

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Negara hukum berarti bahwa semua warganya, termasuk para pemimpinnya, harus bertindak sesuai dengan hukum, dan hukum ini harus melindungi hak asasi manusia, karena negara bertanggung jawab untuk melindungi kehidupan dan hak milik warganya. Jika mereka tidak melakukannya, warga negara tersebut akan diminta pertanggungjawaban oleh rakyat. Inilah tujuan negara sebagai negara hukum. Dalam *International Congress of Jurist* di *New Delhi* tahun 1959 tentang *The Rule of Law in Free Society* merumuskan beberapa kriteria dari suatu negara hukum yang antara lain adalah sebagai berikut:<sup>1</sup>

1. Fungsi badan pembuat Undang-Undang dalam masyarakat yang merdeka di bawah pemerintahan berdasarkan hukum ialah menciptakan dan mempertahankan syarat-syarat atau kondisi-kondisi yang menjunjung tinggi derajat manusia sebagai individu. Derajat manusia itu tidak hanya menuntut hak-hak sipil dan politik tetapi juga memenuhi syarat-syarat hidup sosial, ekonomi, pendidikan dan kebudayaan, yang merupakan kondisi-kondisi essential bagi perkembangan kepribadian sepenuhnya.

---

<sup>1</sup> Notohamidjojo, *Makna Negara Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Kristen, 1980), hal.32-35.

2. Pemerintahan berdasarkan hukum tidak hanya bergantung pada persiapan perlindungan yang memadai dari penyalahgunaan kekuasaan badan pelaksana (eksekutif atau pemerintah), tetapi juga mengusahakan pemerintahan efektif yang mampu mempertahankan hukum dan tata tertib dan sanggup menjamin kondisi-kondisi hidup sosial dan ekonomis yang memadai di dalam masyarakat. Kondisi-kondisi itu menuntut keberadaan eksekutif yang dilengkapi kekuasaan dan sumber-sumber yang cukup untuk menunaikan fungsinya secara efisien dan jujur. Juga keberadaan suatu legislatif yang dipilih menurut prosedur demokratis dan tidak tunduk pada manipulasi dari pemerintah. Kondisi itu juga menuntut independensi pengadilan, yang harus melakukan kewajiban tanpa ketakutan.
3. Kekuasaan pengadilan yang bebas merupakan tuntutan mutlak bagi masyarakat yang merdeka dibawah pemerintahan berdasarkan hukum. Kemerdekaan itu berarti bebas dari campur tangan eksekutif dan legislatif dalam melaksanakan fungsi yuridis. Akan tetapi, tidak berarti bahwa hakim bebas untuk bertindak sewenang-wenang. Tugasnya ialah menafsirkan hukum menurut asas-asas fundamental yang menjadi dasar hukum.

Hukum bertujuan mengatur pergaulan hidup secara damai. Hukum menghendaki perdamaian.<sup>2</sup> Tertib hukum itu sinonim dengan damai (*vrede*). Kejahatan berarti pelanggaran perdamaian (*vredebreuk*), penjahat

---

<sup>2</sup> L. J. van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan Ketujuhbelas, (Jakarta: Pradnya Paramia, 1981), hlm. 22.

dinyatakan tidak damai (*vredeloos*), yaitu dikeluarkan dari perlindungan hukum. Perdamaian di antara manusia dipertahankan oleh hukum dengan melindungi kepentingan-kepentingan manusia dipertahankan oleh hukum dengan melindungi kepentingan-kepentingan manusia yang tertentu, kehormatan, kemerdekaan, jiwa, harta-benda, dan sebagainya terhadap yang merugikannya. Kepentingan perseorangan dan kepentingan golongan-golongan manusia selalu bertentangan satu sama lain. Pertentangan kepentingan itu selalu menyebabkan pertikaian, bahkan peperangan antara semua orang melawan semua orang. Jika hukum tidak bertindak sebagai perantara untuk mempertahankan perdamaian.<sup>3</sup>

Pesatnya perkembangan ekonomi nasional telah menghasilkan diversifikasi nasional telah menghasilkan diversifikasi produk barang dan/atau jasa yang dapat dikonsumsi oleh masyarakat. Kemajuan ilmu pengetahuan, teknologi juga kerap mendukung perluasan ruang gerak transaksi barang dan/atau jasa hingga melintasi batas-batas wilayah suatu negara. Kondisi yang demikian pada satu pihak sangat bermanfaat bagi kepentingan konsumen karena kebutuhan akan barang dan/atau jasa yang diinginkan dapat terpenuhi serta semakin terbuka lebar kebebasan untuk memilih aneka jenis kualitas barang dan/atau jasa sesuai kemampuannya. Maka dari itu kondisi dan fenomena tersebut dapat mengakibatkan kedudukan pelaku usaha dan konsumen menjadi tidak seimbang, dimana konsumen cenderung diobjektifikasikan.

