

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada dasarnya tidak setiap orang dapat mendapatkan tempat tinggal sendiri dan membangun rumah tempat tinggalnya, karena untuk mendirikan rumah untuk ditempati setiap orang harus memiliki seperti tanah, struktur bangunan dan izin-izin dari pihak perizinan pendirian pembangunan. Banyak masyarakat yang tidak ingin menjadi susah dan cepat baik dari segi pembangunan maupun perizinan untuk mendirikan rumah sehingga masyarakat lebih ingin membangun rumah dengan secara lebih mudah dan efektif sehingga tidak banyak menyita waktu banyak dengan cara membeli rumah dari pengembang melalui marketing atau agen pemasaran rumah pengembang perumahan. Dalam hal ini Adanya peran serta dari pemerintah untuk menyediakan perumahan terutama yang ditujukan kepada masyarakat menengah melalui pembangunan Perumahan oleh pengembang perumahan, namun pesatnya kebutuhan masyarakat akan perumahan jauh melebihi dari pemerintah dengan melihat dari usaha perumahan yang merupakan pasar yang berpotensi untuk meraih keuntungan, maka tidak heran jika perusahaan pembangunan perumahan swasta tumbuh dan banyak guna memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan.

Secara khusus pengaturan tentang hak atas *properti* dapat ditemukan dalam Hukum yang berhubungan dengan perumahan telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.¹ Pada dasarnya prinsip yang menjadi dasar diatur dan tercantum dalam Peraturan Perundang-Undangan seperti pada

¹Ahmadi Miru dan Sutarman Yudo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm 4.

Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut UU PKP) ini yaitu pada Pasal 129 huruf (a) bahwa dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki/ memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Mengingat masyarakat yang masih banyak membutuhkan rumah dan mereka yang keterbatasan penghasilannya maka cara yang sering dipilih oleh masyarakat dalam rangka membeli rumah dengan sistem angsuran seperti cash bertahap yang difasilitasi oleh pengembang perumahan. Dalam pemesanan rumah oleh konsumen kepada pihak pengembang adanya sistem *booking* dan meminta uang muka terlebih dahulu dengan sistem yang rumahnya belum dibangun yang diperjanjikan dan disepakati dahulu oleh pihak pengembang dengan konsumen mengenai lokasi, jenis tipe dan bentuk rumah yang diinginkan dengan artian pihak pengembang menyediakan jasa dan pembangunan kepada konsumen untuk membangun rumah sesuai keinginan konsumen itu sendiri, namun pada fakta kenyataannya yang ada selama ini pihak konsumen perumahan berada pada posisi yang lemah serta perlindungan hukum yang tidak terjamin bagi konsumen sebagaimana yang diharapkan oleh konsumen, sehingga tidak jarang informasi yang disampaikan pihak pengembang Perumahan menyesatkan konsumen atau tidak benar sehingga masih ada pihak pengembang perumahan yang tidak membangun rumah konsumen. Hal tersebut awalnya dengan Pemasaran yang dilakukan pengembang Perumahan sangat tendisius sehingga tidak jarang informasi yang disampaikan itu ternyata menyesatkan

(*misleading Information*) atau tidak benar, padahal konsumen sudah terlanjur menandatangani Perjanjian dengan pengembang.²

Di dalam pembangunan maupun jual beli rumah oleh pengembang dengan konsumen selalu dikaitkan dengan adanya kesepakatan dan Perjanjian atau Kontrak, pada perjanjian umumnya lahir pada saat terjadinya kesepakatan mengenai hal pokok dalam kontrak tersebut, namun masih ada hal lain yang harus diperhatikan, yaitu syarat sahnya kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) yaitu Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, Adanya suatu hal tertentu, dan Suatu sebab/causa yang halal.³ Jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik suatu barang, sedangkan pihak lainnya (sipembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁴

Perbuatan hukum seperti jual beli adalah salah satu cara untuk mendapatkan tanah dan rumah yang diinginkan sesuai dengan tipe dan kondisi keuangan yang dimiliki masyarakat, ekonomi yang baik dari masyarakat membuat daya beli masyarakat yang dalam hal ini berperan sebagai konsumen mempunyai kemauan dan kemampuan untuk memperoleh tempat tinggal yang lebih baik lagi. Yang dimaksud Konsumen adalah “pengguna akhir” (*end user*) dari suatu produk, yaitu setiap pemakai barang dan jasa

² Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen Hukumnya*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2008, hlm

³ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 13.

⁴ Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Cetakan XI, Bandung, 2014, hlm.1.

yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.⁵

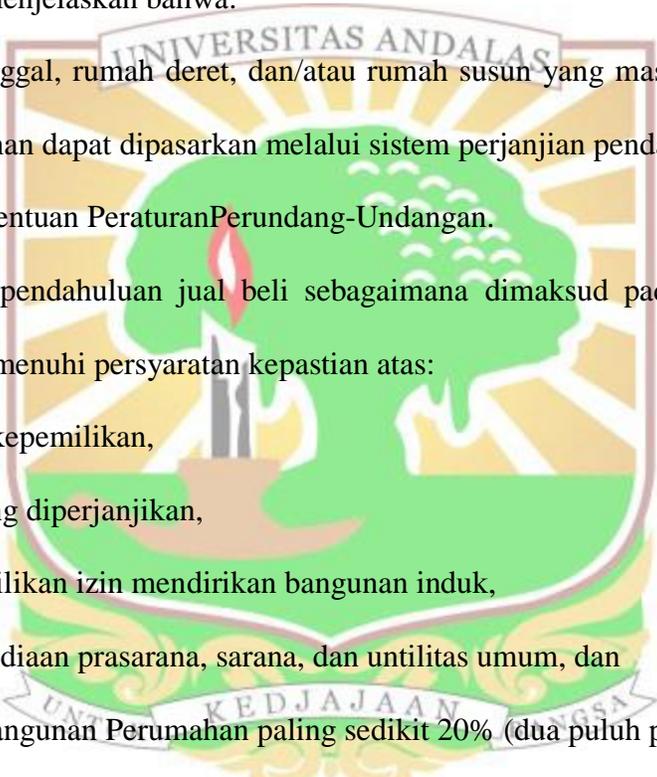
Pengembang menjual rumah kepada konsumen harus sepakat dalam membuat perjanjian pembelian rumah, yang mana pengembang membuat perjanjian ini dikarenakan penandatanganan dan serah terima untuk akta jual beli belum bisa dilakukan oleh pengembang kepada konsumen, maka isi dari perjanjian dan klausula-klausula yang menyebabkan belum bisa dilakukan untuk menandatangani akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka pihak pengembang membuat perjanjian jual beli sendiri secara dibawah tangan dengan konsumen. Dengan adanya perjanjian jual beli menimbulkan keterikatan bagi kedua belah pihak yang juga menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak serta perkembangan dan akibat hukum yang timbul dikemudian hari sesudah adanya perjanjian ini. Pada pelaksanaan Perjanjian Jual Beli tanah dan rumah ini telah diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, menurut Pasal 1457 KUH Perdata yang berbunyi Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Salah satu jenis perjanjian yang dalam penyelenggaraan bisnis *property* yang menunjukkan adanya persetujuan antara perusahaan pengembang *property* adalah dengan Sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), PPJB adalah kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli dengan penyediaan rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang. Dalam hal ini dimana rumah yang belum dibangun dan hanya baru objek tanah saja yang tersedia dan setelah

