

**TANGGUNG JAWAB HUKUM PT LAHAT MAJU JAYA TERHADAP
PEMBANGUNAN RUMAH SUBSIDI TIDAK LAYAK HUNI**

SKRIPSI



Oleh:

MILHA NIAMI MAULIDA

19410195

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2023

**TANGGUNG JAWAB HUKUM PT LAHAT MAJU JAYA TERHADAP
PEMBANGUNAN RUMAH SUBSIDI TIDAK LAYAK HUNI**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh gelar
Sarjana (STRATA-1) Pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia**



PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**TANGGUNG JAWAB HUKUM PT LAHAT MAJU JAYA TERHADAP
PEMBANGUNAN RUMAH SUBSIDI TIDAK LAYAK HUNI**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan ke
depan Tim penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendaran pada tanggal 23 Agustus



Yogyakarta, 21 Juli 2023

Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

Pandam Nurwulan, S.H., M.H., Not.



**TANGGUNG JAWAB HUKUM PT LAHAT MAJU JAYA
TERHADAP PEMBANGUNAN RUMAH SUBSIDI
TIDAK LAYAK HUNI**

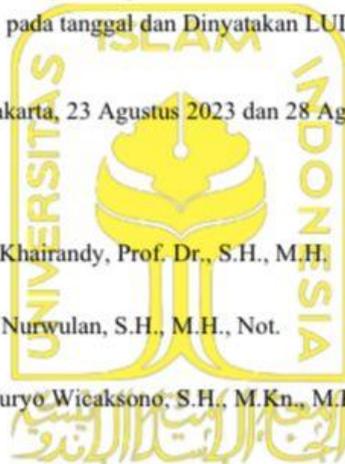
Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendaran
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 23 Agustus 2023 dan 28 Agustus 2023

Tim Penguji

1. Ketua : Ridwan Khairandy, Prof. Dr., S.H., M.H.
2. Anggota : Pandam Nurwulan, S.H., M.H., Not.
3. Anggota : Lucky Suryo Wicaksono, S.H., M.Kn., M.H.

Tanda Tangan

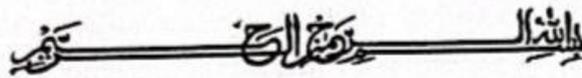


Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,



Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.H.
NIK. 014100109

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS
AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM
INDONESIA



Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Milha Niemi Maulida

Nomor Mahasiswa : 19410195

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa skripsi dengan judul:

**TANGGUNG JAWAB HUKUM PT LAHAT MAJU JAYA TERHADAP
PEMBANGUNAN RUMAH SUBSIDI TIDAK LAYAK HUNI**

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendarasan yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etik, dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah tulis dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur "penjiplakan karya ilmiah (plagiasi)";
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan perkembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Fakultas Hukum Universitas Islam

Indonesia dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir no. 1 dan 2 saya sanggup menerima sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan menyatakan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan "Majelis" atau "Tim Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia" yang telah ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun oleh siapapun.

Yogyakarta, 2 Juli 2023

Yang memberikan pernyataan,


Milha Niami Maulida

19410195

CURICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Milha Niemi Maulida
2. Tempat Lahir : Yogyakarta
3. Tanggal Lahir : 3 Juni 2001
4. Jenis kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : AB
6. Alamat Terakhir : Jl. Putrabangsa II/I UH IV 510 c, Janturan,
Yogyakarta
7. Identitas Orang Tua
 - a. Nama Ayah : Kamsi
Pekerjaan Ayah : Dosen
 - b. Nama Ibu : Sulistiyana
Pekerjaan Ibu : Ibu Rumah Tangga
8. Riwayat Pendidikan
 - a. SD : SD Muhammadiyah Sapen Yogyakarta
 - b. SMP : SMP Negeri 15 Yogyakarta
 - c. SMA : MAN 1 Yogyakarta
9. Riwayat Organisasi :
 - a. Aklem Departemen Kreasi Mahasiswa Lembaga Eksekutif Mahasiswa (LEM) Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Periode 2020.
 - b. *Partner of CREL* Business Law Community (BLC) Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Periode 2021.

c. *Partner of Treasury and Funding Business Law Community (BLC)*

Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Periode 2022.

10. Hobi : Basket

HALAMAN MOTTO



“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan”

(QS Al-Insyirah: 6)

“Keberhasilan bukan milik orang pintar. Keberhasilan milik mereka yang terus berusaha”

(B.J. Habibie)

“The only way to do great work is to love what you do.”

(Steve Jobs)

HALAMAN PERSEMBAHAN



Dengan ini saya persembahkan karya ini untuk Kedua Orang Tuaku Tercinta,
Kelauargaku, Bapak Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, dan
Teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Alhamdulillahillobbil'amin, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala rahmat, ridho, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat mengerjakan tugas akhir (skripsi) dengan baik. Shalawat serta salam penulis haturkan kepada junjungan Nabi besar Muhammad SAW melalui petunjuk dan bimbingannya yang membawa kita dari zaman jahiliyah menuju zaman yang penuh dengan ilmu pengetahuan. Dengan mengucap syukur kepada Allah SWT, atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini, dengan judul **“TANGGUNG JAWAB HUKUM PT LAHAT MAJU JAYA TERHADAP PEMBANGUNAN RUMAH SUBSIDI TIDAK LAYAK HUNI”**

Terselesaikannya skripsi ini tentunya tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, maupun dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, kesempatan kali ini penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan kelancaran dan kemudahan kepada penulis dari awal hingga akhir penulisan skripsi ini.
2. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

3. Ibu Pandam Nurwulan, S.H., M.H., Not., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah membimbing serta memberi arahan kepada penulis ditengah kesibukan beliau.
4. Ibu Ayu Atika Dewi, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik.
5. Bapak Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu yang berharga kepada penulis.
6. Bapak H. Nurussulhi Nawawi, S.Sos., selaku Ketua Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Lubuklingga yang telah mengizinkan penulis untuk melakukan penelitian.
7. Mba Elza Vernanda, S.Ap., selaku panitera BPSK Kota Lubuklinggau yang telah membantu penulis dalam pencarian putusan sehingga tersusun skripsi ini. Terima kasih banyak Mba.
8. Kedua Orang Tuaku, Prof. Dr. H. Kamsi, M.A., dan Hj. Sulistiyana, S.Ag., yang senantiasa memberikan doa, cinta, kasih sayang, semangat, dan motivasi kepada penulis untuk dapat segera menyelesaikan skripsi ini.
9. Ketiga kakakku, Eva Yaumi Ifada, S.Ant., Muhammad Nofri Fahrozi, S.Ant., M.A., dan Muhammad Ave Sina, S.T., M.Sc., yang selalu memberikan motivasi dan semangat kepada penulis untuk dapat segera menyelesaikan skripsi ini.
10. Kedua ponakanku, Ardelia Ezikalani dan Muhammad Ahimsa Ezikalani, yang telah memberikan semangat kepada penulis untuk dapat segera menyelesaikan skripsi ini.

11. Rizquallah Abimanyu S.H., yang selalu memberi semangat, arahan, dan mencoba membantu mencari jalan keluar permasalahan dari awal perkuliahan hingga penyelesaian skripsi ini.
12. Mirza Yusuf Athaya, yang selalu memberikan semangat dan motivasi kepada penulis bahwa penulis mampu menyelesaikan tugas akhir dengan baik dan tepat waktu.
13. Sahabat-sahabatku Alya, Ihsan, Irfan, Fahmie, Alfath, Mursyid, Beryl, Nandini, Intan, Arum, Febri, Maitsa, Atika, Elisa atas dukungan moril hingga semangat yang diberikan.
14. Teman satu bimbingan Sabrina dan Daffa yang selalu membantu dan memberikan semangat penulis dari awal penyusunan hingga penyelesaian skripsi ini.
15. Teman-teman satu angkatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terima kasih selalu menyemangati, memotivasi kepada penulis dari awal perkuliahan hingga akhir.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, karena terbatasnya kemampuan dan pengalaman penulis. Oleh karena itu penulis menerima kritik dan saran yang bersifat membangun demi pembelajaran di kemudian hari.