---

<sup>3</sup> Teguh Prasetyo, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2023), Cetakan Ke-4, hal. 12.

Faktor utama yang menjadi kelemahan konsumen adalah tingkat kesadaran konsumen akibat rendahnya literasi terhadap hak-hak konsumen. Oleh karena itu hadirnya Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK). Perhatian dunia terhadap issue perlindungan konsumen sebagai korban muncul dengan ditetapkannya resolusi PBB Np. 39/248 tanggal 16 April 1985 yang menentukan perlindungan konsumen terhadap bahaya kesehatan dan keamanannya, promosi dan perlindungan kepentingan sosial ekonomi konsumen, tersedianya informasi dan memberikan kemampuan untuk melakukan pemilihan tepat sesuai kehendak dan kebutuhan pribadi<sup>4</sup>.

Kerugian konsumen secara garis besar dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu: pertama, kerugian yang diakibatkan oleh perilaku penjual yang memang secara tidak bertanggung jawab merugikan konsumen; kedua, kerugian konsumen yang terjadi karena tindakan melawan hukum yang dilakukan pihak ketiga sehingga konsumen disesatkan yang pada akhirnya dirugikan.<sup>5</sup>

BPSK adalah merupakan suatu Badan/Lembaga *independent*, badan publik yang mempunyai tugas dan wewenang antara lain melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen secara konsiliasi, Mediasi dan Arbitrase, memberikan konsultasi perlindungan konsumen,

---

<sup>4</sup> L. Parman, Perlindungan konsumen dengan Sarana Hukum Pidana, Majalah ilmiah ilmu hukum jatiswara Terakreditasi DirjenDikti No. 34/Dikti/Kep/2003, Fakultas Hukum Universitas Mataram, Vol. 20 No. 2 April 2005, Hlm. 168-169

<sup>5</sup> Ahmad Ramli, Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam transaksi E-Commerce, Jurnal Hukum Bisnis, Volume 18 Nomor 3 Tahun 2002, hlm 14.

melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku, melaporkan kepada penyidik umum, menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis, memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran, memanggil dan menghadirkan saksi serta menjatuhkan sanksi administratif terhadap pelaku usaha yang melanggar. (UU No.8/1999).

Akan tetapi, kemajuan dan kesadaran konsumen di kota-kota besar di Indonesia masih rencah sehingga tidak terjadi keseimbangan antara konsumen dan pelaku usaha. Ketidakseimbangan tersebut diperberat dengan adanya kesadaran rendah dari masyarakat, kepedulian dan rasa tanggung jawab pelaku usaha tentang perlindungan konsumen baik didalam memproduksi, memperdagangkan maupun mengiklankan. Perlindungan konsumen pada hakekatnya adalah segala upaya untuk menjamin adanya kepastian hukum. Dengan diberlakukannya UU-PK para pelaku usaha dalam melakukan kegiatan usahanya akan menempatkan konsumen tidak sebagai target pasar, tetapi merupakan jaminan pasar dalam jangka panjang, yang pada gilirannya perlindungan konsumen dapat dan merebut pasar dalam era globalisasi.

Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen disingkat sebagai BPSK adalah salah satu lembaga yang salah satu fungsinya adalah menyelesaikan persengketaan konsumen di luar lembaga pengadilan umum, BPSK beranggotakan unsur perwakilan aparatur pemerintah, konsumen dan pelaku usaha atau produsen yang diangkat atau

diberhentikan oleh Menteri, dalam menangani dan mengatur permasalahan konsumen, BPSK memiliki kewenangan untuk melakukan pemeriksaan atas kebenaran laporan dan keterangan dari para pihak yang bersengketa, melihat atau meminta tanda bayar, tagihan atau kuitansi dimana keputusan BPSK bersifat mengikat dan penyelesaian akhir bagi para pihak.

