

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Meningkatnya jumlah pertumbuhan penduduk yang terjadi pada saat ini menjadi alasan awal bagi para pelaku ekonomi dalam melihat peluang guna menjalankan tindak usahanya, pertumbuhan penduduk yang hampir tidak terkendali akibat ketidak becusan pemerintah dalam menekan dan mengontrol jumlah pertumbuhan penduduk, memaksa dibutuhkannya alternatif-alternatif lain dalam mengatasi hal tersebut. Akan tetapi ketidakmampuan pemerintah dalam menekan jumlah pertumbuhan penduduk tidak bisa dikambing hitamkan sebagai alasan utama, ada alasan lain yang menyebabkan terjadinya ledakan jumlah penduduk, mulai dari tidak adanya aturan akan hal tersebut hingga faktor budaya maupun kebiasaan masyarakat Indonesia yang menganggap bahwa banyak anak banyak rejeki.

Berkaitan dengan pertumbuhan penduduk tentunya tidak bisa dilepaskan terhadap hal ekonomi, karna dua hal tersebut otomatis berkaitan satu sama lain. Dengan terjadinya pertumbuhan penduduk yang pesat tersebut dibutuhkan upaya dari pemerintah untuk menjaga stabilitas ekonomi di negara tersebut, dan jika bicara masalah kestabilan ekonomi tentulah hal ini berkaitan dengan kesejahteraan masyarakatnya. Kesejahteraan masyarakat tersebut menjadi hal terpenting bagi suatu negara karna tingkat pertumbuhan ekonomi suatu negara diukur dari pendapatan perkapita yang dimiliki negara tersebut yang berkorelasi terhadap

kesejahteraan masyarakat.<sup>1</sup> Dengan dibutuhkannya upaya pemerintah dalam peningkatan kesejahteraan masyarakat tersebut maka pada saat ini memaksa ketersediaannya faktor-faktor kebutuhan guna memenuhi sifat-sifat dasar manusia sebagai pelaku ekonomi yang konsumtif, manusia sebagai makhluk konsumtif haruslah memenuhi kebutuhan sandang, pangan dan papan. Oleh karena itu perlu adanya pihak-pihak lain demi menyokong jumlah permintaan yang cukup besar atas tersedianya kebutuhan sandang, pangan, papan tersebut, dan disinilah peran tersebut terbuka bagi para pelaku usaha serta para pelaku ekonomi.

Dengan banyaknya jumlah penduduk pada saat ini tentulah memerlukan tempat tinggal bagi mereka, sedangkan jumlah rumah maupun perumahan belumlah sebanyak jumlah dari permintaan akan rumah itu sendiri, padahal seperti yang tertuang pada Pasal 28 H Undang-Undang Dasar 1945 bahwa kebutuhan akan perumahan yang baik beserta lingkungannya merupakan tanggung jawab negara, sebab salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan akan perumahan yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia.<sup>2</sup> Atas hal tersebut menyebabkan terbukanya peluang bagi para pelaku usaha dalam melakukan kegiatan usahanya serta sekaligus membantu upaya pemerintah dalam menyediakan kebutuhan akan perumahan tersebut, pada umumnya mereka lebih dikenal dengan istilah *developer*. Mereka diharapkan hadir membawa solusi atas permintaan akan kebutuhan perumahan yang tinggi, untuk itu dengan meningkatnya industri perumahan pada saat ini setidaknya membantu upaya pemerintah dalam menyediakan tempat tinggal bagi

---

<sup>1</sup> "Laju Pertumbuhan Penduduk Indonesia", <http://www.bps.go.id>, diakses pada tanggal 25 agustus 2014 pukul 09.00.

<sup>2</sup> Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Bab I, Pasal 1 angka 7.

masyarakatnya, semakin tingginya kebutuhan dan permintaan masyarakat akan perumahan memaksa dibutuhkan perlindungan hukum terhadap masyarakat yang dalam hal ini bertindak sebagai konsumen, untuk itu dibutuhkan keseimbangan kedudukan antara pelaku usaha dengan konsumen guna melindungi kedudukan konsumen agar hak-hak dari konsumen itu sendiri terjamin.