Billahittaufiq wal hidayah, Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 20 Juli 2023

Penulis

Milha Niemi Maulida

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN	ii
HALAMAN MOTTO	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN	x
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI.....	xv
ABSTRAK	xvii
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Orisinalitas Penelitian	8
E. Tinjauan Pustaka.....	13
F. Definisi Operasional	21
G. Metode Penelitian	21
H. Kerangka Skripsi.....	25
BAB II : TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, PERLINDUNGAN KONSUMEN, DAN WANPRESTASI	

A. Perjanjian.....	2
B. Perlindungan Konsumen	36
C. Wanprestasi	46
D. Perbuatan Melawan Hukum	49
BAB III : TANGGUNG JAWAB HUKUM PT LAHAT MAJU JAYA	
TERHADAP PEMBANGUNAN RUMAH SUBSIDI TIDAK LAYAK HUNI	
A. Tanggung Jawab Hukum PT Lahat Maju Jaya Terhadap Rusaknya Rumah Subsidi Yang Baru Dibangun	54
B. Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh Konsumen Akibat Dari Ketidaksesuaian Fasilitas Yang Ditawarkan Oleh PT Lahat Maju Jaya	73
BAB IV : PENUTUP	
A. Kesimpulan	89
B. Saran.....	90
DAFTAR PUSTAKA	91
LAMPIRAN.....	96

ABSTRAK

Penelitian yang dilakukan oleh penulis, yakni tentang bentuk tanggung jawab hukum pengembang pembangunan rumah subsidi tidak layak huni sesuai dengan undang-undang, yang bertujuan untuk menjawab masalah: *Pertama*, bentuk tanggung jawab hukum pengembang terhadap rusaknya rumah subsidi yang baru dibangun. *Kedua*, upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen yang dirugikan akibat dari ketidaksesuaian fasilitas yang ditawarkan oleh pengembang. Metode penelitian yang digunakan merupakan yuridis normatif, dengan metode pendekatan yaitu perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini yaitu bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Teknik pengumpulan bahan hukum yang dilakukan melalui studi kepustakaan, kemudian dianalisis dengan cara analisis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: *Pertama*, tanggung jawab hukum pengembang dalam kasus ini wajib membayarkan ganti rugi kepada konsumen sesuai dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen serta dapat dikenakan sanksi administratif sesuai dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. *Kedua*, konsumen selaku pihak yang dirugikan dapat melaporkan kasus ini serta menyelesaikan masalah melalui upaya hukum jalur litigasi dengan cara mengajukan gugatan ke pengadilan atau jalur non litigasi dengan cara mediasi, konsiliasi, dan arbitrase. Saran yang dapat diberikan bagi pengembang adalah dalam membangun perumahan harus memperhatikan beberapa aspek dan bagi konsumen sebaiknya lebih cermat dalam memilih pengembang.

Kata-Kata Kunci: Tanggung Jawab Hukum, Pengembang, Rumah Subsidi Tidak Layak Huni

ABSTRACT

The research conducted by the author, which is about the form of legal responsibility of the developer of the construction of uninhabitable subsidized houses in accordance with the law, which aims to answer the problem: First, form of legal responsibility of the developer for the destruction of newly built subsidized houses. Second, legal remedies can be taken by consumers who are harmed as a result of the mismatch of facilities offered by the developer. The research method used is normative juridical, with statutory, conceptual, case approach methods. The legal materials used in this research are primary, secondary, and tertiary legal materials. The technique of collecting legal materials is through literature study, then analyzed by means of qualitative analysis. Research results show that: First, the legal responsibility of the developer in this case is obliged to pay compensation to consumers in accordance with Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection and can be subject to administrative sanctions in accordance with Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas. Second, consumers as the aggrieved party can report this case as well as resolve the problem through litigation legal remedies by filing a lawsuit in court or non-litigation by mediation, conciliation, and arbitration. Suggestions that can be given to developer is this in building housing, they must pay attention to several aspects and consumers should be more careful in choosing developer.

Key Words: Legal Responsibility, Developer, Uninhabitable Subsidized House.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia adalah makhluk sosial yang memiliki banyak kebutuhan untuk mencapai kesejahteraan hidup, kebutuhan manusia berdasarkan intensitas kegunaan terbagi menjadi 3 yaitu primer, sekunder, dan tersier.¹ Kebutuhan primer atau pokok adalah kebutuhan utama yang harus dipenuhi oleh manusia demi keberlangsungan hidupnya, jika kebutuhan primer tidak terpenuhi maka kehidupan manusia akan terganggu sehingga menyebabkan kebutuhan lainnya tidak dapat terpenuhi. Kebutuhan primer manusia meliputi pangan, sandang, dan papan.² Papan yang dimaksud yaitu rumah untuk tempat tinggal manusia, sehingga manusia harus pintar memilih apabila ingin membeli rumah agar rumah yang dihuni terasa nyaman, bersih, aman dan tentram.

Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan.” Menurut Komarudin dalam bukunya berjudul “Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman” menyatakan bahwa rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan faktor penting dalam peningkatan harkat martabat manusia. Untuk memenuhi tujuan tersebut, perlu memperhatikan kebijaksanaan umum pembangunan perumahan,

¹ Imamul Arifin, *Membuka Cakrawala Ekonomi untuk Kelas X*, Pusat Perbukuan Departemen Pendidikan Nasional, Jakarta, 2009, e-book, hlm. 2.

² Muhammad Arfah Rahman, *Teori Segitiga Ekonomi Teori Fundamental Ekonomi*, Penerbit Garudhawaca, Yogyakarta, 2016, e-book, hlm. 8.

kelembagaan, masalah pertanahan, pembiayaan, dan unsur-unsur penunjang pembangunan perumahan.³

Rumah menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU 1/2011) adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.⁴ Dalam UU 1/2011 telah disebutkan berbagai jenis rumah, diantaranya yaitu:

- Rumah komersial, yaitu rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan;
- Rumah swadaya, yaitu rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat;
- Rumah umum, yaitu rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR);
- Rumah khusus, yaitu rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus;
- Rumah negara, yaitu rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

Fakta yang terjadi sekarang di Indonesia tidak semua manusia memiliki tempat tinggal yang layak, karena beberapa faktor diantaranya yaitu faktor ekonomi. Faktor ekonomi ini dapat terjadi karena kurang meratanya penduduk di

³ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta, 2016, e-book, hlm. 3.

⁴ Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Indonesia, sehingga masyarakat yang ada di wilayah terpencil tidak memiliki penghasilan yang tinggi karena mereka tidak memiliki pekerjaan yang tetap. Namun, masyarakat yang tinggal di kota besar juga tidak sepenuhnya mendapatkan penghasilan yang tinggi, karena tingkat persaingan sangat tinggi, jika masyarakat tidak memiliki keahlian atau berpendidikan rendah maka akan terkesampingkan sehingga mendapatkan penghasilan rendah. Dengan penghasilan tersebut masyarakat tidak mampu untuk membeli rumah yang layak dan mereka memilih untuk bertempat tinggal di rumah seadanya yang tidak memenuhi kriteria rumah layak huni, sehingga ini lah penyebab adanya rumah tidak layak huni.

Rumah tidak layak huni merupakan rumah yang tidak memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya. Kemensos menyebutkan bahwa kriteria rumah tidak layak huni adalah rumah berbahan utama papan kayu atau tripleks, karena bahan tersebut dianggap tidak tahan lama.⁵ Kriteria rumah tidak layak huni antara lain sebagai berikut:⁶

- Konstruksi bangunan yang membahayakan;
- Standar luasan ruang $< 9\text{m}^2$ per orang;
- Pencahayaan alami kurang;
- Ventilasi kurang yang mengakibatkan pengahawaan tidak baik;
- Kelembaban ruang tinggi;

⁵ Khidir Marsanto Prawriosusanto, *Mimpi Kemakmuran Dalam Pemukiman: Kepenertiban dan Perubahan Sosiokultural Orang Suku Laut di Kepulauan Riau*, Gajah Mada Univeristy Press, Yogyakarta, 2021, hlm. 98.

⁶ Diklat Penyelenggaraan Rumah Swadaya, Modul 9, *Peningkatan Kualitas Rumah Tidak Layak Huni*, 2016, hlm. 6.

- Lokasi yang membahayakan;
- Kurangnya air bersih.

Dengan adanya permasalahan tersebut, pemerintah memiliki kewajiban untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal bagi setiap warga negara.⁷ Kewajiban itu dilaksanakan dengan cara diadakannya perumahan dan kawasan permukiman untuk MBR. Tujuan diselenggarakan perumahan dan kawasan permukiman untuk mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan terutama bagi MBR.⁸ Lebih lanjut, dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus (Permen PUPR 7/2022) disebut perumahan umum, yaitu perumahan yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal MBR, yang di dalamnya terdiri atas kumpulan rumah yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.⁹

Dalam pembangunan perumahan umum bagi MBR, pemerintah memerlukan kerja sama dengan pengembang untuk membangun kawasan menjadi perumahan yang nantinya akan ditawarkan kepada konsumen khususnya MBR dengan harga terjangkau karena ada bantuan subsidi dari pemerintah. Meskipun harga yang ditawarkan terjangkau MBR tetap memiliki kendala untuk membeli

⁷ Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945.