⁵ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Cetakan IV, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm.227.

adanya kesepakatan yang diperjanjikan antara pihak penyelenggara perumahan atau pengembang perumahan dengan konsumen maka pihak perumahan akan membangun rumah tersebut berdasarkan tipe atau jenis rumah yang telah disepakati yang mana pihak pengembang dengan konsumen dengan menuangkan kesepakatannya di dalam didalam isi perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).⁶

Pada Pasal 42 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan bahwa:

- 
1. Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.
 2. Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. Status kepemilikan,
 - b. Hal yang diperjanjikan,
 - c. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk,
 - d. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, dan
 - e. Keterbangunan Perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Dengan adanya Peraturan tersebut suatu kesepakatan antara pihak pengembang Perumahan dengan konsumen tidak menutup kemungkinan terjadinya suatu masalah dan sehingga lahir suatu kerugian. Kerugian yang diderita seseorang secara garis besar dapat dibagi menjadi dua bagian yaitu:

⁶ Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta, *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, PT. Grasindo, Jakarta, 2017, hlm.249.

1. Kerugian yang menimpa diri sendiri dan kerugian yang menimpa harta benda seseorang dan Kerugian harta benda sendiri dapat berupa kerugian nyata yang dialami serta kehilangan keuntungan yang diharapkan.
2. Kerugian dapat berupa kerugian atas diri (fisik) seseorang atau kerugian yang menimpa harta benda, namun jika dikaitkan dengan ganti kerugian maka keduanya dapat dinilai dengan uang (harta kekayaan). Kerugian harta benda dapat pula berupa kehilangan keuntungan yang diharapkan, maka pengertian kerugian seharusnya adalah berkurangnya atau tidak diperolehnya harta kekayaan yang satu yang disebabkan oleh perbuatan yang melanggar norma oleh pihak lain.⁷

Bahwa diketahui Perjanjian pendahuluan jual beli rumah (PPJB) pedoman tentang pembuatan perjanjian pengikatan jual beli diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah selanjutnya disebut Kepmenpera No.09/KPTS/M/1995. Uraian objek pengikatan jual beli menurut Kepmenpera No.09/KPTS/M/1995 seperti Luas bangunan rumah disertai dengan gambar arsitektur, gambar denah, spesifikasi teknis bangunan, luas tanah, status tanah, segala perizinan dengan pembangunan rumah dan hak-hak lainnya, lokasi tanah, harga rumah dan tanah serta tata cara pembayarannya yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Adanya larangan terhadap pihak pengembang dalam hal perjanjian juga diatur secara khusus pada UU PKP dalam BAB XIII tentang adanya larangan pada Pasal 134 dikatakan bahwa Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan Perumahan yang tidak membangun Perumahan sesuai dengan kriteria, spesifik, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan. Dari bunyi pasal tersebut setiap orang baik perorangan maupun berbadan hukum dilarang membangun

⁷ Ahmadi Miru dan Sutarman Yudo, *Op.Cit*, hlm. 133.

perumahan yang tidak sesuai dengan yang telah diperjanjikan antara pengembang perumahan kepada konsumen.⁸

Pada kenyataannya meskipun peraturan Perundang-Undangan telah dikeluarkan oleh pemerintah, namun masih banyak konsumen yang merasa dirugikan oleh perbuatan perusahaan pengembang perumahan. Banyak konsumen yang merasa ditipu dan merasa tidak dilaksanakan janji-janji pengembang sehingga konsumen mengalami dan menderita kerugian dari segi materi dan waktu, bahkan tidak sedikit permasalahan tersebut menjadi konflik dan sengketa antara konsumen dengan pengembang yang terjadi dan sayangnya tidak semua konsumen mengetahui atau mengerti dengan aspek hukum upaya penyelesaian sengketa yang harus dilakukan. Hal tersebut tentu menjadi peluang dan dapat dimanfaatkan oleh pelaku usaha perusahaan pengembang perumahan untuk menghindari dari tuntutan konsumen ketika terjadi sengketa antara konsumen dengan pengembang. Ketika konsumen melakukan upaya hukum pengembang selalu berdalih bahwa pengembang melakukan telah sesuai dengan sistem dan cara sebagaimana yang telah disepakati dan masalah kesalahan itu dibebankan kepada konsumen.

Seperti pada perumahan Najah Dwi Sejahtera, PT. Najah Bintang Sejahtera Permasalahan yang terjadi bahwa konsumen membuat kesepakatan dengan pengembang untuk membeli salah satu rumah dengan sistem cash bertahap kepada pihak pengembang perumahan dan pihak pengembang membuat perjanjian dengan konsumen yang dibuat oleh pihak pengembang perumahan najah dwi sejahtera. Setelah berjalannya waktu ketika telah dilakukan perjanjian pihak konsumen menanyakan akan rumah yang diperjanjikan akan dibangun oleh pihak Perumahan hingga sekarang tidak dibangun oleh pihak

⁸ M.Sadar, Moh. Taufik Makarao, Habloel Mawardi, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Akademia, Jakarta Barat, 2012, hlm.2

pengembang dan ada juga yang telah dibangun oleh pengembang namun tidak selesai dibangun oleh pihak pengembang, sementara uang angsuran pembangunan telah dilunasi sehingga permasalahan ini pihak pengembang perumahan yang tidak menepati janji-janji kepada pihak konsumen. Seperti yang terjadi kepada konsumen perumahan najah dwi sejahtera “Sugiono” yang mengalami kerugian sebanyak Rp.85.000.000.- (delapan puluh lima juta rupiah) yang mana uang tersebut telah diberikan kepada pihak pengembang sebagai uang muka dan angsurannya kepada pihak pengembang PT. Najah Bintang Sejahtera yang berjanji apabila konsumen memberikan uang muka sebesar Rp.45.000.000.- (empat puluh lima juta rupiah), maka mendapatkan diskon dan potongan harga serta akan segera membangun rumah. Berjalannya waktu setelah 5 bulan tidak ada kejelasan atas bangunan yang dijanjikan oleh pihak pengembang PT. Najah Bintang Sejahtera dan sampai hingga sekarang tidak ada kejelasan atas status rumah yang dibangun. Merasa telah ditipu sehingga konsumen mengalami kerugian sampai sekarang rumah tidak dibangun sehingga konsumen berniat untuk melakukan upaya penyelesaian dengan melakukan upaya hukum terhadap PT. Najah Bintang Sejahtera, akan tetapi upaya hukum yang dilakukan konsumen tidak terselesaikan. Pihak pengembang menyangkal kalau kerugian konsumen bukan dikarenakan pihak pengembang dan pihak pengembang berdalih pengembang bukanlah menipu konsumen namun pihak pengembang berjanji akan membangun rumah tersebut.