Namun permasalahan yang kerap muncul dalam pemenuhan kebutuhan akan perumahan yakni aspek-aspek mengenai konsumen itu sendiri, dimana dalam hal ini konsumen sering kali merasa dirugikan. Persoalan ini sebenarnya menjadi persoalan klasik dalam suatu sistem kegiatan ekonomi terutama di negara-negara berkembang, dikarenakan perlindungan terhadap konsumen tidak menjadi prioritas utama dan juga sering diabaikan dalam dunia bisnis, pelaku usaha sering kali lebih mementingkan faktor keuntungan maupun kerugian yang diperoleh ketimbang memperhatikan hak-hak konsumen tersebut, padahal telah ada aturan yang mengatur bahwa hak-hak konsumen harus diperhatikan, yakni tertuang pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, dimana hak-hak dari konsumen tersebut haruslah diperhatikan bahwa konsumen berhak untuk mendapatkan barang seperti apa yang telah dijanjikan sebelumnya.<sup>3</sup> Akibat kurang diperhatikannya hak-hak konsumen tersebut maka timbulah berbagai macam permasalahan, permasalahan-permasalahan ini pada dasarnya diawali dengan adanya ketidaksesuaian tentang kesepakatan yang tercantum di kedua belah pihak, tak terkecuali pada permasalahan tentang perumahan.

---

<sup>3</sup> Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 31.

Semakin banyaknya permasalahan yang menyangkut bisnis perumahan pada dasarnya diawali dengan adanya ketidaksesuaian antara developer dengan konsumen, bahwa pada perjanjian awalnya yang dikeluarkan oleh developer dinyatakan bahwa rumah yang dibeli oleh konsumen merupakan rumah dengan status hak milik. Tetapi pada kenyataannya saat proses kegiatan jual beli telah dilakukan, pihak developer berdalih bahwa status balik nama sertifikat tersebut masih dalam proses sehingga belum dapat diberikan kepada pembeli, pihak developer berjanji akan memberikan status kepemilikan masing-masing pembeli atas hak rumahnya, atas hal tersebut pihak pembeli yang dalam hal ini bertindak sebagai konsumen merasa dirugikan karena merasa hak-haknya tidak terpenuhi, guna memperoleh hak-haknya pembeli pun meminta sekaligus melakukan upaya dengan mendatangi BPN guna melihat salinan dokumen warkah rumah yang telah dibelinya dari developer, akan tetapi disinilah letak permasalahannya, dokumen warkah tersebut tidak dapat diberikan ataupun diperlihatkan kepada pihak selain pemegang hak yang bersangkutan dalam hal ini pemegang hak atas sertifikat tanah tersebut yang tercatat di BPN tersebut dan juga pihak Instansi yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya, hal tersebut sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan hal tersebut tentulah bertolak belakang terhadap Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik dan juga Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria, akibatnya pembeli berada pada posisi yang sangat tidak diuntungkan, pembeli

merasa tertipu oleh developer atas hal tersebut dimana pembeli dapat kehilangan haknya atas sertifikat yang dimilikinya, pembeli yang dalam hal ini sebagai konsumen dapat memperjuangkan haknya dalam penerbitan sertifikat yang dikeluarkan oleh BPN, untuk itu perlu adanya pemecahan masalah serta perlindungan yang mengatasnamakan konsumen, berdasarkan hal tersebut sangat menarik diteliti dan dituangkan dalam bentuk karya tulis yang berjudul :

**“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS TIDAK DITERBITKANNYA WARKAH YANG BERKAITAN DENGAN UU.NO 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN”.**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijabarkan di atas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi konsumen atas tidak diterbitkannya warkah oleh BPN.
2. Bagaimana upaya yang dapat dilakukan konsumen jika warkah tidak diterbitkan oleh BPN.

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum yang didapat konsumen atas tidak diterbitkannya warkah oleh BPN.
2. Untuk mengetahui upaya yang dapat dilakukan konsumen ketika warkah tidak diterbitkan oleh BPN.

## **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang hendak dicapai dari penelitian yang dilakukan penulis adalah :

1. Manfaat Teoritis
  - a. Untuk menerapkan ilmu yang diperoleh selama perkuliahan di Fakultas Hukum.
  - b. Agar penelitian ini dapat memberikan ilmu, khususnya aspek hukum tentang perlindungan konsumen.

2. Manfaat Praktis

Diharapkan agar penelitian ini dapat membantu masyarakat serta aparatus penegak hukum untuk mengetahui persoalan hukum yang dihadapi dan membantu mereka dalam menyelesaikan permasalahan tersebut terkait dengan perlindungan hukum bagi konsumen atas tidak diterbitkannya warkah oleh BPN.

## **E. Metode Penelitian**

Guna memperoleh data yang konkrit sebagai bahan dalam penelitian ini, maka metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Pendekatan Masalah

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan adalah metode penelitian yuridis sosiologis, hal ini berarti pendekatan masalah melalui penelitian hukum dengan melihat norma hukum yang berlaku yang dihubungkan dengan prakteknya atau fakta di lapangan yang ada terhadap permasalahan yang di temui penulis dalam penelitian.