⁸ Pasal 3 huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

⁹ Pasal 1 ayat (12) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus.

rumah tersebut karena adanya keterbatasan kemampuan ekonomi mereka untuk membeli rumah, maka dari itu pemerintah melahirkan kebijakan program Kredit Pemilikan Rumah (KPR).¹⁰ Untuk membiayai program pembangunan perumahan ini, pemerintah mengaku masih kekurangan dana, maka dari itu pemerintah meminta kontribusi bank dengan pinjaman perbankan.¹¹

Pengembang dalam membangun rumah subsidi maupun komersil, harus membangun sesuai dengan perjanjian diawal. Namun, di lapangan sering kali ditemukan pengembang yang nakal, dalam artian rumah yang dibangun tidak sesuai dengan penawaran yang sudah diberikan diawal atau pengembang melakukan wanprestasi contohnya fasilitas yang ada di rumah atau sekitar rumah tidak sesuai, perizinan yang belum selesai, bahan baku pembangunan yang tidak sesuai menyebabkan rumah mudah rusak, dan lain-lain. Akibat dari kenalakan pengembang, ada pihak yang dirugikan yaitu konsumen, sehingga mereka tidak dapat menempati rumah tersebut karena belum ada izinnya, rumah yang mereka tempati rusak sebelum satu tahun ditempati, dan lain-lain.

Salah satu contoh kasus pelanggaran pengembang yaitu kasus Perumahan Griya Rafika Tanjung Payang 4 di Lahat Selatan, Sumatera Selatan adalah rumah subsidi yang dibangun oleh PT Lahat Maju Jaya. Di dalam perumahan tersebut banyak rumah yang mengalami kerusakan dan membahayakan pemilik, kerusakan tersebut antara lain yaitu keretakan pada lantai dan dinding depan ruang tamu, kamar tidur, dapur, dan kamar mandi. Kemudian, kerusakan pada plafon ruang

¹⁰ Jaka E. Cahyana dan Sudaryatmo, *Rumahku Istanaku Pranduan Membeli Rumah Hunian*, PT Elex Media Komputindo, Jakarta, 2002, e-book, hlm. 176.

¹¹ Pusat Data dan Analisa Tempo, *Untung Rugi Program Sejuta Rumah*, Tempo Publishing, Jakarta, 2020, e-book, hlm. 16.

tengah, ruang depan dan kamar, tebing layar atas patah, rabat samping turun dan fondasi mengalami penurunan sekitar 5 cm. Dengan adanya kerusakan-kerusakan tersebut, pemilik rumah atau konsumen meminta pertanggung jawaban kepada pihak pengembang agar mereka mendapatkan ganti rugi yang serupa.

Pihak konsumen sudah melayangkan somasi kepada pihak pengembang PT Lahat Maju Jaya sebanyak 2 kali untuk meminta penjelasan kepada pengembang terkait dengan permasalahan yang dihadapi oleh konsumen. Namun, pihak pengembang tidak ada itikad baik untuk menemui pihak konsumen atau menjawab somasi tersebut. Maka dari itu, pihak konsumen Perumahan Griya Rafika Tanjung Payang 4 melaporkan ke BPSK Pemerintah Kota Lubuklinggau.

Adanya laporan tersebut, BPSK Lubuklinggau memanggil para pihak, yaitu konsumen yang melapor sebagai Penggugat dan pengembang sebagai Tergugat. Pada saat dilakukan sidang lapangan yang disaksikan oleh Lahat Sri Mulyati, S.H., M.H., selaku Asisten II Pemerintah Kabupaten, Fikriansyah, S.E., M.M., selaku Kepala Dinas Perdagangan Kabupaten Lahat, Marzuki, S.E., selaku Dinas PM dan PTSP, Zuhan Awali, S.STP., M.Si., selaku Camat Kecamatan Lahat Selatan, Safri selaku Kepala Desa Tanjung Payang Safri, dan Sanderson Syafe'I S.T., S.H., selaku Ketua YLKI Lahat Raya, Sanderson mengatakan bahwa pengembang seharusnya wajib memperhatikan kontur tanah sebelum membangun rumah. Jika, kontur tanah miring seperti di Perumahan Griya Rafika Tanjung Payang 4 tentu fondasi rumah harus dibuat sekuat mungkin.¹² Namun, pihak

¹² <https://mediapagi.co.id/tak-sesuai-janji-kwalitas-bangunan-lahat-selatan-rugikan-masyarakat/> diakses tanggal 15 Januari 2023 pukul 14.51.

pengembang mengatakan bahwa kerusakan itu bukan kesalahan dari pengembang, tetapi akibat dari bencana alam. Maka dari itu, dengan adanya kerusakan-kerusakan di perumahan tersebut, pengembang diduga tidak membangun rumah sesuai dengan standar mutu yang sudah ditentukan. Terdapat permasalahan lain yang terjadi yaitu pihak pengembang tidak membangun rumah sesuai dengan iklan yang ada di brosur, contohnya fasilitas perumahan yang belum lengkap sehingga adanya ketidaksesuaian antara janji pada brosur dengan fakta lapangan di Perumahan Griya Rafika Tanjung Payang 4.

Sesuai dengan permasalahan-permasalahan diatas, maka pengembang tidak memenuhi hak konsumen yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UU 8/1999) yaitu:

1. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa (Pasal 4 huruf a UU 8/1999);
2. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa (Pasal 4 huruf c UU 8/1999);
3. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan (Pasal 4 huruf d UU 8/1999);
4. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya (Pasal 4 huruf h UU 8/1999);

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apa bentuk tanggung jawab hukum pengembang PT Lahat Maju Jaya terhadap rusaknya rumah subsidi yang baru dibangun?
2. Apa upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen yang dirugikan akibat dari ketidaksesuaian fasilitas yang ditawarkan oleh pengembang PT Lahat Maju Jaya?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini dengan melihat rumusan masalah di atas yaitu:

1. Mengetahui bentuk pertanggungjawaban yang harus dilakukan oleh pengembang perumahan subsidi sesuai dengan undang-undang;
2. Mengetahui upaya penyelesaian hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen jika dirugikan oleh pengembang sesuai dengan undang-undang.

D. Orisinalitas Penelitian

Penelitian hukum dengan judul “Pertanggungjawaban Pengembang Terhadap Pembangunan Rumah Subsidi Tidak Layak Huni” ini bukanlah plagiasi dari hasil karya peneliti lain karena diperoleh melalui suatu penelitian hukum yang dilakukan secara orisinal. Ada beberapa penelitian hukum tentang tanggung jawab pengembang terhadap perumahan, yaitu:

No	Nama Peneliti	Pembeda
1.	Fandi Ahmad, Universitas Islam Negeri Suka Riau ¹³	Judul Skripsi: “Pertanggungjawaban Pembangunan Perumahan Oleh PT Najah Bintang Sejahtera yang Tidak Sesuai Dengan Spesifikasi yang Merugikan Konsumen di Pekanbaru”

¹³ <https://repository.uin-suska.ac.id/53438/2/SKRIPSI%20GABUNG.pdf> diakses tanggal 30 November 2022 pukul 11.06.

		<p>Rumusan Masalah:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana Pertanggungjawaban Pembangunan Perumahan oleh PT Najah Bintang Sejahtera Yang Tidak Sesuai Dengan Spesifikasi Yang Merugikan Konsumen di Pekanbaru? 2. Apa hambatan atas Pertanggungjawaban Pembangunan Perumahan Oleh PT Najah Bintang Sejahtera Yang Tidak Sesuai Dengan Spesifikasi Yang Merugikan Konsumen di Pekanbaru? <p>Hasil Penelitian:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pertanggungjawaban Pembangunan Perumahan Oleh PT. Najah Bintang Sejahtera Yang Tidak Sesuai Dengan Spesifikasi yaitu pengembang berjanji akan bertanggungjawab atas pembangunan rumah konsumen tidak hanya sebatas yang telah di perjanjikan dan pengembang akan bertanggungjawab kepada konsumen setelah biaya pelunasan diberikan dan meminta waktu untuk menyelesaikan pertanggung jawab terhadap konsumen. 2. Hambatan yang dialami PT Najah Bintang Sejahtera pada saat akan bertanggung jawab yaitu kurangnya biaya dan tidak lagi memiliki biaya untuk penyelesaian perumahan tersebut dan pekerja perumahan yang meminta kenaikan upah. <p>Perbedaan penelitian yang telah dilakukan dengan penelitian saya yaitu objeknya, objek penelitian saya yaitu pertanggungjawaban pengembang PT Lahat Maju Jaya terhadap pembangunan rumah subsidi.</p>
2.	Vinna Khairunnisa, Universitas Islam Indonesia ¹⁴	<p>Judul Skripsi: “Tanggung Jawab Pengembang (Developer) Dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Meikarta Secara <i>Pre Project Selling</i>”</p> <p>Rumusan Masalah:</p>

¹⁴<https://dspace.uii.ac.id/bitstream/handle/123456789/6663/Cover%20Skripsi.pdf%20new.pdf?sequence=1&isAllowed=y> diakses tanggal 30 November 2022 pukul 11.14.

