

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tempat tinggal atau rumah yang layak merupakan kebutuhan manusia. Menurut Maslow theory kebutuhan dasar manusia dibagi menjadi tiga bagian yaitu Kebutuhan psikologis kebutuhan keamanan dan keselamatan pekerja dan kebutuhan percaya dan cinta kasih.¹ Undang-Undang Dasar NKRI 1945 Pasal 28H ayat (1) di jelaskan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.”² Hal ini mendorong pihak pemerintah maupun swasta untuk melaksanakan pembangunan atau penyelenggaraan perumahan untuk diperjual belikan kepada masyarakat.³ Tujuan dari diselenggarakannya perumahan adalah untuk memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.⁴

Penjualan perumahan ada yang secara fisik sudah dibangun dan siap dihuni oleh konsumen, tetapi ada juga rumah yang masih dalam bentuk rancangan atau ide PT X dan baru akan dibangun apabila sudah dipesan dahulu oleh konsumen.

¹Paulus Hariyono, *Arsitektur Humanistik Menurut Teori Maslow*, Publikasi Ilmiah.Unwahas.Ac.Id, ISBN 978-602-99334-3-7, Hal 26-27.

² Pasal 28H Ayat 1 Undang Undang Dasar NKRI 1945.

³ Yunita Nerrisa Wijaya, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Wanprestasi Dari Pengembang*, Surabaya, 2014

⁴ Pasal 3 Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman. Selanjutnya disebut UUPERKIM

Metode pembayarannya ada dua yaitu, kredit artinya pembayaran dilakukan secara dicicil dan pembayaran secara kontan yaitu kita membayar langsung dengan fisik uang tunai pada saat itu juga, beserta mendapatkan barang yang ingin dibelinya.⁵ Perumahan dapat dibedakan juga dengan dua sebutan yaitu perumahan bersubsidi dan perumahan non subsidi, perumahan bersubsidi adalah perumahan yang mendapatkan bantuan dari pemerintah untuk mendapatkan rumah dengan harga murah, sedangkan perumahan non subsidi adalah perumahan yang tidak sama sekali mendapatkan bantuan dari pemerintah dan harga rumah tersebut tergolong mahal.⁶

Strategis bisnis *product oriented policy* yang tidak memperhatikan kepentingan dan keselamatan konsumen akan berlaku adagium *caveat emptor*, diubah menjadi *customer oriented policy*, yaitu kebijakan dalam pemasaran yang didasarkan pada keyakinan bahwa apa yang dihasilkan oleh produsen harus sesuai dengan tuntutan, kriteria, dan kepentingan konsumen, maka produsen harus berhati-hati dalam memproduksi barang. Dengan demikian, berlakulah dagium *caveat venditor*.⁷

Untuk menciptakan perlindungan dan/atau kepastian hukum yang maksimal bagi konsumen, UUPK menjelaskan mengenai hak dan kewajiban pelaku usaha dan

⁵Kompansiana, *Metode Pembayaran Kredit Dan Kontan*, <https://www.kompasiana.com/Auliajatizz/552814ed6ea834172b8b45b8/Berhatihatilah-Menggunakan-Istilah-Kontan-Credit-Payment-Di-Kota-Ini>, Diakses 05 Juni 2020.

⁶Citra Maja Raya, *Perbedaan Antara Rumah Subsidi Dan Non Subsidi?*, <https://citramaja.com/Apa-Perbedaan-Antara-Rumah-Subsidi-Dan-Non-Subsidi/>, Diakses 10 Maret 2020.

⁷Nurhayati Abbas, Op.Cit., Hlm. 8-9. Lihat Juga Johannes Gunawan "Product Liability" Dalam Hukum Bisnis Indonesia, *Majalah Hukum Pro Justitia* Tahun XII Nomor 2 April 1994, Hlm. 9-10

konsumen.⁸ Pelaku usaha menyadari bahwa mereka harus menghargai hak-hak konsumen, memproduksi barang dan jasa yang berkualitas, aman untuk digunakan atau dikonsumsi, mengikuti standar yang berlaku, dengan harga yang sesuai. Yang perlu disadari oleh konsumen adalah mereka mempunyai hak yang dilindungi oleh UUPK sehingga dapat melakukan sosial kontrol terhadap perbuatan dan perilaku pengusaha dan pemerintah.

