

# BAB 1 PENDAHULUAN

## 1.1 Latar belakang

Setiap orang berhak atas kehidupan yang sejahtera lahir dan batin, termasuk memiliki tempat tinggal serta lingkungan hidup yang baik dan sehat sebagai kebutuhan dasar manusia. Negara bertanggung jawab melindungi seluruh masyarakat Indonesia dengan menyediakan perumahan dan kawasan permukiman agar mereka memiliki hunian yang memadai dan layak huni.<sup>1</sup> Rumah merupakan hajat primer setelah pakaian dan makanan, oleh karena itu manusia sangat memerlukan dan mendambakan kepemilikan rumah. Kediaman adalah bangunan yang berperan sebagai tempat tinggal layak huni, sarana pembinaan keluarga, representasi martabat penghuninya, dan aset berharga bagi pemiliknya.<sup>2</sup> Untuk memenuhi kepemilikan rumah, seseorang bisa membangun di atas lahan yang sudah dimiliki, atau membeli rumah yang dibangun oleh pengembang.

Pengembang properti merupakan entitas bisnis yang berfokus pada pembangunan berbagai kategori dan volume hunian dalam skala besar. Aktivitas pengembangan perumahan bersifat multidimensional, dengan implementasi yang mempertimbangkan berbagai faktor seperti infrastruktur dan fasilitas lingkungan, rencana tata ruang wilayah, isu pertanahan, industri material bangunan, jasa konstruksi dan desain arsitektur, aspek pendanaan, ketersediaan sumber daya

---

<sup>1</sup> Undang-Undang No 1 Tahun 2011, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman*, 2011.

<sup>2</sup> *Ibid.*

manusia, kolaborasi antarpihak terkait, regulasi hukum, serta elemen-elemen relevan lainnya.<sup>3</sup> Pemerintah Republik Indonesia telah mengesahkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mengenai Perumahan dan Kawasan Permukiman. Berdasarkan regulasi tersebut, perumahan diklasifikasikan menjadi lima kategori:

- a. Rumah komersial
- b. Rumah umum
- c. Rumah swadaya
- d. Rumah khusus
- e. Rumah negara

Dalam studi ini, yang dimaksud dengan rumah adalah rumah komersial, yaitu hunian yang dibangun dengan tujuan memperoleh profit berdasarkan permintaan pasar. Pihak yang menyelenggarakan pembangunan rumah komersial ini pada umumnya dikenal sebagai pengembang.

Developer membangun perumahan harus dengan perencanaan, dengan perencanaan yang tepat baik lokasi, dana, perizinan dapat menjadi podasi dalam menjalankan usaha pembangunan perumahan. Lewat perencanaan dapat terhindar dari resiko dan dapat menyelesaikan proyek sesuai jadwal dan hasil yang optimal.<sup>4</sup> Perumahan harus mendapat perizinan dari setiap instansi terkait. Perizinan adalah implementasi peran regulatif dan kontrol pemerintah terhadap segala aktivitas yang dilaksanakan oleh masyarakat.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 63 Tahun 2000 tentang Badan Kebijakan Dan Pengendalian Pembangunan Perumahan Dan Permukiman Nasional.

<sup>4</sup> blog Post2, "Begini Tahap Pengembangan Properti: Dari Perencanaan Hingga Konstruksi," *Dana Syariah Insight*.

<sup>5</sup> Jamhir Rifqy Maulana, "Konsep Hukum Perizinan Dan Pembangunan," *Jurnal Ilmu Hukum, Perundang-Undangan dan Pranata Sosial* 11, No. 1 (2019). Hlm, 13.

Ada 8 (delapan) perizinan untuk perumahan:<sup>6</sup>

- a. Izin lingkungan setempat.
- b. Keterangan Rencana Umum Tata Ruang (KRUTR).
- c. Izin Pemanfaatan Tanah.
- d. Izin Prinsip.
- e. Izin lokasi.
- f. Izin dampak lalu lintas.
- g. Izin Badan Lingkungan Hidup.
- h. Izin Pengesahan Site Plan.

Denah lokasi adalah visual dua dimensi yang menyajikan rincian rencana pengembangan kompleks perumahan, mencakup seluruh komponen di dalamnya, dalam batasan skala area tanah tertentu, termasuk tapak bangunan dan elemen penunjang lainnya. Ini dimanfaatkan oleh pengembang untuk mempromosikan area yang mereka pasarkan.<sup>7</sup>

Umumnya, strategi pemasaran perumahan senantiasa melibatkan penggunaan brosur sebagai media utama. Brosur atau pamflet berisi data atau penjabaran mengenai suatu produk, jasa, fasilitas publik, profil korporasi, institusi pendidikan, atau berfungsi sebagai instrumen periklanan.<sup>8</sup> Sebuah brosur adalah selembarnya

---

<sup>6</sup> Elfarina Permatasari, "Dinas Perumahan Kawasan Permukiman," *Dinas Perumahan Dan Kawasan Permukiman*, last modified 2025. Diakses pada tanggal 17 Juni 2025, <https://perkim.samarindakota.go.id/bidang/sekretariat/artikel/21>.