		<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam penjualan satuan unit apartemen Meikarta secara <i>Pre Project Selling</i>? 2. Lantas, bagaimanakah tanggung jawab pihak pengembang (developer) dalam penjualan satuan unit apartemen Meikarta secara <i>Pre Project Selling</i>? <p>Hasil Penelitian:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Keabsahan PPJB dalam penjualan satuan unit apartemen Meikarta secara <i>Pre Project Selling</i> yang dituangkan dalam bentuk Nomor Urut Pemesanan oleh PT Mahkota Sentosa Utama selaku pengembang terhadap calon pembeli tidak sah dan batal demi hukum karena perjanjian melanggar syarat objektif dari syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu mengenai suatu hal tertentu dan kausa yang halal. Selain itu, PPJB tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 yang bersifat kumulatif maka perjanjian tersebut bata demi hukum. 2. Tanggung jawab pengembang dalam penjualan satuan unit apartemen Meikarta secara <i>Pre Project Selling</i> atas tanah yang belum memiliki kepastian hak atas tanah dan segala perizinan yang dibutuhkan sebelum membangun, memasarkan rumah susun, serta sebelum membuat PPJB yaitu pihak pengembang dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu tanggung jawab pengembang berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum. <p>Perbedaan penelitian yang telah dilakukan dengan penelitian saya yaitu terletak pada objek tanggung jawab pengembang PT Lahat</p>
--	--	--

		Maju Jaya, penelitian saya tanggung jawab dalam pembangunan rumah subsidi yang tidak layak huni, sedangkan penelitian ini tanggung jawab pengembang dalam penjualan satuan unit apartemen Meikarta secara <i>Pre Project Selling</i> .
3.	Intan Rachmawati Putri, Universitas Islam Indonesia ¹⁵	<p>Judul Skripsi: “Perlindungan Hukum Konsumen Perumahan di Kabupaten Sleman”</p> <p>Rumusan Masalah:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana pelaksanaan perlindungan hukum konsumen perumahan di Kabupaten Sleman? 2. Bagaimana penyelesaian hukum apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak? <p>Hasil Penelitian:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pelaksanaan perlindungan hukum konsumen perumahan di Kabupaten Sleman yaitu sesuai dengan Pasal 8 – Pasal 17 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UU PK) mengenai perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha, Pasal 19 – Pasal 28 UU PK mengenai tanggung jawab pelaku usaha dan pembuktiannya. Selain UU PK, bentuk perlindungan konsumen juga mengacu pada PPJB yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. 2. Penyelesaian hukum apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak sesuai dengan penelitian ini yaitu dengan mengajukan kasus tersebut ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta. Pengaduan ke BPSK ini dapat diajukan secara tertulis atau lisan. Pengaduan secara tertulis dilakukan dengan cara mengisi formulir yang telah disediakan unuk ditandatangani yang bersangkutan kemudian disampaikan

¹⁵<https://dspace.uii.ac.id/bitstream/handle/123456789/36901/08410077%20Intan%20Rachmawati.pdf?sequence=1&isAllowed=y> diakses tanggal 27 Oktober 2022 pukul 11.16.

		<p>ke Sekretaris BPSK Kota Yogyakarta. Namun, jika diajukan secara lisan maka akan dibantu oleh staf secretariat yang dituangkan dalam suatu formulir yang disediakan untuk itu, setelah itu ditandatangani atau diberi cap jempol oleh konsumen / ahli waris / kuasa / wali kepada pengadu bukti tanda terima.</p> <p>Perbedaan penelitian yang telah dilakukan dengan penelitian saya yaitu upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen dan bentuk pertanggungjawaban pengembang perumahan yaitu PT Lahat Maju Jaya dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen yang dirugikan.</p>
4.	Niadara Kautsari, Universitas Islam Indonesia ¹⁶	<p>Judul Skripsi: “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Kontrak Jual Beli Rumah (Studi Kasus Putusan No.077 K/Pdt.Sus/2011)”</p> <p>Rumusan Masalah:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen apabila pengembang melakukan wanprestasi? 2. Bagaimana mekanisme atau cara penyelesaian sengketa konsumen yang sebaiknya ditempuh apabila pengembang melakukan wanprestasi? <p>Hasil Penelitian:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Perlindungan hukum bagi konsumen apabila pengembang melakukan wanprestasi, sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) Unang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 bahwa konsumen dapat memminta ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan

¹⁶https://dspace.uii.ac.id/bitstream/handle/123456789/12381/PERLINDUNGAN%20HUKUM%20TERHADAP%20KONSUMEN%20DALAM%20KONTRAK%20JUAL%20BELI%20RUMAH%20%28STUDI%20KASUS%20PUTUSAN%20NO.077%20K.Pdt%20Sus.2011%29_NIADARA%20KAUTSARI_14410726.pdf?sequence=1&isAllowed=y diakses tanggal 30 November 2022 pukul 11.19.

		<p>atau diperdagangkan. Dan konsumen juga bisa melakukan upaya hukum.</p> <p>2. Mekanisme atau cara penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh oleh konsumen apabila pengembang melakukan wanprestasi yaitu litigasi dan non litigasi.</p> <p>Perbedaan penelitian yang telah dilakukan dengan penelitian saya yaitu mengkaji mengenai upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen sebagai pihak pembeli rumah subsidi jika fasilitas rumah subsidi tidak sesuai dengan fasilitas yang sudah ditawarkan oleh pengembang PT Lahat Maju Jaya diawal.</p>
--	--	---

Berdasarkan uraian di atas, dapat diketahui bahwa terdapat perbedaan antara penelitian ini dan penelitian sebelumnya, yaitu pada objek penelitian difokuskan pada Pembangunan Rumah Subsidi, PT Lahat Maju Jaya tidak membangun sesuai dengan kesepakatan di awal. Selain itu, hal yang dibahas pada penelitian ini mengenai upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen selaku pihak yang dirugikan. Dapat disimpulkan bahwa sejauh ini permasalahan penelitian yang penulis lakukan belum pernah dilakukan oleh orang lain.

E. Tinjauan Pustaka

1. Rumah Subsidi

Rumah subsidi yaitu rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR.¹⁷ Rumah subsidi umumnya berbentuk rumah tunggal atau deret yang dibangun oleh pengembang.¹⁸ MBR dapat memiliki rumah subsidi

¹⁷ Pasal 1 ayat (6) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/Prt/M/2019 tentang Kemudahan dan bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

¹⁸ Pasal 1 ayat (7) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/Prt/M/2019 tentang Kemudahan dan bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

dengan cara KPR. KPR dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20 /Prt/M/2019 tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah terdiri dari 5 jenis, yaitu:

- KPR Sejahtera Tapak, adalah kredit dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh bank pelaksana kepada MBR dalam rangka pemilikan rumah umum tapak yang dibeli dari pengembang;
- KPR Sejahtera Syariah Tapak, adalah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh bank syariah kepada MBR dalam rangka pemilikan rumah umum tapak yang dibeli dari pengembang;
- KPR Subsidi Selisih Bunga (KPR SSB), adalah kredit pemilikan rumah yang diterbitkan oleh bank konvensional yang mendapat pengurangan suku bunga melalui subsidi bunga kredit perumahan;
- KPR Sejahtera Syariah, yaitu kredit atau pembiayaan pemilikan rumah dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh bank pelaksana yang beroperasi secara syariah kepada MBR dalam rangka pemilikan sarusun umum yang dibeli dari pengembang;
- KPR Subsidi Selisih Marjin (KPR SSM), yaitu pembiayaan pemilikan rumah yang diterbitkan oleh bank pelaksana dengan prinsip syariah yang mendapat pengurangan marjin melalui subsidi bunga kredit perumahan.

MBR merupakan masyarakat yang memiliki keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.¹⁹ Kriteria MBR yaitu masyarakat yang penghasilannya maksimal Rp4.000.000,- untuk rumah tapak subsidi dan maksimal Rp7.000.000,- untuk apartemen dan rumah susun subsidi.²⁰

2. Rumah Layak Huni

Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.²¹ Rumah layak huni menurut penjelasan UU 1/2011 yaitu rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, dan kecukupan minimum luas bangunan, serta kesehatan penghuni.²² Selain itu, rumah layak huni diharapkan mampu dijangkau oleh seluruh masyarakat, baik MBR maupun tidak.

3. Pembangunan Konstruksi

Pembangunan menurut kamus besar Bahasa Indonesia (KBBI) yaitu proses, cara, perbuatan membangun. Pembangunan bisa dilakukan untuk membangun beberapa aspek, seperti ekonomi, infrastruktur, politik, prasarana, dan lain-lain. Dalam penyelenggaraan jasa konstruksi diperlukan asas pembangunan berkelanjutan yang mana penyelenggaraan jasa konstruksi dilaksanakan dengan

¹⁹ Pasal 1 ayat (3) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/Prt/M/2019 tentang Kemudahan dan bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

²⁰ David Cornelis dan Hendri Setiadi, *Bisnis dan Investasi Properti Indonesia*, PT Elex Media Komputindo, Jakarta, 2018, e-book, hlm. 112.

