



**PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP HAK KONSUMEN SAAT
DEVELOPER GANTI KEPEMILIKAN**

(Studi Di PT Metsuma Anugerah Graha Gresik)

Skripsi



Oleh :

Annur Syifak Alfaidzi

21801021207

UNIVERSITAS ISLAM MALANG

FAKULTAS HUKUM

MALANG

2021



**PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP HAK KONSUMEN SAAT
DEVELOPER GANTI KEPEMILIKAN**

(Studi Di PT Metsuma Anugerah Graha Gresik)

Skripsi

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat
Memperoleh Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum



Oleh :

Annur Syifak Alfaidzi

21801021207

UNIVERSITAS ISLAM MALANG

FAKULTAS HUKUM

MALANG

2021

SUMMARY

CONSUMER PROTECTION OF CONSUMER RIGHTS WHEN THE DEVELOPER CHANGE OWNERSHIP

Annur Syifak Alfaidzi

Faculty of Law, University of Islam Malang

In this thesis the author raises the issue of the implementation of Article 4 Letter (b) of Law no. 8 of 1999 concerning Consumer Protection, that every consumer has the right to get the goods according to the promised guarantee. The choice of theme was motivated by a discrepancy in the agreement made when the transaction was between the developer and the consumer, from the discrepancy with the agreement that the consumer was harmed.

Based on this, the writer formulates the problem; (1). How is the implementation of Law no. 8 of 1999 concerning Consumer Protection when developers change ownership? (2). What are the obstacles experienced by PT. MAG as a developer in providing legal protection to consumers when changing ownership?

This study uses a sociological juridical method, which is not only based on laws and regulations, but also based on facts in the field related to consumer protection. The types of data in this study are primary data and secondary data obtained by interviews and literature study. Then this study uses descriptive qualitative data analysis method, which is a research method that produces data stated by the respondents in writing and orally which are researched and studied in full and in depth.

From the results of the research using the above method, the authors obtained answers to the existing problems that the application of Article 4 Letter (b) of Law no. 8 of 1999 concerning Consumer Protection has not been implemented properly, as evidenced by the discrepancy between the contents of the agreement and the actual facts. There are several obstacles experienced by PT. MAG in its implementation and in fulfilling its responsibilities, the obstacles experienced are divided into two, legal barriers and non-legal obstacles. Then the effort that has been made by consumers themselves is to file a lawsuit to the court of first instance.

Keywords: Consumer, Consumer Protection, Consumer Rights, Agreement.

RINGKASAN

**PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP HAK KONSUMEN
SAAT *DEVELOPER* GANTI KEPEMILIKAN**

Annur Syifak Alfaidzi

Fakultas Hukum, Universitas Islam Malang

Dalam skripsi ini penulis mengangkat permasalahan tentang pelaksanaan Pasal 4 Huruf (b) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, bahwa setiap konsumen mempunyai hak untuk mendapatkan barang tersebut sesuai jaminan yang dijanjikan. Pilihan tema tersebut dilatarbelakangi oleh adanya ketidaksesuaian dalam perjanjian yang dibuat ketika transaksi antara *developer* dengan konsumen, dari adanya ketidaksesuaian dengan perjanjian tersebut membuat konsumen menjadi dirugikan.

Berdasarkan hal tersebut penulis membuat perumusan masalah; (1). Bagaimana penerapan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ketika *developer* ganti kepemilikan? (2). Apa hambatan yang dialami oleh PT. MAG sebagai *developer* dalam memberikan perlindungan hukum kepada konsumen ketika pergantian kepemilikan?

Penelitian ini menggunakan metode yuridis sosiologis yakni selain berdasarkan peraturan perundang-undangan, juga berdasarkan fakta dilapangan terkait perlindungan konsumen. Jenis data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder yang diperoleh dengan wawancara dan studi kepustakaan. Kemudian penelitian ini menggunakan metode analisa data deskriptif kualitatif yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis maupun lisan yang diteliti dan dipelajari secara utuh dan mendalam.

Dari hasil penelitian dengan metode diatas, penulis memperoleh jawaban atas permasalahan yang ada bahwa penerapan Pasal 4 Huruf (b) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen belum terlaksana dengan baik, terbukti dari adanya ketidaksesuaian antara isi perjanjian dengan fakta kondisi yang sebenarnya. Terdapat beberapa hambatan yang dialami oleh PT. MAG didalam pelaksanaan dan didalam pemenuhan tanggung jawabnya, hambatan yang dialami tersebut dibedakan menjadi dua, hambatan yang bersifat hukum dan juga hambatan bersifat non-hukum. Kemudian upaya yang telah dilakukan oleh konsumen sendiri adalah dengan mengajukan gugatan ke pengadilan tingkat pertama.