Hal yang sama dan tidak jauh berbeda juga dialami oleh seorang konsumen PT. Najah Bintang Sejahtera “Dasril” bahwa berdasarkan kenyataannya PT. Najah Bintang Sejahtera diketahui tidak memenuhi apa yang telah disepakati oleh pihak pengembang perumahan kepada konsumen yang berkaitan dengan pembangunan rumah dengan sistem

pembayaran cash bertahap tipe rumah 36 dan ketika biaya pembayaran telah lunas rumah yang dibangun tidak selesai dan tidak dapat ditempat, sehingga hal ini konsumen mengalami kerugian.

Dalam hal permasalahan tersebut di atas dapat dilihat bahwa adanya pelanggaran yang dilakukan oleh PT. Najah Bintang Sejahtera Kota pekanbaru dalam hal tidak dibangun dan tidak terselesainya pembangunan rumah sehingga menyebabkan kerugian kepada konsumen, yang sangat disayangkan ketika konsumen meminta kejelasan rumah dan pertanggung jawaban pihak pengembang, pihak pengembang hanya berjanji-janji saja dan sampai saat ini konsumen tidak mendapatkan kepastian dari pihak pengembang. Didalam Peraturan Perundang-Undangan sebenarnya menjadi jaminan sebagai upaya perlindungan hukum untuk konsumen bahwa dalam hal tersebut dapat dipatuhi dan terlaksanakannya Peraturan Perundang-Undangan pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman namun pada kenyataannya masih ada pihak-pihak pelaku usaha pengembang perumahan yang tidak mematuhi sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan tersebut.

Hal tersebut ditambah lagi dengan kurangnya pemahaman konsumen terhadap aspek hukum perlindungan konsumen dan upaya penyelesaian sengketa terhadap konsumen apabila terjadi suatu sengketa nantinya, konsumen tidak mengerti bagaimana prosedur penyelesaian dan upaya penyelesaian sengketa terhadap pihak pengembang. Akibatnya ketika konsumen berupaya melakukan upaya hukum, konsumen tidak dapat melakukan upaya sendiri, akibatnya konsumen yang membatalkan niat untuk terus melakukan upaya hukum terkait dengan permasalahan yang sedang mereka hadapi. Dari suatu permasalahan yang terjadi antara konsumen dengan pengembang tersebut, penyelesaian

sengketa yang telah diatur di dalam Peraturan Perundang-Undangan baik upaya penyelesaian di luar pengadilan maupun melalui peradilan umum dengan upaya perdata maupun pidana.

Berdasarkan uraian di atas adanya tidak terlaksananya peraturan mengenai permasalahan dalam aspek hukum upaya penyelesaian sengketa antara konsumen dengan pengembang Perumahan, sehingga penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai Upaya hukum dalam penyelesaian sengketa antara konsumen dengan pengembang perumahan di Kota Pekanbaru berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur. Penulis menuangkannya dalam Tesis yang berjudul “Upaya hukum dalam penyelesaian sengketa antara konsumen dengan pengembang PT. Najah Bintang Sejahtera di Kota Pekanbaru”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, maka dapat dirumuskan beberapa rumusan masalah yang akan dibahas dalam penulisan tesis ini:

1. Bagaimana pelaksanaan proses transaksi jual beli rumah antara konsumen dengan PT. Najah Bintang Sejahtera di Kota Pekanbaru?
2. Bagaimana pertanggungjawaban pengembang terhadap perjanjian jual beli rumah antara konsumen dengan PT. Najah Bintang Sejahtera di Kota Pekanbaru?
3. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa jika pihak pengembang PT. Najah Bintang Sejahtera tidak memenuhi kewajibannya?

C. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan transaksi jual beli rumah yang dilakukan oleh konsumen dan pengembang PT. Najah Bintang Sejahtera di Kota Pekanbaru.

- b. Untuk mengetahui pertanggungjawaban pengembang terhadap perjanjian jual beli rumah antara konsumen dengan PT. Najah Bintang Sejahtera di Kota Pekanbaru.
- c. Untuk mengetahui upaya penyelesaian sengketa jika pihak pengembang PT. Najah Bintang Sejahtera tidak memenuhi kewajibannya.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi penulis baik secara teoritis maupun secara praktis.

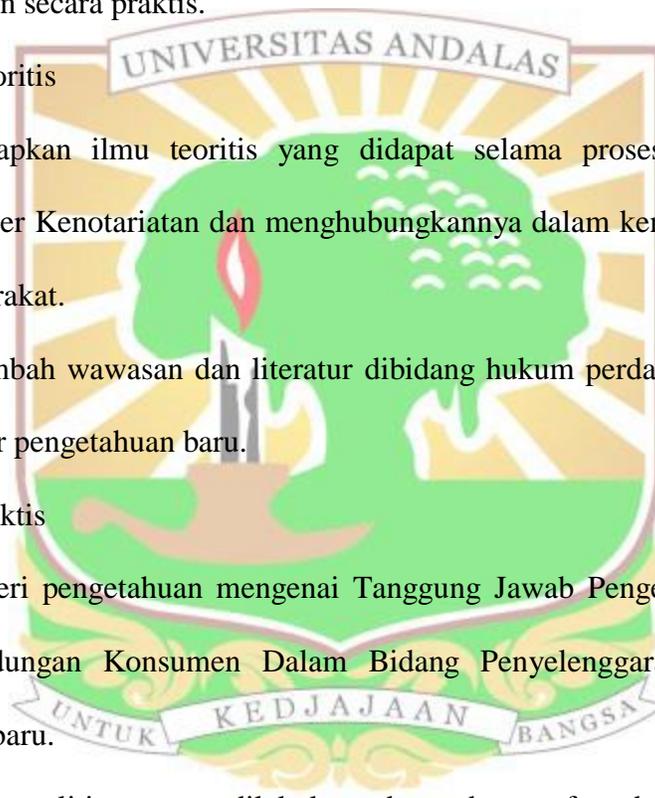
1. Secara Teoritis

- a. Menerapkan ilmu teoritis yang didapat selama proses perkuliahan Program Magister Kenotariatan dan menghubungkannya dalam kenyataan yang ada dalam masyarakat.
- b. Menambah wawasan dan literatur dibidang hukum perdata yang dapat dijadikan sumber pengetahuan baru.

2. Secara Praktis

- a. Memberi pengetahuan mengenai Tanggung Jawab Pengembang Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen Dalam Bidang Penyelenggara Perumahan di Kota Pekanbaru.
- b. Agar penelitian yang dilakukan dapat bermanfaat bagi khususnya praktisi dibidang kenotariatan serta dapat digunakan sebagai informasi ilmiah.
- c. Memberikan informasi kepada pemerintah untuk digunakan dalam pelaksanaan pemerintah yang sedang dijalankan.