²¹ Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

²² Penjelasan Pasal 24 huruf a Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

memikirkan dampak yang timbul dari lingkungan yang terjaga secara terus menerus menyangkut aspek ekologi, ekonomi, dan sosial budaya.²³ Pembangunan ini memiliki tujuan untuk mewujudkan bangunan yang berfungsi sebagai pendukung atau prasara aktivitas sosial ekonomi kemasyarakatan untuk menunjang terciptanya tujuan pembangunan nasional. Pembangunan nasional yaitu upaya yang dilaksanakan oleh semua komponen bangsa dalam rangka mencapai tujuan bernegara.²⁴ Dalam pekerjaan konstruksi, ada beberapa tahap yang harus dilalui, yaitu:²⁵

1. Tahap awal: tahap perencanaan dan perancangan;
2. Tahap konstruksi: tahap pelaksanaan pembangunan fisik;
3. Tahap operasional atau tahap penggunaan dan pemeliharaan.

4. Pertanggungjawaban

Tanggung jawab menurut KBBI adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (jika terjadi apa-apa dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya). Menurut Ridwan Halim, tanggung jawab hukum sebagai sesuatu akibat lebih lanjut dari pelaksanaan pernanan, baik hak dan kewajiban atau kekuasaan.²⁶ Purbacaraka menjelaskan bahwa tanggung jawab hukum bersumber dari penggunaan fasilitas dalam penerapan kemampuan tiap orang untuk menggunakan hak atau/dan melaksanakan kewajibannya. Lebih lanjut ditegaskan

²³ Penjelasan Pasal 2 huruf 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

²⁴ Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional.

²⁵ <http://e-journal.uajy.ac.id/405/3/2MTS01429.pdf> diakses tanggal 30 November 2022 pukul 18.59.

²⁶ Julista Mustamu, “*Pertanggungjawaban Hukum Pemerintah (Kajian Tentang Ruang Lingkup dan Hubungan Dengan Diskresi)*”, Jurnal Sasi Vol.20 No.2 , Juli – Desember 2014, terdapat dalam <https://media.neliti.com/media/publications/315940-pertanggungjawaban-hukum-pemerintah-kaji-72f0ab66.pdf>, diakses tanggal 29 September 2022 pukul 23.03.

dalam setiap pelaksanaan kewajiban dan setiap penggunaan hak baik yang dilakukan secara tidak memadai pada dasarnya tetap harus disertai dengan pertanggungjawaban, demikian pula dengan pelaksanaan kekuasaan.²⁷ Sedangkan menurut Titik Triwulan pertanggungjawaban hukum harus memiliki dasar, yakni hal yang menyebabkan munculnya hak hukum bagi seseorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya.²⁸

5. Pengembang

Terdapat 3 pelaku utama dalam bisnis properti yaitu pengembang, kontraktor, dan broker properti. Kontraktor adalah pihak yang melakukan pekerjaan atas dasar kontrak kerja dengan pihak lain berupa obyek pembangunan rumah, pembuatan jalan, pembangunan jaringan air bersih, dll.²⁹ Selanjutnya, broker properti merupakan badan usaha yang menjalankan kegiatan sebagai perantara jual beli, sewa-menyewa, penelitian dan pengkajian, pemasaran, serta konsultasi dan penyebaran informasi yang berkaitan dengan properti berdasarkan perintah pemberi tugas yang diatur dalam perjanjian tertulis.³⁰ Pengembang adalah orang perorang atau perusahaan yang bekerja mengembangkan suatu kawasan pemukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomis sehingga dapat dijual ke masyarakat.³¹ Pengembang termasuk ke dalam pengguna jasa, yaitu pemilik atau

²⁷ *Ibid.*,

²⁸ Titik Triwulan dan Shinta Febriana, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Ctk. Pertama, Prestasi Pustakarya, Jakarta, 2010, hlm. 48.

²⁹ Dhaniswara K. Harjono, *Hukum Properti*, Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia, Jakarta, 2016, hlm. 21.

³⁰ Pasal 1 ayat 1 Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 33/M-DAG/PER/2008 tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti.

³¹ Dhaniswara K. Harjono, *Op.Cit*, hlm. 19.

pemberi pekerjaan yang menggunakan layanan jasa konstruksi.³² Secara umum pengembang terdiri dari 3 jenis, yaitu:³³

- a. Pengembang besar, dapat membangun perumahan dengan harga satuan rumah di atas Rp800.000.000;
- b. Pengembang menengah, dapat membangun perumahan dengan harga satuan rumah antara Rp300.000.000 – Rp800.000.000;
- c. Pengembang kecil, dapat membangun perumahan dengan harga satuan rumah maksimal Rp300.000.000.

Pengembang di Indonesia memiliki 2 asosiasi perusahaan pengembang perumahan, yaitu:³⁴

- a. Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia (REI), pengembang yang bergabung dalam asosiasi ini fokusnya pada pembangunan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan menengah (MBM) dan masyarakat berpenghasilan atas (MBA). Namun, tidak menutup kemungkinan REI dilibatkan dalam pembangunan perumahan untuk MBR dengan tujuan memenuhi kewajiban membangun rumah murah yang dihubungkan dengan pembangunan rumah mewah;
- b. Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (APERSI), pengembang yang bergabung dalam asosiasi ini fokusnya membangun perumahan bagi MBR.

³² Pasal 1 ayat (5) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

³³ Dhaniswara K. Harjono, *Op.Cit*, hlm. 20.

³⁴ *Ibid.*,

6. Perjanjian

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdata yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian merupakan salah satu upaya dari masyarakat untuk mengikat dirinya kepada orang lain demi memenuhi kebutuhannya. Dalam hal ini dapat timbul suatu hubungan hukum yang melibatkan dua orang atau lebih dalam sebuah kesepakatan, yang mana akan menimbulkan hak-hak dan kewajiban dari masing-masing para pihak. Hak dan kewajiban harus dipenuhi agar tercipta sebuah perjanjian, apabila tidak dipenuhi maka terjadi wanprestasi. Syarat sah perjanjian tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

1. Kesepakatan yang mengikat kedua belah pihak;
2. Kecakapan dalam membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Kausa hukum yang halal.

Keempat syarat sah perjanjian diatas, dibagi menjadi 2 yaitu syarat sah subjektif dan objektif. Apabila syarat sah subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan syarat sah objektif tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum dan dianggap perjanjian tersebut tidak pernah ada sebelumnya.

Selain itu terdapat asas-asas dalam perjanjian, yakni sebagai berikut.³⁵

1. Asas kebebasan berkontrak, yaitu setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian, kebebasan untuk tidak mengadakan perjanjian, kebebasan

³⁵ A Qirom syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 18-22.

untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, serta bebas untuk menentukan sendiri isi serta syarat-syarat perjanjian.

2. Asas itikad baik, yaitu setiap orang dalam membuat suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik memiliki 2 makna subjektif dan objektif, jika dilihat dari pengertian subjektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum, sedangkan dilihat dari pengertian objektif yaitu pelaksanaan suatu perjanjian harus didasarkan pada aturan atau norma yang sesuai dengan kehidupan dalam masyarakat.
3. Asas *pacta sun servanda*, yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah adalah berlaku sebagai undang-undang yang membuatnya. Tujuan dari asas ini menurut Prof. Subekti, S.H., untuk memberikan perlindungan kepada para pembeli bahwa mereka tak perlu khawatir akan hak-hak karena perjanjian itu berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.
4. Asas konsensual, yaitu suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang sifatnya formil.
5. Asas berlakunya suatu perjanjian, yaitu suatu perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya, tidak ada pengaruh bagi pihak ketiga dan pihak ketiga tidak dapat keuntungan karena adanya suatu perjanjian tersebut.

F. Definisi Operasional

1. Pertanggungjawaban adalah perilaku subjek hukum baik seorangan maupun badan hukum dalam memenuhi kewajibannya atas segala sesuatu yang terjadi.
2. Pengembang (PT Lahat Maju Jaya) adalah pelaku usaha yang bekerja dibidang pengembangan permukiman. Permukiman yang dikembangkan pengembang harus dijadikan sebagai perumahan yang layak huni yang dapat dijual kepada masyarakat sehingga memiliki nilai ekonomis.
3. Rumah subsidi adalah rumah yang mendapat bantuan dana dari pemerintah untuk MBR yang pembayarannya dapat dilakukan secara kredit dan harga relatif lebih murah dibandingkan dengan rumah komersil.
4. Rumah subsidi tidak layak huni adalah tempat tinggal yang mendapat bantuan dana dari pemerintah namun tidak memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, kecukupan minimum luas bangunan, dan kesehatan penghuni sesuai dengan peraturan yang ada.