Kata Kunci : Konsumen, Perlindungan Konsumen, Hak Konsumen, Perjanjian.

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia untuk hidup layak dan sejahtera. Undang-Undang Dasar Pasal 28 (h) mengamanatkan bahwa, “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.”

Sesuai amanat UUD 1945 tersebut, negara bertanggung jawab dalam memenuhi kebutuhan dasar masyarakat agar dapat bertempat tinggal serta melindungi dan meningkatkan kualitas pemukiman dan lingkungannya. Peran negara dalam penyediaan perumahan yang lebih rinci disebutkan dalam UU No. 1 Tahun 2011 yaitu, “untuk melindungi segenap bangsa melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman agar masyarakat dapat bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.”

Perumahan sebagai salah satu properti yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang semakin banyak dibangun saat ini oleh pengembang perumahan atau *developer* baik di wilayah kota atau bahkan di wilayah desa, karena tempat tinggal merupakan salah satu unsur terpenuhinya kebutuhan pokok dasar manusia yang harus dipenuhi yaitu papan, selain kebutuhan pangan dan sandang. Juga salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan perumahan yang

merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia beserta keluarganya, sesuai harkat dan martabatnya sebagai manusia.¹

Data Susenas Maret 2019 dalam publikasi Statistik Kesejahteraan Rakyat 2019, menunjukkan sebanyak 8 (delapan) dari 10 (sepuluh) rumah tangga di Indonesia menempati bangunan tempat tinggal sendiri. Salah satu hal yang menarik untuk diketahui tentang memiliki sebuah bangunan tempat tinggal adalah cara rumah tangga mendapatkannya. Sebagian besar rumah tangga yang menempati bangunan tempat tinggal sendiri memperoleh bangunan dengan membangun sendiri (79,67 persen), sedangkan yang membeli dari pengembang dan bukan dari pengembang sebesar 11,20 persen dan sisanya dari hibah dan warisan.²

Terdapat perbedaan cara memperoleh bangunan tempat tinggal milik sendiri oleh rumah tangga yang tinggal di daerah perkotaan dan daerah di pedesaan. Persentase rumah tangga yang memperoleh bangunan tempat tinggal milik sendiri dengan cara membeli dari pengembang dan membeli dari bukan pengembang lebih banyak di daerah perkotaan dibandingkan di daerah pedesaan. Salah satu sebab ialah terbatasnya lahan di daerah perkotaan dan mahalnya harga tanah cenderung membuat rumah tangga di daerah perkotaan memperoleh bangunan tempat tinggal dengan cara membeli baik dari pengembang maupun bukan pengembang. Sebagian besar rumah tangga yang menempati rumah milik sendiri dan memperolehnya dengan cara membeli dari

¹ Erwin Kallo, 2009, *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, Jakarta: Minerva Athena Pressindo, h. 28.

² Subdirektorat Statistik Kesehatan dan Perumahan, 2019, *Statistik Perumahan dan Pemukiman 2019*, Jakarta: Badan Pusat Statistik, h. 8.

pengembang ataupun bukan dari pengembang membeli secara tunai yakni sebesar (57,32 persen), sedangkan membeli rumah melalui angsuran KPR sebesar 31,89 persen, dan membeli secara angsuran non-KPR ada sebanyak 10,58 persen.³

Hal ini tentu memberikan masyarakat kemudahan untuk memilih lokasi tanah mana yang ingin mereka miliki, yang nantinya akan dibangun hunian di atasnya. Menurut Pasal 1 ayat 7 Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 9 Tahun 2009 yang dimaksud Pengembang (*developer*) adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman. Rumah dan permukiman memiliki peran yang sangat strategis, sebagai mewujudkan pembangunan nasional yaitu pembangunan manusia Indonesia seutuhnya. Di dalam pembangunan perekonomian nasional dalam era globalisasi harus mampu menghasilkan beraneka barang dan/atau jasa yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat banyak dan mendapatkan kepastian atas barang dan/atau jasa dari perdagangan tanpa mengakibatkan kerugian konsumen.

