

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan kebutuhan pokok manusia yang sangat penting. Untuk itu konsumen dalam prakteknya menggunakan berbagai macam cara untuk mendapatkan rumah. Misalnya seperti, membeli rumah melalui *developer* maupun pihak- pihak bank yang memberikan jaminan kredit kepemilikan rumah. Pihak swasta yang lazimnya disebut *developer*, dalam pelaksanaan partisipasinya pada pembangunan perumahan, biasanya karena kebutuhan dan mencari kepraktisan dalam bidang usaha pada tahap pra transaksi menyebarkan iklan atau brosur perumahan yang akan dijual¹. Pada tahap transaksi, syarat-syarat dalam pembayaran yang ada dalam brosur umumnya direalisasikan sebagai materi perjanjian jual beli, pernyataan- pernyataan kesanggupan membayar atau tanda bukti pembayaran dalam bentuk kwitansi².

Isi brosur perumahan ini di standarkan secara sepihak oleh *developer* dan hanya memuat materi kewajiban konsumen tanpa mengatur hak konsumen, baik yang menyangkut hak atas keselamatan, kenyamanan, dan keamanan dalam menempati rumah yang dibeli melalui pihak *developer*. Dalam hal ini pemilik rumah atau konsumen merasa aman, dijamin kepastian hukum sebagai seorang konsumen. Sejauh ini bahkan tidak ada kewajiban atau tanggung jawab

¹ Sinilele, A, 2019, **Perlindungan Konsumen Atas Jual Beli Rumah Di Kota Makassar**, Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, El-Iqthisady, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum Uin Alauddin Makassar El-Iqthisadi, Makassar, Volume 2 Nomor 3, hlm. 80-93.

² C. T. S. Kristiyanti, 2022, **Hukum Perlindungan Konsumen**, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 45.

pengusaha yang bersangkutan³.

Karena kurangnya pendidikan atau kemampuan dan kemandirian oleh konsumen dalam melindungi diri serta ingin cepat mendapatkan rumah, terpojok dalam posisi, selain itu diharapkan nantinya konsumen perumahan memperoleh hak dan kewajiban yang dilindungi yang dituangkan dalam perjanjian⁴. Dalam praktik jual beli rumah, *developer* biasanya hanya memberikan jaminan kualitas rumah selama satu sampai dua bulan dan hanya untuk kerusakan kecil. Setelah masa jaminan berakhir, seluruh risiko kerusakan menjadi tanggung jawab konsumen sepenuhnya. Ketentuan ini menyebabkan banyak konsumen merasa dirugikan karena apabila terjadi kerusakan serius setelah masa garansi, mereka tidak lagi mendapatkan perlindungan dari *developer*. Kondisi ini kerap memicu perselisihan dan sengketa antara konsumen dan *developer*⁵.

Pertumbuhan minat terhadap perumahan seiring berjalannya waktu semakin meningkat dalam beberapa tahun terakhir ini, sehingga menyebabkan *developer* menghadapi persaingan yang sangat kompetitif dalam upaya strategi pemasaran yang mereka gunakan agar diminati oleh para pembeli. Dampak dari persaingan yang ketat tersebut menghasilkan metode pemasaran yang praktis dan menarik minat pembeli lebih banyak terhadap penjualan properti, perkantoran,

³ Anton Suharmiko, 2016, **Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Real Estate Berbasis Brosur**, Jurnal ilmiah Living Law, Program Magister Hukum Sekolah Pascasarjana, Universitas Djuanda, Bogor, Jawa Barat, Volume 8 Nomor 2, hlm. 108-109.

⁴ Mahfudzotin Nikmah, Hari Sutra Disemadi dan Ani Purwanti. 2020, **Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah Secara Over Credit Di Bawah Tangan**, Jurnal Cendekia Hukum, Lembaga Pusat Studi Sosial dan Humaniora, Aceh, Volume 6 Nomor 1, hlm. 13-28.

⁵ Monica Gita, 2022, **Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Jual Beli Rumah Melalui Developer Di Kota Medan (Studi Kasus Di Perum Perumnas Regional 1)**, Doctoral Dissertation, Fakultas Hukum, Universitas Medan Area, Medan, hlm. 6.

perumahan dan apartemen oleh para *developer*. Salah satu metode pemasaran yang banyak digunakan *developer* saat ini adalah sistem *pre project selling*, yaitu menawarkan properti kepada konsumen sebelum bangunan selesai dibangun atau bahkan sebelum izin pembangunan seperti IMB dikeluarkan. Praktik ini memudahkan pemasaran tetapi berisiko tinggi bagi konsumen karena adanya ketidakpastian legalitas dan kondisi fisik properti di masa depan⁶.

Metode *pre project selling* ini dipasarkan biasanya pada pameran properti dan aktivitas pemasaran lainnya. Bagian marketing dari *developer* ini menawarkan kepada calon pembeli dengan memperlihatkan sketsa dan denah rumah sebelum dibangun dalam bentuk brosur dan media cetak lainnya.⁷ Untuk menarik pembeli agar lebih tertarik lagi, di dalamnya terdapat penjelasan terkait fasilitas yang akan didapatkan oleh calon pembeli tersebut seperti tipe unit, dan lain sebagainya. Teknik pemasaran seperti ini terbukti efektif dalam penjualan kepada pembeli terhadap properti yang dipasarkan, karena tentunya manusia juga membutuhkan tempat tinggal untuk tempat beristirahat atau bahkan untuk media investasi bagi dirinya. Oleh karena itu untuk mendapatkan hal tersebut orang akan mengupayakan dengan maksimal demi mendapatkan properti yang mereka inginkan. Dalam upaya pemasaran untuk menarik minat konsumen, seringkali *developer* perumahan menawarkan diskon atau insentif harga. Meskipun hal ini menguntungkan bagi pihak *developer*, sistem penjualan properti dengan pemasaran *pre project selling* menyebabkan kerugian bagi pembeli sebagai

⁶ *Ibid*, hlm. 60.

