai pusat pertumbuhan dan pengembangan ekonomi sekaligus pusat transit barang (perdagangan). Yang mana telah mendorong para investor asing menanamkan modalnya, terbukanya lapangan kerja serta Upah Minimum Regional (selanjutnya disebut UMR) Kota Batam yang cukup tinggi menjadikan dampak banyaknya imigran yang coba mengadu nasib ke Kota Batam. (Nuryana,2014). Pesatnya perkembangan penduduk di Indonesia mengakibatkan peningkatan tuntutan akan ketersediaan berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat baik barang maupun jasa. Hal ini terlihat dengan adanya berbagai proyek pembangunan di Kota Batam dengan tujuan perumahan. Definisi barang yang menjadi kebutuhan primer masyarakat Indonesia pada umumnya, salah satunya adalah Rumah Tempat tinggal. Menurut Parwoto Wignjosumarto barang adalah setiap benda baik berwujud maupun tidak berwujud, baik bergerak maupun tidak bergerak, dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, yang dapat untuk diperdagangkan, dipakai, dipergunakan atau dimanfaatkan oleh konsumen dan dijelaskan pula jasa adalah setiap layanan berbentuk pekerjaan atau prestasi yang disediakan bagi masyarakat untuk dimanfaatkan oleh konsumen (Wignjosumarto, 2014). Tingginya permintaan masyarakat akan ketersediaan fasilitas barang dan jasa tersebut mendorong berbagai pihak bagi pemerintah maupun swasta untuk melaksanakan pembangunan, terutama di bidang perumahan. Perumahan menjadi salah satu kebutuhan mendasar bagi manusia menjadi sarana untuk melakukan

bagai macam aktifitas hidup dan sarana untuk memberikan perlindungan terhadap gangguan yang bersifat eksternal, baik terhadap kondisi iklim maupun gangguan-gangguan lainnya. Dalam rangka pemenuhan perumahan perlu diperhatikan kebijakan umum pembangunannya, kelembagaan, masalah pertanahan, pembiayaan dan unsur-unsur penunjang pembangunan perumahan tersebut. Dalam pembangunan perumahan baik pihak pemerintah maupun pihak swasta harus mengikuti ketentuan-ketentuan yang ditetapkan didalam perundang-undangan yang telah ditetapkan sebagai kebijakan dan pedoman dalam pelaksanaan pembangunan perumahan tersebut dan menjadi dasar hukum penyelesaian permasalahan-permasalahan yang timbul dibidang perumahan dikemudian hari.

Pada mulanya, ketentuan mengenai perumahan diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1964 tentang Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-Pokok Perumahan. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1964 kemudian digantikan dan dinyatakan tidak berlaku oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan Dan Permukiman. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 kemudian direvisi dan dinyatakan tidak berlaku oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Santoso, 2014). Dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman telah memberikan pengertian Perumahan dimana dalam pengertiannya dijelaskan bahwa suatu perumahan haruslah dilengkapi dengan sarana, prasarana, dan fasilitas umum. Hal ini merupakan syarat yang harus dipenuhi dan dilengkapi dalam suatu perumahan. Perumahan adalah kumpulan

rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan ataupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai upaya pemenuhan rumah layak huni. Perumahan dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi, utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian (Republik Indonesia, 2011). Fasilitas sosial sebagai suatu sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, ekonomi dan budaya. Fasilitas umum dan fasilitas sosial merupakan suatu keharusan bagi pengembang untuk menyediakannya dan diserahkan kepada pemerintah kota/kabupaten dimana perumahan tersebut dibangun. Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial adalah penyerahan seluruh atau sebagian prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial berupa tanah atau tanpa bangunannya dalam bentuk aset dan atau pengelolaan dan atau tanggung jawab dari Perum/Perumnas/ Pengembang Perumahan kepada Pemerintah Daerah.

Terhitung sejak dilaksanakan penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial tersebut dalam Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria, maka berakhirilah hubungan atas tanah/bangunan dengan perusahaan pembangunan

perumahan kecuali tanah bangunan diatas hak pengelola Perum Perumnas yang diserahkan dengan status tanah hak guna bangunan atau hak pakai. Pemenuhan kebutuhan perumahan bukan tanpa kendala, keberadaannya konsumen yang tidak terbatas dengan strata yang sangat bervariasi menyebabkan pengembang atau pelaku usaha melakukan kegiatan pemasaran dan mendistribusi produk barang atau jasa dengan berbagai cara pendekatan. Pelaku usaha itu sendiri adalah setiap orang. Salah satu cara pemasaran perumahan menurut Anton Suharmiko dalam jurnalnya “Perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan real estate berbasis brosur” (Suharmiko & Roestamy, 2016) menggunakan sarana iklan atau brosur sebagai sarana mengkomunikasikan produk-produknya kepada konsumen. Bagi pelaku usaha, iklan merupakan suatu media yang sangat efektif untuk menjangkau konsumen dalam rangka memasarkan barang atau jasa yang diproduksi (Harianto, 2010). Adanya kebutuhan pelaku usaha untuk beriklan yang mengalami pertumbuhan semakin pesat membuat pemerintah menyusun dan membuat perangkat perundang-undangan periklanan.

Hal ini dilakukan agar iklan dibuat dengan memberikan materi informasi secara akurat, jujur dan informatif kepada konsumen yang menjadi tanggung jawab pihak media periklanan, perusahaan periklanan yang bekerjasama dengan pelaku usaha atau pengiklan (Harianto, 2010). Iklan sebagai sarana promosi tidak boleh hanya ditinjau dari segi kepentingan pengiklan atau perusahaan periklanan saja, tetapi didalamnya juga terkait kepentingan umum atau kepentingan nasional (Harianto, 2010) oleh karena itu perlu dibuat pengaturan terkait iklan-iklan yang beredar agar memperhatikan keseimbangan antara tujuan komersial yang hendak

diperoleh dengan tujuan idiilnya. Pengaturan periklanan dilakukan agar tidak timbul iklan yang menyesatkan bagi para konsumen. Dari iklan sebagai media informasi konsumen menetapkan pilihan barang atau jasa yang dibutuhkan serta melakukan transaksi pembelian. Pengharapan yang besar dari konsumen agar produk yang dibelinya akan memiliki kualitas, kemampuan, dan fasilitas seperti yang telah diinformasikan pelaku usaha melalui iklan.

Tetapi saat ini konsumen harus lebih berhati-hati karena masih saja ditemukan pelaku usaha yang tidak jujur dan cenderung menjadikan konsumen hanya sebagai objek (Harianto, 2010). Terdapat beberapa hal yang melatarbelakangi perilaku pelaku usaha yang tidak jujur dan menyesatkan konsumen seperti ketiadaan undang-undang periklanan, budaya hukum konsumen periklanan yang tidak mendukung, persaingan yang tidak sehat (*unfair competition*) dalam beriklan, tidak adanya sanksi yang tegas terhadap pelanggar, kurangnya koordinasi antar instansi yang terkait serta tidak berjalannya fungsi pengawasan (Harianto, 2010). Pengaturan periklanan diperlukan untuk menanggulangi berbagai dampak yang mungkin ditimbulkannya, termasuk yang menjurus pada tindakan yang bersifat negatif bahkan tidak terpuji dan memberikan informasi yang menyesatkan. Dampak negatif yang lazim terjadi, antara lain menyangkut kualitas barang, informasi tidak jelas, dan sebagainya. Iklan yang memberikan informasi menyesatkan dapat dikategorikan sebagai tidak pidana penipuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) (Harianto, 2010). Apabila memenuhi persyaratan yang terdapat didalam pasalnya.

Merebaknya kasus perumahan pada dasarnya diawali dengan ketidaksesuaian antara apa yang dipromosikan dengan realita yang diterima konsumen saat menempati rumah tersebut, seperti kualitas spesifikasi teknis rumah yang rendah, perbedaan luas tanah, keterlambatan penyerahan bangunan, masalah fasilitas sosial dan umum, dan sebagainya yang dapat merugikan pihak konsumen. Yusuf Shofie mengatakan bahwa pemasaran yang dilakukan developer sangat tendensius, sehingga tidak jarang informasi yang disampaikan itu ternyata menyesatkan (*misleading information*) atau tidak benar, padahal konsumen sudah terlanjur menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pengembang, atau bahkan sudah akad kredit dengan Bank pemberi kredit pemilikan rumah (Shofie, 2010). Beberapa kasus perumahan yang terjadi, pada umumnya terlihat bahwa posisi konsumen masih sangat lemah dibandingkan dengan posisi produsen atau pelaku usaha (Miru, 2017). Baik dari segi sosial ekonomi, pengetahuan teknis dan kemampuan dalam mengambil tindakan hukum melalui institusi pengadilan. Adanya hukum perlindungan konsumen memberikan secercah harapan bagi para konsumen akan terpenuhinya hak-hak para konsumen tersebut.

Pengertian hukum perlindungan konsumen dikemukakan oleh berbagai sarjana hukum. Salah satunya Az. Nasution menjelaskan perlindungan konsumen merupakan hukum konsumen. Hukum konsumen diartikan sebagai keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur hubungan dan masalah antara berbagai pihak satu sama lain berkaitan dengan barang dan/atau jasa konsumen, di dalam pergaulan hidup. Dan hukum perlindungan konsumen diartikan sebagai

keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah hukum yang mengatur dan melindungi konsumen dalam hubungan dan masalahnya dengan para penyedia barang dan/atau jasa konsumen (Sidabolak, 2014). Bertitik tolak dari pemahaman akan perlindungan konsumen, maka dapat dikatakan bahwa perlindungan konsumen perumahan adalah serangkaian upaya yang dibingkai secara hukum, untuk melindungi konsumen perumahan sebagai pengguna fasilitas perumahan, yang meliputi fasilitas bangunan (konstruksi) yang sesuai standar, fasilitas lingkungan, fasilitas sosial, fasilitas umum dan memenuhi standar kesehatan, serta mampu memberi rasa aman kepada penghuninya, baik itu untuk kepentingan pribadi, keluarga, institusi ataupun pihak lain, tetapi tidak untuk diperdagangkan kembali (Wiyono, 2015). Dengan pemahaman tersebut masih banyak developer yang sering tidak memperhatikan kepentingan konsumen, dengan mengingkari janji akan penyediaan sarana dan prasarana umum saat promosi.