E. Keaslian Penelitian



Berdasarkan penelusuran kepustakaan, penelitian mengenai Upaya hukum dalam penyelesaian sengketa antara konsumen dengan pengembang PT. Najah Bintang Sejahtera di Kota Pekanbaru, belum pernah dilakukan oleh peneliti lain sebelumnya. Dengan demikian penelitian ini adalah asli adanya. Meskipun peneliti-peneliti pendahulu yang melakukan penelitian mengenai tema permasalahan judul diatas namun secara judul dan substansi pokok permasalahan yang dibahas berbeda dengan penelitian ini. Adapun penelitian yang berkaitan meliputi:

1. Roni Trino Marta, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Jual Beli Rumah Melalui Sistem Pesan Bangun Pada Perumahan Graha Mahrum Regency di Kabupaten Kampar, 2016, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Andalas, dengan rumusan masalah:*
 - a. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli rumah melalui system pesan bangun pada Perumahan Graha Mahrum Regency antara pengembang PT. Eka Mahrum Mandiri dengan konsumen?
 - b. Bagaimna proses pembangunan rumah yang dijual melalui system pesan bangun kepada konsumen pada Perumahan Graha Mahrum Regency oleh PT. Eka Mahrum Mandiri?
 - c. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen atas pembangunan rumah melalui system pesan bangun pada Perumahan Graha Mahrum Regency di Kabupaten Kampar?
2. Rini Anggraini, *Tanggung Jawab Pengembang perumahan Dalam Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang*

Pekanbaru, 2015, Tesis Fakultas Hukum Universitas Andalas, dengan rumusan masalah:

- a. Apakah tanggung jawab pengembang perumahan dalam perjanjian kredit Perumahan rakyat (KPR) pada PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Pekanbaru (studi pada PT Indah Harisanda) telah dilakukan sesuai dengan aturan yang berlaku?
- b. Bagaimanakah bentuk perlindungan konsumen dalam perjanjian kredit pemilikan rumah?

3. Lola Wira Agusni, Pengikatan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Sebagai Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Antara Pengembang Dengan Konsumen Di Kota Padang, 2017, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Andalas, dengan rumusan masalah:

- a. Bagaimana proses pembuatan pengikatan jual beli tanah di bawah tangan sebagai perjanjian pendahuluan jual beli antara pengembang dengan konsumen di kota Padang?
- b. Bagaimana pelaksanaan isi perjanjian serta penyelesaiannya jika para pihak melakukan wanprestasi terhadap pengikatan jual beli tanah di bawah tangan sebagai perjanjian pendahuluan jual beli antara pengembang dengan konsumen di kota Padang?
- c. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen dalam pengikatan jual beli tanah di bawah tangan sebagai perjanjian pendahuluan jual beli antara pengembang dengan konsumen tanpa Kredit Pemilikan Rumah di kota Padang?

Perbedaan penelitian yang telah dilakukan tersebut dengan penelitian ini adalah metode pendekatan, waktu, fenomena permasalahan yang berbeda, materi, objek yang

berbeda, tingkat kesadaran masyarakat yang berbeda, Peraturan Perundang-Undangan dan pembahasan penelitian yang berbeda. Oleh karena itu, penelitian yang dilakukan dalam penulisan ini adalah asli sehingga dapat dipertanggung jawabkan secara akademis berdasarkan nilai-nilai objektivitas dan kejujuran.

F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teoritis.

Teori merupakan hal yang dapat dijadikan landasan terhadap fakta-fakta yang dihadapkan, sehingga terlihatlah benar atau tidaknya suatu permasalahan. Komunitas perkembangan ilmu hukum selain tergantung kepada metodologi aktifitas penelitian dan imajinasi sosial dengan ditentukan oleh teori.⁹ Dalam pembahasan mengenai penelitian ini, maka teori yang akan Penulis pergunakan adalah teori perlindungan konsumen, teori Tanggung Jawab, dan Teori Penyelesaian sengketa.

a. Teori Perlindungan Konsumen.

Prinsip-prinsip mengenai kedudukan konsumen dalam hubungan dengan pelaku usaha berdasarkan doktrin atau teori yang dikenal dalam perkembangan sejarah hukum perlindungan konsumen, antara lain :¹⁰

1) *Let the buyer beware (caveat emptor).*

Doktrin let the buyer beware atau *caveat emptor* merupakan dasar dari lahirnya sengketa dibidang transaksi konsumen. Asas ini berasumsi bahwa pelaku usaha dan konsumen adalah dua pihak yang sangat seimbang, sehingga konsumen tidak memerlukan perlindungan. Prinsip ini mengandung kelemahan, bahwa dalam perkembangan konsumen tidak mendapat informasi

⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm. 6.

¹⁰ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, PT Grasindo, Jakarta, 2006, hlm.61.

yang memadai untuk menentukan Pilihan terhadap barang dan/atau jasa yang dikonsumsi. Hal tersebut dapat disebabkan oleh keterbatasan pengetahuan konsumen atau ketidakterbukaan pelaku usaha terhadap produk yang ditawarkannya. Dengan demikian, apabila konsumen mengalami kerugian, maka pelaku usaha dapat beralih bahwa kerugian tersebut akibat dari kelalaian konsumen sendiri.

2) *The due care theory.*

Doktrin ini menyatakan bahwa pelaku usaha mempunyai kewajiban untuk berhati-hati dalam memasarkan produk, baik barang maupun jasa. Selama pelaku usaha berhati-hati dengan produknya, maka ia tidak dapat dipersalahkan. Pada prinsip ini berlaku pembuktian siapa mendalilkan maka dialah yang membuktikan. Hal ini sesuai dengan jiwa pembuktian pada hukum privat di Indonesia yaitu pembuktian ada pada penggugat, sesuai dengan Pasal 1865 KUH Perdata yang secara tegas menyatakan bahwa barang siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau untuk meneguhkan haknya atau membantah hak orang lain, atau menunjuk pada suatu peristiwa, maka diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.

3) *The privity of contract.*

Doktrin ini menyatakan pelaku usaha mempunyai kewajiban untuk melindungi konsumen, tetapi hal itu baru dapat dilakukan jika diantara mereka telah terjalin suatu hubungan kontraktual. Pelaku usaha tidak dapat disalahkan diluar hal-hal yang diperjanjikan. Dengan demikian penulis menggunakan teori ini bahwa konsumen dapat menggugat berdasarkan wanprestasi. Hal ini

sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1340 KUH Perdata yaitu Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga, persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317. Pasal 1317 mengatakan bahwa Dapat pula diadakan perjanjian untuk kepentingan orang ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung syarat semacam itu. Siapa pun yang telah menentukan suatu syarat, tidak boleh menariknya kembali, jika pihak ketiga telah menyatakan akan mempergunakan syarat itu.