Berdasarkan data tahun 2019 yang diperoleh dari YLKI yang dirilis oleh CNN Indonesia terdapat 23% keluhan tentang perumahan. Keluhan tersebut mengenai pembangunan rumah tidak jelas dari sisi penyelesaian waktunya. Bahkan, ada beberapa aduan yang pembangunan belum sama sekali dilakukan pada kurun waktu tertentu, yang seharusnya sudah dijanjikan pengembang.⁹ Hal serupa pun terjadi pada salah satu pengembang perumahan yang berada di Garut pada tahun 2018 yang dilakukan oleh PT X.¹⁰

PT X adalah Pelaku usaha dalam bidang property yang berpusat di Tasikmalaya. Pada tahun 2018 PT X mengembangkan usaha ke daerah Garut dengan membangun perumahan bersubsidi yang metode pembayarannya secara kredit, artinya rumah yang ditawarkan oleh PT X dapat dihuni oleh konsumen pada saat konsumen telah memenuhi syarat-syarat administratif dan pembayaran awal telah dipenuhi saat perjanjian jual beli.

⁸ Deviana Yuanitasari. Re-Evaluasi Penerapan Doktrin Caveat Venditor Dalam Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Konsumen. *Arena Hukum* Vol. 10 No. 3 Desember 2017. Hlm. 431

⁹ Yuli Yana Fauzi, *YLKI Terima 60 Aduan Soal Perumahan Di Tahun Lalu*, CNN Indoneisa.Com. Selasa, 30/01/2018 19:59 WIB

¹⁰ Ilham Budhiman, *Bisnis.Com “YLKI: Pengaduan Konsumen Properti Pada 2019 Masuk Tigas Besar”* Diakses Pada Tanggal 06 juni2020 10:29.

Dalam kenyataannya PT X saat menyerahkan rumah kepada konsumen rumah tidak sesuai dengan harapan/ekspetasi sesuai janji yang diinformasikan diawal perjanjian. Rumah diserahkan kepada konsumen dalam keadaan tidak layak huni. Rumah dalam keadaan rusak tidak aman baik untuk hunian maupun lingkungannya, selain rusak rumah juga dalam keadaan kotor karena sampah sisa-sisa pembangunan tidak dibersihkan, kondisi rumah seperti itu dapat membahayakan keselamatan konsumen dan juga tidak memenuhi standar yang diatur dalam UUPERKIM, yaitu perumahan harus dibangun sesuai dengan standar agar konsumen dapat menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Rumah yang kondisinya di bawah standar kualitas, dalam perspektif perlindungan konsumen disebut sebagai produk cacat. Produk cacat merupakan produk yang dihasilkan dalam kondisinya rusak atau tidak memenuhi ukuran standar kualitas yang sudah ditentukan.¹¹ Faktor penyebab produk cacat yaitu akibat cacat produksi, cacat design dan cacat informasi.

Akibat dari produk cacat perumahan yang dihasilkan oleh PT X menurut UUPK pasal 19, konsumen yang menderita kerugian dari barang cacat dapat meminta pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Ganti rugi dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau

¹¹Fery Andriawan, "Produk Cacat Dalam Gudang?", <https://www.paper.id/blog/headline/perbedaan-produk-rusak-dan-produk-cacat/>, Diakses 11 Maret 2020.

perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹²

Perjanjian menurut Wirjono Prodjodikoro, adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak dalam mana satu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.¹³ Dalam perjanjian akan menimbulkan adanya prestasi, yang dimaksud dengan prestasi adalah sesuatu yang harus diselesaikan oleh debitur dalam setiap perikatan. Prestasi sama dengan objek perikatan, menurut pasal 1234 KUHper wujud prestasi ada tiga: memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak melakukan sesuatu.¹⁴

Dalam pasal 1504 KUHPerdara berbunyi “ Setiap penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat tersembunyi pada barang yang dijual “. ¹⁵ Oleh karena itu konsumen yang merasa dirugikan oleh PT X atas tidak sesuainya keadaan rumah yang diperjanjikan, memberikan opsi mengenai tanggung jawab kepada PT X, apakah konsumen yang dirugikan akan mendapatkan perbaikan kondisi rumah atau pengembalian uang di awal perjanjian.

