

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Jual beli properti merupakan suatu kegiatan ekonomi bergerak di bidang bisnis properti, yang menghasilkan suatu atau beberapa perjanjian. Objek dari perjanjian tersebut adalah berkenaan dengan peralihan atau jual beli atas hak milik atas tanah dan juga bangunan disebut juga sebagai *real property*. Peristilahan dalam transaksi bisnis properti dikenal secara umum dan pelaku usaha sendiri berfungsi sebagai pengganti dalam proses negosiasi dan pembuatan perjanjian hingga proses peralihan hak atas tanah dan juga bangunan yang diatas tanah tersebut.

Pembangunan yang meningkat maka meningkat pula kebutuhan akan tanah, baik dalam fungsinya sebagai pemenuhan secara individual atau perorangan, maupun untuk kebutuhan pembangunan. Semakin meningkat kebutuhan akan tanah, mendorong pula keinginan mempunyai jaminan yang kuat atas penggunaan tanah tersebut (dalam hal ini hak milik sesuai dengan peraturan perundang-undangan sebagai hak yang terkuat dan terpenuhi).¹

Mengingat bahwa pengadaan perumahan bagi masyarakat tidak dapat sepenuhnya dilakukan oleh pemerintahan sendiri melalui Perumnas (Perumahan Nasional), karenanya melalui kebijakan pemerintah memberikan kesempatan untuk pihak swasta untuk ikut serta berperan dalam pembangunan. Pendelegasian kewenangan yang diberikan pemerintah kepada pihak swasta untuk dapat menyelenggarakan pembangunan perumahan guna memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat adalah dengan ditetapkan dalam Peraturan

¹ Rumusan Pasal 20, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*

pemerintah yang menyatakan sebagai berikut Pemerintah menginsyapi sedalam-dalamnya bahwa salah satu cara untuk mengatasi kesulitan perumahan dewasa ini adalah menambah jumlah perumahan yang ada dengan membuka kesempatan membangun seluas-luasnya bagi setiap warga Negara dan badan swasta, disamping pembangunan yang diselenggarakan oleh pemerintah serta memberikan kebebasan sipemilik untuk menempati/mempergunakan rumah yang dibangun itu baik untuk di yang dirinya sendiri maupun orang lain.

Selanjutnya dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Pemukiman juga menyebutkan dalam BAB 2 pasal 2 yang menyebutkan bahwa orang atau badan yang membangun rumah atau perumahan wajib mengikuti asas dan tujuan ruang lingkup yang berasaskan:

1. Kesehatan
2. Keadilan dan pemerataan
3. Kenasionalan
4. Keefisienan dan kemanfaatan
5. Keterjangkauan dan kemudahan
6. Kemandirian dan kemanfaatan
7. Kemitraan
8. Keserasian dan keseimbangan
9. Keterpaduan
10. Kesehatan
11. Kelestarian dan keberlanjutan,dan
12. Keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Pelaku bisnis properti adalah pengembangan/pembangunan (developer) properti secara perorangan atau secara kolektif, tetapi yang lazim adalah pembangunan rumah (termasuk rumah toko/ruko dan rumah kantor/rukan) dilakukan oleh perusahaan pengembang itu sendiri.

Pekanbaru adalah kota yang termasuk memiliki sarana dan prasarana serta kondisi sosial yang lengkap sehingga mendukung kegiatan dibidang ekonomi dapat berkembang. Fasilitas umum seperti pendidikan, pasar, lembaga keuangan dan perbankan, rumah ibadah, dan fasilitas pendukung lainnya yang sangat dibutuhkan masyarakat. Oleh karena itu kota Pekanbaru sebagai kota besar sehingga kebutuhan perumahan yang sangat banyak. Hal ini dijadikan sebagai suatu peluang yang tidak disia-siakan oleh pihak pelaku bisnis properti atau developer. Permintaan terhadap perumahan di kota Pekanbaru sangat tinggi, dikarenakan meningkatnya kebutuhan akan perumahan yang layak dan peningkatan pertumbuhan penduduk kota Pekanbaru.