<sup>7</sup> Muhammad Idris, "Mengenal Site Plan: Pengertian, Fungsi, Dan Aturannya Di Indonesia Artikel Ini Telah Tayang Di Kompas.Com Dengan Judul 'Mengenal Site Plan: Pengertian, Fungsi, Dan Aturannya Di Indonesia', Klik Untuk Baca: <https://money.kompas.com/read/2022/03/05/10432012>," *Kompas.Com*. Diakses pada tanggal 14 November 2024.

<sup>8</sup> Raymond Rumajar, Arie Lumenta, and Brave A. Sugiarto, "Perancangan Brosur Interaktif Berbasis Augmented Reality | Rumajar | Jurnal Teknik Elektro Dan Komputer," *E-journal Teknik Elektro dan Komputer* 4, No. 6 (2015). Hlm, 15.

materi cetak yang mengandung data promosi tentang produk, layanan, dan acara tertentu, dengan tujuan menyebarkan informasi kepada khalayak luas.<sup>9</sup> Dengan demikian, dalam konteks perumahan, brosur dapat dianggap sebagai sarana penyampaian informasi produk perumahan kepada konsumen. Dampak informasi brosur terhadap keputusan pembelian konsumen sangatlah positif, dan berpotensi meningkatkan angka penjualan.<sup>10</sup>

Jual beli adalah sebuah perjanjian di mana satu pihak setuju untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah disepakati.<sup>11</sup> Dalam konteks ini, developer bertindak sebagai penjual, dan konsumen sebagai pembeli. Penjual, yaitu developer, memiliki serangkaian kewajiban:<sup>12</sup>

- a. Bertindak dengan niat baik dalam menjalankan kegiatan usahanya.
- b. Menghadirkan informasi yang tepat, jelas, dan terbuka terkait kondisi serta jaminan barang atau jasa, termasuk petunjuk penggunaan, perbaikan, dan perawatannya.
- c. Melayani atau memperlakukan konsumen secara adil dan setara, tanpa adanya praktik diskriminasi.

---

<sup>9</sup> Giap Luwena, "Brosur: Arti, Fungsi, Cara Membuat, & Contohnya (Lengkap) - Sribu," *Blog Sribu*, last modified 2023, accessed June 17, 2025, [https://www.sribu.com/id/blog/brosur-adalah/?srsltid=AfmBOoquwkgQattHDwausXgEh3tOiadaPb0FX8RxL63F9aXT3o\\_3Vh4q](https://www.sribu.com/id/blog/brosur-adalah/?srsltid=AfmBOoquwkgQattHDwausXgEh3tOiadaPb0FX8RxL63F9aXT3o_3Vh4q). Diakses pada tanggal 17 Juni 2025.

<sup>10</sup> S F Widyana and A Y Putri, "Pengaruh Pesan Brosur Terhadap Keputusan Pembelian Konsumen Grand Setiabudi Hotel & Apartment," *Jurnal Bisnis dan Pemasaran* 10, No. X (2020). Hlm, 10.

<sup>11</sup> R Subekti and R Tjitrosudbio, "Kitab Undang-Undang Hukum Perdata| Dinas Perpustakaan Dan Arsip Daerah DIY," *Jakarta Pradnya Paramita*, last modified 2007, accessed June 17, 2025, <https://balaiyanpus.jogjaprovo.go.id/opac/detail-opac?id=37582>.

<sup>12</sup> Presiden Republik Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia*, vol. 2003, 1999.

- d. Menjamin kualitas barang atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan agar sesuai dengan standar mutu yang telah ditetapkan.
- e. Memberikan peluang kepada pembeli untuk mencoba atau menguji produk atau layanan tertentu, serta menyertakan jaminan atau garansi pada barang yang diproduksi atau dijual.
- f. Mengalokasikan kompensasi atas kerugian yang terjadi akibat penggunaan atau pemanfaatan produk atau layanan yang diperdagangkan.
- g. Memberikan ganti rugi jika barang atau layanan yang diterima atau digunakan tidak sejalan dengan perjanjian yang telah dibuat.

Konsumen berkewajiban;

- a. Memperhatikan dan mengikuti petunjuk informasi serta prosedur penggunaan atau pemanfaatan produk atau layanan demi menjamin keamanan dan keselamatan.
- b. Menunjukkan itikad baik ketika melakukan transaksi jual beli barang dan jasa.
- c. Melakukan pembayaran sesuai dengan harga yang telah disetujui.
- d. Menjalankan proses hukum yang tepat dalam menyelesaikan sengketa perlindungan konsumen.