Meskipun di Indonesia sudah mengatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, namun dalam prakteknya masih terjadi pelanggaran mengenai peraturan tersebut, dan penyimpangan dari peraturan tersebut tetap saja tidak terelakkan. Idealnya, kewajiban pelaku usaha properti perumahan dimuat secara tegas di dalam pasal Pasal 7 huruf a dan b Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa, Kewajiban pelaku usaha antara lain adalah untuk

³ *Ibid.*, h. 9.

beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya dan memberikan informasi secara benar, jujur mengenai kondisi dan jaminan, dan tidak menipu apalagi menyesatkan konsumen dengan mengindahkan apa yang sering disebut dengan *business ethics*, yaitu *fairness and honesty to the public, the consumers, competitors, and to the government*.⁴ Namun seringkali pelaku usaha tidak memenuhi kewajiban sebagai pelaku usaha dalam melakukan kegiatan usahanya dengan beritikad baik dan memberikan informasi secara benar, jelas, dan jujur kepada konsumennya.

Peristiwa yang melatar belakangi penulisan skripsi ini yakni terjadinya kasus yang dialami oleh dr. Ugik Setyo Darmoko selaku konsumen PT. Metsuma Anugrah Graha (MAG) yang membeli dua unit rumah seluas 210 m² (dua ratus sepuluh meter persegi) di perumahan Green Eleven Residence yang berlokasi di Desa Kenep, Kecamatan Beji, Kabupaten Pasuruan. Konsumen telah membeli tanah dan bangunan berupa rumah sebelum menjadi milik PT. MAG melainkan kepada Bapak Hendro Andri Yuwono dengan sistem pembayaran *cash* bertahap, selaku *developer* Perumahan Kenep Permai. *Developer* tidak kunjung mengeluarkan sertifikat rumah yang telah di beli oleh konsumen sejak 2005 tersebut, pada tahun 2015 di lahan yang sama *developer* ganti kepemilikan dan telah diakuisisi oleh PT. MAG. Konsumen berupaya untuk memperoleh sertifikat rumah tidak membuahkan hasil, masalah mulai muncul ketika konsumen digugat ke pengadilan oleh *developer* perumahan Green Eleven Residence atas dasar hak kepemilikan lahan PT.

⁴ Marshal B. Clinard, Corporate Ethics and Crime, dalam Romli Atmasasmita, 2000, *Bentuk-bentuk Tindak Pidana yang Dilakukan oleh Produsen pada Era Perdagangan Bebas: Suatu Upaya Antisipasi Preventif dan Represif*, Kumpulan Tulisan Hukum Perlindungan Konsumen, Bandung: CV. Mandar Maju, h. 85.

MAG yang telah mengakuisisi dan memiliki perumahan tersebut saat ini. *Developer* meminta kepada dr. Ugik selaku konsumen agar membayar rumah dengan harga baru sesuai dengan harga rumah yang di jual oleh PT. MAG, dan menilai dr. Ugik tidak mau membayar rumah dengan harga baru. Merasa dirugikan, konsumen membawa kasus ini dan mengajukan gugatan balik ke Pengadilan Negeri Bangil dalam nomor perkara 74/Pdt.G/2020/PN.Bil mengenai klasifikasi perkara perbuatan melawan hukum, karena merasa dirugikan yang menjadi hak dan kewajiban sebagai konsumen tidak terpenuhi. Dari hasil putusan gugatan konsumen telah dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Bangil dan telah dibacakan oleh Ketua Majelis Hakim, untuk menyelesaikan pengurusan sertifikat atau surat kepemilikan hak milik tanah dan bangunan, yang belum dipenuhi oleh PT. MAG sebagai pihak *developer*.

Untuk itu diperlukan sekali adanya pemahaman bagi konsumen pada tahap pada tahap purnatransaksi apabila jaminan yang dijanjikan tidak ditepati oleh pelaku usaha, karena kedudukan hukum mengikat sebagai sebuah hak atas konsumen dan juga memiliki akibat hukum jika tidak dipenuhi, dan karena telah dianggap mengesampingkan Pasal 4 Huruf (b) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, bahwa konsumen mempunyai hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.

Berdasarkan latar belakang diatas peneliti tertarik untuk meneliti bagaimana perlindungan konsumen terhadap hak konsumen, penerapan Pasal 4 Huruf (b) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan

Konsumen, serta hambatan-hambatan atau kendala yang dialami oleh pelaku usaha dalam melaksanakan tanggung jawabnya terhadap konsumen. Sehingga penulis ingin membahas dalam skripsi (tugas akhir) yang berjudul **“Perlindungan Konsumen terhadap Hak Konsumen saat Developer Ganti Kepemilikan (Studi Di PT Metsuma Anugerah Graha Gresik)”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penerapan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ketika *developer* ganti kepemilikan?
2. Apa hambatan yang dialami oleh PT. MAG sebagai *developer* dalam memberikan perlindungan hukum kepada konsumen ketika pergantian kepemilikan?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui penerapan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ketika *developer* ganti kepemilikan.
2. Untuk mengetahui hambatan yang dialami oleh PT. MAG dalam melaksanakan tanggung jawabnya terhadap konsumen.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi ilmu hukum, khususnya Hukum Perlindungan Konsumen.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Konsumen