G. Metode Penelitian

Di dalam memperoleh, mengumpulkan, serta menganalisa setiap bahan hukum maupun informasi yang sifatnya ilmiah, diperlukan metode agar karya tulis memiliki susunan yang sistematis dan konsisten.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini yaitu penelitian yuridis normatif. Menurut Soetandyo Wignjosoebroto, penelitian hukum normatif diistilahkan dengan penelitian hukum doktrinal yaitu penelitian atas hukum yang dikonsepsikan dan

dikembangkan atas dasar doktrin yang dianut sang pengkonsep dan/atau sang pengembangnya.³⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji mengartikan bahwa penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.³⁷ Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yaitu meneliti kaidah-kaidah atau asas-asas yang besumber dari peraturan perundang-undangan dan doktrin dari para pakar hukum.³⁸

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan cara menelaah serta menganalisis semua undang-undang dan regulasi yang berhubungan dengan isi hukum yang sedang ditangani.³⁹ Regulasi yang dipakai untuk memahami serta menjawab rumusan masalah tersebut yaitu Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UU 8/1999), Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU 1/2011), dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (UU 2/2017).

Pendekatan konseptual yaitu penelitian terhadap konsep-konsep hukum, antara lain adalah sumber hukum, lembaga hukum, fungsi hukum, dan lain-lain.

³⁶ Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum*, UNPAM Press, Tangerang Selatan, 2018, e-book, hlm. 56.

³⁷ *Ibid.*, hlm. 56.

³⁸ *Ibid.*, hlm. 57.

³⁹ *Ibid.*, hlm. 82.

Pendekatan ini berawal dari pandangan serta doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Dengan adanya doktrin maka semakin jelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian konsep hukum atau asas hukum yang relevan dengan permasalahan.⁴⁰ Oleh karena itu, pendekatan ini biasanya digunakan untuk menganalisis serta menguraikan penelitian yang beranjak dari adanya norma kosong. Artinya, dalam sistem hukum yang sedang berlaku tidak atau belum ada aturan dari suatu peraturan perundang-undangan yang dapat diimplikasikan pada peristiwa hukum atau sengketa hukum konkret.⁴¹

Pendekatan kasus yaitu penelitian yang bertujuan mempelajari penerapan norma-norma hukum yang dilakukan dalam praktik hukum, terutama kasus yang telah diputus yang dapat dilihat dalam yurisprudensi terhadap perkara yang menjadi fokus penelitian.⁴²

3. Objek Penelitian

- a. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
- b. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- c. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

4. Bahan Hukum Penelitian

- a. Bahan Hukum Primer

⁴⁰ <http://etheses.uin-malang.ac.id/253/7/10220043%20Bab%203.pdf> diakses tanggal 13 November 2022 pukul 18.18.

⁴¹ I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Ctk. Kedua, Prenada Media Group, Jakarta, 2017, e-book, hlm. 159.

⁴² Johnny Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Ctk. Kedua, Bayumedia Publishing, Malang, 2006, e-book, hlm. 321.

Bahan hukum primer yaitu kaidah, asas-asas, dan peraturan hukum konkret yang berlaku dalam sistem hukum yang berbentuk aturan-aturan tertulis yang akan ditegakkan oleh negara.⁴³ Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan, yaitu:

- 1) Undang-Undang Dasar 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
- 4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- 5) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi;
- 6) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2019 tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum berupa publikasi tentang hukum yang bukan dokumen resmi. Bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer.⁴⁴ Dalam penelitian ini bahan hukum sekunder digunakan untuk membantu menganalisis serta memahami bahan hukum primer. Dalam penelitian ini bahan hukum sekunder yang digunakan yaitu buku, jurnal, skripsi, dan lain-lain.

⁴³ Teguh Prasetyo, *Penelitian Hukum Suatu Perspektif Teori Keadilan Bermartabat*, Ctk.Pertama, Penerbit Nusa Media, Bandung, 2019, e-book, hlm. 37.

⁴⁴ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Ctk.Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, e-book, hlm. 23.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.⁴⁵ Dalam penelitian ini bahan hukum tersier yang digunakan yaitu Kamus Besar Bahasa Indonesia.

5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini yaitu teknik pengumpulan bahan hukum melalui studi kepustakaan. Studi kepustakaan merupakan metode yang digunakan dalam mengumpulkan informasi dan data dengan bantuan berbagai macam material yang ada di perpustakaan seperti dokumen, buku, majalah, dsb.⁴⁶ Studi kepustakaan dilakukan dengan cara mengumpulkan literatur-literatur yang berhubungan dengan penelitian ini, kemudian dianalisis, dan diambil kesimpulannya.

6. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum dalam penelitian ini yaitu analisis kualitatif yang meliputi kegiatan pengklasifikasian bahan hukum, *editing*, penyajian hasil analisis dalam bentuk narasi, dan pengambilan kesimpulan.

H. Sistematika Skripsi

Untuk lebih mengetahui mempermudah dalam proses gambaran hasil skripsi ini, maka disusun kerangka penelitian dalam bentuk bab-bab skripsi secara sistematis,

⁴⁵ *Ibid.*, hlm.24.

⁴⁶ Budi Purwoko dan Abdi Mirzaqon, "Studi Kepustakaan Mengenali Landasan Teori Dan Praktik Konseling *Expressive Writing*", Jurnal BK Unesa 1, 2018, hlm. 3.

serta memuat alasan-alasan logis yang ditulis dalam bab-bab dan keterkaitan antara satu bab dengan bab yang lain, yaitu sebagai berikut:

1. BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, tinjauan pustaka, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika skripsi.

2. BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, PERLINDUNGAN KONSUMEN, WANPRESTASI, DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Bab ini menguraikan tentang tinjauan umum mengenai perjanjian, perlindungan konsumen, wanprestasi, dan perbuatan melawan hukum.

3. BAB III TANGGUNG JAWAB HUKUM PT LAHAT MAJU JAYA TERHADAP PEMBANGUNAN RUMAH SUBSIDI TIDAK LAYAK HUNI

Bab ini menganalisis serta menjawab rumusan masalah mengenai tanggung jawab hukum PT Lahat Maju Jaya terhadap rusaknya rumah subsidi yang baru dibangun dan upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen akibat dari ketidaksesuaian fasilitas yang ditawarkan oleh PT Lahat Maju Jaya.

4. BAB IV PENUTUP

Bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran untuk para pihak.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, PERLINDUNGAN KONSUMEN, WANPRESTASI, DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

A. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian berasal dari kata “janji” yang artinya sebuah pernyataan yang dibuat seseorang terhadap orang lain dengan tujuan menyatakan suatu hal dari sesuatu masalah yang ada.⁴⁷ Pasal 1313 KUH Perdata, menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Beberapa ahli berpendapat mengenai pengertian perjanjian, yaitu:

- 1) Subekti, menyatakan bahwa perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁴⁸
- 2) Wirjono Prodjodikoro, menyatakan bahwa perjanjian merupakan suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁴⁹

⁴⁷ Pusat Pendidikan dan Latihan FH UII, *Modul Praktikum Penyusunan Kontrak*, Edisi Dua Puluh Tiga, Yogyakarta, 2022, hlm. 1-2.

⁴⁸ Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Bagian Penerbitan & Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 1983, e-book, hlm. 23.

⁴⁹ Zaeni Asyhadie, *Hukum Keperdataan (Dalam Perspektif Hukum Nasional, KUH Perdata (BW), Hukum Islam Dan Hukum Adat)*, PT Raja Grafindo Persada, Depok, 2018, e-book, hlm. 58.

3) Abdul Kadir Muhammad, menyatakan bahwa perjanjian merupakan suatu persetujuan dengan mana dua orang pihak atau lebih mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.⁵⁰

Perjanjian merupakan salah satu sumber dari perikatan. Menurut Buku III B.W. perikatan adalah suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu.⁵¹ Tuntutan yang dimaksud dalam hal ini yaitu prestasi. Prestasi menurut ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara, yaitu:

- Memberikan sesuatu;
- Untuk melakukan sesuatu;
- Atau tidak melakukan sesuatu.

Oleh karena itu, terdapat pihak yang berhak menuntut untuk dipenuhinya prestasi itu disebut “kreditur”, sedangkan pihak yang wajib memenuhi prestasi disebut “debitur”. Dapat disimpulkan bahwa perjanjian merupakan sumber dari perikatan yang mana dilakukan oleh dua orang atau lebih untuk melakukan hubungan hukum sesuai dengan kesepakatan yang telah dijanjikan diawal dan harus dipenuhi apabila tidak maka akan menyebabkan batal demi hukum atau perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

2. Syarat – Syarat Sah Perjanjian

⁵⁰ *Ibid.*, hlm. 59.

⁵¹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermasa, Jakarta, 1993, hlm. 123.

I. Syarat – syarat sah perjanjian telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

a. Adanya kesepakatan

Bahwa kedua subjek hukum saat mengadakan perjanjian harus bersepakat, setuju atas hal-hal yang menjadi isi dari perjanjian tersebut. Dengan tanpa adanya paksaan (*dwang*), kekeliruan (*dwaling*), dan penipuan (*bedrog*).⁵²

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Kemampuan untuk melakukan suatu hubungan hukum dan yang bisa melakukan suatu hubungan hukum yaitu mereka yang masuk ke dalam kategori sebagai subjek hukum yang mana memiliki hak dan kewajiban.