Secara struktural tanggung jawab BPSK berada di bawah Departemen Perindustrian sehingga dalam menjalankan tugasnya masih melekat kewenangan eksekutif sehingga membuka kemungkinan munculnya kendala-kendala dalam melaksanakan tugas-tugas yudisial karena independensi dari BPSK akan menjadi terganggu. UUPK memosisikan BPSK sebagai badan yang memiliki kewenangan memeriksa dan memutus namun tidak disertai perangkat untuk melaksanakan putusannya. Sehingga dapat disimpulkan bahwa BPSK bukan badan negara yang memiliki fungsi peradilan. Maka dari itu di beberapa daerah, pelaku usaha yang dikalahkan dalam suatu sengketa konsumen yang diputuskan oleh BPSK, mengajukan keberatan ke pengadilan negeri bahkan BPSK dalam gugatan ini dijadikan sebagai tergugat. Hal demikian tidak tepat karena BPSK bukan pihak yang bersengketa.

Seperti apa yang dikemukakan Aristoteles, bahwa terdapat dua macam keadilan. Pertama, yaitu keadilan *distributief* dan kedua, yaitu

keadilan *commutatief*. Keadilan *distributief* ialah keadilan yang memberikan kepada tiap-tiap orang orang jatah menurut jasanya. Ia tidak menuntut supaya tiap-tiap orang mendapat bagian yang sama banyaknya, bukan persamaan, melainkan kesebandingan. Bila dirumuskan dalam Pasal 27 UUD 1945, bahwa "...tiap-tiap warga negara berhak atas pekerjaan...", maka itu belum berarti bahwa semua warga negara Indonesia mempunyai hak yang sama untuk bekerja di suatu instant tertentu, melainkan berarti bahwa pekerjaan baru diberikan kepada mereka yang berdasarkan keterampilan dan pengalaman kerja dan sebagainya, patut bekerja.<sup>6</sup>

Keadilan *commutatief* ialah keadilan yang memberikan pada setiap orang sama banyaknya dengan tidak mengingat jasa-jasa perseorangan. Keadilan jenis itu memegang peranan dalam tukar-menukar, pada pertukaran barang-barang dan jasa-jasa, yang di dalamnya sebanyak mungkin harus terdapat persamaan antara apa yang dipertukarkan. Keadilan *commutatief* lebih menguasai hubungan antara perseorangan khusus. Keadilan *distributief* terutama menguasai hubungan antara masyarakat khususnya negara dengan perseorangan khusus. Asas kesebandingan atau proporsionalitas memegang peranan yang penting dalam hukum perdata.<sup>7</sup>

Di dalam mengupayakan kesejahteraan masyarakat tersebut, diperlukan banyak sekali kegiatan yang menuntut tindakan yang cepat dan

---

<sup>6</sup> *Ibid.*, hal. 12.

<sup>7</sup> *Ibid.*, hal 13.

akurat, sementara disatu sisi hukum tertulis selalu ketinggalan zaman. Karena itu, terjadi perubahan konsep hukum, yaitu hukum tidak hanya hukum tertulis akan tetapi juga hukum tidak tertulis, bahkan hukum tidak tertulis dalam arti hukum yurisprudensi lebih diutamakan daripada peraturan perundang-undangan. Aliran ini disebut aliran *Freie Rechtslehre* atau *Freie Rechtsbewegung* atau *Freie Rechtsschul*.<sup>8</sup> Negara hukum materiil dan pembangunan adalah dua jenis negara hukum yang mengikuti aliran ini. Model pembangunan negara hukum materiil adalah *top-down* karena fokusnya pada meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Sementara itu, negara hukum pembangunan berfokus pada proses pembangunan yang partisipatif, sehingga model pembangunannya adalah *bottom-up*. Jika dilihat Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah Negara hukum. Hal ini sebagaimana tertuang didalam pasal 1 ayat (3) Undang-Undang dasar 1945, yang menyebutkan: “Negara Indonesia adalah Negara Hukum”.