Manfaat penelitian ini bagi konsumen diharapkan agar konsumen lebih bersikap kritis pada tahap pascatransaksi dimana konsumen mendapatkan hak dan kewajiban sebagai konsumen, dan lebih bersikap aktif untuk meminta penjelasan dan menuntut apa yang menjadi hak sebagai konsumen yang harusnya di dapat kepada pihak *developer*.

b. Bagi *Developer*

Manfaat penelitian ini bagi *developer* (pengembang) hendaknya tidak hanya mengedepankan mengenai haknya saja sebagai pelaku usaha, tetapi juga untuk melaksanakan kewajibannya dalam melakukan kegiatan usahanya sesuai dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen agar tidak merugikan apa yang menjadi hak-hak dari konsumen.

c. Bagi Pemerintah

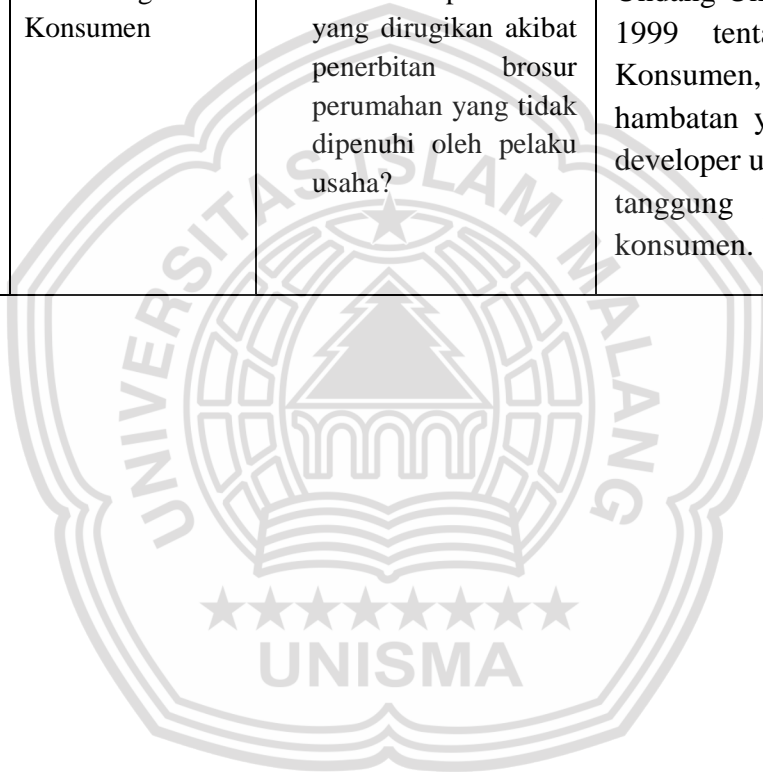
Manfaat penelitian ini bagi pemerintah hendaknya lebih meningkatkan upaya untuk mensosialisasikan hak dan kewajiban konsumen serta pelaku usaha melalui Undang-Undang Perlindungan Konsumen agar tercipta iklim usaha yang sehat.

E. Orisinalitas Penelitian

Tabel 1

Tahun	Nama Peneliti dan Asal Instansi	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Keterangan
2013	Fanny Amalul Arifin, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.	Tanggung Jawab Developer Yang Wanprestasi Dalam Kontrak Jual Beli Rumah Dan Hubungan Hukumnya Dengan Perlindungan Konsumen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana pelaksanaan tanggung jawab developer dalam kontrak Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah akibat wanprestasi yang merugikan konsumen di PT. DLM? 2. Bagaimana upaya yang dapat dilakukan oleh konsumen dalam rangka memperoleh perlindungan konsumen akibat wanprestasi di PT.DLM? 	Perbedaan dalam penelitian tersebut, peneliti mengkaji bagaimana pelaksanaan tanggung jawab dari pihak <i>developer</i> yang telah melakukan wanprestasi dengan tidak terpenuhinya kondisi rumah sesuai dengan isi perjanjian pengikatan jual beli rumah yang tertuang dalam surat pesanan rumah beserta dengan perjanjian penambahan mutu bangunan. Sedangkan penelitian yang akan penulis lakukan adalah Perlindungan Konsumen terkait hak konsumen ketika <i>developer</i> ganti kepemilikan beserta hambatan-hambatan yang dialami pihak developer dalam penerapannya.
2011	Gharsa P. Sutanto, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.	Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Perumahan Terhadap Pencantuman Klausula Baku Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Di Yogyakarta.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen perumahan terhadap pencantuman klausula baku dalam perjanjian jual beli rumah di Yogyakarta? 2. Bagaimana penyelesaian terhadap perselisihan akibat pencantuman klausula baku dalam perjanjian jual beli rumah di Yogyakarta? 	Dalam penelitian tersebut, peneliti lebih memfokuskan perlindungan hukum terhadap pencantuman klausula baku dalam perjanjian kredit perumahan. Sedangkan yang akan penulis teliti terkait hak konsumen ketika <i>developer</i> ganti kepemilikan.

