

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Jumlah penduduk Indonesia semakin pesat dari tahun ke tahun, karena itu tuntutan akan tersedianya berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat juga meningkat. Salah satu kebutuhan tersebut adalah rumah, sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia. Hal tersebut mendorong pihak pemerintah maupun swasta untuk melaksanakan pembangunan, terutama di bidang perumahan.¹

Masyarakat dapat membeli perumahan tersebut melalui pengembang (developer) perumahan. Developer menyediakan rumah dengan berbagai ukuran dan tipe agar dapat memenuhi keinginan pembeli sesuai dengan kebutuhan maupun kondisi keuangan yang dimiliki pembeli. Berbagai penawaran dilakukan oleh developer untuk mempromosikan dan memasarkan produk-produknya. Pada umumnya pihak developer selaku penyedia rumah bagi masyarakat, menggunakan brosur sebagai salah satu sarana untuk menjual dan menyebarkan informasi tentang rumah yang mereka jual. Penawaran yang dilakukan oleh developer melalui sarana brosur cenderung menyampaikan hal-hal yang positif saja tanpa didukung dengan fakta-fakta yang ada dalam realitanya. Contoh kasus yang paling sering terjadi umumnya berkaitan dengan kualitas. Misalnya, kusen untuk

¹ Yunita Nerrisa Wijaya, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Wanprestasi dari Pengembang*, Surabaya, 2014

pintu dan jendela, baru dua bulan dipakai sudah rontok karena dimakan rayap; atap yang bocor padahal baru ditinggal tak berapa lama, dinding yang retak, kamar mandi kloset duduk diganti menjadi kloset jongkok; tangga yang seharusnya dari kayu jati diganti menjadi kayu samarinda; sering banjir karena drainase yang tidak bagus. Selain itu banyak materi lain yang tidak sesuai spesifikasi, tidak sesuai dengan yang ada dalam rincian bahan di brosur dan penyampaian lisan.

Salah satu contoh kasus nyata yang sampai dijatuhi hukuman pidana terjadi pada developer Suka Bangun Cindo Residence. Dalam putusan Nomor 94/PDT/2012/PT.PLG Pengadilan Tinggi Palembang menghukum developer Cindo Residence, Ir. Fattah, selama 2 tahun penjara karena membangun Cindo Residence tidak sesuai brosur yang ditawarkan. Dalam kasus ini Developer Cindo Residence melawan Firniyanto, S.H. seorang pembeli rumah di Cindo Residence Blok B5, Kelurahan Sukajaya, Kecamatan Sukarami, Palembang yang merasa dirugikan dengan bangunan tersebut karena mengalami kebocoran dan banyak kekurangan.

Kasus pengembang yang tidak membangun sesuai penawaran banyak terjadi, tetapi belum ada yang sampai vonis pengadilan. "Ini mungkin yang pertama pengembang dijatuhi hukuman pidana, apalagi dengan dasar UU Konsumen," kata Ketua Komisi Sosialisasi Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) David Tobing.²

² <http://news.detik.com/berita/2485550/developer-dibui-2-tahun-karena-bangunan-rumah-bocor-kasus-pertama-di-ri>

Berdasarkan data Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) selama tahun 2014, dari total pengaduan sebanyak 1.192 aduan terdapat 157 aduan di sektor perumahan, jumlah pengaduan ini menempatkan sektor perumahan di tempat kedua tertinggi setelah pengaduan sektor perbankan. Angka pengaduan ini naik 12,7 persen dari tahun sebelumnya yang hanya 121. Sehubungan dengan ini dapat diketahui bahwa tidak jarang pelaku usaha dalam melakukan strategi untuk mengembangkan bisnisnya ini seringkali menimbulkan kerugian bagi konsumen.

Faktor utama yang menjadi kelemahan konsumen adalah tingkat kesadaran konsumen akan haknya yang masih rendah, yang disebabkan oleh rendahnya pendidikan konsumen.³ Selain faktor tersebut, pada umumnya jika terjadi permasalahan atau kerugian dari penggunaan suatu produk tertentu biasanya konsumen terbentang kesulitan untuk mendapatkan penyelesaian dari pelaku usaha atau penyelesaiannya tidak memuaskan, hal tersebut membuat konsumen sangat tidak berdaya.

Dalam melakukan penawaran rumah juga tidak jarang informasi yang diberikan oleh developer terlalu berlebihan seperti memuat gambar-gambar yang berlebihan; diskon; bonus pembelian; menggunakan label regency dimana kualitas bangunan seharusnya lebih diperhatikan; fasum yang berlebihan seperti lapangan golf, jogging track, waterpark bahkan sirkuit balap, sehingga membuat konsumen sangat tertarik atau mungkin bahkan

³ Republik Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perlindungan Konsumen. UU No 8 Tahun 1999, Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3821*, Bagian Penjelasan Umum.

membingungkan bagi konsumen sendiri karena kalimat ambigu yang digunakan. Tidak jarang informasi yang disampaikan tersebut juga menyesatkan atau tidak benar, padahal konsumen sudah membayar uang muka atau bahkan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan developer, dan sudah akad kredit dengan bank pemberi kredit pemilikan rumah.

Apabila hal ini dibiarkan terus-menerus, pihak konsumen akan semakin dirugikan. Oleh karena itu di bidang properti, perlindungan konsumen harus dimulai sejak dini, yaitu sejak calon pembeli menerima penawaran produk properti, baik dalam bentuk brosur, membaca spanduk, atau kegiatan promosi lain yang diselenggarakan oleh pihak developer atau pengembang properti.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, terdapat gambaran pelanggaran terhadap ketentuan perlindungan konsumen di Indonesia, maka Penulis tertarik melakukan kajian hukum dengan memberikan batasan melalui judul **“PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM DEVELOPER TERHADAP PEMBANGUNAN YANG TIDAK SESUAI BROSUR PENAWARAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan diatas, maka terdapat beberapa pertimbangan yang menjadi dasar pertimbangan yang menjadi perumusan masalah dalam laporan skripsi ini. Diantaranya sebagai berikut:

1. Bagaimana pertanggungjawaban hukum developer terhadap pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan brosur penawaran ditinjau dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen?
2. Apakah upaya yang dapat dilakukan oleh konsumen untuk memperoleh perlindungan konsumen terhadap pembelian rumah yang tidak sesuai brosur penawaran?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penulis dalam menyusun laporan skripsi ini, sebagai berikut:

- a. Untuk memaparkan dan menganalisis bagaimana pertanggungjawaban hukum developer terhadap konsumen yang menderita kerugian atas pembangunan rumah dari developer yang tidak sesuai dengan brosur penawaran.
- b. Untuk mengetahui upaya-upaya apa saja yang dapat dilakukan oleh konsumen untuk memperoleh perlindungan konsumen terhadap pembelian rumah yang tidak sesuai brosur penawaran.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk dapat memberikan kontribusi pemikiran dalam pembangunan ilmu hukum di Indonesia, khususnya tentang pertanggungjawaban hukum developer terhadap konsumen dalam pembelian rumah dari developer yang tidak sesuai dengan penawaran.
- c. Untuk memberikan masukan dan kontribusi pemikiran bagi masyarakat pada umumnya mengenai upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk memperoleh perlindungan konsumen terhadap pembelian rumah yang tidak sesuai brosur penawaran.