Tanah memiliki peran yang sangat penting di dalam kehidupan masyarakat, oleh sebab itu pemerintah berkewajiban dalam hal ini membuat tanah memiliki daya guna. Salah satu bentuk perlindungan hak untuk memiliki tempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat adalah penyelenggaran perumahan. Penyelenggaran perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan primer manusia bagi peningkatan pemerataan kesejahteraan rakyat.

---

<sup>8</sup> R.Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, September 1993), hal. 87-89.

Rumah merupakan kebutuhan pokok manusia yang sangat penting. Untuk itu konsumen dalam prakteknya menggunakan berbagai macam cara untuk mendapatkan rumah. Salah satunya dengan membeli rumah melalui *developer*. Pengembang *property* atau *developer property* merupakan suatu badan hukum yang dibentuk dengan maksud tujuan untuk untuk kegiatan usaha yang bergerak di bidang pelaksanaan Perumahan dan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU Nomor 1 Tahun 2011) pasal 1 ayat 26 menyebutkan:

”Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman”.

Bagi konsumen karena satu dan lain hal terdapat alasan atas ketidakhati-hatian yakni kurangnya informasi pada saat membaca isi brosur atau adanya keinginan mendesak untuk segera mendapatkan rumah. Untuk mengatasi hal ini, Pemerintah mengeluarkan kebijakan untuk mengatasi atas lemahnya kedudukan atau posisi konsumen dengan menerbitkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut dengan UU Perlindungan Konsumen) yang bertujuan untuk:

- a. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri.
- b. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan/atau jasa.

- c. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen.
- d. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi.
- e. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha.
- f. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

Di dalam UU Perlindungan Konsumen tersebut diatur secara jelas dan tegas apa yang menjadi hak dan kewajiban baik konsumen maupun pelaku usaha sebagaimana tertuang di dalam pasal 4, pasal 5, pasal 6 dan pasal 7 yang berbunyi sebagai berikut:

- a. Pasal 4 menyebutkan tentang hak-hak konsumen adalah:
  - 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 perundangundangan lainnya.
- b. Pasal 5 menyebutkan tentang kewajiban konsumen antara lain:
- 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.
- c. Bagi pelaku usaha sendiri, terdapat beberapa kewajiban yang tertera dalam Pasal 7 :

- 1) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan 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 yang 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.
- d. Tidak hanya kewajiban, pelaku usaha juga memiliki hak yang telah disebutkan dalam Pasal 6 menyebutkan tentang hak pelaku usaha:

- 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 tindakan 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 ketentuan peraturan perundangundangan lainnya.

Sebagai pelaku usaha kewajiban sebagaimana disebutkan diatas adalah sebuah hal yang mutlak harus dijalankan, agar tidak ada pihak yang dirugikan apabila terjadi transaksi dalam pembelian barang atau penggunaan jasa. Meskipun secara normatif diatur sedemikian rupa posisi konsumen dan pelaku usaha, namun di dalam realitasnya terjadi kecenderungan bahwa pelaku usaha mengabaikan hak-hak konsumen, sehingga sering muncul dipermukaan adanya ketidakpuasan konsumen terhadap pelaku usaha. Dalam topik penulisan tesis ini, Penulis ingin mengangkat tentang ketidakpuasan konsumen terhadap pihak developer sebagai pelaku usaha.

Sebelumnya, ada beberapa definisi tentang konsumen, yang pertama dalam Pasal 1 ayat (2) UU Perlindungan Konsumen,

”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”

Sedangkan menurut Munir Fuady definisi konsumen adalah pengguna akhir” (*end user*) dari satu produk, yaitu setiap pemakai barang dan jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan untuk diperdagangkan.<sup>9</sup>

Bahwa diperlukan hadirnya suatu pemikiran yang dilandaskan oleh nilai-nilai pancasilais seperti prinsip ketuhanan, kemanusiaan dan keadilan yang tidak terpisahkan dari prinsip keadilan bermartabat sesuai dengan tujuannya untuk memanusiaikan manusia, maka para pihak harus dimartabatkan sesuai dengan hak dan kewenangannya.