⁷ Nurhalimah, H., & Firmansyah, A. (2022). **Tanggung Jawab Developer Dalam Payment Guarantee Akibat Wanprestasi Debitur Kpr Rumah Indent**. Jurnal Riset Ilmu Hukum, Volume 2 Nomor 1, hlm. 7-12.

konsumen.

Contohnya, terdapat kasus di mana dokumen atau surat tanah belum lengkap, atau terjadi perubahan fisik pada lahan. Oleh karena itu, hukum sebagai aspek penting dalam keseharian warga negara sebagai konsumen dari penjualan properti yang dipasarkan oleh *developer* melalui sistem *pre project selling*, sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen. *Pre Project Selling* adalah metode pemasaran properti di mana pengembang menjual unit (apartemen/rumah) sebelum konstruksi selesai atau bahkan dimulai, umumnya baru berupa konsep, maket, atau brosur. Sistem ini bertujuan mengukur respon pasar dan mengumpulkan dana pembangunan, namun seringkali memiliki risiko hukum yang tinggi jika pengembang tidak memenuhi janji pembangunan. Undang-Undang perlindungan konsumen tersebut mengatur antara perilaku pelaku usaha dan konsumen serta berlaku sejak 20 April 2000.⁸

Dalam praktik *pre project selling*, konsumen yang mengalami kerugian berhak mengajukan ganti rugi atas janji yang tidak terpenuhi oleh *developer*. Perlindungan hukum menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) memberikan dasar bagi konsumen untuk menuntut haknya. Namun, dalam kenyataannya posisi tawar konsumen yang lebih lemah dibanding *developer* sering kali menyulitkan mereka untuk memperoleh pemenuhan hak secara efektif. Dengan demikian, prinsip keadilan dan perlindungan konsumen menjadi pilar utama dalam regulasi yang mengatur hubungan antara *developer* perumahan dan konsumen dalam konteks

⁸ *Ibid.*

teknik pemasaran *pre-project selling*⁹.

Konsumen merupakan pihak yang rentan terhadap eksploitasi oleh pelaku usaha dalam transaksi jual beli, sehingga dibutuhkan perlindungan hukum yang memadai¹⁰. Konsumen didefinisikan sebagai pengguna akhir barang atau jasa untuk kepentingan pribadi, keluarga, atau orang lain, bukan untuk dijual kembali. Sedangkan pelaku usaha mencakup individu atau badan usaha yang menjalankan kegiatan ekonomi di wilayah hukum Indonesia. Produsen atau pelaku usaha adalah setiap perorangan atau badan usaha yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai kegiatan ekonomi¹¹. Tentang perlindungan konsumen ini diatur oleh seperangkat aturan hukum di bidang perlindungan konsumen.

Tanggung jawab *developer* dalam perlindungan hukum konsumen jual beli rumah di Kabupaten Badung menjadi isu krusial seiring pesatnya pembangunan perumahan. Menjadi isu krusial karena banyak konsumen menghadapi masalah wanprestasi, di mana *developer* gagal memenuhi kewajibannya seperti keterlambatan pembangunan, kualitas bangunan tidak sesuai, hingga pembongkaran tanpa pemberitahuan yang layak. Kondisi ini memperjelas pentingnya penguatan perlindungan hukum di daerah ini. Hal ini dapat mencakup

⁹ Nur Farida Tri Agustin, Jabal Nur, Nur Intan Intan, 2017, **Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling**. Yuridika, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Volume 32 Nomor 1, hlm. 84-104.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Irwan Gomulja, 2020, **Pengendalian Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Sistem Pre Project Selling**, Supremasi Hukum: Jurnal Kajian Ilmu Hukum, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah Dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, Volume 5 Nomor 1, hlm. 39-54.

keterlambatan pembangunan, kualitas bangunan yang tidak sesuai, atau bahkan pembongkaran rumah yang dilakukan tanpa pemberitahuan yang memadai kepada konsumen.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, konsumen memiliki hak untuk mendapatkan informasi yang benar mengenai produk yang mereka beli¹². Namun, seringkali informasi yang disampaikan oleh developer tidak akurat atau menyesatkan. Misalnya, iklan yang menjanjikan fasilitas tertentu atau lokasi bebas banjir sering kali tidak sesuai dengan kenyataan. Ketidakadilan ini menyebabkan posisi tawar konsumen menjadi lemah, sementara developer sering kali memiliki kekuasaan lebih dalam perjanjian jual beli¹³.

Di Kabupaten Badung, dengan pertumbuhan pesat sektor properti, kasus-kasus wanprestasi semakin banyak terjadi. Konsumen yang telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sering kali terjebak dalam situasi di mana mereka tidak dapat menuntut pemenuhan hak-hak mereka secara efektif. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan awal yang mengikat secara hukum antara penjual dan pembeli properti sebelum Akta Jual Beli (AJB) resmi dibuat, biasanya saat syarat AJB belum terpenuhi, seperti properti masih dalam pembangunan atau pembeli masih KPR, mencakup detail transaksi, harga, pembayaran, hingga sanksi, dan berfungsi sebagai komitmen untuk transaksi di kemudian hari di hadapan PPAT/Notaris. Hal ini menunjukkan adanya kebutuhan

¹² C. T. S, Kristiyanti, *Op.Cit*, hlm. 89.