Transaksi jual beli properti dituangkan dalam bentuk perjanjian yang sifatnya tertulis dihadapan PPAT (Penjabat Pembuat Akta Tanah). Untuk peralihan hak atas tanah jika berbentuk perjanjian sewa beli yang dilakukan dihadapan notaris, dan peralihan diwajibkan melakukan pendaftaran di Badan Pertahanan Nasional. Menurut Boedi Harsono bahwa sistem yang dianut Indonesia seperti terdapat dalam UUPA bahwa Pendaftaran tanah bersifat negatif tapi tidak murni cenderung juga ke positif.² Berdasarkan pendapat ini maka PPAT diwajibkan meneliti kelengkapan dan sahnya dokumen-dokumen yang diperlakukan.

Perjanjian yang dilakukan dalam mengawali transaksi jual beli properti khususnya perumahan RSH (Rumah Siap Huni) merupakan suatu tahapan yang harus dilalui oleh

² Bachtiar Efendi, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1983, h 77

konsumen yang ingin memiliki rumah, perjanjian ini merupakan perjanjian antara pihak developer dengan konsumen mengenai kesepakatan penjualan dan peralihan hak kepemilikan rumah yang dipesan atau yang biasa disebut sebagai pengikatan jual beli. Setelah konsumen membaca brosur yang berisi mengenai kriteria dan bentuk rumah yang akan dibangun disertai dengan fasilitas rumah, luas tanah dan lokasi rumah tersebut. Fasilitas perumahan dengan spesifikasi RSH (Rumah Siap Huni) umumnya tentang kondisi dan kualitas bangunan, instalasi listrik dan air, kawasan yang bebas banjir dan fasilitas pendukung yang ada serta kelebihan tanah perumahan tersebut. Dalam brosur tersebut tak jarang pula pihak developer memberikan jaminan bahwa bangunan perumahan RSH tersebut telah sesuai dengan yang di perintahkan oleh undang-undang.

Pengikatan atau perjanjian ini menunjukkan bahwa adanya hubungan hukum atau hubungan bersifat kontraktual antara pihak developer dengan pihak konsumen, dimana pihak developer mengikat diri untuk menjual rumah dan tanah kepada konsumen, dan pihak konsumen yang membeli rumah berkewajiban membayar harga jualnya dalam bentuk angsuran uang muka dan sisanya diteruskan dengan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah atau KPR kepada bank yang ditunjuk yaitu BTN (Bank Tabungan Negara) sebagai bank yang menyediakan fasilitas kredit perumahan.

Namun setelah perumahan terjual, apakah perusahaan properti melaksanakan prestasinya dan melindungi dan memenuhi segala kewajiban dan hak-hak konsumen. Wujud perlindungan hak-hak konsumen seperti hak konsumen terhadap fasilitas-fasilitas perumahan yang dijanjikan, fasilitas listrik dan telepon, dan kekurangan-kekurangan lain yang mempengaruhi kenyamanan konsumen terhadap rumah yang telah dibeli oleh konsumen.

Beberapa pihak developer perumahan memberikan beberapa janji dalam penyediaan fasilitas listrik dan telepon yang ketika rumah siap dibangun dan diserahkan terimakan kepada konsumen perumahan, listrik dapat langsung dinikmati. Meningkatnya jumlah permasalahan perumahan disebabkan perilaku perusahaan property yang kurang terpuca dan dipicu dengan gampangya pemerintah memberikan persetujuan kepada perusahaan properti melakukan bisnis perumahan.