<p>2011</p>	<p>Lia Wahyu Lestari, Fakultas Hukum Universitas Jember.</p>	<p>Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Perumahan Atas Kerugian Akibat Penerbitan Brosur Perumahan Oleh Pengembang Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Apa akibat hukum dari penerbitan brosur perumahan oleh pelaku usaha? 2. Apa bentuk tanggung jawab pelaku usaha atas penerbitan brosur perumahan yang merugikan konsumen perumahan? 3. Apa upaya yang ditempuh oleh konsumen perumahan yang dirugikan akibat penerbitan brosur perumahan yang tidak dipenuhi oleh pelaku usaha? 	<p>Fokus peneliti dari penelitian tersebut lebih terhadap perlindungan hukum akibat dari penerbitan brosur, serta bentuk tanggung jawab pelaku usaha atas penerbitan brosur, dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Sedangkan yang akan penulis teliti lebih berfokus kepada penerapan Pasal 4 huruf (b) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan hambatan-hambatan yang dialami pihak developer untuk melaksanakan tanggung jawabnya kepada konsumen.</p>
-------------	--	---	---	---



F. Metode Penelitian

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dipakai dalam penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris yaitu, penelitian yang difokuskan pada suatu aturan hukum atau peraturan-peraturan yang kemudian dihubungkan dengan kenyataan yang ada dilapangan.⁵ Penelitian ilmu hukum empiris bertujuan untuk mengetahui sejauh mana bekerjanya hukum di dalam masyarakat.⁶ Jadi penelitian hukum empiris ini adalah penelitian hukum yang difokuskan pada penelitian lapang yang dilakukan dengan cara terjun langsung mengunjungi lokasi penelitian.

b. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis yakni selain berdasarkan peraturan perundang-undangan (data sekunder), juga berdasarkan fakta dilapangan (data primer) terkait perlindungan konsumen. Pendekatan yuridis sosiologis dimanfaatkan untuk menganalisa dan memberikan jawaban untuk mengefektifkan bekerjanya seluruh struktur institusional hukum.⁷ Maksud dari metode pendekatan yuridis sosiologis yaitu pembahasan ketentuan dalam peraturan pembahasan ketentuan dalam peraturan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Serta dikaitkan dengan teori-teori hukum dengan melihat realita yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini. Dalam

⁵ Amirudin dan Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, h. 115.

⁶ Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, h. 123.

⁷ Bambang Sunggono, 1997, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo, h. 73.

penelitian ini menemukan permasalahan terhadap perlindungan konsumen oleh *developer* sebagai pelaku usaha mengenai kerugian yang dialami konsumen terkait *developer* ganti kepemilikan, kemudian dikaitkan dengan terhadap peraturan perlindungan konsumen tentang kewajiban dan perbuatan-perbuatan yang dilarang bagi *developer* sebagai pelaku usaha dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

c. Lokasi Penelitian

Lokasi yang dipilih untuk melakukan penelitian ini adalah perumahan Green Eleven Residence yang terletak di Desa Kenep, Kecamatan Beji, Kabupaten Pasuruan dan PT. Metsuma Anugrah Graha Gresik sebagai pengembang (*developer*). Alasan pemilihan lokasi dalam penelitian ini adalah karena terjadi kerugian yang dialami oleh konsumen perumahan Pesona Green Eleven Residence. Dalam hal ini terdapat kerugian konsumen ketika *developer* ganti kepemilikan.⁸

d. Jenis dan Sumber Data

a) Jenis Data

Jenis data yang diperoleh dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang didapat langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan.⁹ Data primer merupakan data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis dan lisan, sementara data sekunder, yaitu data berupa dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil

⁸ Berdasarkan hasil Pra-Survey di Perumahan Pesona Green Eleven Residence tanggal 18 Agustus 2021.