¹³ Anis M dan Anwar Nur, 2017, **Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah Dari Developer Di Kota Makassar**, Laa Maisyir: Jurnal Ekonomi Islam, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Uin Alauddin, Makasar, Volume 4 Nomor 1, hlm. 274.

mendesak untuk memperkuat perlindungan hukum bagi konsumen agar mereka dapat menuntut hak-hak mereka dan mendapatkan ganti rugi jika terjadi pelanggaran Undang-Undang Perlindungan Konsumen menjamin hak konsumen untuk menerima informasi yang akurat, jelas, dan jujur.

Meningkatnya aktivitas pembangunan perumahan di Kabupaten Badung telah menyebabkan munculnya berbagai masalah terkait perlindungan hukum bagi konsumen. Data dari publikasi "Badung Dalam Angka" menunjukkan adanya peningkatan jumlah pengaduan konsumen terkait transaksi properti, dengan laporan yang mencatat bahwa banyak konsumen menghadapi masalah seperti keterlambatan serah terima dan kualitas bangunan yang tidak sesuai dengan perjanjian. Meskipun Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen telah berlaku untuk melindungi hak-hak konsumen, realisasi perlindungan hukum tersebut di Kabupaten Badung masih menghadapi berbagai hambatan. Hambatan utama yang dialami konsumen antara lain kurangnya pengetahuan dan kesadaran tentang hak-hak mereka, kesulitan dalam proses pengaduan, serta ketidakjelasan perjanjian jual beli yang lebih menguntungkan pihak developer. Kondisi ini menyebabkan posisi tawar konsumen menjadi lemah dan menyulitkan mereka untuk menuntut pemenuhan hak atau ganti rugi bila terjadi wanprestasi¹⁴. Selain itu, kasus-kasus spesifik di Badung menunjukkan bahwa ketidakjelasan dalam perjanjian jual beli sering kali menguntungkan pihak developer, sehingga konsumen terjebak dalam situasi di mana mereka sulit menuntut hak-hak mereka. Oleh karena itu, terdapat kebutuhan mendesak untuk

¹⁴ Ismayani dan Winta Hayati. 2024, **Tinjauan Hukum Perlindungan Konsumen Terhadap Wanprestasi Pelaku Usaha Yang Bergerak Dibidang Jasa**. Journal Of Science And Social Research, Volume 7 Nomor 2, hlm. 431-440.

meningkatkan kesadaran hukum dan memperkuat perlindungan bagi konsumen dalam sektor properti di Kabupaten Badung. Penelitian pemilihan tempat berfokus pada lokasi fisik, kasus, responden, dan penerapan hukum di masyarakat dilakukan di Kabupaten Badung, dengan 3 (tiga) perusahaan pengembang yaitu Mata Property, Vertex Real Estate, dan Guarantee Property terdapat permasalahan yang berbeda-beda dari ketiga developer tersebut

Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam bentuk perlindungan hukum yang diterima oleh konsumen dalam transaksi jual beli rumah melalui developer di Kabupaten Badung, serta mengidentifikasi hambatan-hambatan yang dihadapi dalam perlindungan tersebut. Hasil penelitian diharapkan mampu menjadi bahan rekomendasi bagi pembuat kebijakan dan pihak terkait guna memperkuat perlindungan hukum konsumen di sektor properti, khususnya dalam menghadapi praktik-praktik *developer* yang tidak sesuai dengan perjanjian.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana perlindungan hukum konsumen dalam transaksi jual beli rumah melalui *developer* di Kabupaten Badung ?
2. Apa hambatan yang ditemui dalam perlindungan hukum konsumen pada transaksi jual beli rumah melalui *developer* di Kabupaten Badung ?

1.3 Ruang Lingkup Masalah

Ruang lingkup masalah dalam penelitian ini dibatasi pada kajian Tanggung jawab Developer sebagai bentuk perlindungan hukum bagi konsumen terhadap

jual beli rumah di kabupaten badung. Penelitian ini akan fokus pada analisis terkait perlindungan hukum konsumen, prosedur jual beli yang diterapkan oleh developer, serta kendala-kendala yang dihadapi konsumen dalam proses tersebut. Selain itu, penelitian ini juga akan mencakup aspek-aspek yang berkaitan dengan wanprestasi dari pihak *developer*, seperti keterlambatan serah terima dan kualitas bangunan yang tidak sesuai dengan perjanjian. Penelitian ini tidak akan membahas secara keseluruhan aspek administrasi pertanahan di Indonesia, melainkan hanya akan mengkaji permasalahan yang spesifik terjadi di Kabupaten Badung terkait dengan perlindungan konsumen dalam sektor properti.

1.4 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian sebagaimana uraian latar belakang di atas yaitu sebagai berikut:

1.4.1 Tujuan Umum

1. Untuk melaksanakan Tri Dharma Perguruan Tinggi, khususnya pada bidang penelitian yang dilaksanakan oleh mahasiswa.
2. Untuk pengembangan ilmu pengetahuan hukum.
3. Untuk mengembangkan diri pribadi mahasiswa ke dalam kehidupan bermasyarakat.
4. Untuk memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar kesarjanaan di bidang Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar.

1.4.2 Tujuan Khusus

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum konsumen dalam transaksi jual beli rumah melalui developer di Kabupaten Badung.

2. Untuk menganalisis hambatan yang ditemui dalam perlindungan hukum konsumen pada transaksi jual beli rumah melalui developer di Kabupaten Badung.