Apabila pengembang atau konsumen tidak memenuhi kewajiban mereka sebagaimana mestinya, sehingga merugikan salah satu pihak, penyelesaian dapat ditempuh melalui jalur litigasi atau non-litigasi. Transaksi jual beli rumah di kompleks perumahan kerap menghadapi berbagai isu. Berdasarkan data dari Badan Perlindungan Konsumen Republik Indonesia, jumlah aduan pada periode 2023-

2024 didominasi oleh permasalahan di sektor perumahan. Guna menjaga hak-hak konsumen, Negara Republik Indonesia telah menetapkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Developer pada pelaksanaan pembangunan perumahan dapat terjadi permasalahan yang mengakibatkan tidak terselesaikannya perumahan sebagaimana mestinya atau yang sering di kenal dengan perumahan mangkrak. Pada saat terjadi perumahan mangkrak mengakibatkan adanya peristiwa permasalahan hukum antara hak dan kewajiban developer maupun konsumen.

Dalam riset berjudul "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah dari Developer di Kota Makassar," Menurut Moh. Anis dan Nurfiah Anwar, hubungan hukum yang timbul dari transaksi jual beli dan pemakaian hunian antara pembeli dan pengembang tidak hanya berasal dari perjanjian jual beli, melainkan juga berdasarkan Undang-Undang. Relasi hukum ini berlaku di setiap tahapan, mulai dari upaya pengembang dalam melengkapi perizinan, proses produksi, hingga kegiatan promosi dan penawaran (melalui brosur, iklan). Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi konsumen wajib diterapkan pada setiap tahapan tersebut. Dalam risetnya yang berjudul "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Penyalahgunaan Fasilitas Sosial Dan Fasilitas Umum Menjadi Lahan Bisnis," Alamudy mengemukakan bahwa modifikasi pada suatu kompleks perumahan atau permukiman sangat merugikan konsumen. Guna melindungi hak-hak mereka, pemerintah daerah perlu menginstruksikan pengembang untuk mencantumkan dan menjelaskan rencana tapak (*site plan*) sebagai persyaratan wajib, sehingga konsumen perumahan akan terlindungi.

Perumahan mangkrak terjadi pada perumahan Bukit Asri Wonoyoso yang berada di kota Tanjungpinang, yang mana perumahan tersebut telah melakukan pembangunan sejak tahun 2010, dan telah melakukan persepakatan jual beli dengan konsumen pada tahun 2012 dengan alternative pelunasan cash bertahap atau credit melalui bank. Rumah yang dibeli konsumen telah dihuni oleh konsumen itu sendiri tetapi pembangunan perumahan tersebut tidak kunjung selesai dan berhenti. Sebagian dari lahan yang di cantumkan untuk kelanjutan pengembangan perumahan telah digarap masyarakat dan telah menjadi pemukiman yang bukan melalui depeloper. Dengan fenomena perumahan mangkrak tersebut konsumen melakukan penundaan pembayaran dan pihak developer melakukan penagihan pelunasan.

Berdasarkan konteks yang telah diuraikan, peneliti bermaksud untuk mengkaji hak dan kewajiban baik bagi pengembang maupun pembeli pada proyek perumahan yang terbengkalai. Serta ingin mengkaji hak konsumen menunda pelunasan rumah kepada depeloper, dengan alasan perumahan mangkrak. Penelitian ini tidak mengkaji penyebab terjadinya mangkrak tetapi memfokuskan pada pemenuhan hak dan kewajiban pada perumahan mangkrak (tidak sesuai brosur). Dengan adanya penelitian ini peneliti mengharapkan penemuan penyelesaian permasalahan perumahan mangkrak dan adapun kajian penelitian menggunakan kajian perundang-undangan, buku dan jurnal yang berhubungan dengan penelitian ini.

Penelitian ini berjudul Perlindungan Konsumen Terhadap Pembangunan Perumahan Mangkrak dengan kata kunci Perlindungan, Perikatan, Mangkrak, Upaya Hukum.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, adapun permasalahan yang hendak diteliti adalah:

- a. Bagaimana perlindungan konsumen terhadap pembangunan perumahan mangkrak pada Perumahan Bukit Asri Wonoyoso Kota Tanjungpinang?
- b. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa terhadap pembangunan perumahan mangkrak?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini:

- a. Untuk mengetahui perlindungan konsumen terhadap pembangunan perumahan mangkrak.
- b. Untuk mengetahui upaya penyelesaian sengketa konsumen terhadap pembangunan perumahan mangkrak.

## 1.4 Manfaat penelitian

Berdasarkan fenomena yang terjadi seperti tertuang dalam latar belakang, bilamana terjadi perumahan mangkrak yang menimbulkan adanya pihak konsumen merasa dirugikan, Oleh karena itu, penelitian ini diharapkan memberikan manfaat

baik secara teoretis maupun praktis.

#### **1.4.1 Manfaat teoretis**

- a. Sumber pengetahuan umum tentang perlindungan konsumen dan upaya penyelesaian sengketa apabila terjadi pembangunan perumahan mangkrak.
- b. Dapat menjadi sumber referensi bagi peneliti berikutnya.

#### **1.4.2 Manfaat Praktis**

- a. Dengan pengetahuan maupun wawasan Masyarakat umum tentang perlindungan konsumen terhadap perumahan mangkrak, diharapkan dapat meminimalkan terjadinya sengketa antara developer dengan konsumen.
- b. Menjadi sumber rujukan penyelesaian persengketaan perumahan mangkrak baik diluar peradilan maupun melalui peradilan.