Diperlukannya keseimbangan perlindungan konsumen dengan produsen, hal ini dapat dicapai dengan meningkatkan perlindungan terhadap konsumen itu sendiri. Beberapa upaya peningkatan perlindungan konsumen yaitu:

1. Penegakan hak-hak konsumen, hak-hak yang merupakan hak dasar konsumen yang pertama kali dikemukakan oleh Presiden Amerika Serikat J.F. Kennedy yang meliputi 4 hak dasar yaitu hak untuk memperoleh keamanan, hak untuk memilih, hak mendapatkan informasi, hak untuk didengar. Kemudian dimasukkan kedalam program konsumen *European Economic Community (EEC)* yang meliputi 5 hak yaitu hak perlindungan kesehatan dan keamanan, hak perlindungan kepentingan ekonomi, hak

untuk memperoleh ganti rugi dan hak atas penerangan serta hak untuk didengar (Sutedi, 2008). Hak dasar yang dikemukakan oleh presiden J.F. Kennedy tersebut merupakan bagian dari deklarasi hak-hak asasi manusia yang dicanangkan PBB dan di sempurnakan kembali dalam oleh Fakultas Hukum Universitas Indonesia bersama dengan Departemen Perdagangan yang semula empat hak dasar ditambah enam hak konsumen , yaitu (Miru, 2017) :

- a. Hak memperoleh keamanan adalah menjamin kewanan dan keselamatan konsumen dalam penggunaan barang dan/atau jasa yang diperoleh.
- b. Hak untuk memperoleh informasi, merupakan hak mengenai manfaat/kegunaan produk, efek samping atas penggunaan produk, tanggal kedaluwarsa.
- c. Hak memilih adalah memberikan kebebasan kepada konsumen untuk memilih produk-produk tertentu sesuai dengan kebutuhannya, tanpa ada tekanan dari pihak luar.
- d. Hak untuk didengar adalah hak konsumen agar tidak dirugikan lebih lanjut, atau hak untuk menghindarkan diri dari kerugian terkait produk-produk tertentu apabila informasi yang diperoleh tentang produk tersebut kurang memadai, atukah berupa pengaduan atas adanya kerugian yang telah dialami akibat penggunaan suatu produk.

- e. Hak untuk memperoleh kebutuhan hidup adalah setiap konsumen berhak untuk memperoleh terutama kebutuhan dasar (barang atau jasa) untuk mempertahankan hidupnya secara layak.
 - f. Hak untuk memperoleh ganti rugi adalah untuk memulihkan keadaan yang telah atau menjadi rusak akibat penggunaan barang atau jasa yang tidak memenuhi harapan konsumen.
 - g. Hak untuk memperoleh pendidikan konsumen, yaitu agar konsumen memperoleh pengetahuan maupun keterampilan yang diperlukan agar dapat terhindar dari kerugian akibat penggunaan produk.
 - h. Hak memperoleh lingkungan hidup yang bersih dan sehat. Disini konsumen berhak memperoleh informasi tentang lingkungan yang bersih dan sehat.
 - i. Hak untuk mendapatkan barang sesuai dengan nilai tukar yang diberikannya, adalah untuk melindungi konsumen dari kerugian akibat permainan harga secara tidak wajar.
 - j. Hak untuk mendapatkan upaya penyelesaian hukum yang patut, hal ini untuk memulihkan keadaan konsumen yang telah dirugikan akibat penggunaan produk, dengan melalui jalur hukum.
2. Informasi yang memadai, ketiadaan informasi yang memadai menjadi salah satu jenis cacat produk, yang akan merugikan konsumen. Penyampaian informasi ini dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu:

- a. Representasi, perlunya representasi yang benar terhadap suatu produk karena salah satu penyebab terjadinya kerugian terhadap konsumen adalah terjadi misrepresentasi terhadap produk tertentu. Agar tidak menonjolkan kelebihan produk yang dipromosikan saja tetapi kelemahan produk tersebut ditutupi.
 - b. Peringatan, peringatan memegang peranan penting dalam kaitan dengan keamanan suatu produk. Produsen pembuat wajib menyampaikan peringatan kepada konsumen, kelalaian menyampaikan peringatan terhadap konsumen dalam hal produk yang memungkinkan timbulnya bahaya-bahaya tertentu akan menimbulkan tanggung gugat bagi produsen.
 - c. Instruksi, ditujukan untuk menjamin efisiensi penggunaan produk, juga untuk mencegah timbulnya kerugian bagi konsumen.
3. Itikad Baik, dalam hal ini produsen diwajibkan beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahannya, sedangkan bagi konsumen, diwajibkan beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa.
 4. Pengembalian beban pembuktian dan *strict liability*, apabila produsen tidak mampu membuktikan ketidakbersalahannya, maka dengan sendirinya dianggap bersalah, sehingga bertanggung gugat untuk membayar ganti kerugian yang ditimbulkan oleh produknya.

Di Batam sendiri terjadi beberapa kasus fasilitas umum dan fasilitas sosial yang dijanjikan oleh developer tetapi tidak dibangun sesuai dengan apa yang telah dipromosikan kepada konsumen dan membuat konsumen menempuh jalur hukum untuk menuntut hak sesuai dengan apa yang telah dijanjikan di dalam promosi. Salah satu perkara dalam Putusan No. 2320K/Pdt/2016 Mahkamah Agung dengan tergugat I Badan Pengusaha Kawasan Batam, tergugat II PT. Glory Point, tergugat III Dinas Tata Kota Pemerintah Kota Batam dan tergugat IV PT. Karyasindo Prakarsa (Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2016) yang diduga telah melakukan tindakan perdata menjual perumahan kepada penggugat yang lokasi perumahan tersebut berpotensi banjir karena merupakan pusat pertemuan Dam atau saluran pembuangan air tetapi para penggugat selaku warga mau membeli perumahan tersebut karena lokasi tersebut memiliki *row* Jalan 20 m (dua puluh meter) sehingga para penggugat tidak begitu khawatir lagi dengan kawasan perumahan tersebut. Akan tetapi tanpa ada sosialisasi terlebih dahulu kepada warga perumahan maupun pihak penggugat *row* jalan yang dipromosikan sebesar 20 m dirubah menjadi 10 m. Mengakibatkan semakin sempitnya alur sungai dan dikhawatirkan berdampak negatif banjir besar maupun longsor menimpa rumah para penggugat. Bahwa disamping itu ternyata Tergugat III juga telah memberikan izin mendirikan bangunan (IMB) kepada Tergugat II dengan No. KPTS.439/IMB/XII/2010 tentang izin mendirikan bangunan tanggal 21 Desember 2010. Padahal lokasi yang akan dibangun oleh Tergugat II merupakan fasilitas umum (fasum) dan fasilitas sosial (fasos) bagi warga yang telah membeli rumah tinggal tersebut dari Tergugat IV.

Mencermati hal tersebut di atas, perlu keterlibatan seluruh institusi terkait, baik itu yang ada di pusat maupun daerah secara bersama-sama memperjuangkan hak-hak konsumen perumahan. Gerakan perlindungan konsumen di Indonesia yang dipelopori Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) adalah pelopor utama lahirnya lembaga-lembaga sejenis yang kemudian mendorong pemerintah membuat perundang-undangan mengenai perlindungan konsumen dan ketentuan-ketentuan terkait pengadaan perumahan masyarakat. Diantaranya Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, Kepmenpera Nomor 09/KPTS/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) serta ditetapkannya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 2001 tentang Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memuat aturan-aturan hukum tentang perlindungan kepada konsumen yang berupa payung bagi perundang-undangan lainnya yang menyangkut konsumen, sekaligus mengintegrasikan perundang-undangan itu sehingga memperkuat penegakan hukum dibidang perlindungan konsumen (Sidabolak, 2014). Konsumen yang merasa haknya tidak dipenuhi sebagaimana mestinya, menuntut ganti kerugian baik materil maupun inmateril.

Hak konsumen seperti ini merupakan aspek penting dari kepentingan konsumen (*customer interest*) yang meliputi pengamanan, melindungi, dan melaksanakan hak konsumen, dalam transaksi di dalam pasar untuk memastikan

konsumen menerima kualitas barang atau jasa yang diharapkan pada harga yang sesuai. Hal ini tentunya berkaitan dengan arti dari “perlindungan konsumen” itu sendiri yang terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen didefenisikan sebagai berikut: “*Segala upaya menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen*” (Sutedi, 2008). Hak menuntut ganti rugi tercantum dalam Pasal 19 ayat 1 UUPK , Pasal 12 ayat 2 Keperindag Nomor 350/Kep/12/2001 yang isinya menyatakan pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti kerugian atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan, sedangkan dalam Pasal 24 ayat 1 UUPK menyatakan bahwa pelaku usaha yang menjual barang dan/atau jasa kepada pelaku usaha lain bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan/atau gugatan konsumen. Dalam Pasal 25 ayat 1 dan ayat 2 UUPK yang menyatakan bahwa pelaku usaha yang memproduksi barang yang pemanfaatannya berkelanjutan dalam batas waktu sekurang-kurangnya 1(satu) tahun wajib menyediakan suku cadang dan/atau fasilitas purna jual dan wajib memenuhi jaminan dan/atau sesuai dengan yang diperjanjikan, apabila hal tersebut diatas tidak dipenuhi maka berhak konsumen berhak menuntut ganti rugi. Adapun rupa dan wujud dari ganti rugi tersebut diatas tercantum dalam Pasal 19 ayat 2, Pasal 12 ayat 2 Kepmenperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 yang menyatakan ganti kerugian dapat berupa uang atau penggantian barang dan/atau jasa sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang

sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Wignjosumarto, 2014).