1.5 Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu pendekatan sistematis, ilmiah, dan rasional yang digunakan untuk mengumpulkan dan menganalisis data guna menjawab pertanyaan atau tujuan penelitian secara objektif¹⁵. Dalam penelitian hukum, metode ini harus disesuaikan dengan karakteristik objek hukum yang diteliti, sehingga mampu memberikan gambaran dan pemecahan masalah yang komprehensif. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1.5.1 Jenis Penelitian

Penelitian hukum empiris ini menggunakan fakta-fakta dari perilaku manusia, baik melalui wawancara verbal maupun observasi langsung¹⁶. Penelitian hukum empiris adalah penelitian yang bertujuan menemukan kesenjangan norma dan fakta atau kenyataan (ketidaksesuaian antara *das sollen* dan *das sein*). Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian empiris, yang difokuskan pada pengkajian praktik dan penerapan Perlindungan hukum konsumen dalam transaksi jual beli rumah melalui developer di Kabupaten Badung, serta dampaknya terhadap konsumen dan pihak-pihak terkait. Penulis memilih jenis penelitian empiris dengan pertimbangan bahwa penting untuk memahami

¹⁵ Ramdhan, M, 2021, **Metode Penelitian**. Cipta Media Nusantara, Malang, hlm. 1

¹⁶ Rizkia Fardiansyah, 2023, **Metode Penelitian Hukum (Normatif dan Empiris)**, Penerbit Widina, Semarang, hlm. 37.

bagaimana perlindungan hukum ini diterapkan dalam praktik dan bagaimana hal itu mempengaruhi masyarakat serta proses hukum yang berlangsung. Penelitian ini melibatkan pengumpulan data melalui wawancara, observasi, dan analisis kasus untuk mengeksplorasi penerapan perlindungan hukum secara nyata. Selain itu, penelitian ini juga mencakup analisis terhadap dokumen hukum dan regulasi terkait, guna mengidentifikasi kesenjangan antara peraturan yang ada dan praktik di lapangan. Dengan pendekatan ini, diharapkan dapat memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai prosedur dan batasan perlindungan hukum bagi konsumen dalam jual beli rumah melalui developer, serta memberikan rekomendasi untuk memperbaiki regulasi yang ada agar lebih sesuai dengan kebutuhan praktis dan keadilan.

1.5.2 Jenis Pendekatan

Pada pendekatan ini peneliti mengambil penelitian empiris dengan mempergunakan jenis pendekatan sebagai berikut:

- a) Pendekatan sosiologi hukum adalah pendekatan yang menganalisis tentang bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja di dalam masyarakat. Pendekatan ini dikonstruksikan sebagai sesuatu perilaku masyarakat yang ajek, terlembagakan serta mendapatkan legitimasi secara sosial.
- b) Pendekatan antropologi hukum adalah pendekatan yang menganalisis cara-cara penyelesaian sengketa, baik dalam masyarakat modern maupun masyarakat tradisional.
- c) Pendekatan psikologi hukum berfokus pada integrasi prinsip psikologis ke dalam sistem hukum, mengkaji perilaku manusia

(pelaku, saksi, penegak hukum) dalam konteks hukum, dan memberikan analisis mental (kondisi kejiwaan) untuk mendukung penyidikan, persidangan, serta pemidanaaan. Ilmu ini membantu menghindari bias kognitif dan meningkatkan keobjektifan proses peradilan.

1.5.3 Sumber Data

Penelitian ini menggunakan tiga jenis sumber data:

1) Data Primer

Data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara secara langsung dengan pihak-pihak terkait, termasuk konsumen dan developer, mengenai proses jual beli rumah melalui developer di Kabupaten Badung. Wawancara ini bertujuan untuk mendapatkan informasi mendalam mengenai pengalaman konsumen dan tantangan yang mereka hadapi dalam transaksi tersebut.

2) Data Sekunder

1. Sumber data sekunder merupakan data yang diperoleh dari studi kepustakaan, yang mencakup dokumen-dokumen resmi, karya ilmiah, jurnal, penelitian ilmiah, artikel ilmiah, serta sumber-sumber tertulis lainnya yang berkaitan dengan objek penelitian¹⁷. Data sekunder ini dibagi menjadi dua kategori:

a. Data Hukum Primer

¹⁷ Ahmad, A., Fachrurrazy, M., Amalia, M., Fauzi, E., Gaol, S. L., Siliwadi, D. N., & Takdir, T. (2024). **Buku Ajar Metode Penelitian & Penulisan Hukum**. PT. Sonpedia Publishing Indonesia, hlm. 74.

Merupakan bahan hukum yang disahkan oleh instansi terkait, seperti Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan peraturan-peraturan lain yang relevan.

b. Data Hukum Sekunder

Merupakan bahan hukum yang diperoleh melalui studi kepustakaan, seperti buku-buku literatur dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan perlindungan konsumen dalam jual beli rumah.

3) Data Tersier

Data pendukung yang meliputi ensiklopedi hukum, kamus hukum, dan bahan referensi lain yang memberikan pemahaman tambahan mengenai konsep-konsep hukum yang terkait dengan perlindungan hukum bagi konsumen dalam jual beli rumah melalui developer.

1.5.6 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan beberapa metode yang saling melengkapi untuk memastikan data yang diperoleh komprehensif dan relevan.

1) Wawancara

Wawancara mendalam dilakukan dengan berbagai pihak terkait, termasuk developer, konsumen, praktisi hukum, dan ahli di bidang hukum properti, guna menggali pandangan dan pengalaman mereka terkait penerapan perlindungan hukum

bagi konsumen dalam jual beli rumah melalui developer di Kabupaten Badung.

2) Observasi langsung

Observasi langsung dilakukan untuk memahami untuk memahami mekanisme dan prosedur jual beli rumah melalui developer secara rinci, dengan fokus pada interaksi antara developer dan konsumen serta proses pemenuhan hak dan kewajiban masing-masing pihak.

3) Studi dokumen

Studi dokumen dilakukan dengan mengumpulkan dan menganalisis berbagai dokumen resmi, termasuk peraturan perundang-undangan, perjanjian jual beli, dan putusan pengadilan yang relevan, untuk memahami dasar-dasar hukum yang mengatur perlindungan konsumen di sektor properti.

4) Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan digunakan untuk mengumpulkan bahan hukum sekunder dan tersier, seperti buku, jurnal ilmiah, ensiklopedi hukum, dan kamus hukum, guna memperdalam pemahaman konsep-konsep hukum dan melengkapi data primer yang telah dikumpulkan.

1.5.7 Teknik Analisa Data

Data yang telah dikumpulkan dalam penelitian ini dianalisis melalui berbagai teknik analisis untuk memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai perlindungan hukum bagi konsumen dalam jual beli rumah melalui

developer. Teknik analisis deskriptif digunakan untuk menggambarkan secara rinci isi peraturan perundang-undangan serta praktik yang ada di lapangan, sehingga menghasilkan pemahaman yang jelas mengenai regulasi yang berlaku dan bagaimana implementasinya. Selain itu, analisis normatif-kualitatif juga diterapkan untuk menafsirkan peraturan dan dokumen hukum dengan menggunakan berbagai pendekatan penafsiran, seperti gramatikal, sistematis, historis, dan teleologis, guna memahami makna dan tujuan hukum serta mengevaluasi kesesuaian antara norma hukum dan praktik aktual. Dengan pendekatan ini, penelitian diharapkan dapat memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai efektivitas perlindungan hukum bagi konsumen dalam jual beli rumah melalui developer di Kabupaten Badung, serta memberikan masukan yang konstruktif bagi pembuat kebijakan terkait.

1.6 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah melihat dan mengetahui pembahasan yang ada pada penelitian ini secara menyeluruh, maka perlu dikemukakan sistematika yang merupakan kerangka dan pedoman dalam penulisan laporan penelitian ini. Adapun penyajian laporan penelitian ini menggunakan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : KAJIAN TEORITIS

Penelitian yang berisi tentang hasil-hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan dan berisi dasar teori, teori perlindungan konsumen, teori efektivitas hukum, teori kepastian hukum serta landasan konsep yang mendasari penelitian.

BAB III PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM TRANSAKSI JUAL BELI MELALUI *DEVELOPER* DI KABUPATEN BADUNG

- 3.1 Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Transaksi Jual Beli Melalui *Developer*
- 3.2 Pelaksanaan Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Terkait Transaksi Jual Beli Rumah di Kabupaten Badung

BAB IV HAMBATAN DALAM PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN PADA TRANSAKSI JUAL BELI RUMAH MELALUI *DEVELOPER* DI KABUPATEN BADUNG

- 4.1 Tanggung Jawab *Developer* Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen
- 4.2 Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Terkait Terjadinya Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh *Developer* di Kabupaten Badung
- 4.3 Hambatan Dalam Perlindungan Hukum Konsumen Pada Transaksi Jual Beli Rumah Melalui *Developer* di Kabupaten Badung

BAB V : SIMPULAN DAN SARAN

BAB II

KAJIAN TEORITIS

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum tidak akan terlepas mengenai perihal hak setiap individu. Dworkin menyatakan bahwa hak merupakan yang harus dijunjung tinggi oleh siapapun. Sebagaimana pendapat Dworkin dalam Lawrence Friedman:

*"Rights are best understood as trumps over some background justification for political decisions that the state has at goal for the community as whole."*¹⁸ (hak paling tepat dipahami sebagai nilai yang paling tinggi atas justifikasi latar belakang bagi keputusan politik yang menyatakan suatu tujuan bagi masyarakat secara keseluruhan)."

Dworkin menyatakan bahwa intervensi dalam kehidupan individu untuk menghilangkan hak dapat dibenarkan jika ada alasan yang spesifik. Lebih lanjut, menurut Dworkin, sebagaimana dikutip oleh Peter Mahmud Marzuki, hak bukan sekadar apa yang dirumuskan, melainkan nilai yang mendasari perumusan tersebut. Hak memiliki nilai yang sangat penting sehingga memunculkan teori kepentingan dan teori kehendak, sebagaimana dijelaskan oleh Jeremy Bentham dan Rudolf Von Jhering, yang menganggap bahwa hak merupakan kepentingan-kepentingan yang dilindungi oleh hukum.¹⁹

Perlindungan hukum adalah bentuk perlindungan terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh pihak lain, dan perlindungan ini diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati hak-hak yang dijamin oleh hukum. Dengan kata lain, perlindungan hukum mencakup berbagai upaya yang harus

¹⁸ Lawrence Friedman, 1987, **The Legal System: A Social Science Perspective**, Russell Sage Foundation, London, hlm. 164.

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hlm. 176.

dilakukan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara mental maupun fisik, dari gangguan dan ancaman yang datang dari pihak manapun.²⁰

Fitzgerald seperti yang dikutip oleh Satjipto Rahardjo, teori perlindungan hukum berakar pada teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Hukum alam berpendapat bahwa hukum berasal dari Tuhan, bersifat universal dan abadi, serta tidak boleh dipisahkan dari moral. Para penganut aliran ini memandang hukum dan moral sebagai refleksi dari aturan internal dan eksternal kehidupan manusia, yang diwujudkan melalui hukum dan moral tersebut.²¹

Fitzgerald, sebagaimana dijelaskan oleh Satjipto Rahardjo, menyatakan bahwa tujuan hukum adalah mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat dengan membatasi kepentingan-kepentingan tersebut. Dalam interaksi kepentingan yang kompleks, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan membatasi kepentingan lain. Fitzgerald juga menjelaskan bahwa hukum melindungi kepentingan individu dengan memberikan kekuasaan yang terukur untuk bertindak demi kepentingannya, yang disebut sebagai hak.²² Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia landasan pijak kita adalah Pancasila sebagai dasar dan falsafah Negara. Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat barat bersumber pada konsep-konsep pengakuan dan perlindungan hukum terhadap hak asasi manusia

²⁰ Satjipto Rahardjo, 1993, **Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat yang Sedang Berubah**, Jurnal Masalah Hukum, Volume 3 Nomo , hlm. 121.