Masalah yang sering muncul adalah keterlambatan serah terima, atau malah rumah belum dibangun sama sekali padahal janji developer sudah siap ditampati pada waktu yang dijanjikan. Terkadang rumah yang diperjanjikan sudah dibangun tetapi semua fasilitas yang dijanjikan sama sekali belum tersedia. Masalah lainnya adalah sertifikasi, mutu bangunan, fasilitas sosial dan fasilitas umum, bunga kredit, developer yang ingkar janji dan permasalahan lainnya. Pihak perusahaan properti sebagai pelaku usaha harus bertanggung jawab terhadap produk jasa yang dihasilkan berdasarkan pesanan dan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

Fenomena diatas menunjukkan banyaknya hak-hak konsumen yang dilanggar oleh pihak perusahaan properti. Lemahnya posisi konsumen dalam hal ini juga turut menjadi faktor pendukung permasalahan diatas dapat terjadi. Meskipun secara jelas perusahaan properti merugikan konsumen dan ingkar terhadap perjanjian antara konsumen dan perusahaan properti, tapi konsumen masih belum menyadari malah mendiamkan saja. Sementara itu Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 secara jelas dalam pasal 4 huruf g mengenai bahwa konsumen mempunyai hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, dan atau penggantian, apabila barang dan atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya. Ganti rugi yang diberikan oleh pihak perusahaan properti

haruslah proposional dan adil dengan kelalaian dan wan prestasi yang dilakukannya. Bentuk ganti kerugian dapat dilakukan perbaikan ulang dan membangun kembali terhadap kualitas rumah yang tidak sesuai pesanan, fasilitas yang dijanjikan terutama ketersediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang dapat membantu konsumen.

Sikap konsumen yang enggan melakukan keberatan dengan pihak pengembangan developer dilatar belakangi atau didukung oleh faktor mesih kurangnya penegakan hukum di Indonesia, khususnya perlindungan terhadap konsumen selaku pengguna jasa. Jika konsumen melakukan komplein kepada pengadilan maka akan memakan waktu yang lama dan beban pembuktian diberikan kepada konsumen terhadap pelanggaran hak-haknya. Hal ini berseberangan dengan asas keadilan yang terkandung dalam pasal 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang dinyatakan bahwa perlindungan konsumen berasaskan menfaat, keadilan, keamanan dan keselamatan konsumen serta kepastian hukum.

Bedasarkan pengamatan awal penulis, bahwa terjadi pelanggaran atas hak dan kesepakatan yang dilakukan oleh pengembang sebagai pihak yang telah diberikan kepercayaan oleh konsumen pada tahap pro kontraktual tidak melaksanakan kepercayaan sebaik-baiknya begitu juga pada transaksi berikutnya. Salah satu kasus yang terjadi di PT. Mega Cipta Buana yang bertempat di Jl. Soekarno Hatta Kompleks Malibu Block B adalah sebagai pengembang perumahan. Permasalahan yang peneliti temukan di lapangan, bahwa pihak pengembang /Developer tidak sesuai dengan perjanjian pada saat akad kredit. Bahwa sesuai dengan peraturan per-Undang-Undangan developer harus memberikan jaminan bangunan perumahan RSH terhadap konsumen dengan memberikan fasilitas perumahan dengan spesifikasi RSH (Rumah Siap Huni) umumnya tentang kondisi dan kualitas

bangunan, instalasi listrik dan air, kawasan yang bebas banjir dan fasilitas pendukung yang ada serta kelebihan tanah perumahan tersebut. Berdasarkan pada uraian di atas maka penulis tertarik mengangkat judul tentang: **“PERLINDUNGAN KONSUMEN PADA PERUSAHAAN PROPERTI PT. MEGA CIPTA BUANA UNTUK RUMAH TIPE RSH 36”**.

B. Batasan Masalah

Untuk menghindari segala macam kesalahan dalam penafsiran, maka penulis memberikan batasan penelitian, yang hanya berkaitan dengan prosedur perlindungan hak-hak konsumen yang dilanggar perusahaan properti PT. Mega Cipta Buana terhadap konsumen perumahan RSH (Rumah Siap Huni) di Griya Sinergi Permai.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada uraian latar belakang di atas maka permasalahan pokok dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan perlindungan yang diberikan perusahaan properti terhadap konsumen perumahan Griya Sinergi Permai ?
2. Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan Konsumen Terhadap Perbuatan Pengembang yang Menyebabkan Kerugian?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini antara lain adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perlindungan yang diberikan perusahaan properti PT. Mega Cipta Buana terhadap konsumen perumahan Griya Sinergi Permai.