Janus Sidabalok dalam bukunya hukum perlindungan konsumen dalam tata hukum Indonesia juga menjelaskan bahwa hukum perlindungan konsumen membicarakan sejumlah hak konsumen yang perlu mendapatkan perlindungan hukum. Hak-hak itu adalah hak konsumen sebagai pribadi juga sebagai warga masyarakat (*burger, civil*). Hak-hak konsumen itu adalah keperdataan yang dilindungi oleh perundang-undangan (hukum) perdata. Sebagai hak keperdataan, konsumen harus memperjuangkan sendiri haknya melalui jalur-jalur hukum perdata dan institusi hukum perdata yang disediakan oleh negara karena persoalan seperti penggantian kerugian adalah masalah hukum perdata dan pemenuhanya melalui pengadilan perdata. Harapan terhadap UUPK bagi para konsumen jelas sangat besar.

Meskipun belum sempurna tetapi adanya undang-undang ini merupakan suatu langkah maju dalam rangka menciptakan kegiatan usaha yang sehat di Indonesia pada umumnya dan upaya memberikan perlindungan kepada konsumen pada khususnya. Demikian pentingnya masalah perlindungan terhadap hak-hak konsumen, maka pengajuan skripsi ini dengan judul Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Perumahan Terhadap Promosi Fasilitas Umum Atau Fasilitas Sosial Yang Dijanjikan Oleh Developer, mencoba secara khusus mensoroti interaksi konsumen perumahan dengan pihak pengembang, dimana fokus utamanya pada peran Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dalam melindungi hak-hak konsumen dalam industri perumahan, serta upaya

advokasi konsumen pada kasus putusan Nomor 2320 K/Pdt/2016. Pertanyaan besar yang harus dijawab oleh pelaku ekonomi/pelaku usaha, maupun konsumen sendiri, adalah seberapa efektifkah Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 ini dalam pelaksanaannya. Apakah konsumen sudah mampu meletakkan posisi yang sejajar dalam interaksi dengan pelaku ekonomi/pelaku usaha/ produsen. Berapa banyak hak-hak konsumen terabaikan, dan apakah sudah mampu mempertahankan atau menuntut hak-hak konsumen tersebut dengan baik dan benar. Pertanyaan-pertanyaan tersebut sangatlah penting untuk dicari penjabarannya dari waktu ke waktu dengan tujuan untuk menjawab pertanyaan dasar apakah konsumen benar-benar sudah cukup dilindungi oleh lahirnya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 (Darwis, 2010).

1.2 Identifikasi Masalah

Identifikasi merupakan suatu usaha yang dilakukan penulis guna mengetahui pokok permasalahan yang akan diteliti. Permasalahan yang timbul kemudian adalah mengenai bagaimana perlindungan hukum yang diberikan terhadap konsumen yang membeli rumah kepada pihak pengembang serta dijanjikan akan mendapatkan fasilitas umum maupun fasilitas sosial pada saat promosi namun tidak direalisasikan. Identifikasi masalah pada penelitian ini adalah:

- a. Praktik pelaksanaan perlindungan terhadap konsumen yang merasa dirugikan akibat promosi yang dilakukan oleh pihak developer.
- b. Alasan atau pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor 2320 K/Pdt/2016.

1.3 Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah dalam penelitian ini, yaitu alasan atau pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor 2320 K/Pdt/2016 atas dasar pengajuan kerugian konsumen akibat dari promosi pihak developer yang tidak direalisasikan. Batasan ini dilakukan guna mendapatkan hasil yang lebih intensif, dan karya tulis tidak menyimpang dari judul yang telah ditetapkan.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka masalah yang dapat dirumuskan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimanakah Perlindungan yang diberikan terhadap konsumen perumahan yang mendapatkan fasilitas tidak sesuai dengan promosi?
- b. Apakah yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor 2320 K/Pdt/2016?

1.5 Tujuan Penelitian

Mengacu pada pokok permasalahan sebagaimana yang telah diuraikan diatas, maka tujuan penelitian ini dilaksanakan adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui apakah pada setiap permasalahan perlindungan konsumen harus diberikan secara perdata.
- b. Untuk mengetahui Hak-hak dari Konsumen yang membeli rumah dari pihak pengembang berdasarkan ketentuan hukum positif.

1.6 Manfaat Penelitian

Sebagai manfaat dari tujuan penelitian maka penelitian ini diharapkan dapat mendatangkan suatu manfaat bagi pembaca dan orang lain secara tidak langsung.

Penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat sebagai berikut:

a. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran dan pengetahuan terhadap Ilmu Hukum pada umumnya dan Ilmu Hukum Acara Perdata.

b. Manfaat Praktis

1) Diharapkan sebagai referensi bagi instansi-instansi terkait yang berkaitan dengan objek yang diteliti.

2) Hasil penelitian ini sebagai bahan pengetahuan dan wacana bagi penulis serta sebagai syarat untuk memenuhi tugas akhir dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum Universitas Putera Batam.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kerangka Teori

2.1.1 Konsep Teori Hukum

Mochtar Kusumaatmadja dengan konsep hukumnya, yaitu hukum pembangunan lahir sebagai jawaban terhadap permintaan Bappenas, yaitu konsepsi hukum yang mendukung pembangunan (Mappiasse, 2015). Mochtar memberikan definisi tentang hukum, bahwa hukum tidak hanya meliputi asas dan kaidah yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat, tetapi juga termasuk lembaga dan proses dalam mewujudkan berlakunya kaidah itu dalam kenyataan dimasyarakat. Kata asas dan kaidah menggambarkan hukum sebagai gejala normatif, sedangkan kata lembaga menggambarkan hukum secara gejala sosial. Kata asas menggambarkan bahwa Mochtar memperhatikan pandangan-pandangan aliran hukum alam karena asas-asas itu ada kaitannya dengan nilai moral tertinggi yaitu keadilan. Adapun kata kaidah menggambarkan pengaruh aliran positivisme hukum karena kata kaidah mempunyai sifat normatif (Mappiasse, 2015). Kata lembaga dan proses sebagai cerminan dari pandangan *sociological jurisprudence* karena kata lembaga dan proses merupakan cerminan *living law*, yaitu sumber hukum tidak tertulis yang hidup. Kata kaidah yang mewujudkan berlakunya kaidah itu dalam kenyataan menggambarkan bahwa bentuk hukumnya harus undang-undang (Mappiasse, 2015).

2.1.1.1 Teori Keadilan

Membuktikan berarti memberi kepastian kepada hakim tentang adanya peristiwa-peristiwa tertentu. Dalam hal ini perbuatan berakibat yang dituju namun akibatnya yang tidak diinginkan tetapi suatu keharusan mencapai tujuan, merupakan suatu kenyataan bahwa dalam hukum bermasyarakat diperlukan aturan-aturan yang bersifat umum. Betapa pun setiap kepentingan yang ada dalam setiap masyarakat dipertimbangkan yang ada di dalam aturan yang bersifat umum agar kepentingan-kepentingan itu dilindungi dan sedemokratis apapun kehidupan bernegara dan bermasyarakat suatu bangsa. Tidaklah mungkin aturan-aturan itu dapat mengakomodasi semua kepentingan tersebut. Begitu pula dalam kehidupan nyata kasus-kasus yang unik jarang terjadi, yang terjadi adalah masalah-masalah umum yang timbul dari kepentingan yang harus dilayani. Hal itu pun perlu dituangkan di dalam aturan yang bersifat umum juga.

Teori Keadilan, Menurut teori Rawls sering disebut *justice as fairness* (keadilan sebagai kelayakan) Jadi, yang pokok adalah prinsip keadilan mana yang paling *fair*, itulah yang harus dipedomani. Ada dua prinsip dasar dari keadilan menurut Rawls yaitu yang pertama Prinsip kebebasan maksudnya adalah bahwa setiap orang berhak mempunyai kebebasan yang terbesar, sepanjang tidak menyakiti orang lain. Dan yang prinsip dasar keadilan yang kedua adalah yang akan dibenarkan oleh semua orang yang *fair*, adalah bahwa ketidaksamaan sosial dan ekonomi, harus menolong seluruh masyarakat serta para pejabat tinggi harus terbuka bagi semuanya.

Pada masyarakat modern aturan yang bersifat umum tempat dituangkannya perlindungan kepentingan-kepentingan itu adalah Undang-Undang (Marzuki, 2015). Aturan hukum, baik berupa Undang-Undang maupun hukum tidak tertulis, dengan demikian berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi individu bertingakalah laku dalam hidup bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan bermasyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya peraturan seperti itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Dengan demikian, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu *pertama*, adanya peraturan umum yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan; dan *kedua*, berupa keamanan hukum bagi individu bagi kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan yang lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan (Marzuki, 2015).