Developer sebagai pelaku usaha mempunyai tugas dan kewajiban untuk ikut serta menciptakan dan menjaga iklim usaha yang sehat yang menunjang bagi pembangunan perekonomian nasional secara keseluruhan. Karena itu, kepada developer dibebankan tanggung jawab atas pelaksanaan tugas dan kewajiban itu, yaitu melalui penerapan norma-norma hukum, kepatutan, dan menjunjung tinggi kebiasaan yang berlaku di kalangan dunia usaha. Etika bisnis merupakan salah satu

---

<sup>9</sup> Abdul Halim Barkatullah, *Hak-Hak Konsumen*, (Bandung: Nusamed Studio, 2019), hal. 20

pedoman bagi setiap pelaku usaha. Prinsip *business is business*, tidak dapat diterapkan tanpa alasan, tetapi harus dengan pemahaman atas prinsip bisnis untuk pembangunan. Jadi developer harus bekerja keras untuk menjadikan usahanya untuk bisa memberikan kontribusi pada peningkatan pembangunan nasional secara keseluruhan.

Dalam melaksanakan maksud dan tujuannya Developer seringkali menggunakan agen untuk melakukan pemasaran. Untuk personal sebagai agen, tertuang dalam Pasal 1 poin 15 Peraturan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 23/MPP/Kep/I/1998 yang menyebutkan Agen adalah perorangan atau badan usaha yang bertindak sebagai perantara untuk dan atas nama pihak yang menunjuknya untuk melakukan pembelian, penjualan/pemasaran tanpa melakukan pemindahan atas fisik barang dan Pasal 1 poin 17 menyebutkan Agen Penjualan adalah agen yang melakukan penjualan atas nama dan untuk kepentingan pihak lain yang menunjuknya tanpa melakukan pemeriksaan fisik barang terhadap pasal tersebut Nathan Weinstock (1987):

- a. Agen melakukan tindakan hukum atas perintah dan tanggung jawab *principal* dan risiko dipikul oleh *principal*;
- b. Agen mendapat keuntungan dari komisi;
- c. Agen meminta pembayaran kembali atas biaya yang dikeluarkannya;
- d. Agen berhak menagih secara langsung kepada nasabah.

Pada kasus yang Penulis temukan, terdapat oknum agen yang dibawah oleh developer yakni PT. Anastra Bangun Sarana Properti. Neni Apriyanti sebagai seorang calon pembeli atau pada saat itu berkedudukan sebagai seorang pemesan melakukan transaksi pembelian asset properti yang diawali dengan pemesanan sebuah Tanah dan Bangunan yang terletak di Perumahan Anastra Village dengan PT. Anastra Bangun Sarana Properti dengan total Rp. 47.800.000,- (empat puluh tujuh juta delapan ratus juta Rupiah) sebagaimana tertera dalam surat Pesanan Tanah dan Bangunan Perumahan Anastra Village pada tanggal 13 Juni 2014, yang ditandatangani oleh Neni Apriyanti dengan PT. Anastra Bangun Sarana Properti. Neni Apriyanti telah melaksanakan angsuran sebanyak 10 (sepuluh) kali, berupa 1 (satu) kali *payment booking fee* dan 9 (sembilan) kali angsuran. Walaupun transaksi telah dilaksanakan tetapi Pihak Developer tidak juga memberikan apa yang menjadi hak Neni Apriyanti sebagai seorang pemilik yang sah atas Tanah dan Bangunan tersebut. Neni Apriyanti telah beberapa kali melakukan somasi terhadap Pihak Developer, namun tidak ada itikad baik dari Pihak Developer untuk melaksanakan kewajibannya.

Dalam pemasaran properti di Perumahan Anastra Village, PT. Anastra Bangun Sarana Properti menunjuk seorang agen bernama Ahmad Suhalbi sebagaimana tertuang dalam perjanjian pemasaran antara Pihak Developer dengan agen tersebut. Sebagai agen tentu Ahmad Suhalbi mempunyai akses untuk menggunakan logo dan identifikasi

perusahaan. Dengan memanfaatkan akses ini Ahmad Suhaldi memalsukan kwitansi tanda terima pembayaran. PT. Anastra Bangun Sarana Properti dalam kasus ini bersikap cuci tangan dan tidak bertanggung jawab, padahal surat pemesanan atas Tanah dan Bangunan telah secara sah ditandatangani oleh kedua belah pihak. Karena kelalaian pihak Developer dalam melakukan pengawasan dengan agen developer menimbulkan kerugian bagi Neni Apriyanti dalam permasalahan sengketa konsumen.