²¹ Marwan Mas, 2004, **Pengantar Ilmu Hukum**, Ghalia Indonesia, Bogor, hlm. 116.

²² Satjipto Rahardjo, *Op.Cit*, hlm. 53.

dan konsep *rechtsstaat* dan *the rule of law*.²³ Dalam menggunakan konsepsi Barat sebagai kerangka pikir yang berlandaskan Pancasila, prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia berakar pada pengakuan serta perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia. Prinsip ini tidak berdiri sendiri, melainkan dihubungkan dengan nilai-nilai yang terkandung dalam Pancasila. Di Indonesia, prinsip ini juga berpadu dengan konsep Negara Hukum yang berasaskan Pancasila, yang menjamin bahwa hukum di Indonesia harus melindungi dan menghormati nilai-nilai kemanusiaan yang luhur, serta berfungsi sebagai penjaga keadilan bagi semua.

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perbuatan yang mengatur dan melindungi hubungan antar subyek hukum. Adapun yang dimaksudkan subyek hukum tersebut adalah manusia ataupun badan hukum maupun jabatan yang merupakan bentuk daripada perbuatan hukum. Dalam hal ini masing-masing daripada subyek hukum tersebut merupakan pemikul hak dan kewajiban sesuai kemampuan dan kewenangannya.²⁴

Philipus M. Hadjon mengemukakan bahwa perlindungan hukum merupakan perlindungan harkat dan martabat dan pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum dalam negara hukum dengan berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku di negara tersebut guna mencegah terjadinya kesewenang-wenangan. Perlindungan hukum itu pada umumnya berbentuk suatu

²³ Philipus M. Hadjon, 2007, **Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia**, Bina Ilmu, Surabaya, hlm. 19.

²⁴ I Made Aditya Mantara Putra, 2020, **Tanggungjawab Hukum Bank Terhadap Nasabah dalam Hal Terjadinya Kegagalan Transaksi pada Sistem Mobile Banking**, Kertha Wicaksana: Sarana Komunikasi Dosen dan Mahasiswa, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, Denpasar, Volume 14 Nomor 2, hlm. 135.

peraturan tertulis, sehingga sifatnya lebih mengikat dan akan mengakibatkan adanya sanksi yang harus dijatuhkan kepada pihak yang melanggarnya.²⁵

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis. Perlindungan hukum merupakan gambaran fungsi hukum yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.²⁶

Perlindungan hukum memperoleh landasan idiil (filosofis) pada sila kelima Pancasila, yaitu: keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Didalamnya terkandung suatu hak seluruh rakyat Indonesia untuk diperlakukan sama di depan hukum. Hak adalah suatu kekuatan hukum, yakni hukum dalam pengertian subyektif yang merupakan kekuatan kehendak yang diberikan oleh tatanan hukum. Oleh karena hak dilindungi oleh tatanan hukum, maka pemilik hak memiliki kekuatan untuk mempertahankan haknya dari gangguan/ancaman dari pihak manapun juga.²⁷

Dengan mengacu pendapatnya Philipus M. Hadjon, membedakan perlindungan hukum menjadi dua, yaitu:

1. Perlindungan Hukum Preventif adalah perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan

²⁵ *Ibid*, hlm. 205.

²⁶ Ni Luh Gede Yogi Arthani dan Made Emy Andayani Citra, 2014, **Perlindungan Hukum Bagi Pasien Selaku Konsumen Jasa Pelayanan Kesehatan Yang Mengalami Malpraktek**, Fakultas Hukum, Jurnal Advokasi, Universitas Mahasaraswati, Volume 3 Nomor 2, hlm. 121.

²⁷ Hans Kelsen, 2006, **Teori Hukum Murni (Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif)**, Nusamedia, Bandung, hlm. 152.

- rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.
2. Perlindungan Hukum Represif adalah perlindungan hukum dari pelanggaran hukum dan memberikan hukum kepada pelanggar hukum yang berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.²⁸

Perlindungan hukum ditinjau dari sumbernya dapat dibedakan menjadi dua macam, yakni perlindungan hukum eksternal dan perlindungan hukum internal.²⁹

Hakikat perlindungan hukum internal adalah perlindungan hukum yang dirancang oleh para pihak sendiri saat menyusun perjanjian, dalam merumuskan klausul-klausul kontrak, kedua belah pihak berusaha memastikan bahwa kepentingan mereka masing-masing terakomodasi berdasarkan kesepakatan bersama. Sementara itu, perlindungan hukum eksternal disusun oleh pihak berwenang melalui regulasi, dengan tujuan melindungi pihak yang lebih lemah. Sesuai dengan prinsip peraturan perundang - undangan, yang harus adil dan tidak memihak, perlindungan hukum yang seimbang juga harus diberikan kepada pihak lain secara proporsional sejak awal.³⁰

Dengan demikian perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi untuk mewujudkan tujuan - tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

²⁸ Musrihah, 2000, **Dasar dan Teori Ilmu Hukum**, PT. Grafika Persada, Bandung, hlm. 30.

²⁹ Moch. Isnaeni, 2016, **Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan**, Revka Petra Media, Surabaya, hlm. 159.

³⁰ *Ibid*, hlm. 163.