Oleh Rosco Pound dikatakan bahwa adanya kepastian hukum memungkinkan adanya *predictability*. Apa yang dikemukakan oleh Pound ini oleh Van Apeldoorn dianggap sejalan dengan apa yang diketengahkan oleh Olivier Wendel Holmes dengan pandangan realismenya. Holmes mengatakan, “*The Prophecies of what the Courts will do in fact and nothing more pretentious*

are what I mean by law". Oleh Van Apeldoorn dikatakan bahwa pandangan tersebut kurang tepat karena pada kenyataannya hakim juga dapat memberi putusan yang lain dari apa yang diduga oleh pencari hukum (Marzuki, 2015). Tetapi, pendapat Van Apeldoorn atas pandangan yang dikemukakan oleh Holmes juga mempunyai kelemahan. Memang benar hakim mempunyai kebebasan untuk menafsirkan peraturan hukum, memiliki diskresi bahkan bilamana perlu membuat hukum. Namun demikian, adanya peraturan untuk masalah yang konkret dapatlah dijadikan acuan dalam menyesuaikan perkara yang dihadapkan kepadanya. Bahkan putusan hakim yang dibuat bukan atas dasar peraturan, melainkan atas dasar nilai hukum yang hidup dalam masyarakat dapat dijadikan landasan bagi hakim berikutnya dalam menghadapi kasus serupa (Marzuki, 2015). Di negara-negara penganut *common law system*, dikenal doktrin *stare decisis* atau biasanya disebut atas preseden.

Menurut doktrin ini, hakim yang kemudian wajib mengikuti putusan hakim terdahulu dalam perkara serupa. Kewajiban seperti itu tidak dikenal di negara-negara *civil law* tidak menganut *doctrine stare decisis*. Namun demikian, bukan berarti bahwa di negara-negara tersebut tidak dikenal adanya preseden. Sebaliknya, di negara-negara tersebut tidak tertutup kemungkinan bagi para hakim untuk menggunakan preseden. Hanya saja digunakannya preseden tersebut bukan merupakan kewajiban (Marzuki, 2015). Dalam menjaga kepastian hukum, peran pemerintah dan pengadilan sangat penting. Pemerintah tidak boleh menerbitkan aturan pelaksanaan yang tidak diatur oleh Undang-Undang atau bertentangan dengan Undang-Undang. Apabila hal itu terjadi, pengadilan harus menyatakan

bahwa peraturan demikian batal demi hukum, artinya tidak pernah dianggap ada sehingga akibat yang terjadi karena adanya peraturan itu harus dipulihkan seperti sediakala. Akan tetapi, apabila pemerintah tetap tidak mau mencabut aturan yang telah dinyatakan batal itu, hal itu tidak akan berubah menjadi masalah politik antara pemerintah dan pembentuk Undang-Undang. Lebih parah lagi apabila lembaga perwakilan rakyat sebagai pembentuk undang-undang tidak mempersoalkan keengganan pemerintah mencabut aturan yang dinyatakan batal oleh pengadilan tersebut. Sudah barang tentu hal semacam itu tidak memberikan kepastian hukum dan akibatnya hukum tidak mempunyai *and prediktibilitas*. (Marzuki, 2015)

Hal yang sama dapat terjadi dipengadilan, meskipun suatu negara bukan penganut doktrin *stare decisis*, dalam mengadili kasus serupa dengan kasus serupa yang telah diputus oleh pengadilan sebelumnya, pengadilan perlu melihat putusan hakim terdahulu. Apabila kasus serupa terjadi perbedaan yang besar antara putusan pengadilan di kota tertentu dan putusan pengadilan di kota lainnya dalam kurun waktu yang tidak perlu berbeda tetapi yang satu telah memiliki kekuatan yang tetap, hal itu akan menimbulkan ketidakpastian hukum sebab masyarakat tidak tahu mana yang harus dirujuk manakala mereka berurusan dengan pengadilan. Apalagi kalau beberapa putusan Mahkamah Agung suatu negara berbeda dengan satu sama lain secara antagonis, baik dalam pertimbangan dan diktumnya untuk perkara serupa, hal itu membuat hukum tidak mempunyai kepastian daya *prediktibilitas* dan lebih jauh lagi masyarakat tidak mempercayai lembaga pengadilan sebagai penerap hukum (Marzuki, 2015). Akan tetapi baik di

negara-negara *common law* maupun *civil law*, apabila hukum mengarah kepada kepastian hukum lebih mengarah kepada kepastian hukum, artinya itu semakin tegas dan tajam peraturan hukum, semakin berdeseklah keadilan. Akhirnya, bukan tidak mungkin terjadi *summum ius summa iniura* yang kalau diterjemahkan secara bebas berarti keadilan tertinggi adalah ketidakadilan tertinggi. Dengan demikian terdapat anatomi antara tuntutan keadilan dan tuntutan kepastian hukum. (Marzuki, 2015).

2.1.1.2 Teori Perlindungan Hukum

Hukum adalah suatu peraturan atau tata tertib yang memiliki sifat/unsur memaksa, mengikat dan mengatur hubungan antara warga dan warga lainnya dalam bermasyarakat yang tujuannya yaitu menjamin keadilan dalam pergaulan hidup bermasyarakat. Indonesia sebagai negara hukum memberikan perlindungan hukum bagi tiap-tiap warga negaranya agar tidak terjadi tindakan diskriminasi. Satjipto Raharjo memberikan arti tentang perlindungan hukum yaitu memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Perlindungan hukum merupakan (Malinda, 2016) segala upaya atau usaha untuk mempertahankan dan melindungi hak dan kewajiban seseorang melalui peraturan-peraturan dimana tujuannya untuk memberikan rasa aman kepada setiap orang atau kepada setiap warga negara.

Dalam menjalankan dan memberikan perlindungan hukum dibutuhkannya suatu tempat atau wadah dalam pelaksanaannya yang sering disebut dengan sarana perlindungan hukum. Sarana perlindungan hukum dibagi menjadi dua macam yang dapat dipahami, sebagai berikut:

a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan

peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

2.1.2 Pengertian Dan Luas Cakupan Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen adalah istilah yang dipakai untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dari hal-hal yang dapat merugikan konsumen itu sendiri. Dalam bidang hukum, istilah ini relatif baru, khususnya di Indonesia (Sidabolak, 2014). Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen disebutkan:

“Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan pada konsumen.”

Perlindungan konsumen mempunyai cakupan yang luas meliputi perlindungan konsumen dalam memperoleh barang dan jasa, yang dimulai dari tahap kegiatan untuk mendapatkan barang dan/atau jasa hingga ke akibat-akibat yang ditimbulkan dari pemakaian barang dan/atau jasa tersebut. Cakupan perlindungan konsumen dalam 2 (dua) aspeknya itu, dijelaskan sebagai berikut (Sidabolak, 2014):

1. Perlindungan konsumen dalam aspek tanggung jawab produk disebut juga *product liability* adalah persoalan tentang tanggung jawab produsen-

pelaku usaha atas kerugian yang ditimbulkan oleh produknya. Beberapa definisi tanggung jawab produk atau *product liability* dijelaskan sebagai berikut:

- a. Agnes M. Toar, yang menjelaskan tanggung jawab produk adalah “tanggung jawab para produsen untuk produk yang telah dibawanya ke dalam peredaran, yang menimbulkan/menyebabkan kerugian karena cacat yang melekat pada produk tersebut”.
 - b. William L. Prosser dan John W. Wade, yang menjelaskan tanggung jawab produk adalah “*product liability is the name currently given to the liability of a seller or other supplier of chattels, to one with whom he is not privy of contract, who suffer damages caused by the chattel*” yang diartikan liabilitas produk adalah nama yang saat ini diberikan untuk pertanggungjawaban penjual atau pemasok barang lainnya, kepada orang yang tidak memiliki hak atas kontrak, yang menderita kerusakan yang disebabkan oleh barang tersebut.
 - c. Mark E. Roszkowski, yang menjelaskan bahwa “*product liability is the area of law imposing liability upon manufacturers and othe supliers of goods for personal injuri and property damage caused by product they sell*” yang diartikan kewajiban produk adalah area hukum yang membebankan tanggung jawab atas produsen dan pemasok barang lainnya untuk cedera pribadi dan kerusakan properti yang disebabkan oleh produk yang mereka jual.
2. Perlindungan konsumen dalam aspek standar kontrak (perjanjian standar, perjanjian baku) adalah persoalan tentang pemakaian standar kontrak dalam hubungan antara produsen atau pelaku usaha dan konsumen. Dimana salah satu pihak telah mempersiapkan sebuah konsep (*draft*) perjanjian yang akan diberlakukan bagi pihak lain yang mencakup syarat-syarat perjanjian yang sudah dibakukan sebelumnya. Dilihat dari segi kewenangan menetapkan syarat-syarat perjanjian, standar kontrak dibedakan menjadi dua jenis yaitu:

- a. Standar kontrak publik, yaitu jenis standar kontrak yang ditetapkan oleh pemerintah, misalnya perjanjian (akta) pelepasan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah, yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- b. Standar kontrak privat, yaitu jenis standar kontrak yang dibuat oleh badan/koperasi itu sendiri misalnya perjanjian kredit bank, perjanjian sewa menyewa, perjanjian jual beli, dan lain sebagainya.

Sama seperti tanggung jawab produk, persoalan standar kontrak ini juga menjadi bagian persoalan perlindungan konsumen.

2.1.2.1 Asas-Asas Perlindungan Konsumen

Dalam memberikan perlindungan konsumen ada sejumlah asas yang terkandung didalamnya, perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama seluruh pihak yang terkait didalamnya baik masyarakat, pelaku usaha dan pemerintah. Pemerintah berdasarkan lima asas yaitu (Sidabolak, 2014):

1. Asas manfaat, bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha.
2. Asas keadilan, bahwa partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil.

3. Asas keseimbangan, untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha dan pemerintah dalam arti materiil dan spiritual.
4. Asas keamanan dan keselamatan konsumen, untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan.
5. Asas kepastian hukum, agar pelaku usaha maupun konsumen mentaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.