Syarat-syarat badan hukum dapat melakukan perjanjian, yaitu:⁵³

- Adanya harta kekayaan yang terpisah;
- Memiliki tujuan tertentu;
- Memiliki kepentingan sendiri;
- Teroraginesi.

Syarat-syarat orang yang dapat melakukan perjanjian, adalah orang yang tidak tercantum dalam Pasal 1330 KUH Perdata, yaitu:⁵⁴

- a) Orang-orang yang belum dewasa;
- b) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;

⁵² Djumadi, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 18.

⁵³ *Ibid.*,

⁵⁴ Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

c) Perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat suatu perjanjian-perjanjian tertentu.

Namun, point c dinyatakan tidak berlaku lagi, karena telah berlaku Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang mana disebutkan pada Pasal 31 ayat (1 dan 2) dan diperkuat dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 1963, yang menganggap bahwa seorang istri dapat melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di depan pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suaminya.⁵⁵

c. Suatu hal tertentu

Pasal 1333 KUH Perdata menyebutkan bahwa barang yang menjadi objek suatu perjanjian harus ditentukan jenisnya.⁵⁶ Objek perjanjian disebut dengan prestasi. Prestasi terdiri dari perbuatan positif dan negatif, prestasi terdiri atas:⁵⁷

- Menyerahkan sesuatu / memberikan sesuatu;
- Berbuat sesuatu;
- Tidak berbuat sesuatu.

Menurut Ahmadi Miru, ketiga pembagian prestasi bukan merupakan bagian dari bentuk prestasi, namun cara melakukannya. Lebih tepatnya bentuk prestasi yaitu barang maupun jasa.⁵⁸

⁵⁵ Djumadi, *Op.Cit*, hlm. 20.

⁵⁶ *Ibid.*,

⁵⁷ Zaeni Asyhadie, *Op.Cit*, hlm. 77.

⁵⁸ *Ibid.*,

d. Suatu sebab yang halal

Sebab yang halal yaitu tidak dilarang oleh undang – undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan serta ketertiban umum.⁵⁹ Suatu perjanjian yang sah harus dibuat dengan ada *oorzaak* atau *causa*, yaitu sebab.⁶⁰

II. Syarat – syarat sah perjanjian dalam Islam

Secara umum yang menjadi syarat sah suatu perjanjian, yaitu:⁶¹

a. Tidak menyalahi hukum syariah yang disepakati adanya

Perjanjian diadakan oleh para pihak bukan untuk perbuatan yang melawan hukum syariah, karena perjanjian yang melanggar hukum syariah adalah tidak sah dan dengan sendirinya tidak ada kewajiban bagi masing-masing pihak untuk melaksanakan perjanjian tersebut, sehingga menyebabkan perjanjian tersebut batal demi hukum. Dasar hukum kebatalan suatu perjanjian melawan hukum dirujuk ketentuan hukum yang terdapat dalam hadis Rasulullah SAW, yang artinya berbunyi sebagai berikut: “Segala bentuk persyaratan yang tidak ada dalam kitab Allah adalah batil, sekalipun seribu syarat”. (Sayid Sabiq, 11, 1987: 178)

b. Harus sama ridha dan ada pilihan

Dalam melakukan perjanjian para pihak harus didasarkan oleh kesepakatan, yaitu para pihak harus ridha dengan isi perjanjian tersebut, tidak ada paksaan dari pihak lain sehingga harus sesuai dengan kehendak masing-masing pihak yang bersepakat.

c. Harus jelas dan gamblang

⁵⁹ Ketentuan Pasal 1337 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

⁶⁰ Zaeni Asyhadie, *Op.Cit.*, hlm. 78.

⁶¹ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K.L., *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, e-book, hlm. 13-14.

Isi dari perjanjian harus sesuai dengan apa yang diperjanjikan oleh para pihak, agar tidak terjadi sesuatu hal yang tidak diinginkan di kemudian hari setelah terjadinya perjanjian tersebut. Maka dari itu, pada saat melaksanakan perjanjian tersebut masing-masing pihak harus memiliki intervensi yang sama tentang apa yang telah mereka perjanjikan, baik isi atau akibat yang timbul dari perjanjian tersebut.

3. Asas – Asas Perjanjian Dalam Hukum Islam

a) Asas Ibadah (*mabda' al-Ibahah*)

Asas umum hukum islam dalam bidang muamalat secara umum. Asas ini merupakan kebalikan dari asas yang berlaku dalam masalah ibadah. Dalam hukum Islam untuk tindakan-tindakan ibadah berlaku asas: “Bentuk-bentuk ibadah yang sah yaitu bentuk-bentuk yang disebutkan dalam dalil-dalil syariah”.⁶²

b) Asas Kebebasan Berakad (*mabda' huriyyah at-ta' aqud*)

Asas ini merupakan suatu prinsip hukum yang menyatakan bahwa setiap orang dapat membuat akad atau jenis apa pun tanpa terikat kepada nama-nama yang telah ditentukan dalam undang-undang syariah dan memasukkan klausula apa saja ke dalam akad yang dibuatnya sesuai dengan kepentingannya sejauh tidak berakibat makan harta sesama dengan batil. Namun, di lingkungan mazhab-mazhab yang berbeda terdapat perbedaan pendapat mengenai luas-sempitnya kebebasan tersebut. Nas-nas Al-Qur'an dan Sunnah Nabi SAW, serta kaidah-kaidah hukum Islam menunjukkan bahwa hukum Islam menganut asas kebebasan berakad. Asas ini

⁶² Zaeni Asyhadie, *Op.Cit.*, hlm. 81.

merupakan konkretisasi lebih jauh dari spesifikasi yang lebih tegas lagi terhadap asas ibadah dalam mumalat.⁶³

c) Asas Konsensualisme (*mabda' ar-radhaiyyah*)

Asas ini menyatakan untuk terciptanya suatu perjanjian cukup dengan tercapainya kata sepakat antara pihak tanpa peril dipenuhinya formalitas-formalitas tertentu.⁶⁴

d) Asas Keseimbangan (*mabda' at-tawazun fi al-mu'awadhah*)

Secara faktual jarang terjadi keseimbangan antara para pihak dalam bertransaksi, namun hukum perjanjian Islam tetap menekankan perlunya keseimbangan, baik keseimbangan antara apa yang diberikan dan apa yang diterima maupun keseimbangan dalam memikul risiko. Asas keseimbangan dalam memikul risiko tercermin dalam larangan terhadap transaksi riba, dimana dalam konsep riba hanya debitur yang memikul segala risiko atas kerugian usaha, sementara kreditur bebas dan harus mendapat presentase tertentu sekalipun pada saat dananya mengalami kembalian negatif.⁶⁵

e) Asas Kemaslahatan (tidak memberatkan)

Akad yang akan dibuat oleh para pihak bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi mereka dan tidak boleh menimbulkan kerugian / keadaan yang memberatkan.⁶⁶

f) Asas Amanah

Setiap pihak wajib beritikad baik dalam bertransaksi dengan pihak lainnya dan tidak dibenarkan salah satu pihak mengeksploitasi ketidaktahuan mitranya.⁶⁷

⁶³ *Ibid.*, hlm. 82.

⁶⁴ *Ibid.*,

⁶⁵ *Ibid.*,

⁶⁶ *Ibid.*,

⁶⁷ *Ibid.*, hlm 83.

g) Asas Keadilan

Keadilan merupakan sendi setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Dalam hukum Islam kontemporer telah diterima suatu asas bahwa demi keadilan syarat baku itu dapat diubah oleh pengadilan apabila memang ada alasan untuk itu.⁶⁸

4. Unsur-Unsur Perjanjian

a) Unsur Esensialia

Unsur yang harus ada dan pokok sebagai syarat yang tidak boleh diabaikan dan harus dicantumkan dalam suatu perjanjian. Unsur ini mengikat para pihak serta ditentukan oleh undang-undang.⁶⁹

b) Unsur Naturalia

Ketentuan hukum umum sebagai suatu syarat yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian. Apabila unsur ini tidak ada maka perjanjian tetap dianggap sah dan mengikat. Hal-hal umum yang termasuk dalam unsur ini yaitu mengenai cara pembayaran, waktu dan tempat penyerahan, biaya angkut, pemasang atau instalansi dan lainnya.⁷⁰

c) Unsur Aksidentalialia

Suatu syarat yang tidak harus ada, namun dicantumkan juga oleh para pihak untuk keperluan tertentu dengan maksud khusus sebagai suatu kepastian.⁷¹

⁶⁸ *Ibid.*,

⁶⁹ Pusat Pendidikan dan Latihan FH UII, *Op.Cit.*, hlm. 29.