2.1.2 Teori Efektifitas

Efektivitas berasal dari istilah "efektif," yang merujuk pada keberhasilan pencapaian tujuan yang telah ditentukan sebelumnya. Efektivitas erat kaitannya dengan perbandingan antara hasil yang diinginkan dan hasil aktual yang diperoleh. Intinya, efektivitas mencerminkan kemampuan organisasi atau entitas untuk melaksanakan tugas, fungsi (seperti operasi, program, atau misi) dengan lancar dan efisien, tanpa konflik atau tekanan selama pelaksanaan. Jadi efektivitas hukum menurut pengertian di atas mengartikan bahwa indikator efektivitas dalam arti tercapainya sasaran atau tujuan yang telah ditentukan sebelumnya merupakan sebuah pengukuran dimana suatu target telah tercapai sesuai dengan apa yang telah direncanakan.³¹

Menurut Soerjono Soekamto, efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor yaitu:

1. Faktor hukumnya sendiri (Undang-Undang)
2. Faktor penegak hukum (pihak yang membuat dan yang menerapkan hukum).
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum
4. Faktor masyarakat yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
5. Faktor kebudayaan sebagai hasil karya cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia dalam pergaulan

³¹ Bambang Waluyo, 2020, **Efektivitas Hukum dalam Masyarakat**, Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional, Volume 9 Nomor 1, hlm. 1–10.

Dengan demikian, berjalan tidaknya peraturan yang dibuat bergantung dari aspek diri manusianya dan aspek peraturan yang dibuat sebagai produk manusia itu sendiri.³²

Teori Efektivitas Hukum dari Soerjono Soekanto digunakan untuk membahas permasalahan Pertama dalam penelitian ini. Inti dari teori ini adalah, agar suatu kaedah hukum efektif haruslah valid. Ada hubungan timbal balik antara unsur validitas dan unsur efektivitas. Ada lima syarat yang harus dipenuhi agar suatu kaedah hukum efektif.

2.3. Teori Kepastian Hukum

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek "seharusnya" atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan³³. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum³⁴.

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam

³² Soerjono Soekanto, 2008, **Faktor-Faktor yang mempengaruhi Penegakan Hukum**, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 8.

³³ Muhtadi, M, 2014, **Penerapan Teori Hans Kelsen Dalam Tertib Hukum Indonesia**, Jurnal Ilmu Hukum, Fiat Justitia, Volume 5 Nomor 1, hlm.294.

³⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2008, **Pengantar Ilmu Hukum**, Kencana, Jakarta, hlm. 158.

artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian bahwa menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk. Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.

Menurut Gustav Radbruch, terdapat tiga ide dasar hukum atau tiga tujuan hukum, yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.³⁵ Dari ketiga ide dasar hukum itu, kepastian hukum menghendaki bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati tentunya tidak hanya terhadap bagaimana peraturan tersebut dilaksanakan, akan tetapi bagaimana norma-norma atau materi muatan

³⁵Wibawanti, S.S., 2013, **Keadilan Sebagai Tujuan Hukum Dalam Prespektif Filsafat Hukum**, Gramedia, Jakarta, hlm. 27.

dalam peraturan tersebut memuat prinsip-prinsip dasar hukum.³⁶ Kepastian hukum dimaknai dengan kondisi hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati. Terciptanya kepastian hukum bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat

Menurut Radbruch, kepastian hukum dimaknai dengan kondisi hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati.³⁷ Terciptanya kepastian hukum bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Menurut Fence M. Wantu, "hukum tanpa nilai kepastian hukum akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang".³⁸ Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan, sehingga tidak menimbulkan banyak tafsir.³⁹

Merujuk pada pendapat Van Apeldoorn,

"Kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret".⁴⁰

Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten dimana pelaksanaan hukum tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan yang sifatnya subjektif.⁴¹

³⁶ *Ibid.*

³⁷ Muslih, M., 2017, **Negara Hukum Indonesia Dalam Perspektif Teori Hukum Gustav Radbruch (Tiga Nilai Dasar Hukum)**, Jurnal Hukum, Legalitas, Volume 4 Nomor 1, hlm.130-152.

³⁸ Wijayanta, T., 2014. **Asas Kepastian Hukum, Keadilan Dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga**. Jurnal Dinamika Hukum, Volume 14 Nomor 2, hlm.216-226.

³⁹ *Ibid.*

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ *Ibid.*

2.2. Tinjauan Pustaka

2.2.1 Pengertian Konsumen, Hak dan Kewajiban Konsumen

Pengertian Konsumen menurut Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dalam Pasal 1 Ayat 2 yaitu :

“Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”.

Sementara itu didalam Undang-undang No. 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat, terdapat pengertian mengenai konsumen, dimana dalam UU tersebut menyatakan dengan tegas bahwa “konsumen adalah setiap pemakai dan/ atau penggunaan barang dan/ atau jasa baik untuk kepentingan diri sendiri maupun untuk kepentingan pihak lain”.

Az. Nasution menyatakan dalam bukunya bahwa konsumen dapat dikelompokkan menjadi dua yaitu :

1. Pemakai atau pengguna barang dan/atau pelayanan jasa dengan tujuan mendapatkan barang dan/atau pelayanan jasa untuk dijual kembali.
2. Pemakai barang dan/atau pelayanan jasa untuk memenuhi kebutuhan diri sendiri, keluarga atau rumah tangganya.⁴²

Hal yang sama juga disampaikan oleh Janus Sidabalok, dimana dalam bukunya menyebutkan bahwa “konsumen adalah semua orang yang membutuhkan barang dan jasa untuk mempertahankan hidupnya sendiri, keluarganya, ataupun untuk memelihara atau merawat harta bendanya.”⁴³

⁴² Az. Nasution, 1995, **Konsumen dan Hukum**, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hlm. 19.

⁴³ Janus Sidabalok, 2006, **Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia**, Cetakan ke-1, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 17.