2.1.3 Tanggung Jawab Produk Dan Tinjauan Hukum Publik Dan Hukum Perdata

Dalam era globalisasi, hukum harus dapat mendukung tumbuhnya dunia usaha sehingga mampu menghasilkan beraneka ragam barang dan/atau jasa yang memiliki kandungan teknologi yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat banyak dan sekaligus mendapatkan kepastian atas barang dan/atau jasa yang diperoleh dari perdagangan tanpa mengakibatkan kerugian kepada pihak konsumen. Kerugian-kerugian yang diderita oleh konsumen merupakan akibat kurangnya tanggung jawab pelaku usaha (Sutedi, 2008). Dalam hal pelaku usaha sebagai penghasil produk harus menjamin bahwa produk yang dihasilkannya adalah cukup aman untuk dikonsumsi dan berkualitas. Dan apabila muncul keluhan atas kerusakan produk dan mengakibatkan kerugian pada konsumen, maka pelaku usaha harus bertanggung jawab penuh atas beban kerugian yang

diderita konsumen. Hal ini dilakukan untuk memberikan perlindungan konsumen yang dilakukan oleh pemerintah yang merupakan bagian dari pembangunan nasional (Sutedi, 2008).

Pelaku usaha atau seseorang yang melakukan perbuatan curang terhadap publik dalam menawarkan barangnya dapat dijatuhkan hukuman penjara atau denda, jika pertama, terjadi satu perbuatan yang bersifat menipu. Kedua, karena perbuatannya menimbulkan kerugian bagi pesaingnya dan pembeli atau konsumen. Dalam kasus seperti ini, adanya penipuan atau perbuatan curang haruslah terbukti (Sutedi, 2008), hak-hak konsumen harus ditegakkan. Pada umumnya kegiatan konsumen dalam meningkatkan barang atau jasa yang dibutuhkan (transaksi konsumen) dikuasi oleh Hukum Perdata. Aspek Hukum Perdata yang cukup menonjol pada perlindungan konsumen adalah hak konsumen untuk mendapatkan ganti rugi atas kerugian yang dideritanya sebagai akibat pemakaian barang-barang yang dikonsumsi.

Ganti kerugian atas kerugian yang diderita konsumen pada hakikatnya berfungsi sebagai (Sutedi, 2008):

- a. Pemulihan hak-hak yang telah dilanggar,
- b. Pemulihan atas kerugian materiil maupun immaterial yang telah dideritanya,
- c. Pemulihan pada keadaan semula.

Dengan lahirnya Undang-Undang Perlindungan Konsumen terkandung keinginan hukum untuk menyeimbangkan daya tawar konsumen terhadap pelaku usaha dan mendorong pelaku usaha untuk bersikap jujur dan bertanggung jawab

dalam menjalankan kegiatannya (Sutedi, 2008). Dalam hukum perdata lebih banyak digunakan atau berkaitan dengan asas-asas hukum mengenai hubungan atau masalah konsumen adalah Buku Ketiga tentang perikatan dan Buku Keempat mengenai pembuktian dan daluarsa. Buku Ketiga memuat berbagai hubungan hukum konsumen. Hubungan hukum konsumen adalah untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu (Sutedi, 2008). Hubungan hukum diantara konsumen dan produsen dengan mengadakan suatu perjanjian tertentu, hubungan hukum ini menimbulkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak. Selanjutnya di antara perikatan yang lahir karena Undang-Undang yang terpenting adalah ikatan yang terjadi karena akibat sesuatu perbuatan yang disebut juga dengan perbuatan melawan hukum. Perikatan yang dimaksud dalam hal ini adalah terjadi hubungan hukum antara konsumen dan produsen dalam bentuk jual beli yang melahirkan hak dan tanggung jawab bagi masing-masing pihak dan apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya akan menimbulkan permasalahan dalam hubungan hukumnya (Sutedi, 2008). Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang mengikat antara pihak penjual yang menyerahkan suatu barang/benda dan pihak pembeli mengikatkan diri berjanji untuk membayar dengan harga. Persetujuan jual beli ini sekaligus membebankan dua kewajiban, yaitu (Sutedi, 2008):

1. Kewajiban pihak penjual untuk menyerahkan barang yang akan dijual kepada pembeli.
2. Kewajiban pihak pembeli untuk membayar harga barang yang akan dibeli kepada penjual.

Pada dasarnya, kewajiban penjual menurut KUH Perdata terdiri atas dua (Sutedi, 2008):

- a. Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban penjual untuk memberi pertanggungan atau jaminan (*vriwaring*), bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik yang berupa tuntutan maupun pembebanan.

Hal ini dilihat dari posisi konsumen, dimana adanya sebagian produsen yang tidak memenuhi ketentuan atau standarisasi suatu produk yang akhirnya merugikan konsumen, bahkan sampai mengancam jiwa konsumen (Sutedi, 2008).

2.1.4 Tinjauan Umum Tentang Perumahan Dan Pemukiman

Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman telah dijelaskan pengertian dari perumahan dan pemukiman. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan (Republik Indonesia, 2011). Perumahan menjadi salah satu bentuk sarana hunian yang memiliki kaitan yang sangat erat dengan masyarakatnya. Pemukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal/lingkungan hunian dan tempat kegiatan mendukung prikehidupan dan penghidupan. Perumahan dan pemukiman adalah dua hal yang

tidak dapat dipisahkan dan berkaitan erat dengan aktifitas ekonomi, industrialisasi dan pembangunan daerah (Republik Indonesia, 2011).

2.1.4.1 Asas Dan Tujuan Perumahan Dan Pemukiman

Dalam Bab II Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 dijelaskan bahwa perumahan dan pemukiman berlandaskan asas manfaat, adil, dan merata, kepercayaan pada diri sendiri, keterjangkauan dan kelestarian lingkungan hidup. Tujuan dari penataan perumahan dan pemukiman itu sendiri, disebutkan dalam Pasal 4 yang berisi:

- a. Memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.
- b. Mewujudkan perumahan dan pemukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.
- c. Memberi arahan pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional.
- d. Menunjang pembangunan dibidang ekonomi, sosial, budaya dan bidang-bidang lain.

2.1.5 Tinjauan Umum Tentang Fasilitas Umum Dan Fasilitas Sosial

Istilah fasilitas umum dan fasilitas sosial (fasum dan fasos) sudah sangat sering kita dengar untuk menggambarkan fasilitas yang bisa digunakan *public*. Dalam peraturan tidak ditemukan istilah Fasos dan Fasum. Tetapi itu adalah istilah untuk prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial yang

disingkat menjadi Fasos dan/atau Fasum untuk mempermudah pelafalannya. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia *Online*, yang dimaksud dengan fasilitas sosial adalah fasilitas yang disediakan oleh pemerintah atau swasta untuk masyarakat misalnya; sekolah, klinik, dan tempat ibadah, sedangkan yang dimaksud dengan fasilitas umum adalah fasilitas yang disediakan untuk kepentingan umum misalnya jalan dan alat penerangan umum. Didalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 (Republik Indonesia, 2012 pasal 10 ayat 1) tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa tanah untuk kepentingan umum salah satunya digunakan untuk pembangunan fasilitas sosial, fasilitas umum dan ruang terbuka hijau publik. Pada penjelasan hanya terdapat penjelasan bagi “ruang terbuka hijau publik”, yakni terbuka hijau sesuai dengan undang-undang yang mengatur penataan ruang. Misalkan fasilitas umum dijelaskan seperti halnya undang-undang ini menjelaskan tentang ruang terbuka hijau publik, yakni dengan merujukkannya kepada undang-undang lain yang lebih khusus, maka masih terdapat kemungkinan pedoman bagi masyarakat ataupun aparat untuk memahami apa yang dimaksud dengan fasilitas umum. Adapun pengertian prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan pemukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya, sedangkan utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.

2.1.6 Promosi

Promosi mempunyai peranan yang sama pentingnya dengan variable lain karena dapat mempengaruhi hasil akhir dari keseluruhan kegiatan perusahaan yang menyangkut pada keuntungan atau laba perusahaan (Sidabolak, 2014). Berbeda halnya menurut Stanton yang berpendapat promosi adalah salah satu unsur dalam bauran pemasaran perusahaan yang dipergunakan untuk memberitahu, membujuk, dan mengingatkan tentang produk perusahaan, dengan harapan mempengaruhi penerima, sehingga merasa percaya (Stanton, 2010). Promosi yang berarti juga memberikan informasi harus dilakukan secara jujur dan dengan itikad baik. Pasal 7 huruf b Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menetapkan pelaku usaha wajib:

“Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa, serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaannya.”

Dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan promosi merupakan salah satu variabel dalam bauran pemasaran yang harus dilakukan perusahaan untuk memberi informasi tentang produk atau jasanya, serta membujuk dan mengingatkan konsumen guna melakukan pembelian terhadap barang dan jasa. Promosi menjadi salah satu faktor penting dalam manajemen pemasaran dan sering disebut sebagai proses berlanjut.

Dilihat dari segi media yang dipakai sebagai alatnya, maka promosi dapat dibedakan menjadi (Sidabolak, 2014):

- a. Promosi melalui media *billboard*;
- b. Promosi melalui media massa cetak;
- c. Promosi melalui media massa elektronik;
- d. Promosi melalui media brosur; dan

- e. Promosi melalui personal *selling*.

Dilihat dari segi materi yang dipakai, dapat pula dibedakan sebagai berikut (Sidabolak, 2014):

- a. Promosi yang memakai kata-kata dan atau kalimat;
- b. Promosi yang memakai angka-angka;
- c. Promosi yang memakai gambar dan warna;
- d. Promosi yang memakai suara;
- e. Promosi yang memakai adegan (*action*); dan
- f. Promosi yang memakai kombinasi dari yang disebut diatas.