Pasal 1340 merupakan ruang lingkup berlakunya perjanjian hanyalah antara pihak-pihak yang membuat perjanjian, Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen Perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama berdasarkan lima asas yang relevan dalam pembangunan nasional, yakni:

- a) Asas Manfaat Adalah segala upaya dalam menyelenggarakan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.
- b) Asas Keadilan Adalah memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil.
- c) Asas Keseimbangan Adalah memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materiil maupun spiritual.
- d) Asas Keamanan dan Keselamatan Konsumen Adalah untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan.
- e) Asas Kepastian Hukum Adalah pelaku maupun konsumen mentaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen serta negara menjamin kepastian.¹¹

¹¹ M.Sadar, Moh. Taufik Makarao, Habloel Mawardi, *Op.Cit*, hlm.19.

Satjipto Raharjo berpendapat bahwa perlindungan hukum memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹² Secara teoritis perlindungan konsumen termasuk kedalam bentuk perlindungan hukum, bentuk perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :¹³

1) Perlindungan Hukum Preventif.

Perlindungan hukum preventif yaitu perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan dan mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan yang diberikan pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

2) Perlindungan Hukum Refresif.

Perlindungan hukum refresif adalah perlindungan hukum yang berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Perlindungan hukum refresif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi denda, penjara dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan pelanggaran.

Hal yang sama juga diungkapkan oleh Philipus M. Hadjon, yang mengatakan bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan reprensif.¹⁴ Perlindungan yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hatidalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan hukum yang resprensif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa termasuk penangannya dilembaga peradilan.¹⁵

b. Teori Penyelesaian Sengketa

¹² Sajipto Rahardjo, *Op. Cit*, hlm 54.

¹³ Salim HS dan Erlies Nurhani, *Op. Cit*, hlm. 264.

¹⁴ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, hlm.

2.

¹⁵ Maria Alfons, *Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis atas Produk-Produk Masyarakat Lokal dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual*, Universitas Brawijaya, Malang, 2010, hlm. 18.

Salim, HS memberikan definisi tentang sengketa sebagai pertentangan, perselisihan atau percekocokan yang terjadi antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya dan/atau antara pihak yang satu dengan berbagai pihak yang berkaitan dengan sesuatu yang bernilai uang atau benda. Dalam definisi ini sengketa dikonstruksikan sebagai perselisihan/pertentangan. Para pihak yang bersengketa terdiri dari dua pihak atau lebih dari dua pihak.¹⁶

Candra Irawan mendefinisikan konflik atau sengketa sebagai perselisihan atau perbedaan pendapat yang terjadi antara dua pihak atau lebih karena adanya pertentangan kepentingan yang berdampak pada terganggunya pencapaian tujuan yang diinginkan oleh para pihak.¹⁷ Sengketa bisnis dalam kontrak komersial seringkali berawal dari kesalahan mendasar dalam proses terbentuknya kontrak dengan berbagai faktor atau penyebabnya, antara lain:

- 1) Ketidappahaman terhadap bisnis yang dilakukan kondisi ini muncul ketika pelaku bisnis semata-mata terjebak pada orientasi keuntungan serta karakter coba-coba tanpa memprediksi kemungkinan resiko yang menimpanya.
- 2) Ketidakmampuan mengenali partner atau mitra bisnisnya. Adanya pelaku bisnis yang sekedar memperhatikan performa atau penampilan fisik mitra bisnisnya tanpa meneliti lebih lanjut *track record*.
- 3) Tidak adanya *legal cover* yang melandasi proses bisnis dan apresiasi hukum pelaku bisnis dalam melindungi aktifitas bisnis mereka.¹⁸

Menurut Putu Subada Kusuma, beberapa modus operandi yang melahirkan kontrak bermasalah antara lain:

- 1) Adanya beberapa kesalahan dalam merumuskan kontrak.
- 2) Adanya deskripsi keliru yang disengaja oleh satu pihak atau pihak-pihak.
- 3) Ketidak kritisitas dalam merumuskan kontrak.

¹⁶ Salim H.S. dan Erlis Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum dalam Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 137.

¹⁷ Candra Irawan, *Aspek Hukum dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2010, hlm.2

¹⁸ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian – Asas Proposionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Cetakan Ke 4, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2014, hlm.305.

- 4) Adanya paksaan atau faktor-faktor lain yang mempengaruhi terbentuknya suatu kontrak yang menimbulkan sengketa hukum.¹⁹

Muhammad Saifuddin, menjelaskan sebab-sebab timbulnya sengketa dari kontrak, sehingga kontraknya sulit dilaksanakan oleh para pihak, bahkan dapat merugikan para pihak yang membuat kontrak itu sendiri, antara lain:

- 1) Para pihak kurang cermat atau kurang hati-hati ketika melakukan perundingan pendahuluan.
- 2) Para pihak kurang mempunyai wawasan hukum, khususnya hukum kontrak.
- 3) Para pihak tidak mempunyai keahlian untuk mengkonstruksikan norma-norma hukum kontrak yang pasti, adil, dan efisien.
- 4) Para pihak kurang mampu mencermati resiko yang potensial terjadi, sehingga tidak terumuskan dalam kontrak.
- 5) Para pihak tidak jujur, dalam arti masih menyembunyikan hal-hal yang seharusnya dikemukakan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain.
- 6) Para pihak membiarkan secara sadar atau tidak sadar potensi persoalan hukum yang terjadi dikemudian hari.

Jika pada akhirnya sengketa berkembang menjadi lebih kompleks, para pihak akan melakukan upaya penyelesaian sengketa. Pada umumnya ada dua pilihan yang dapat digunakan dalam upaya menyelesaikan sengketa bisnis, yaitu:

- 1) Penyelesaian melalui jalur litigasi.
- 2) Penyelesaian melalui jalur non litigasi.

M. Yahya Harahap mengatakan bahwa penyelesaian sengketa bisnis melalui lembaga peradilan dinilai kurang efektif oleh para pelaku bisnis, karena:

- 1) Penyelesaian perkara yang lambat dan banyak membuang waktu.
- 2) Biaya yang mahal.
- 3) Pengadilan tidak responsif terhadap kepentingan umum.
- 4) Putusan pengadilan tidak menyelesaikan sengketa.
- 5) Kemampuan hakim bersifat generalis.
- 6) Putusan pengadilan sering kali dijatuhkan tidak disertai dengan pertimbangan yang cukup rasional.

c. Teori pertanggung Jawaban

¹⁹ Putu Subanda, *Menghindari Kontrak Bermasalah dan Upaya Penyelesaian Kontrak Bermasalah*, BPKH Fakultas Hukum Universitas Atmajaya, Jakarta, 2007, hlm.2.

Teori tanggung jawaban digunakan dalam penelitian ini untuk membahas rumusan masalah kedua mengingat permasalahan dalam penelitian ini adalah mengenai tanggung jawab hukum pengembang Perumahan. Tanggung jawab yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *the theory of legal liability* bahasa belandanya disebut *de theorie van wettelijke aansprakelijkheid*, sedangkan dalam bahasa jermannya disebut dengan *die theorie der hafting* merupakan teori yang menganalisis tentang tanggung jawab subjek hukum atau pelaku usaha yang melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana sehingga menimbulkan kerugian atau cacat, atau matinya orang lain.²⁰

Suatu konsep yang terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum (*liability*). Seorang yang bertanggung jawab secara khusus atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan/berlawanan hukum. Dalam teori tradisional ada dua jenis tanggung jawab:

- 1) Pertanggung jawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*).