Berdasarkan atas uraian latar belakang masalah diatas mendorong Penulis untuk membuat suatu penelitian dengan memilih judul: “ Perlindungan Konsumen Terhadap Tanggung Jawab Developer Atas Pembayaran Pembelian Rumah Yang Dilakukan Melalui Agen Developer (Studi Kasus : Putusan Nomor 327 K/Pdt.Sus-BPSK/2016)”

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, dalam penelitian ini penulis dapat merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pertanggungjawaban developer secara hukum terhadap agen developer yang melakukan penggelapan dana pembelian rumah?
2. Bagaimana dampak yang timbul akibat perlindungan hukum konsumen terhadap pembeli yang telah melakukan pembayaran lunas kepada developer berbasis keadilan bermartabat?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Guna memecahkan persoalan hukum terkait pertanggungjawaban developer terhadap agen yang telah melakukan penggelapan dana pembelian rumah dan perlindungan konsumen terhadap pembeli yang telah melakukan pelunasan pembayaran pembelian rumah.

### **1.4. Manfaat Penelitian**

Penulis berharap dengan disusunnya penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai sumbangan ilmu pengetahuan untuk masyarakat luas dalam perolehan rumah dengan developer melalui agen developer yang melakukan penggelapan dana sehingga merugikan pembeli sebagai konsumen. Adapaun manfaat yang dapat diambil sebagai berikut:

#### **1.4.1. Manfaat Teoritis**

Diharapkan penelitian ini diharapkan akan menambah wawasan dan pengetahuan khususnya dalam bidang Hukum Perlindungan Konsumen terutama dalam kedudukannya sebagai pembeli aset berupa properti dan peraturan tentang developer sebagai penyedia aset properti. Juga diharapkan dapat berfungsi sebagai referensi atau sumber informasi ilmiah untuk pengembangan keilmuan dan penelitian lebih lanjut terhadap pembentukan peraturan hukum di Indonesia

#### 1.4.2. Manfaat Praktis.

Dengan dibuatnya penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi bagi:

1. Pihak pembeli agar dapat lebih berhati-hati pada saat melakukan transaksi pembayaran atas pembelian aset properti yang dilakukan dengan pihak developer.
2. Pihak developer supaya memperketat seleksi terhadap sumber daya manusia terutama sebagai agen developer karena adanya hubungan mengikat antara agen developer dengan perusahaan developer itu sendiri. Juga menimbulkan perhatian lebih karena bagaimanapun sebagai penyedia jasa maka dari itu pembeli dilindungi oleh UU Perlindungan Konsumen.

#### 1.5. Sistematika Penulisan

Penelitian ini terdiri dari 5 (lima) bab yang tersusun secara sistematis :

##### **BAB I : PENDAHULUAN;**

Dalam bab ini penulis menguraikan latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

##### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA;**

Dalam bab ini penulis akan menguraikan mengenai tinjauan teori dan tinjauan konseptual. Tinjauan teori berisi tentang aspek-aspek hukum, sedangkan tinjauan konseptual berisi tentang penjelasan pokok untuk

menjawab variabel-variabel dalam penelitian ini, yang dapat dijadikan pedoman penelitian didalam proses pengumpulan, pengolahan, dan analisis dalam penelitian.

### **BAB III : METODE PENELITIAN;**

Membahas bagian metode penelitian hukum yang digunakan dalam penulisan Tesis ini yang terdiri dari jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, jenis pendekatan dan analisis data penelitian.

### **BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS.**

Bab ini membahas mengenai hasil penelitian berdasarkan pada Putusan Nomor 327 K/Pdt.Sus-BPSK/2016 yang disesuaikan dengan pengaturan mengenai perlindungan konsumen dan hukum properti berdasarkan pada doktrin, yurisprudensi, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya mengenai pembeli sebagai konsumen dengan developer. Pada bab ini juga akan dijabarkan hasil analisis Penulis untuk menjawab rumusan masalah.

### **BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN;**

Dalam bab yang terakhir penulis memberikan kesimpulan serta saran yang dapat menjadi pertimbangan dan masukan bagi semua pihak terkait permasalahan hukum dalam penelitian ini.