2.1.7 Usaha Periklanan

Undang-Undang Perlindungan Konsumen Pasal 17 mengatur secara khusus tentang ketentuan periklanan, yaitu (Sidabolak, 2014):

1. Pelaku usaha periklanan dilarang memproduksi iklan yang:
 - a. Mengelabui konsumen mengenai kualitas, kuantitas, bahan kegunaan dan harga barang dan/atau tarif jasa, serta ketepatan waktu penerimaan barang dan/atau jasa.
 - b. Mengelabui jaminan/garansi terhadap barang dan/atau jasa.
 - c. Memuat informasi yang keliru, salah, atau tidak tepat mengenai barang dan/atau jasa.
 - d. Tidak memuat informasi mengenai risiko pemakaian barang dan/atau jasa.

- e. Mengeksploitasi kejadian dan/atau seseorang tanpa seizin yang berwenang atau persetujuan yang bersangkutan.
 - f. Melanggar etika dan/atau ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai periklanan.
2. Pelaku usaha periklanan dilarang melanjutkan peredaran iklan yang telah melanggar ketentuan pada ayat (1).

Tentang usaha periklanan ini, selain diatur dalam undang-undang perlindungan konsumen, ada beberapa kode etik yang berlaku dalam media promosi dan periklanan, yaitu sebagai berikut (Susanto, 2008):

1. Dalam IPRA (*International public Relation Association*) *code of conduct* butir C disebutkan bahwa lembaga kehumasan tidak diperkenankan untuk menyebarkan secara sengaja informasi yang palsu atau menyesatkan.
2. Kode Etik Kehumasan Indonesia (KEKI), dalam Pasal III disebutkan bahwa anggota perhumasan tidak boleh menyebarluaskan informasi yang tidak benar atau yang menyesatkan sehingga dapat menodai profesi kehumasan.
3. Kode Etik Penerangan, humas diharapkan menghindari upaya menutupi kebenaran atas dasar apapun, humas juga dilarang menyiarkan informasi yang tidak didasarkan pada fakta yang nyata dan benar.
4. Kode Etik Profesi Asosiasi Perusahaan Publik Relation Indonesia (APPRI), dalam Pasal 2 Kode Etik APPRI menyatakan bahwa

“Seorang anggota tidak akan menyebarluaskan, secara sengaja dan tidak bertanggung jawab, informasi yang palsu dan menyesatkan, dan sebaliknya justru akan berusaha sekeras mungkin untuk mencegah terjadinya hal tersebut. Ia berkewajiban untuk menjaga integritas dan ketepatan informasi.”

2.1.8 Developer

Istilah developer berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa Inggris artinya adalah pembangun perumahan. Sementara itu menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian developer, yaitu :

“Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.”

Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen Developer masuk dalam kategori sebagai pelaku usaha. Pengertian Pelaku Usaha dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu:

“Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.”

2.2 Kerangka Yuridis

2.2.1 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Dan Ketetapan MPR

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai landasan hukum perlindungan konsumen tepatnya terdapat dalam pembukaan alinea ke-4 yang berbunyi:

“...kemudian dari pada itu untuk membentuk suatu Pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia...”(Nugroha, 2008).

Menurut A.Z Nasution dalam kata “melindungi” terkandung asas perlindungan (hukum) pada segenap bangsa Indonesia tanpa terkecuali baik laki-laki atau perempuan, kaya atau miskin, penduduk asli atau keturunan dan pelaku usaha ataupun konsumen. Landasan hukum lainnya terdapat dalam Pasal 27 ayat 2 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi: “Tiap warga negara berhak atas penghidupan yang layak bagi kemanusiaan”. Karena penghidupan yang layak adalah hak dasar semua orang secara menyeluruh (Wulandary & Tadjuddin, 2018). Kemudian untuk melaksanakan perintah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 melindungi segenap bangsa, dalam hal ini khususnya melindungi konsumen, Majelis Permusyawaratan Rakyat (MPR) telah menetapkan berbagai ketetapan MPR, khususnya sejak tahun 1978. Dengan ketetapan terakhir Majelis Permusyawaratan Rakyat Tahun 1993 (TAP-MPR) yang berbunyi “...*meningkatkan pendapatan produsen dan melindungi kepentingan konsumen*”. Maksud dari bunyi ketetapan MPR ini kepentingan produsen dalam menggunakan barang atau jasa adalah untuk kegiatan usaha memproduksi dan/atau berdagang yang bertujuan untuk meningkatkan pendapatan atau penghasilan mereka (tujuan komersial). Dan bagi konsumen akhir, barang atau jasa yang dipergunakan itu untuk memenuhi

kebutuhan diri sendiri, keluarga atau rumah tangganya (tujuan non komersial) (Wulandary & Tadjuddin, 2018).

2.2.2 Hukum Konsumen Sebagai *Lex Specialis* Dari Hukum Perdata

Peraturan perundang-undangan lainnya yang memuat kaidah-kaidah yang menyangkut konsumen yaitu terdapat dalam hukum perdata, hukum dagang, serta kaidah-kaidah keperdataan yang termuat dalam peraturan perundang-undangan lainnya, baik hukum perdata tertulis maupun hukum perdata tidak tertulis (Nugroha, 2008). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/KUHPerdata, terutama dalam buku kedua, ketiga, dan keempat, yang memuat berbagai kaidah hukum yang mengatur hubungan konsumen dan penyedia barang atau konsumen. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang/KUHD baik dalam buku pertama, maupun buku kedua, mengatur tentang hak-hak dan kewajiban yang terbit , khususnya (jasa) perasuransian dan pelayaran (Wulandary & Tadjuddin, 2018). Dan berbagai peraturan perundang-undangan lain yang memuat kaidah-kaidah hukum dan masalah antara penyediaan barang atau penyelenggara jasa tertentu dan konsumen. Dalam KUHPerdata terdapat satu pasal yang ikut memberikan perlindungan bagi konsumen, yaitu Pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang sama dengan perbuatan melawan undang-undang (*onwetmatigedaad*). Bentuk tanggung jawab atas perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdata, yang terbagi atas (Wulandary & Tadjuddin, 2018):

1. Tanggung jawab tidak hanya karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan diri sendiri tetapi juga berkenaan dengan perbuatan melawan hukum orang lain dan barang-barang di bawah pengawasannya. Pasal 1367 ayat 1 KUHPerdato.
2. Perbuatan melawan hukum terhadap tubuh dan jiwa. Dalam Pasal 1370 KUH Perdata menyatakan bahwa dalam hal terjadi pembunuhan dengan sengaja atau kelalaiannya maka suami atau istri, anak, orang tua korban yang lazimnya mendapatkan nafkah dan pekerjaan korban, berhak untuk menuntut ganti rugi yang harus dinilai menurut keadaan dan kekayaan kedua belah pihak.
3. Perbuatan melawan hukum terhadap nama baik. Masalah tentang penghinaan diatur dalam Pasal 1372 sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdato. Pasal 1372 menyatakan bahwa tuntutan terhadap penghinaan adalah bertujuan untuk mendapat ganti rugi dan pemulihan nama baik, sesuai dengan kedudukan dan keadaan para pihak.

Beberapa tuntutan yang dapat diajukan karena perbuatan melawan hukum adalah:

- a. Ganti rugi berbentuk uang atas kerugian yang ditimbulkan.
- b. Ganti rugi dalam bentuk natural atau dikembalikan dalam keadaan semula.
- c. Pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah melawan hukum.
- d. Melarang dilakukannya perbuatan tertentu (Wulandary & Tadjuddin, 2018).

Penerapan Pasal 1365 KUHPerdato mengalami perubahan melalui putusan pengadilan dan undang-undang dengan adanya undang-undang yang diterbitkan mengatur secara khusus tentang ganti rugi karena perbuatan melawan hukum

seperti undang-undang tentang perlindungan konsumen. Selain hukum perlindungan konsumen dalam banyak aspek erat hubungannya dengan aspek perdata, tetapi hukum perlindungan konsumen tidak semata-mata ada dalam wilayah hukum perdata. Terdapat juga aspek-aspek hukum perlindungan konsumen dalam bidang hukum publik, terutama hukum pidana dan hukum administrasi negara. Ruang lingkup hukum perlindungan konsumen yang luas tersebut, tidak menutup kemungkinan terjadi gesekan dengan bidang-bidang hukum lain, yang memiliki tolak ukur yang erat dengan bidang hukum perlindungan konsumen (Nugroha, 2008). Hukum perlindungan konsumen dapat dibedakan menjadi:

- a. Hukum perlindungan konsumen dalam aspek perdata.
- b. Hukum perlindungan konsumen dalam aspek pidana.
- c. Hukum perlindungan konsumen dalam aspek administrasi.
- d. Hukum perlindungan konsumen dalam aspek transnasional.

2.2.3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen yang berlaku di Indonesia memiliki dasar hukum yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Dasar hukum yang pasti memberikan perlindungan terhadap hak-hak konsumen agar dapat dilakukan dengan penuh *optimisme*. Pengaturan tentang hukum perlindungan konsumen telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen atau disingkat dengan UUPK. Berdasarkan Pasal 1 angka (1) UUPK disebutkan

bahwa perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi kepada konsumen. Jadi, keberadaan UUPK dibuat dan juga peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang perlindungan konsumen, maka konsumen memiliki posisi yang berimbang. Apabila terjadi suatu pelanggaran atau tindakan yang merugikan terhadap hak-hak konsumen, maka konsumen dapat menggugat atau menuntut pelaku usaha.