Tanggung jawab yang didasarkan kesalahan adalah tanggung jawab yang dibebankan kepada subjek hukum atau pelaku yang melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana karena adanya kekeliruan atau kealpaannya (kelalaian atau kelengahan). Kelalaian adalah suatu keadaan dimana subjek hukum atau pelaku lengah, kurang hati-hati, tidak mengindahkan kewajibannya atau lupa melaksanakan kewajibannya dan tanggung jawab mutlak bahwa perbuatannya menimbulkan akibat yang

²⁰H.Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 207.

dianggap merugikan oleh pembuat Undang-Undang dan ada suatu hubungan eksternal antara perbuatannya dengan akibatnya. Tiadanya keadaan jiwa si pelaku dengan akibat perbuatannya. Prinsip ini berlaku dalam hukum pidana dan perdata. Dalam KUH Perdata Pasal 1365-1367 prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan sangat jelas dalam Pasal ini. Prinsip ini menyatakan seseorang baru dapat dimintakan pertanggung jawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukan.²¹

Pasal 1365 KUH Perdata yang lazim dikenal sebagai Pasal tentang perbuatan melawan hukum, mengharuskan terpenuhinya empat unsur pokok, yaitu:

- a) Adanya perbuatan,
- b) Adanya unsur kesalahan,
- c) Adanya kerugian yang diderita,
- d) Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Di Indonesia sendiri pemberlakuan prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan adalah atas dasar asas konkordansi, yang dirumuskan dalam pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.²²

Pasal 1365 KUH Perdata ini sendiri tidak merumuskan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*), tetapi hanya mengemukakan unsur-

²¹ Hans Kelsen, *Teori Umum Tentang Hukum dan Negara*, Nusa Media, Bandung, 2006, hlm.95.

²² Busyra Azheri, *Corporate Social Responsibility*, PT.Raja Grafindo, Jakarta, Cetakan ke dua, 2012, hlm

unsur yang harus dipenuhi agar suatu perbuatan dapat dikuantifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum itu adalah sebagai berikut:

- a) Adanya perbuatan melawan hukum dari tergugat,
- b) Perbuatan itu dapat dipersalahkan kepadanya,
- c) Adanya kerugian yang diderita penggugat sebagai akibat kesalahan tersebut.

Makna perbuatan melawan hukum dimaksud tidak hanya dalam arti positif tapi juga negative, yaitu meliputi tidak berbuat sesuatu yang seharusnya menurut hukum orang harus berbuat sedangkan makna kesalahan sendiri adalah dalam pengertian umum, yaitu baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian.²³

Dalam jual beli menurut pasal 1504 KUH Perdata, seorang penjual mempunyai kewajiban utama untuk:²⁴

- a) Menyerahkan kebendaan yang dijualnya kepada pembeli.
- b) Menanggung kenikmatan tentraman.
- c) Menanggung kenikmatan tenteram ini berkaitan dengan cacat tersembunyi dan gangguan pihak ketiga. Kewajiban-kewajiban ini dapat diterangkan sebagai berikut:
 - (1) Kewajiban menyerahkan barang yang dijual berarti penjual wajib menyerahkan barang yang dijualnya kepada pembeli sesuai dengan waktu yang diperjanjikan. Apabila kewajiban ini tidak dipenuhi, penjual telah melakukan perbuatan wanprestasi atau ingkar janji, penjual bersalah, yaitu telah sengaja atau lalai menyerahkan dan oleh karena itu dapat dituntut karena tidak terjadinya penyerahan atau karena terlambatnya penyerahan.
 - (2) Kewajiban pelaku usaha atau penjual menanggung kenikmatan tenteram, berarti pelaku usaha bertanggung jawab bahwa barang yang dijualnya bebas dari cacat tersembunyi dan bebas dari gangguan pihak ketiga. Apabila kemudian diketahui bahwa barang itu cacat sehingga mengakibatkan tidak dapat digunakan atau mengurangi penggunaannya, penjual bersalah: sengaja atau lalai

²³ *Ibid*, hlm 77.

²⁴ Janus Sidabalok, *Op.Cit*, hlm. 92.

dalam merawat dan atau memilih barang, maka pelaku usaha-penjual bertanggung jawab atas keadaan yang timbul karena cacat itu.

- (3) Menanggung kenikmatan tenteram artinya bahwa pelaku usaha atau penjual menjamin bahwa tidak akan ada gangguan dari pihak ketiga pada waktu pembeli memakai atau mempergunakan barang yang dibelinya karena barang itu dibeli dari pihak yang berwenang menjualnya. Apabila dikemudian hari pihak ketiga menuntut pengembalian barang yang dibelinya, berarti penjual bersalah, sengaja menyerahkan barang milik orang lain atau lalai dalam memastikan kepemilikan barang, maka penjual harus bertanggung jawab atas terjadinya gangguan itu dan akibat-akibatnya.
- (4) Selain itu, pelaku usaha juga wajib memenuhi segala janji yang dibuatnya ketika perjanjian jual beli terjadi. Apabila ternyata pelaku usaha-penjual tidak memenuhinya, berarti penjual bersalah sengaja atau lalai memenuhi janji-janjinya.

2) Pertanggung jawaban mutlak (*absolut responsibility* atau *Strick Liability*).

Lahirnya prinsip tanggung jawab mutlak tidak terlepas dari doktrin *Onrechtmatig daad* sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata yang mengedepankan adanya unsur Kesalahan (*fault*). Dengan kata lain, harus ada ketentuan peraturan Perundang-Undangan yang dilanggar. Namun fakta menunjukkan bahwa tidak semua unsur *fault* dapat dibuktikan, bahkan ada yang tidak dapat dibuktikan sama sekali. Untuk mengatasi keterbatasan *fault based liability* tersebut dikembangkanlah asas pertanggung jawaban mutlak (*Strict Liability*).²⁵

Berkaitan dengan lemahnya kedudukan konsumen dalam hal membuktikan kesalahan pelaku usaha karena tidak mempunyai pengetahuan dan sarana yang memuaskan untuk itu, maka dalam perkembangannya pengadilan-pengadilan di Amerika Serikat menempuh cara lain dengan menggunakan prinsip pertanggung jawaban mutlak (*strict liability*). *Strict liability* adalah bentuk khusus dari tort (perbuatan melawan hukum) yaitu

²⁵ Busyra Azheri, *Op. Cit*, hlm 78.

prinsip pertanggung jawaban dalam perbuatan melawan hukum yang tidak didasarkan kesalahan (sebgaimana pada tort umumnya), tetapi prinsip ini mewajibkan pelaku usaha langsung bertanggung jawab atas kerugian yang timbul karena perbuatan melawan hukum itu.²⁶