Meskipun pengaturan mengenai standar rumah layak huni telah diatur dalam Undang Undang, produk rumah yang dibawah standar masih banyak beredar di Indonesia, hal ini disebabkan karena kesadaran, kemampuan, dan kemandirian

¹² Pasal 19 Ayat 1 Dan 2 UUPK

¹³ R. Wiryono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2004, Hal. 4.

¹⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1234.

¹⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1504.

konsumen membeli produk/barang masih rendah, jika terjadi produk yang tidak sesuai dengan standarnya.

Berdasarkan Latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam dan mengangkat dalam bentuk skripsi dengan judul “TANGGUNG JAWAB PT X TERHADAP RUMAH BERSUBSIDI DIBAWAH STANDAR SEBAGAI PRODUK CACAT DITINJAU DARI UNDANG UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN JO. UNDANG UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PEMUKIMAN“

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan oleh penulis, rumusan masalah yang menjadi dasar dalam skripsi ini adalah:

1. Bagaimana pengaturan/regulasi tentang Standar Kualitas Rumah Bersubsidi berdasarkan Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman dan pengaturan mengenai tanggung jawab PT X atas produk cacat menurut Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen?
2. Bagaimana implementasi standar kualitas rumah bersubsidi diterapkan oleh PT X dan pertanggung jawabannya kepada konsumen?

C. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui pengaturan regulasi Tentang Standar Kualitas Rumah Bersubsidi berdasarkan Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman dan pengaturan mengenai tanggung jawab PT X atas produk cacat menurut Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
2. Mengetahui implementasi standar kualitas rumah bersubsidi diterapkan oleh PT X dan pertanggung jawabannya kepada konsumen

D. Kegunaan Penelitian

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan mafaat sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian ini agar menjadi pengetahuan tambahan dalam hukum perdata khususnya dalam perlindungan hukum bagi konsumen yang dirugikan oleh PT X atas bangunan yang tidak sesuai dengan standar layak huni.

2. Manfaat praktis

- a. Bagi masyarakat

Memberikan informasi dan pemahaman bagi masyarakat tentang pertanggung jawaban terhadap konsumen yang dirugikan oleh PT X atas pembangunan yang tidak sesuai dengan standar layak huni.

- b. Bagi penulis

Penelitian ini bermanfaat bagi penulis untuk menambah pengetahuan dan pengalaman dalam pemberian pertanggung jawaban terhadap konsumen yang dirugikan oleh PT X atas pembangunan yang tidak sesuai dengan standar layak huni.

E. Kerangka Pemikiran

Negara bertanggung jawab untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan memajukan kesejahteraan umum melalui penyelenggaraan pembangunan perumahan agar masyarakat mampu bertempat tinggal dan menghuni rumah yang layak dan terjangkau dalam lingkungan sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan diseluruh wilayah Republik Indonesia.¹⁶ Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan, pedesaan yang dilengkapai dengan prasarana, sarana, dan utulitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.¹⁷

Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.” Dan ayat 2 “ Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur”.¹⁸ Dan juga dalam pasal 24 huruf

¹⁶ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, 2014 , Hal 2-3

¹⁷ Pasal 1 Angka 2 UUPERKIM

¹⁸ Pasal 19 Ayat 1 Dan 2 UUPERKIM

a menciptakan rumah yang layak huni; b. mendukung upaya pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat dan pemerintah; dan c. meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.¹⁹ Contoh seperti dilakukan pengembang perumahan diawasi baik kualitas bangunannya, ketersediaan listriknya, air dan sarana jalan.²⁰

Oleh karenanya dalam perlindungan konsumen terdapat prinsip kedudukan konsumen, yaitu *caveat emptor* dan *caveat venditor*. *Caveat emptor* adalah setiap konsumen membeli sesuatu wajib berhati-hati atas barangnya, sedangkan *caveat venditor* adalah setiap produsen/pelaku usaha harus berhati-hati atas barangnya yang akan diperjual belikan kepada konsumen. Berdasarkan hal ini, maka, konsumen berada di posisi yang lemah dan pelaku usaha sangat diuntungkan. Padahal bisa saja kesalahan tidak hanya di buat oleh konsumen yang tidak berhati-hati melainkan bisa disebabkan karena pelaku usaha tidak beriktikad baik.²¹