Pengertian konsumen yang dirumuskan dalam Pasal 1 angka 2 UUPK yang berbunyi konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan (Kristiyanti, 2016). Pengertian pelaku usaha telah diatur oleh UUPK, yaitu Pasal 1 angka 3, yang menyebutkan bahwa: Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan 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 (Kristiyanti, 2016). Pada Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan juga memberikan pengertian pelaku usaha, yaitu pengusaha adalah:

- a. Orang perorangan, persekutuan, atau badan hukum yang menjalankan suatu perusahaan milik sendiri;
- b. Orang perorangan, persekutuan, atau badan hukum yang menjalankan suatu perusahaan yang bukan miliknya;

- c. Orang perorangan, persekutuan, atau badan hukum yang berada di Indonesia mewakili perusahaan sebagaimana dimaksud angka (1) dan (2) yang berkedudukan di luar wilayah Indonesia.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen kemudian merumuskan sejumlah hak dan kewajiban konsumen dan pelaku usaha yang terdapat dalam Bab 3 (tiga) Pasal 4 dan Pasal 5 mengenai hak dan kewajiban konsumen sementara Pasal 6 dan Pasal 7 mengenai hak dan kewajiban pelaku usaha. Hak-hak tersebut terdapat dalam Pasal 4 yang isinya berupa (Republik Indonesia, 1999):

- (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.

Jadi, ketika konsumen ingin menuntut hak-haknya kepada pelaku usaha maka sebaiknya konsumen memenuhi apa yang menjadi kewajibannya terlebih dahulu.

Adapun mengenai kewajiban konsumen dapat dilihat dalam Pasal 5 Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang meliputi (Republik Indonesia, 1999):

- (1) Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
- (2) Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- (3) Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
- (4) Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Mengenai hak-hak pelaku usaha diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Perlindungan Konsumen (Republik Indonesia, 1999), yang menyebutkan bahwa hak pelaku usaha adalah:

- (1) Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- (2) Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari konsumen yang beritikad tidak baik;
- (3) Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
- (4) Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- (5) Hak-hak yang diatur dalam peraturan perundangan-undangan lainnya.

Mengenai kewajiban pelaku usaha terdapat dalam Pasal 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen (Republik Indonesia, 1999), yang menyebutkan bahwa kewajiban pelaku usaha adalah:

- (1) Beritikad baik dalam melakukan usahanya;
- (2) Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- (3) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- (4) Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- (5) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau diperdagangkan;

- (6) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- (7) Memberi kompensasi, ganti rugi dan atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Rumusan yang terdapat dalam Bab 4 (empat) Undang-Undang Perlindungan Konsumen mengatur perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha mulai dari Pasal 8 sampai dengan Pasal 17. Larangan yang tercantum dalam Pasal 8 UUPK (Republik Indonesia, 1999), yaitu:

- a. Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang-barang dan/atau jasa yang:
 - (1) Tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - (2) Tidak sesuai dengan berat bersih, isi bersih, atau netto, dan jumlah dalam hitungan sebagaimana yang dinyatakan dalam label atau etiket barang tersebut;
 - (3) Tidak sesuai dengan ukuran, takaran, timbangan, dan jumlah dalam hitungan menurut ukuran yang sebenarnya;
 - (4) Tidak sesuai dengan kondisi, jaminan, keistimewaan atau kemanjuran sebagaimana dinyatakan dalam label, etiket, atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut;
 - (5) Tidak sesuai dengan mutu, tingkatan, komposisi, proses pengolahan, gaya mode, atau penggunaan tertentu sebagaimana dinyatakan dalam label atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut;
 - (6) Tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan, atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut;
 - (7) Tidak mencantumkan tanggal kadaluarsa atau jangka waktu penggunaan pemanfaatan yang paling baik atas barang tersebut;
 - (8) Tidak mengikuti ketentuan berproduksi secara halal, sebagaimana pernyataan “halal” yang dicantumkan dalam label;
 - (9) Tidak memasang label atau membuat penjelasan barang yang memuat nama barang, ukuran, berat atau isi bersih atau netto, komposisi, aturan pakai, tanggal pembuatan, akibat sampingan, nama dan alamat pelaku usaha serta keterangan lain untuk penggunaan yang menurut ketentuan harus dipasang atau dibuat;
 - (10) Tidak mencantumkan informasi dan/atau petunjuk penggunaan barang dalam Bahasa Indonesia sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

- b. Pelaku usaha dilarang memperdagangkan barang yang rusak, cacat atau bekas, dan tercemar tanpa memberikan informasi secara lengkap dan benar atas barang dimaksud.
- c. Pelaku usaha dilarang memperdagangkan persediaan farmasi dan pangan yang rusak, cacat atau bekas dan tercemar, dengan atau tanpa memberikan informasi secara lengkap dan benar.
- d. Pelaku usaha yang melakukan pelanggaran pada ayat (1) dan (2) dilarang memperdagangkan barang dan/atau jasa tersebut serta wajib menariknya dari peredaran.
- e. Secara garis besar larangan yang dikenakan dalam Pasal 8 UUPK tersebut dapat dibagi ke dalam dua larangan pokok, yaitu:
 - (1) Larangan mengenai produk itu sendiri, yang tidak memenuhi syarat dan standar yang layak untuk dipergunakan atau dipakai atau dimanfaatkan oleh konsumen.
 - (2) Larangan mengenai ketersediaan informasi yang tidak benar dan tidak akurat yang menyesatkan dan merugikan konsumen.

Aturan mengenai sanksi yang terdapat dalam perlindungan konsumen ini dapat dikenakan kepelaku usaha yang melanggar, diatur Pasal 60 sampai dengan Pasal 63 UUPK. Pada prinsipnya hubungan hukum antara pelaku usaha dengan konsumen merupakan hubungan hukum keperdataan. Hal tersebut dapat diartikan bahwa setiap perselisihan yang diakibatkan secara perdata harus diselesaikan dengan perdata juga. Meskipun demikian, hubungan hukum yang terjadi antara pelaku usaha dengan konsumen dapat pula berupa hukum pidana, seperti yang diatur dalam Pasal 19 ayat (4) Jo. Pasal 22 UUPK.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis dan Sifat Penelitian

3.1.1 Jenis Penelitian

Dilihat dari sudut pandang filsafat ilmu, maka ilmu hukum normatif adalah ilmu hukum yang bersifat *ius sui generis* atau ilmu yang tidak dapat dibandingkan dengan dengan ilmu-ilmu lainnya. Fokus kajiannya adalah hukum positif atau dapat juga di kenal dengan beberapa istilah seperti ilmu hukum dogmatik, atau dogmatik hukum, dan juga dikenal *jurisprudence*.(Nasution, 2008)

Pada inti dari istilah tersebut sebenarnya menunjuk dan bertumpu pada hal yang sama yaitu ilmu yang mengkaji hukum positif dan mempunyai tugas, diantaranya seperti mendiskripsi hukum positif, mensistematisasi hukum positif, menginterpretasi hukum positif, menilai hukum positif, dan menganalisis hukum positif.

Dalam menilai hukum positif, ilmu hukum nomatif tidak bebas nilai tetapi sarat nilai dan berkaitan langsung dengan *rechtsidee*. Kemudian dari *rechtsidee* menjadi tujuan hukum. Ilmu hukum positif berusaha mewujudkan tujuan hukum dalam setiap putusan atau pendapat. Anotasi hukum senantiasa syarat dengan *rechtsidee*.(Amiruddin dan Asikin, 2010)

Hukum positif yang dimaksudkan di sini adalah hukum yang berlaku pada suatu waktu dan tempat tertentu, yaitu suatu aturan atau norma tertulis yang secara resmi dibentuk dan diundangkan oleh penguasa, disamping hukum yang

tertulis tersebut terdapat norma di dalam masyarakat yang tidak tertulis yang secara efektif mengatur perilaku anggota masyarakat.

Norma tersebut pada hakekatnya berisifat kemasyarakatan, hal ini dikarenakan norma selain berkaitan dengan kehidupan bermasyarakat juga merupakan hasil dari kehidupan bermasyarakat. Norma merupakan manifestasi dari sistem nilai yang telah dianut oleh masyarakat yang bersangkutan. Melalui sosialisasi yang panjang norma-norma tersebut diinternalisasikan pada seluruh anggota masyarakat.

Didalam kehidupan manusia terdapat berbagai macam norma seperti: norma moral, norma susila, norma etika, norma agama, norma hukum, dan lain-lain. Di antara norma-norma tersebut norma hukum merupakan norma yang paling kuat berlakunya, karena bagi pelanggarnya dapat diancam sanksi pidana atau sanksi pemaksa oleh kekuasaan negara, oleh karena itu norma hukum mempunyai sifat keberlakuan yang heteronom sedang norma-norma lain mempunyai sifat keberlakuan yang otonom. (Nasution, 2008)

Terkait dengan jenis penelitian di atas penelitian yang Penulis gunakan adalah penelitian normatif. Maksudnya adalah penelitian yang berdasarkan pada kajian yang sesuai dengan teori dan aturan hukum yang telah ditetapkan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dalam terapannya terhadap putusan Mahkamah Agung Nomor 2320 K/Pdt/2016 yang ada. Penelitian hukum normatif ini berfungsi untuk memberikan argumentasi secara yuridis atau perundang-undangan ketika terjadi kekosongan, kekaburan dan konflik norma.

3.1.2 Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis untuk menuliskan fakta dan memperoleh gambaran menyeluruh mengenai peraturan perundang-undangan dan dikaitkan dengan teori-teori hukum dalam praktik pelaksanaannya yang menyangkut permasalahan yang penulis teliti.