⁹ Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, h. 16.

penelitian yang berwujud laporan, buku harian, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan yang dapat digunakan dengan segera.¹⁰ Data sekunder merupakan data yang dapat mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer.

b) Sumber Data

Sumber data dari penelitian ini adalah:

1. Sumber data primer diperoleh dari para pihak yang diwawancarai secara langsung oleh peneliti, yaitu Manajer Operasional PT. Metsuma Anugrah Graha dan Karyawan di bidang marketing serta Konsumen PT. MAG yang dirugikan.
2. Sumber data sekunder diperoleh dalam penelitian ini diperoleh penulis dari studi kepustakaan berupa literatur-literatur, perundang-undangan, di Perpustakaan Universitas Islam Malang, Pusat Dokumentasi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Malang, Perpustakaan Umum Kota Malang. Serta internet dan dokumen atau berkas-berkas milik PT. Metsuma Anugrah Graha dan data tertulis lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.

e. Teknik Mem peroleh Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Data Primer

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik wawancara untuk mengumpulkan data primer. Penulis melakukan wawancara

¹⁰ *Ibid.*

dengan Manajer Operasional PT. Metsuma Anugrah Graha, Karyawan Marketing, serta Konsumen Perumahan Green Eleven Residence.

b. Data Sekunder

Dalam penelitian ini data sekunder dikumpulkan dengan cara studi kepustakaan. Studi kepustakaan ini dilakukan dengan mengumpulkan data-data dari beberapa literatur, seperti buku, peraturan perundang-undangan, dan beberapa literatur lainnya yang terkait dengan permasalahan yang akan diteliti. Studi pustaka dilakukan di Perpustakaan Universitas Islam Malang, Pusat Dokumentasi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Malang, Perpustakaan Umum Kota Malang.

f. Populasi dan Sampling

a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan obyek dengan ciri yang sama. Populasi dapat berupa himpunan orang, benda, kejadian, kasus-kasus, waktu atau tempat dengan sifat atau ciri yang sama.¹¹ Populasi dalam penelitian ini adalah PT. Metsuma Anugrah Graha Gresik dan Konsumen Perumahan Green Eleven Residence.

b. Sampel

Sampel dalam penelitian ini menggunakan teknik *purposive sampling*, yakni memilih sampel berdasarkan penilaian tertentu karena unsur-unsur, atau unit-unit yang dipilih dianggap mewakili

¹¹ Bambang Sunggono, 2006, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, h. 118.

populasi.¹² Sampel yang diasumsikan mengetahui permasalahan yang dikaji dan dapat memberikan informasi yang tepat. Tujuannya adalah untuk mengambil sampel yang berhubungan erat dengan permasalahan yang menjadi bahan penelitian.

Sampel dalam penelitian ini adalah Manajer Operasional PT. Metsuma Anugrah Graha dan 1 orang Karyawan dibidang marketing, serta 1 orang Konsumen PT. Metsuma Anugrah Graha Gresik yang mengalami kerugian akibat peralihan kepemilikan *developer* perumahan.

g. Teknik Analisis Data

Pada penelitian ini penulis menganalisis data yang diperoleh dengan menggunakan metode analisa data deskriptif kualitatif, yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis maupun lisan, serta perilaku responden yang nyata, yang diteliti dan dipelajari secara utuh dan mendalam.¹³

Analisis data kualitatif berawal dari langkah mengumpulkan data melalui berbagai teknik yang sesuai yakni membuat catatan lapangan, lalu segera membuat catatan penelitian, yang mudah dipahami, sistematis, terfokus, (berasal dari data pada langkah pertama) kemudian melakukan pengelompokan data sejenis, dan terakhir memberi interpretasi dan konseptualisasi untuk mendapatkan konsep dan atau hubungan antar

¹² Bahder Johan Nasution, *op.cit.* h. 159.

¹³ Amirudin dan Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, h. 250.

konsep sebagai kesimpulan.¹⁴ Metode deskriptif kualitatif ini dilakukan dengan beberapa tahap, yaitu:¹⁵

- a. Mencatat data yang ada sehingga menghasilkan catatan lapangan, lalu diberi kode agar sumber data tersebut tetap dapat ditelusuri.
- b. Mengumpulkan, memilah-milah, mengklasifikasikan, membuat ikhtisar dan membuat indeks.
- c. Berpikir dengan cara membuat agar katagori data tersebut memiliki makna, mencari dan menemukan pola dan hubungan-hubungan, dan membuat temuan-temuan umum.