Rendahnya kesadaran konsumen akan haknya memang masih sangat rendah, hal ini terutama di sebabkan oleh kurangnya kesadaran dari pihak konsumen itu sendiri dan rendahnya pendidikan konsumen yang ada. Hal ini yang menjadi faktor lemahnya kedudukan konsumen.²² Oleh karenanya UUPK memberikan pengertian tentang perlindungan konsumen sebagai segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum yang memberikan perlindungan kepada konsumen melalui azas keseimbangan, yang berarti perlindungan tersebut tidak hanya diberikan kepada

¹⁹ Pasal 24 Huruf A-C UUPERKIM

²⁰ Jung Fathur, *Kemertian PUPR Tetapkan 4 Kriteria Rumah Layak Huni*, <https://www.propertyinside.id/2019/11/27/kementerian-pupr-tetapkan-4-kriteria-rumah-layak-huni/>, Diakses 11 Maret 2020.

²¹ Deviana Yuanitasari. *Op.Cit*, Hlm 431

²² Yusuf shofie, *Pelaku Usaha, Konsumen, dan Tindak Pidana Korporasi*, cet. 1, Ghalia Indonesia, Jakarta 2002. Hlm 74.

konsumen tetapi juga kepada pelaku usaha yang jujur dan beriktikad baik. Perlindungan yang diberikan UUPK dinyatakan dengan adanya pengakuan akan hak dan kewajiban konsumen maupun hak dan kewajiban pelaku usaha.²³ Itulah sebabnya pendidikan konsumen diperlukan dalam pelaksanaan perlindungan konsumen.

Salah satu pelanggaran terhadap perlindungan konsumen yang dilakukan oleh pelaku usaha adalah memasarkan produk yang berada di bawah standar kualitas, dalam UUPK produk di bawah standar termasuk kepada kategori produk cacat. Produk cacat adalah sebagai setiap produk yang tidak dapat memenuhi tujuan pembuatannya, baik karena kesengajaan, atau kealpaan dalam proses produksinya maupun disebabkan hal-hal yang akan terjadi dalam peredarannya, atau tidak menyediakan syarat-syarat keamanan bagi manusia atau harta benda mereka dalam penggunaannya, sebagai layaknya diharapkan orang.²⁴

Produk yang cacat/rusak (*defective product*) menyebabkan produsen harus bertanggungjawab, dikenal tiga macam *defect*, yaitu:²⁵

1. *Production/manufacturing defect* yaitu keadaan produk yang umumnya berada di bawah tingkat harapan konsumen, atau apabila produk tersebut tidak sesuai dengan persyaratan sehingga akibatnya produk tersebut tidak aman bagi konsumen.

²³ Husain Asmara, *Implementasi Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Sengketa Jual Beli Rumah Di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta*, Skripsi, 2016, Hlm 1

²⁴ A. Z. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Diadit Media, Yogyakarta, 2001, Hlm 1

²⁵ Fabian Fadhly, *Ganti Rugi Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Akibat Produk Cacat*, Arena Hukum Volume 6, Nomor 2, Agustus 2013, Hlm 241

2. *Design defect* dapat didefinisikan sebagai Produknya yang tidak sempurna atau gagal dalam menampilkan produk yang diharapkan oleh konsumen pada umumnya. Cacat desain ini terjadi pada tingkat persiapan produk, terdiri dari atas desain, komposisi atau konstruksi.
3. *Warning/insrtuction defect*, suatu produk termasuk ke dalam kategori ini apabila memenuhi kriteria-kriteria Product labelling merupakan pelabelan produk tertentu untuk memberikan jaminan dalam rangka melindungi fisik konsumen dengan memberikan peringatan tentang produk berbahaya, dan advertisements (iklan) berisi tentang informasi tertentu.