Dalam hal tanggung jawab menurut wright, harus dilihat terlebih dahulu apakah tindakan yang menjadi penyebab terjadinya kerugian itu bersifat *dependent* ataukah *independent*. jika tindakan itu bersifat *dependent*, maka pertanggung jawaban hukum tersebut tidak dapat dikecualikan ataupun dibatasi. Wright menjelaskan pendekatan yang ketiga yakni *risk play-outlimitation* yaitu adanya hubungan antara bagaimana suatu kerusakan yang terjadi merupakan akibat dari suatu risiko yang dapat diprediksi sebelumnya yaitu harus membuktikan adanya unsur kesusaian antara kerugian dan resiko yang telah diprediksi sebelumnya.²⁷

Teori ini sering dikatakan dengan prinsip tanggung jawab mutlak, kendati demikian ada juga para ahli yang membedakannya. Tanggung jawab mutlak adalah prinsip tanggung jawab yang menetapkan kesalahan tidak sebagai factor yang menentukan, namun ada pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab misalnya pada keadaan *force meujer* sedangkan prinsip tanggung jawab absolut adalah prinsip tanggung jawab tanpa kesalahan dan tidak ada pengecualian.

Jika dikaitkan dengan permasalahan yang diangkat oleh penulis yaitu dalam prinsip tanggung jawab pengembang Perumahan akan dikatakan

²⁶ *Ibid*, hlm.101.

²⁷ H.Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Op. Cit*, hlm. 214.

bersalah apabila tidak dapat memenuhi kewajibannya tetapi jika kewajibannya itu tidak dapat dipenuhi karena bencana alam maka kesalahan pengembang Perumahan akan terhapus dengan sendirinya. Lain hal dalam prinsip tanggung jawab absolut yaitu pengembang Perumahan tetap bertanggung jawab atas kelalaian yang dilakukannya kepada konsumen tanpa melihat kelalaian itu diakibatkan oleh dirinya sendiri atau bencana alam. Kebebasan memberikan pilihan bagi manusia untuk bersikap dan berperilaku. Oleh karena itu manusia wajib bertanggung jawab atas pilihan yang dibuatnya. Pertimbangan moral baru akan mempunyai arti apabila manusia tersebut mampu dan mau bertanggung jawab atas pilihan yang dibuatnya, dengan bahasa yang lebih sederhana dapat dikatakan bahwa pertimbangan-pertimbangan moral hanya mungkin ditunjukkan bagi orang yang dapat dan mau bertanggung jawab.²⁸

Teori tanggung jawab hukum juga dikembangkan Maurice Finkelstein yang disebut aliran *socioological jurisprudence*, ia mengemukakan bahwa tanggung jawab hukum memainkan fungsinya dalam masyarakat modern termasuk disetiap bentuk organisasi tidak terkecuali asosiasi usaha yang berbadan hukum sebagai untuk menjamin tegaknya hukum sebagai control social dan paksaan social menjadi bagian dari hukum agar tercipta kedamaian dan ketertiban umum.²⁹

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu :

²⁸ Muhammad Erwin, *Filsafat Hukum Refleksi Terhadap Hukum*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, Cetakan Ketiga, 2013, hlm 259.

²⁹ *ibid*, hlm.215.

- a) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*intermingled*).
- c) Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.³⁰

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konsep adalah penggambaran antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dalam arti yang berkaitan dengan istilah yang akan diteliti dan/atau diuraikan dalam karya ilmiah.³¹ Untuk lebih memberi arah dalam penelitian ini penulis merasa perlu memberikan batasan terhadap penelitian sehingga nantinya akan lebih mudah dalam melakukan penelitian. Adapun yang menjadi kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Pengembang Perumahan.

Pengembang Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan Perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.

b. Konsumen.

Konsumen umumnya diartikan sebagai pemakai terakhir produk yang diserahkan

³⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, 2010, hlm 503.

³¹ Zanuudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 96.

kepada mereka oleh pengusaha, yaitu setiap orang yang mendapatkan barang untuk dipakai dan tidak untuk diperdagangkan atau diperjual belikan lagi. Menurut Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen disebut 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. Sebagaimana disebutkan dalam penjelasan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang tersebut bahwa konsumen yang dimaksud adalah konsumen akhir yang dikenal dalam perpustakaan ekonomi.³²

c. Penyelenggaraan Perumahan.

Penyelenggaraan rumah dan Perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi rakyat.³³ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan Penyelenggaraan rumah dan kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk didalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.

d. Perlindungan Konsumen.

Perlindungan konsumen didefinisikan melalui ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sebagai segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Menurut A.Z Nasution kepastian hukum itu meliputi segala

³²Janus Sidabalok, *Op.Cit*, hlm. 14.

³³Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta, *Op.Cit*, hlm. 108.

upaya untuk memberdayakan konsumen memperoleh atau menentukan pilihannya atas barang dan/atau jasa kebutuhannya serta mempertahankan atau membela hak-haknya apabila dirugikan oleh perilaku usaha penyedia kebutuhan konsumen tersebut.³⁴

G. Metode Penelitian.

Metode penelitian pada hakikatnya merupakan suatu cara yang digunakan untuk memperoleh pengetahuan yang benar melalui langkah-langkah dengan sistematis. Untuk dapat menjawab permasalahan yang terdapat dalam penulisan Tesis ini, maka dilakukan suatu penelitian guna melengkapi data yang harus diperoleh untuk dipertanggungjawabkan kebenarannya yang akan dijadikan sebagai bahan penulisan dan jawaban yang objektif. Maka metode penelitian yang dipakai adalah:

1. Pendekatan masalah

Metode penelitian yang digunakan Untuk membahas permasalahan yang terdapat dalam penelitian ini Penulis menggunakan pendekatan yuridis empiris yaitu suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Dikarenakan dalam penelitian ini meneliti orang dalam hubungan hidup di masyarakat maka metode penelitian yuridis empiris dapat dikatakan sebagai penemuan hukum sosiologis.³⁵

2. Objek Penelitian

Objek penelitian penulis dalam hal ini ialah pengembang Perumahan yang

³⁴ A.Z Nasution, dalam Susanti Adi Nugroho, *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau Dari Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2008, hlm. 4.

³⁵ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, 2009. hlm. 106.

bersengketa dengan konsumen dan konsumen yang bersengketa dengan pihak pengembang Perumahan di kota Pekanbaru.

3. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis Data

Jenis data yang dikumpulkan dalam penelitian meliputi data primer dan data sekunder, yaitu:

- 1) Data Primer merupakan data yang diperoleh langsung melalui penelitian lapangan dari hasil wawancara dengan pihak-pihak yang menjadi narasumber di tempat penelitian yaitu pihak-pihak Direktur Utama PT. Najah Bintang Sejahtera dan konsumen Perumahan Najah Dwi Sejahtera di kota Pekanbaru.
- 2) Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber-sumber yang sebelumnya telah diolah orang lain. Pengumpulan data sekunder diperoleh dengan cara studi pustaka. Dalam hal ini dilakukan dengan mengumpulkan dan meneliti perundang-undangan, buku-buku, serta sumber bacaan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Data-data yang berhasil diperoleh tersebut kemudian akan dipergunakan sebagai landasan konsep pemikiran bersifat teoritis yang berhubungan erat dan relevan dengan rumusan masalah yang diteliti.

b. Sumber Data

Sumber data adalah subjek dari data yang diperoleh, dan sumber data yang akan digunakan dalam penelitian ini berasal dari:

- 1) Penelitian Kepustakaan (*library research*).

Penelitian kepustakaan adalah penelitian yang dilakukan terhadap buku,

undang-undang, dan peraturan terkait lainnya yang berhubungan dengan permasalahan. Penelitian kepustakaan bertujuan untuk mendapatkan bahan hukum, yaitu:

a) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi setiap individu atau masyarakat terhadap buku undang-undang dan peraturan terkait dengan permasalahan. Dalam hal ini digunakan:

- (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
- (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (4) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- (5) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggara Perumahan dan Pemukiman.
- (6) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

b) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa serta memahami bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, disertasi hukum, jurnal-

jurnal hukum serta kamus-kamus-kamus hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.

2) Penelitian Lapangan (*Field research*).

Penelitian lapangan dilakukan untuk memperoleh data primer secara langsung dari responden yaitu melalui metode wawancara dengan pihak Direktur Utama PT. Najah Bintang Sejahtera dan Konsumen Perumahan Najah Dwi Sejahtera di Kota Pekanbaru.

4. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan adalah:

a. Studi Dokumen.

Teknik ini dipakai untuk mengumpulkan data sekunder dengan cara mempelajari bahan-bahan kepustakaan terutama yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, serta Peraturan-Peraturan yang sesuai dengan materi atau objek penelitian.

b. wawancara.

Wawancara atau *interview* merupakan metode dengan cara untuk metode pengumpulan data dengan jalan komunikasi memperoleh informasi langsung dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai. Wawancara langsung ini dimaksud untuk memperoleh informasi yang benar dan akurat dari sumber yang ditetapkan dalam penelitian ini. Penelitian akan melakukan wawancara secara langsung kepada:

- 1) Direktur PT. Najah Bintang Sejahtera,
- 2) Konsumen perumahan Najah Dwi Sejahtera.

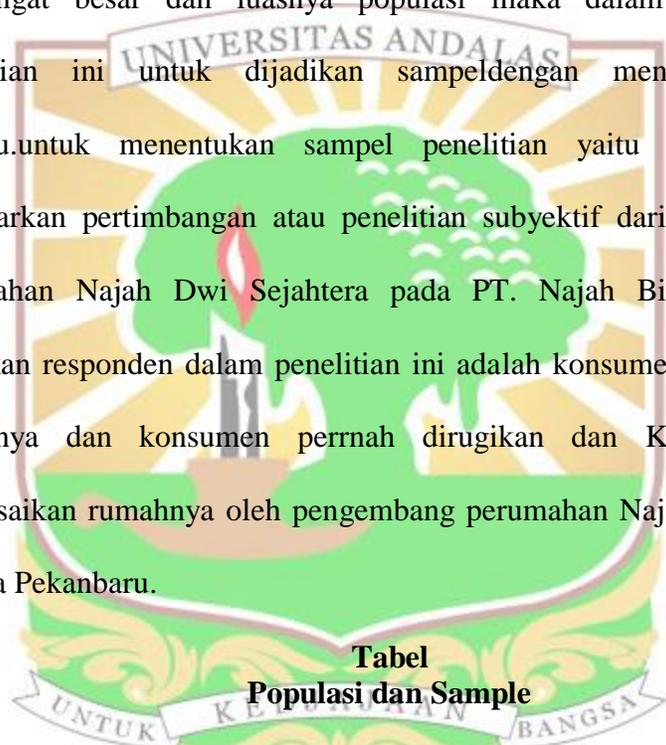
5. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi secara seluruh objek, gejala, kegiatan dan unit yang diteliti. Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah konsumen (Pembeli) perumahan Najah Dwi Sejahtera di Kota Pekanbaru.

b. Sampel

Untuk menentukan Sampel penulis menggunakan metode *purposive sampling*. Mengingat besar dan luasnya populasi maka dalam mengumpulkan data penelitian ini untuk dijadikan sampel dengan menetapkan syarat-syarat tertentu. Untuk menentukan sampel penelitian yaitu sampel yang dipilih berdasarkan pertimbangan atau penelitian subyektif dari Peneliti.³⁶ Konsumen perumahan Najah Dwi Sejahtera pada PT. Najah Bintang Sejahtera yang dijadikan responden dalam penelitian ini adalah konsumen yang tidak dibangun rumahnya dan konsumen pernah dirugikan dan Konsumen yang tidak terselesaikan rumahnya oleh pengembang perumahan Najah Dwi Sejahtera pada di Kota Pekanbaru.



**Tabel
Populasi dan Sample**

No	Pihak	Populasi	Responden
1	Direktur PT. Najah Bintang Sejahtera	1	1
2	Konsumen yang tidak terselesaikan rumahnya.	14	5
3	Konsumen yang sama sekali tidak dibangun rumahnya.	9	3

6. Pengolahan dan Analisis Data

³⁶ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 98

a. Pengolahan Data

Pengolahan data dilakukan dengan memeriksa dan menilai semua data yang telah dikumpulkan (primer, sekunder maupun tersier). Setelah itu keseluruhan data tersebut akan disistematisasikan sehingga menghasilkan klasifikasi yang sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini dengan tujuan untuk memperoleh jawaban yang baik pula.³⁷

Pengolahan data yang Penulis gunakan adalah dengan sistem *editing* yaitu dengan memilah data-data berdasarkan kebutuhan dan menyusun secara sistematis data-data yang sudah diperoleh untuk kemudian disajikan secara lengkap dan sempurna, sehingga dapat mempermudah analisis terhadap data-data tersebut dan Data yang diolah kemudian akan dianalisis secara kualitatif yang bersifat yuridis, yaitu tidak menggunakan angka-angka (tidak menggunakan rumus matematika).

b. Analisis data

Data yang telah disajikan dianalisis secara kualitatif yang bersifat yuridis yaitu uraian yang dilakukan terhadap data yang terkumpul dengan tidak menggunakan angka dan rumus statistik namun berupa kalimat berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan, teori, pandangan ahli, dan termasuk pengalaman penelitian.³⁸

7. Metode Penarikan Kesimpulan

Metode penarikan kesimpulan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah metode deduktif yang menyimpulkan dari hal-hal yang bersifat umum kepada hal-hal yang bersifat khusus, sehingga diharapkan dapat memberikan jawaban yang jelas atas

³⁷ *Ibid*, hlm. 106.

³⁸ *Ibid*, hlm. 126.

pokok-pokok masalah yang telah dirumuskan.