2. Untuk mengetahui Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan Konsumen Terhadap Perbuatan Pengembang yang Menyebabkan Kerugian

Sedangkan kegunaan dari penelitian ini sendiri adalah sebagai berikut :

1. Agar bermanfaat pada pengembangan keilmuan khususnya pada perlindungan konsumen properti oleh pihak perusahaan properti.
2. Agar bermanfaat secara praktis bagi stake holder mengenai dalam prosedur dan perkembangan bisnis properti, konsep perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan.

E. Metode Penelitian

Guna mendukung terlaksananya penelitian ini secara teknis maka penulis menetapkan metode penelitian hukum (*legal research method*) sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris atau survey maksudnya meneliti pelaksanaan peraturan dibidang bisnis properti bagi konsumen yang menggunakan jasa developer (Perusahaan Properti).

2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di perusahaan properti PT. Mega Cipta Buana jalan Soekarno Hatta komplek Malibu blok B nomor 10 Pekanbaru

3. Subjek dan Objek Penelitian

- a. Subjek penelitian ini adalah developer PT. Mega Cipta Buana
- b. Objek penelitian ini adalah tentang perlindungan konsumen perumahan Rumah Siap Huni (RSH) type 36 di kota Pekanbaru.

4. Populasi dan Sampel

Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah konsumen RSH tipe 36 berjumlah 30 orang, akan tetapi dari jumlah tersebut populasi tergolong sedikit, maka penulis menjadikan seluruhnya sekaligus sebagai sampel dengan tehnik *Total sampling /Sensus*

5. Data dan Sumber Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini bersumber dari Data primer dan sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari narasumber developer/pengembang perumahan dan konsumen perumahan RSH dengan metode observasi (pengamatan), interview (wawancara), terhadap pelaksanaan perlindungan konsumen pada perusahaan properti di Pekanbaru. Sedangkan Data sekunder adalah data yang bersumber dari buku-buku literature, jurnal dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan properti dan perlindungan konsumen khususnya perumahan di kota Pekanbaru serta peraturan perundang-undangan.

6. Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang dapat di percaya dan bisa di pertanggung jawabkan sehingga bisa memberi gambaran tentang permasalahan secara menyeluruh maka penulis menggunakan alat pengumpulan data yang penulis gunakan adalah:

- a. *Observasi*, yaitu mengamati baik secara langsung dan maupun tidak langsung mengenai kegiatan pelaksanaan perjanjian pembiayaan konsumen dilokasi penelitian.
- b. *Wawancara*, yaitu mengadakan Tanya Jawab secara langsung kepada informan tentang masalah yang diteliti.
- c. *Angket*, yaitu menyebarkan sejumlah pertanyaan tertulis kepada responden mengenai permasalahan yang diteliti.

d. Studi kepustakaan, dengan mengumpulkan teori-teori yang berkaitan dengan Perlindungan konsumen

7. Analisis Data

Data yang sudah terkumpul selanjutnya dipilih untuk selanjutnya diolah dengan cara mengelompokkan dan memilih data berdasarkan jenis data, selanjutnya data yang berbentuk kualitatif disajikan atau disajikan atau diterangkan dengan uraian kalimat yang jelas dan rinci. Sedangkan data kuantitatif disajikan dalam bentuk tabel. Kemudian penulis melakukan interpretasi data dengan menghubungkan suatu data dengan data yang lainnya. Kemudian penulis menghubungkannya dengan teori-teori dan ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan cara induktif, yaitu suatu metode penarikan kesimpulan dari ketentuan-ketentuan yang bersifat khusus ke yang bersifat umum.

8. Metode Penulisan Data

Setelah data tersebut di telaah untuk menjawab permasalahan-permasalahan penelitian ini, kemudian data tersebut di susun dengan menggunakan metode: *Deduktif*, yakni mengungkapkan data umum yang ada kaitannya dengan permasalahan yang diteliti, kemudian diadakan analisa sehingga dapat diambil kesimpulan secara khusus.