Dengan memaparkan data primer dan data sekunder yang telah diperoleh kemudian dianalisis berdasarkan teori dan peraturan yang ada, terkait dengan perlindungan konsumen.

h. Definisi Operasional

- a. Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi kepada konsumen.
- b. Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.
- c. Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah

¹⁴ Hamidi, 2010, *Metode Penelitian Kualitatif Pendekatan Praktis Penulisan Proposal dan Laporan Penelitian*, Malang: UMM Press, h. 100.

¹⁵ Lexi J.Moleong, 2004, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, h. 248.

hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

- d. *Developer* adalah orang-perorangan atau perusahaan yang bekerja mengembangkan suatu kawasan permukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomis sehingga dapat dijual kepada masyarakat.¹⁶
- e. Kepemilikan adalah terhadap suatu benda dari adanya kebendaan atas benda. Dalam hal memiliki sebuah benda akan melekat terhadap suatu hak milik. Hak milik menurut Pasal 570 KUHPerdara adalah hak untuk menikmati suatu barang itu secara bebas sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh pihak yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak orang lain.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dari skripsi ini terdiri dari empat bab. Urutan masing-masing bab beserta penjelasannya adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi mengenai latar belakang, permasalahan-permasalahan yang melatar belakangi penulisan skripsi ini, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisannya.

¹⁶ Hukumproperti.com, *Pengembang (Developer)*, <http://www.hukumproperti.com/tag/developer/>, diakses pada tanggal 28 September 2021.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan mengenai tinjauan umum berisi mengenai argumentasi ilmiah, teori, doktrin, pendapat para ahli yang berasal dari referensi maupun hasil penelitian yang berkaitan dengan hak konsumen ketika developer ganti kepemilikan. Rincian dari bab ini adalah sebagai berikut:

- A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Konsumen
- B. Tinjauan Umum Tentang Pelaku Usaha
- C. Tinjauan Umum Tentang Konsumen
- D. Tinjauan Umum Tentang *Developer*

BAB III : PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai hasil penelitian serta analisis terhadap permasalahan yang diangkat oleh penulis, yakni terkait hak konsumen ketika *developer* ganti kepemilikan.

BAB IV : PENUTUP ★★★★★★

Dalam bab ini berisi mengenai kesimpulan dari rumusan masalah serta saran yang diberikan peneliti berdasarkan hasil dan kesimpulan penelitian.

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan sesuai dengan perumusan masalah, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Penerapan dari Pasal 4 Huruf (b) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen terkait hak sebagai konsumen untuk mendapatkan barang dan/atau jasa sesuai jaminan yang dijanjikan, yang dinyatakan dalam kontrak perjanjian belum terlaksana dengan baik oleh PT. MAG sebagai *developer*. Dapat dikatakan demikian karena dalam fakta penelitian di lapangan yang membuktikan konsumen masih belum menerima sertifikat yang harusnya dimiliki oleh konsumen. Dan sampai saat tugas akhir ini ditulis antara *developer* dan konsumen masih bersengketa, *developer* optimis mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Jawa Timur walaupun dalam peradilan di Pengadilan Negeri Bangil konsumen dinyatakan menang melawan *developer* PT MAG.
2. Terdapat beberapa hambatan yang di alami oleh PT. MAG di dalam Penerapan dari Pasal 4 Huruf (b) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan juga beberapa hambatan di dalam pemenuhan tanggung jawabnya, hambatan-hambatan tersebut dibedakan menjadi dua jenis hambatan yaitu, hambatan hukum dan hambatan yang non hukum. Hambatan hukum antara lain yaitu kurangnya pengetahuan mengenai undang-undang perlindungan konsumen, tidak dijadikan bagian dari perjanjian, dan isi perjanjian

berat sebelah. Sedangkan hambatan non hukum yaitu, hambatan dana modal, pengalaman di bidang properti yang minim, dan rendahnya kualitas sumber daya manusia.

B. Saran

1. Bagi *developer*

- a. *Developer* hendaknya melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya dan lebih mendahulukan hak-hak konsumen yang dibebankannya kepadanya sebagai pelaku usaha agar tidak sampai ada pihak lain yang dirugikan.
- b. *Developer* hendaknya juga mengetahui bahwa setiap perjanjian adalah mengikat bagi para pihak, termasuk perjanjian pada tahap purnatransaksi. Oleh karena itu, masing-masing pihak memenuhi prestasinya, agar tidak merugikan salah satu pihak.
- c. *Developer* hendaknya beritikad baik untuk tetap melaksanakan tanggung jawabnya meskipun mengalami hambatan-hambatan dalam menjalankan kegiatan usahanya.