## 2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang akan dipakai adalah penelitian deskriptif, bertujuan untuk menggambarkan secara tepat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala.

## 3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini ada dua, yaitu:

### a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Data-data yang digunakan dalam penelitian ini bersumber dari buku-buku yang ada di perpustakaan.

### b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Selain dari buku-buku yang ada di perpustakaan, data-data yang digunakan dalam penelitian ini juga bersumber dari lapangan. Maksudnya, dapat berupa melalui wawancara serta mengambil data-data dari Badan Pertanahan Nasional kota Padang.

## 3. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

### a. Data Primer

Data ini diperoleh dengan menghimpun sejumlah keterangan atau fakta yang diperoleh dari penelitian langsung melalui wawancara terhadap responden dan informan yang terkait dengan bentuk perlindungan hukum bagi konsumen dengan daftar pertanyaan yang telah disiapkan terlebih dahulu.

### b. Data Sekunder

Data ini diperoleh dengan cara pengumpulan data sekunder dalam penelitian ini yaitu dilakukan dengan metode kepustakaan dengan cara membaca, mencatat dan melakukan pengutipan terhadap bahan hukum primer. Data diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan untuk memberikan penjelasan tentang data primer.

Data sekunder terdiri dari:

1. Bahan hukum primer, yaitu data-data yang diperoleh dari berbagai peraturan perundang-undangan yang relevan dengan permasalahan yang akan dibahas, antara lain:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);

2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;

3. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik;

4. Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer agar dapat membantu menganalisa dan memahaminya, seperti: teori-teori dan pendapat para sarjana, buku-buku, makalah, dan lainnya.

3. Data Tersier atau Penunjang



Data tersier yaitu data yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya bahan dari media internet, kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan sebagainya.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

##### a. Studi Dokumen

Yakni menghimpun dokumen-dokumen yang erat hubungannya dengan masalah yang penulis teliti, serta mengumpulkan data-data yang berkaitan dengan tidak diterbitkannya warkah oleh BPN yang sangat dibutuhkan oleh konsumen.

##### b. Wawancara

Pengumpulan data yang dapat membahas pokok permasalahan dengan melakukan tanya jawab langsung dengan kepala kantor BPN kota Padang yang bersifat terbuka yang berkaitan dengan masalah. Adapun metode wawancara yang penulis gunakan adalah wawancara terstruktur, yaitu disamping mengajukan pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu dalam daftar pertanyaan, penulis juga mengajukan pertanyaan-pertanyaan lain yang dikembangkan berdasarkan pengetahuan yang berhubungan dengan penelitian ini.

#### 5. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Pengolahan data adalah kegiatan merapikan hasil pengumpulan data di lapangan sehingga siap untuk dianalisis. Data yang telah didapat, dilakukan

*editing* yaitu meniti kembali terhadap catatan-catatan, berkas-berkas, informasi dikumpulkan oleh para pencari data. Setelah mengumpulkan seluruh data yang lengkap dari lapangan, maka dilakukan pengolahan dan menganalisis data tersebut.

## **F. Sistematika Penulisan**

Agar diperoleh gambaran secara jelas dan terperinci dan dengan memperhatikan tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan ini, berikut penulis sajikan sistematika penulisan skripsi ini.

### **Bab I : Pendahuluan**

Pada bab ini dikemukakan tentang latar belakang masalah yang merupakan titik tolak bagi penulisan ini, selain itu bab ini juga menguraikan mengenai perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka konseptual, landasan teoritis, metode penelitian, dan sistematika penulisan. Bab pendahuluan berfungsi sebagai bab pengantar yang memberi arah atau pedoman dalam melaksanakan penelitian dan penulisan ini.

### **Bab II : Tinjauan Pustaka**

pada bab ini berisikan tentang perjanjian, pengertian, prinsip, asas, hak dan kewajiban, tujuan perlindungan konsumen. Bab ini menguraikan tentang pengertian

warkah dan pendaftaran tanah, asas, tujuan, objek pendaftaran tanah.

### **Bab III : Pembahasan**

pada bab ini berisikan tentang upaya yang dapat dilakukan konsumen ketika terjadinya ketidaksesuaian terhadap kesepakatan awal dengan developer dan bentuk perlindungan hukum yang didapat konsumen atas tidak diterbitkannya warkah oleh BPN

### **Bab IV : Penutup**

Pada bab ini merupakan kesimpulan dari seluruh pembahasan ini. Dari kesimpulan itu, terdapat beberapa saran yang terkait dengan hasil pembahasan materi saran dan kritikan yang membangun.