Menurut Dr. Munir Fuady, "konsumen adalah pengguna akhir (*end user*) dari suatu produk, yaitu setiap 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."⁴⁴

Dari pendapat para ahli diatas, makna konsumen yang dapat kita pahami adalah konsumen merupakan semua orang yang menggunakan barang dan/atau jasa untuk dijual Kembali ataupun unbtuk memenuhi kebutuhan baik itu diri sendiri, keluarga, ataupun rumah tangga nya.

Berdasarkan pada Pasal 4 Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen disebutkan hak-hak konsumen, antara lain :

1. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengonsumsi 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/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;

⁴⁴ Munir Fuady, 2008, **Pengantar Hukum Bisnis-Menata Bisnis Modern di Era Global**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 227.

7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
8. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/ atau penggantian, apabila barang dan/ atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan tentu menjadi prioritas utama konsumen dalam memilih dan menentukan sesuatu yang akan dikonsumsi. Dengan banyaknya macam barang atau jasa yang ditawarkan oleh pelaku usaha tentu saja harus diimbangi dengan kejelasan dan kebenaran informasi mengenai barang atau jasa yang ditawarkan tersebut. Kewajiban haruslah dijalankan terlebih dahulu dan dengan sungguh-sungguh sebelum kita menuntut apa yang menjadi hak yang seharusnya kita miliki.

Dalam Pasal 5 Undang-Undang Perlindungan Konsumen disebutkan bahwa kewajiban Konsumen adalah sebagai berikut :

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.

Kewajiban untuk membaca atau mengikuti petunjuk informasi merupakan hal dasar yang harus dilakukan oleh konsumen apabila ingin membeli sebuah barang atau jasa. Setelah membaca atau mengikuti petunjuk informasi tersebut maka barulah konsumen dapat melakukan transaksi jual beli dengan itikad baik dan membayar harga barang atau jasa tersebut sesuai perjanjian atau yang ditawarkan oleh penjual atau pelaku usaha.

2.2.2 Pengertian Jual Beli, Unsur-Unsur Jual Beli, Kewajiban Para Pihak

Jual beli terdiri dari dua suku kata yaitu "jual dan beli". Kata jual menunjukkan adanya perbuatan menjual sedangkan beli adalah adanya perbuatan membeli.⁴⁵ Sehingga jual beli merupakan perbuatan dua pihak, pihak yang satu sebagai penjual/menjual dan pihak yang lain sebagai pembeli/membeli, maka dalam hal ini terjadilah suatu peristiwa hukum yaitu jual beli. Jual beli merupakan peristiwa hukum pada ranah perdata, menurut Soeroso, jual beli termasuk peristiwa hukum majemuk yaitu terdiri dari lebih dari satu peristiwa yakni pada jual beli akan terjadi peristiwa tawar menawar, penyerahan barang, penerimaan barang.⁴⁶

Jual beli merupakan peristiwa perdata yang paling sering dilakukan oleh orang demi memperoleh hak milik atas suatu benda. Menurut pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.

Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, 1994, **Hukum Konstitusi**, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 33.

⁴⁶ R. Soeroso, 2011, **Pengantar Ilmu Hukum**, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 252-253.

Sebagian besar benda yang dipunyai seseorang, hak milik atas benda tersebut diperoleh Karena adanya penyerahan oleh pihak lain, yakni penjual.

Hukum Perdata mengatur Perjanjian Jual Beli sebagaimana dapat dilihat dalam Buku III BW/*burgerlijk wetboek voor Indonesia* atau disebut sebagai Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Unsur-unsur pokok jual beli, diantaranya adalah sebagai berikut :

- a. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli.
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga.
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

Jual beli adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Satu pihak menyerahkan benda, di pihak lain menentukan dan menetapkan harga benda

Berdasarkan pasal 1473 KUHPerdata, kewajiban penjual yakni :

1. Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
2. Kewajiban penjual memberi pertanggungan atau jaminan (*vrijwaring*), bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik yang berupa tuntutan maupun pembedaan.

Sebagaimana Pasal 1513 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa :

"Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian."

Berdasarkan Pasal 1513 KUHPer bahwa kewajiban pembeli ialah membayar sesuai jumlah pada waktu dan pelunasan harga bersamaan dengan penyerahan barang. Pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga bersamaan dengan penyerahan barang. Jual beli tidak akan ada artinya tanpa pembayaran harga.

2.2.3 Pengertian *Developer*, Hak dan Kewajiban *Developer*

Istilah *developer* berasal dari bahasa asing yang menurut kamus Bahasa Inggris artinya adalah pembangun perumahan. Menurut ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1 ayat 3 UUPK menyatakan bahwa Pelaku usaha adalah setiap orang perorangan 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.

Menurut ketentuan yang tercantum dalam 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 Pasal 6 UUPK menentukan hak developer sebagai 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 mendapatkan perlindungan hukum dari Tindakan konsumen yang tidak beritikad 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 ketentuan perundang-undangan lainnya."

Sedangkan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur mengenai Kewajiban Developer (Pelaku Usaha) yang meliputi:

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan.
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif
- d. Menjamin mutu barang/jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang/jasa tertentu serta member jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- g. Memberi kompensasi dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Bagi *developer* (pelaku usaha), selain dibebani kewajiban sebagaimana disebutkan di atas, ternyata dikenakan larangan-larangan yang diatur dalam Pasal 8 sampai dengan 17 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 8 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur larangan bagi pelaku usaha yang sifatnya umum dan secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu :

- a. Larangan mengenai produk itu sendiri, yang tidak memenuhi syarat dan standar yang layak untuk dipergunakan atau dipakai atau dimanfaatkan oleh konsumen.
- b. Larangan mengenai ketersediaan informasi yang tidak benar, tidak akurat, dan yang menyesatkan konsumen.