2. Bagi Konsumen

- a. Konsumen hendaknya tetap menyimpan dokumen penting yang di dapatkannya dari pelaku usaha sebagai alat bukti apabila dikemudian hari ternyata terdapat ketidak sesuaian antara barang/jasa yang dibeli. Karena PPJB mengikat sebagai sebuah pendahuluan dari perjanjian pengikatan jual beli, berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama atau pokok yang dilakukan,

karena perjanjian pengikatan jual beli adalah awal dari lahirnya perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli.

- b. Konsumen diharapkan lebih aktif dalam menuntut setiap hak nya yang dilanggar oleh pelaku usaha baik dengan mengajukan tuntutan pemenuhan hak secara langsung kepada pelaku usaha ataupun melalui pilihan penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh oleh konsumen.

3. Bagi Pemerintah

Melihat peraturan yang mengatur tentang perumahan dan pemukiman yang telah ada, dapat dikatakan sudah cukup baik, Pemerintah hendaknya melakukan upaya pengawasan dan memberikan tindakan tegas terhadap *developer* yang telah menyimpangi peraturan-peraturan tersebut, agar konsumen tidak dirugikan. Selain itu, Pemerintah juga diharapkan untuk lebih mensosialisasikan mengenai hak dan kewajiban, konsumen dan pelaku usaha beserta larangan-larangan yang dibebankan kepada pelaku usaha di dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Dan perlu adanya pengaturan yang melibatkan lembaga atau pejabat publik dari pemerintah untuk melindungi konsumen, bukan hanya lembaga yang bersifat swasta yang ada saat ini.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Asikin, Zainal dan Amirudin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Badman, Hasanudin, 2000, *Legal Drafting*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Barkatulah, Abdul Halim, 2008, *Hukum Perlindungan Konsusmen*, Bandung: Nusamedia.
- Daryanto, Ismanto Setyabudi, 2014, *Konsumen dan Pelayanan Prima*, Yogyakarta: Gava Media.
- Fuady, Munir, 1999, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- _____, 2014, *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Hadirusdianto, Dony, 2009, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Jakarta: Mitra Ilmu.
- Hamidi, 2010, *Metode Penelitian Kualitatif Pendekatan Praktis Penulisan Proposal dan Laporan Penelitian*, Malang: UMM Press.
- Kallo, Erwin, 2009, *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, Jakarta: Minerva Athena Pressindo.
- Miru, Ahmadi dan Sutarman Yodo, 2004, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Radjawali Pers.
- _____, 2013, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Moleong, Lexi J. 2004, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Nasution, Az. 2001, *Hukum Perlindungan Konsumen Konsumen Suatu Pengantar*, Jakarta: Diadit Media.
- Nasution, Bahder Johan, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju,.
- Santoso, Urip, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Jakarta: Prenadamedia Group.

- Satrio, J. 2001, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Grasindo.
- Shofie, Yusuf, 2000, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Sidabalok, Janus, 2014, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Siwi, Celina Tri, 2011, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Subdirektorat Statistik Kesehatan dan Perumahan. 2019. *Statistik Perumahan dan Pemukiman 2019*. Jakarta: Badan Pusat Statistik
- Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermasa.
- Subekti, R. 1987, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Bina Cipta.
- Sumardjono, Maria S.W., 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas.
- Sunggono, Bambang, 1997, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo.
- Waluyo, Bambang, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi, 2003, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- _____, 2000, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Zainal, Idris, 2004, *Ketentuan Jual Beli Memuat Hukum Perdata*, Medan: Fakultas USU Medan.

Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 3821.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188.

Peaturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah.

Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 19 Tahun 2012 Tentang Penyerahan Aset Bangunan Dan Lingkungan Dari Pengembang Kepada Pemerintah Daerah, Lembaran Daerah Kabupaten Pasuruan Tahun 2012 Nomor 19, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 251.

Jurnal

Kurniawati, Leny, 2018, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah , *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 2., No. 1.

Internet

Badan Pusat Statistik, (2019), *Statistik Perumahan dan Pemukiman 2019*, Diakses pada 17 September 2021, <https://www.bps.go.id/publication/>.

Hukumproperti.com, (2012), *Pengembang (Developer)*, Diakses pada 28 September 2021, <http://www.hukumproperti.com/tag/developer/>.

Kompas.com, (2017), *Jokowi: Sertifikat Lahan ini Pasti Disekolahkan*, Diakses pada 12 Desember 2021, <https://regional.kompas.com/read/2017/12/23/jokowi-sertifikat-lahan-ini-pasti-disekolahkan/>.