Sebagai konsekuensi hukum dari pelanggaran yang dilakukan oleh pelaku usaha yang merugikan konsumen, UUPK mengatur tentang konsumen yang dirugikan berhak meminta pertanggungjawaban dari pelaku usaha yang merugikannya, serta untuk menuntut ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh konsumen tersebut.²⁶ Perbuatan yang merugikan tersebut, dapat lahir karena:²⁷

1. Wanprestasi;
2. Perbuatan melanggar hukum.

Kewajiban untuk bertanggung jawab yang dimiliki oleh pelaku usaha akibat produk cacat, pada mulanya hanya dikhususkan untuk produk makanan dan minuman, akan tetapi dengan berjalannya waktu kekhususan tersebut diperluas kepada seluruh produk yang diproduksi. Hal ini dibebankan kepada pelaku usaha untuk memberikan ganti rugi, sebagaimana dinyatakan pada Pasal 19 ayat (1)

²⁶ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, (Jakarta Gramedia Pustaka Utama, 2000), hlm 59

²⁷ *Ibid*, Hlm 62

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), tanggung jawab pelaku usaha, meliputi:²⁸

1. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan;
2. Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran;
3. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.

Pasal 19 ayat (2) UUPK lebih lanjut mengatur bentuk ganti rugi yang dapat diperoleh konsumen akibat mempergunakan atau mengonsumsi produk cacat (defective product) yaitu: “Ganti rugi sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat berupa pengembalian barang/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku.”

Pemberian ganti rugi berkaca dari tiga hal, yaitu: cedera pribadi (termasuk di dalamnya kematian atau gangguan mental), kerusakan barang pribadi (property) dan pada beberapa keadaan kehilangan keuntungan ekonomi. Tujuan utamanya adalah memberikan hukuman berupa kewajiban membayar kompensasi kepada konsumen akibat tindakan yang dilakukan oleh produsen.²⁹ Ganti rugi dimaksudkan untuk memulihkan keadaan yang telah menjadi rusak (tidak seimbang akibat adanya penggunaan barang atau jasa yang tidak memenuhi harapan konsumen). Hak ini sangat terkait dengan produk yang telah merugikan konsumen baik berupa

²⁸ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Rajawali Pers, Jakarta, 2005, hlm. 127.

²⁹ Fabian Fadhly, *Op, cit*, Hlm 238

kerugian materi, maupun kerugian yang menyangkut diri (sakit, cacat, bahkan kematian).³⁰

Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan resiko. Lalu tanggungjawab hukum sendiri muncul apabila salah satu pihak melakukan kesalahan, dan kesalahan tersebut diakibatkan oleh wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum.³¹ Dalam hukum terdapat lima prinsip tanggung jawab, yaitu:³²

1. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based of fault liability*), yaitu prinsip yang menyatakan secara hukum seseorang dapat diminta pertanggung jawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya;
2. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab (*Presumption of liability*), yaitu prinsip yang menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan, bahwa ia tidak bersalah, jadi beban pembuktian ada pada tergugat;
3. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab (*Presumption of nonliability*), yaitu prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab, dimana tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab sampai dibuktikan, bahwa ia bersalah;

³⁰ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Op.Cit.*, Hlm. 126.

³¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung 2010, Hlm 503

³² Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta PT Widiarjana Indonesia Hlm 58.

4. Prinsip tanggung jawab mutlak (*Stricy libility*), dalam prinsip ini kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan force majeure;
5. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*Limitation of liability*), dengan adanya prinsip tanggung jawab ini, pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Jika ada pembatasan, maka harus berdasarkan pada Perundang-undangan yang berlaku.

KUHPerdara menyebut perjanjian dengan istilah persetujuan. Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, pengertian persetujuan dapat didefinisikan sebagai berikut “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih”³³

Wirjono Prodjodikoro, yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.³⁴

³³ R Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita, 1995, Hal 282.

³⁴ R. Wiryono Prodjodikoro, *Op.Cit*, Hal. 4.

Istilah perjanjian jual beli berasal dari terjemahan contract of sale, perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457 KUHPerdota yang mengatur bahwa perjanjian jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Perjanjian jual beli lahir apabila kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak telah setuju tentang barang dan harga maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah (konsensual). Sifat konsensual dari jual beli ditegaskan dalam pasal 1458 KUHPerdota bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu telah mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan dan harga belum dibayarkan.

Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan, antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan atau kalimat-kalimat yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau dibuat dalam tulisan oleh para pihak yang membuat perjanjian menerbitkan perikatan. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan, karena perikatan paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian. Perikatan adalah suatu pengertian abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu hak yang konkrit atau suatu peristiwa.³⁵ Pembuatan perjanjian jual beli ini berdasarkan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota) tentang syarat sahnya suatu perjanjian yang menentukan: sepakat mereka yang

³⁵ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Jakarta, Alfabeta, 2004, hal 74.

mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.

Perjanjian yang dibentuk dengan memenuhi syarat tersebut akan bersifat mengikat dan menimbulkan hak dan kewajiban (prestasi) bagi masing-masing pihak yang harus dilaksanakan. Pasal 1234 KUHPerdara menentukan macam prestasi yaitu bahwa “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu dan untuk tidak berbuat sesuatu”. Ketika pihak yang dibebani kewajiban tidak melaksanakan kewajibannya maka dikatakan pihak tersebut telah melakukan wanprestasi. Akibat dari wanprestasi tersebut tentunya akan menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya.

Rumusan pada ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara menyatakan bahwa seseorang dapat dikatakan wanprestasi apabila ia tidak melakukan kewajibannya sampai tenggang waktu yang ditetapkan dalam perjanjian atau apabila tidak ditentukan dalam perjanjian maka sebelumnya perlu untuk terlebih dahulu diperingatkan untuk segera memenuhi kewajibannya, dan jika tidak dipenuhi juga maka ia dinyatakan wanprestasi.

F. Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum adalah suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisis.³⁶

Oleh karena itu, dalam melakukan penelitian ini, penulis mempergunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini ialah yuridis normatif yaitu suatu pendekatan penelitian yang menekankan kepada ilmu hukum, penelitian kepustakaan guna memperoleh gambaran menyeluruh dan sistematis norma hukum, asas hukum, namun disamping itu pula berusaha menelaah kaidah-kidah hukum yang berlaku dalam masyarakat.³⁷

Fokus dari penelitian yuridis normatif ini adalah menjelaskan dan menjawab pokok permasalahan yang diajukan dengan melihat kepada perlindungan yang dapat diberikan oleh perangkat hukum terhadap konsumen perumahan. Dalam mengolah dan menganalisis data yang akan digunakan dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan metode kualitatif. Metode ini digunakan dengan maksud untuk memperoleh

³⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 1993, Hlm 3.

³⁷ *Ibid*, Hlm. 52.

pemahaman yang lebih mendalam dengan mengutamakan kualitas sumber data yang diperoleh daripada kuantitasnya.

Alat yang digunakan untuk mendapatkan data-data dalam metode penelitian ini adalah melalui penelusuran kepustakaan. Penelusuran kepustakaan digunakan untuk mendapatkan data berupa norma-norma hukum, pendapat para ahli, penerapan perlindungan hukum terhadap konsumen khususnya terhadap konsumen atau konsumen perumahan.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif.³⁸

3. Metode Dan Teknik Pengumpulan Data

Penelitian Kepustakaan (Library Research)

Penelitian ini adalah penelitian kepustakaan terhadap data sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat pada masalah yang diteliti. Data sekunder yang digunakan terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan hukum yang mengikat terdiri dari:

- a) UUD 1945
- b) Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK)
- c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³⁸ *Ibid*, Hlm. 52.

d) Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan
Kawasan Dan Pemukiman

2) Bahan Hukum Sekunder

Yaitu memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, terdiri dari buku, hasil karya ilmiah, artikel, makalah, maupun jurnal yang berkaitan dengan objek penelitian.

3) Bahan Hukum Tertier

Yaitu memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, terdiri dari ensiklopedia, kamus hukum, artikel lain dan internet yang berhubungan dengan penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

Data penulisan yang akan dianalisis dikumpulkan melalui:

Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan yaitu teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaahan terhadap buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan dan laporan-laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti.³⁹

5. Metode Analisis

Analisis dapat diartikan sebagai suatu proses penguraian secara sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala tertentu.⁴⁰ Metode analisis data dalam

³⁹ M. Nazir, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2014, Hlm. 27.

⁴⁰ Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum Dan Kepatuhan Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1982, Hlm. 137.

penelitian ini bersifat yuridis kualitatif yaitu penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma-norma yang hidup dan berkembang dalam masyarakat.⁴¹



⁴¹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, Hlm. 18.