3.2 Metode Pengumpulan Data

3.2.1 Sumber data

Karakteristik utama penelitian ilmu hukum normatif dalam melakukan pengkajian hukum adalah bahan hukum bukan data atau faktor sosial, karena dalam penelitian ilmu hukum normatif yang dikaji adalah bahan hukum yang berisi aturan-aturan yang bersifat normatif. Bahan-bahan hukum tersebut terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Dalam penelitian hukum normatif, data dan sumber data yang digunakan oleh penulis adalah data sekunder yang dapat dikelompokkan menjadi (Soekanto, 2015):

- 1) Bahan-bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan yang diurut berdasarkan herarki peraturan perundang-undangan, yaitu mencakup Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Republik Indonesia, 1945), Peraturan Mendagri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Peyerahan Prasarana, Sanana dan Ulititas Perumahan dan Pemukiman ke Pemerintah Daerah, Undang-undang

Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung.

- 2) Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan Undang-Undang, hasil-hasil penelitian, pendapat pakar hukum, hasil karya dari kalangan hukum dan seterusnya.(Amiruddin dan Asikin, 2010)
- 3) Bahan hukum tersier yakni bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus, ensiklopedia dan lain-lain.

3.2.2 Alat Pengumpulan Data

Bahan hukum yang dikaji dan yang dianalisis dalam penelitian hukum normatif, meliputi bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Teknik untuk mengkaji dan mengumpulkan ketiga bahan hukum itu, yaitu menggunakan studi dokumenter. Studi dokumenter merupakan studi yang mengkaji tentang berbagai dokumen-dokumen, baik yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan maupun dokumen-dokumen yang sudah ada,(HS, H. Salim Dan Nurnani, 2014). Jadi, hasil dari penelitian penulis ini dengan cara mengumpulkan data-data berdasarkan studi perpustakaan.

Alat yang digunakan dalam pengumpulan data dalam melakukan penelitian secara umum terdiri dari 3 (tiga) jenis alat pengumpulan data yaitu studi dokumen atau bahan pustaka, pengamatan atau observasi dan wawancara atau interview (Soekanto, 2015). Ketiga jenis alat pengumpulan data ini dapat dipergunakan masing-masing maupun secara bergabung untuk mendapatkan hasil yang semaksimal mungkin. Alat pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian hukum ini adalah dengan melakukan studi dokumen atau studi kepustakaan. Studi dokumen atau studi kepustakaan merupakan suatu alat pengumpulan data melalui data tertulis dengan mempergunakan “*content analysis*”. Dalam studi dokumen ini kegiatan penulis membaca, menelaah, mencatat, dan membuat ulasan-ulasan berdasarkan bahan-bahan dokumen atau kepustakaan yang berkaitan dengan kajian Putusan Mahkamah Agung Nomor 2320 K/Pdt/2016.

3.3 Metode Analisis Data

Untuk mengetahui dan membahas suatu permasalahan, maka diperlukan adanya pendekatan dengan menggunakan metode tertentu yang diperlukan yang bersifat ilmiah. Dan dalam melakukan penelitian ini menggunakan pendekatan secara perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*) (Marzuki, 2010) pendekatan secara perundang-undangan (*statute approach*) adalah penelitian yang pendekatan utamanya melalui perundang-undangan yang berlaku. Pendekatan konsep (*conceptual approach*) adalah pendekatan yang diperoleh melalui literatur-literatur dan bahan bacaan

lainnya sebagai teori pendukung dari pembahasan tersebut. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara Yuridis Normatif (Soekanto, 2015), yakni suatu penelitian yang menekankan pada segi-segi yuridis terhadap hukum keperdataan dengan cara mengkaji dan menguji permasalahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada. Untuk tahap selanjutnya setelah memperoleh data, maka dilanjutkan dengan menganalisis data, penulis menggunakan metode kualitatif untuk selanjutnya diuraikan dalam bentuk kalimat yang disusun secara sistematis, jelas dan rinci sehingga dapat ditelaah untuk memperoleh suatu kesimpulan secara deduktif untuk menjawab pokok permasalahan yang penulis teliti.

Analisis data merupakan proses mengorganisasikan dan mengurutkan data kedalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar berdasarkan studi perpustakaan. Pada tahap ini data dimanfaatkan sedemikian rupa sehingga diperoleh kebenaran-kebenaran yang dapat dipakai untuk menjawab persoalan yang diajukan dalam penelitian.

Metode analisis yang Penulis gunakan adalah dengan melakukan pendekatan analisis kualitatif. Analisis kualitatif merupakan analisis data yang tidak menggunakan angka, melainkan memberikan gambaran-gambaran atau deskripsi dengan kata-kata atas temuan-temuan, dan karenanya ia lebih mengutamakan mutu atau kualitas dari data, dan bukan kuantitas. (HS, H. Salim Dan Nurnani, 2014)

3.4 Penelitian Terdahulu

Beberapa penelitian terdahulu yang membahas tentang perlindungan konsumen perumahan diantaranya:

1. Supriyono, Fakultas Hukum Universitas Cokroaminoto Yogyakarta (Supriyono, 2015) dengan judul “Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Yang Memuat Klausula Eksonerasi Di Kabupaten Sleman”.

Yang membahas tentang perjanjian jual beli perumahan dalam bentuk kontrak baku berklausula eksonerasi menurut sudut pandang hukum perjanjian. Hal yang membedakan penelitian penulis dengan penelitian Supriyono adalah dalam pokok permasalahan, yaitu penelitian penulis membahas secara spesifik perlindungan konsumen perumahan terhadap promosi fasilitas umum dan fasilitas sosial yang dijanjikan oleh developer, sedangkan penelitian Supriyono membahas tentang perjanjian jual beli perumahan dalam bentuk kontrak baku berklausula eksonerasi menurut sudut pandang hukum perjanjian dan klausula eksonerasi dalam kontrak baku jual beli perumahan tidak melanggar ketentuan klausula baku sebagaimana diatur dalam undang-undang perlindungan konsumen.

2. Wishnu Kurniawan dan Ellice tanfilia, *Journal Of Judicial Review* (Kurniawan et al., 2016) dengan judul “Pertanggungjawaban Hukum Developer Terhadap Pembangunan Yang Tidak Sesuai Brosur Penawaran”.

Yang membahas tentang bagaimana pertanggungjawaban hukum developer terhadap pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan brosur penawaran ditinjau dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang

Perlindungan Konsumen. Hal yang membedakan penelitian penulis dengan penelitian Wishnu Kurniawan adalah penelitian Wishnu Kurniawan membahas tentang rumah seorang konsumen yang mengalami kebocoran dan banyak kekurangan yang dibangun oleh developer, sedangkan penelitian penulis membahas tentang *Row* jalan yang dijanjikan sebesar 20 meter tetapi dibangun menjadi 10 meter oleh developer.

3. Davy Ananda W.S. Mahmudy, Magister Hukum Universitas Merdeka Malang (Mahmudy, 2010), dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Transaksi Pemilikan Rumah di Kabupaten Malang”.

Dalam penelitian Davy Ananda menyimpulkan bahwa pengalihan hak (over kredit) harus dilakukan melalui kantor notaris. Pembelian rumah dan tanah KPR-BTN yang dilakukan dibawah tangan hanya dapat diperoleh dengan mengajukan permohonan. Tujuannya untuk memperoleh penetapan Pengadilan pada Pengadilan Negeri dan untuk mengesahkan proses jual beli yang dilakukan dibawah tangan. Bagi bank selaku kreditor terlindung oleh perjanjian KPR dan Undang-Undang Hak Tanggung. Perbedaan antara penelitian penulis dengan penelitian Davy Ananda adalah penelitian Davy Ananda membahas tentang akibat hukum yang ditimbulkan dari jual beli rumah dan tanah KPR-BTN yang dilakukan dibawah tangan yang menjadi objek jaminan utang KPR-BTN, sedangkan penelitian penulis membahas tentang akibat hukum yang ditimbulkan atas promosi yang dijanjikan dari developer kepada konsumen.

4. Erry Fitriya Primadhany, Fakultas Syari'ah STAIN Palangkaraya dalam Jurnal Arena Hukum (Primadhany, 2014) dengan judul "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Graha Dewata Akibat Dipailitkannya PT. Dewa Abdi Nusa"

Dalam penelitian milik Erry Fitriya Primadhany disimpulkan bahwa konsumen belum mendapatkan perlindungan hukum karena terjadi ketidakpastian hukum dimana konsumen belum mendapatkan haknya seperti pada Perjanjian Pengikat Jual Beli dimana sebanyak 125 konsumen perumahan PT Dewata Abdi Nusa telah membayar lunas unit-unit rumah di Graha Dewata tetapi bukti kepemilikan berupa sertifikat belum diserahkan kepada konsumen. Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian Erry Fitriya Primadhany adalah penelitian milik Erry Fitriya Primadhany membahas hak konsumen perumahan untuk mendapatkan sertifikat rumah karena telah membayar lunas unit-unit rumah di Graha Dewata, sedangkan penelitian penulis membahas tentang hak konsumen untuk mendapatkan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang sesuai dengan promosi yang dijanjikan oleh developer.

5. Dolfi Sandag dalam jurnal *Lex et Societitis* Universitas Sam Ratulangi Manado (Sandag, 2015) dengan judul "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Pengembang Perumahan Dalam Presfektif Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011"

Yang membahas tentang pelanggaran yang dilakukan oleh pengembang perumahan yang merugikan konsumen perumahan, seperti kualitas konstruksi

bangunan yang rendah, membangun prasarana, sarana, dan utilitas umum yang tidak sesuai dengan syarat, membangun di lokasi yang berpotensi bahaya. Yang membedakan penelitian penulis dengan penelitian Dolfi Sandag adalah penelitian Dolfi Sandag membahas perlindungan hukum bagi konsumen dalam prespektif Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, sedangkan penelitian penulis membahas perlindungan hukum bagi konsumen perumahan dalam prespektif Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.