⁷⁰ *Ibid.*,

⁷¹ *Ibid.*,

5. Jenis Perjanjian

a) Perjanjian Jual Beli

Perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas sesuatu barang, sedang pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya.⁷² Si penjual memiliki kewajiban, yaitu menyerahkan barang serta menjamin si pembeli dapat memiliki barang itu dengan tentram dan bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Sedangkan, kewajiban pembeli yaitu membayar harga pada waktu dan ditempat yang telah ditentukan.⁷³ Contohnya yaitu jual beli tanah, jual beli mobil, jual beli rumah, dsb.

b) Perjanjian Sewa – Menyewa

Perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang sudah ditentukan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan. Perjanjian ini bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja, bukan hak milik atas suatu benda. Dalam perjanjian ini pihak penyewa memiliki kewajiban yaitu membayar uang sewa tepat waktu dan memelihara barang yang disewa itu sebaik-baiknya, seolah-olah barang miliknya sendiri.⁷⁴ Contohnya yaitu sewa menyewa kendaraan.

c) Pemberian atau Hibah

Sesuai dengan Pasal 1666 B.W. pemberian yaitu suatu perjanjian, dimana pihak yang satu menyanggupi dengan cuma-cuma dengan secara mutlak memberikan

⁷² Subekti, *Pokok – Pokok Hukum Perdata*, PT Intermasa, Jakarta, 2003, hlm. 161.

⁷³ *Ibid*, hlm. 162.

⁷⁴ *Ibid.*, hlm. 164.

suatu benda pada pihak yang lainnya, pihak mana menerima pemberian itu. Pemberian itu seketika mengikat dan tidak dapat ia dicabut kembali begitu saja menurut kehendak satu pihak.⁷⁵

d) Persekutuan

Perjanjian dimana beberapa orang bermufakat untuk bekerja sama dalam lapangan ekonomi, dengan tujuan membagi keuntungan yang akan diperoleh. Persekutuan merupakan bentuk kerja sama yang paling sederhana. Untuk suatu perjanjian ini tidak diharuskan suatu akte atau bentuk lain. Jadi, perjanjiannya dapat dilakukan secara lisan.⁷⁶

e) Penyuruhan

Perjanjian dimana pihak yang satu memberikan perintah kepada pihak yang lain untuk melakukan suatu perbuatan hukum, perintah mana diterima oleh yang belakangan ini. Perjanjian ini salah satu sumber dari kekuasaan untuk mewakili seorang dalam hal melakukan perbuatan-perbuatan hukum.⁷⁷

B. Perlindungan Konsumen

1. Pengertian Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen berasal dari kata “perlindungan” dan “konsumen”. Perlindungan hukum menurut Sajipto Rahardjo, yaitu memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat dengan tujuan masyarakat dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁷⁸ Menurut Setiono, perlindungan hukum yaitu

⁷⁵ *Ibid.*, hlm. 165.

⁷⁶ *Ibid.*, hlm. 166-167.

⁷⁷ *Ibid.*, hlm. 168.

⁷⁸ Sajipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 54.

tindakan upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum untuk menciptakan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.⁷⁹ Selain itu Muchsin berpendapat bahwa perlindungan hukum yaitu kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.⁸⁰

Dalam pandangan lain konsumen menurut pakar masalah konsumen di Belanda, Hondius menyimpulkan, para ahli hukum pada umumnya sepakat mengartikan konsumen yaitu pemakai produksi terakhir dari benda dan jasa (*uiteindelijke gebruiker van goederen en diensten*).⁸¹ Pasal 1 ayat (2) UU 8/1999, menyebutkan bahwa konsumen yaitu 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. Konsumen merupakan perseorangan atau badan hukum yang memakai barang atau jasa yang diperjualbelikan di masyarakat.

Maka dari itu, perlindungan konsumen merupakan upaya untuk melindungi orang atau badan hukum yang memakai barang atau jasa agar terpenuhinya hak-

⁷⁹ Setiono, *Rule of Law (Supermasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2004, hlm. 3.

⁸⁰ <http://repository.unpas.ac.id/31503/5/BAB%20II%282%29.pdf> diakses tanggal 17 Januari 2023 pukul 14.04.

⁸¹ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, PT Grasindo, Jakarta, 2006, hlm. 3.

hak konsumen yang telah diatur di dalam UU 8/1999. Beberapa ahli berpendapat mengenai perlindungan konsumen, yaitu:

- 1) Mochtar Kusumaatmadja, menyatakan bahwa perlindungan konsumen yaitu keseluruhan asas-asas serta kaidah-kaidah hukum yang mengatur mengenai hubungan dan masalah antara berbagai pihak satu dengan yang lain, dan berkaitan dengan barang atau jasa konsumen di dalam pergaulan hidup manusia.⁸²
- 2) Az. Nasution, menyatakan bahwa perlindungan konsumen yaitu bagian dari hukum konsumen yang memuat asas-asas atau kaidah-kaidah yang sifatnya mengatur dan melindungi kepentingan konsumen.⁸³

2. Hak dan Kewajiban Konsumen

Konsumen atau pembeli maupun pemakai barang/jasa, memiliki hak-hak yang telah diatur dalam Pasal 4 UU 8/1999, yaitu:⁸⁴

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;

⁸² <http://etheses.iainkediri.ac.id/2286/3/931201514%20bab2.pdf> diakses tanggal 17 Januari 2023 pukul 14.21.

⁸³ Celina Tri S.K, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, e-book, hlm. 13.

⁸⁴ Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Dari 9 (sembilan) hak-hak diatas, terdapat 4 (empat) hak dasar konsumen yang diakui secara internasional, yaitu:⁸⁵

- a. Hak untuk mendapatkan keamanan (*the right to safety*);
- b. Hak untuk mendapatkan informasi (*the right to be informed*);
- c. Hak untuk memilih (*the right to choose*);
- d. Hak untuk mendengar (*the right to be heard*).

Organisasi-organisasi yang tergabung dalam The International Organization of Consumer Union (IOCU) menambahkan beberapa hak, yaitu hak mendapatkan pendidikan konsumen, hak mendapatkan ganti kerugian, dan hak mendapatkan

⁸⁵ Celina Tri S.K, *Op.Cit.*, hlm. 30.

lingkungan hidup yang baik dan sehat.⁸⁶ Namun, di dalam UU 8/1999 tidak mengatur tentang lingkungan hidup dan hak atas kekayaan intelektual (HAKI) karena di dalam penjelasan umum UU 8/1999 telah disebutkan bahwa perlindungan konsumen dalam hal pelaku usaha melanggar HAKI dan HAKI sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1997 tentang Hak Cipta, Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1997 tentang Paten, dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1997 tentang Merek. Dan perlindungan konsumen di bidang lingkungan hidup sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup mengenai kewajiban setiap orang untuk memelihara kelestarian fungsi lingkungan hidup serta mencegah dan menanggulangi pencemaran dan perusakan lingkungan hidup.⁸⁷

Selain mendapatkan hak-hak yang sebagaimana telah disebutkan diatas, konsumen memiliki kewajiban yang telah diatur dalam Pasal 5 UU 18/1999, yaitu:⁸⁸

- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
- b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- c. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
- d. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

⁸⁶ *Ibid.*, hlm. 31.

⁸⁷ Penjelasan umum Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

⁸⁸ Pasal 5 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

3. Hak - Hak Konsumen Dalam Islam

Pada masa Rasulullah perlindungan konsumen sudah diajarkan kepada umatnya, walaupun sangat dasar dan tidak terdapat dokumen yang mengatur mengenai regulasi tersebut karena keterbatasan teknologi. Rasulullah dalam melakukan kegiatan jual beli selalu berpegang teguh kepada nilai-nilai perlindungan terhadap hak-hak konsumen, dibuktikan dengan Rasulullah melakukan perdagangan atas dasar kejujuran, keadilan, transparansi, dan keimanan.⁸⁹

Dalam Al-Quran, perdagangan yang adil dan jujur yaitu perdagangan yang tidak menzalimi dan tidak pula dizalimi, sesuai dengan QS. Al – Baqarah: 279 yang berbunyi:

فَإِنْ لَّمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِّنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ ۗ وَإِنْ تُبْتُمْ فَلَكُمْ
رُءُوسُ أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ ﴿٢٧٩﴾

“Jika kamu tidak melaksanakannya, maka umumkanlah perang dari Allah dan Rasul-Nya. Tetapi jika kamu bertobat, maka kamu berhak atas pokok hartamu. Kamu tidak berbuat zalim (merugikan) dan tidak dizalimi (dirugikan).”

Di dalam ayat diatas, telah disebutkan bahwa “tidak berbuat zalim dan tidak dizalimi”, dalam konteks perdagangan potongan akhir ayat tersebut mengandung bahwa antar pelaku usaha dan konsumen dilarang untuk saling menzalimi dan/atau menganiaya.⁹⁰ Maka dari itu, pelaku usaha dan konsumen diperintahkan untuk menjalankan hak-hak konsumen dan produsen. Hak-hak konsumen dalam Islam

⁸⁹ Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Kencana, Jakarta, 2013, e-book, hlm. 44.

⁹⁰ *Ibid.*, hlm. 41.

dalam perdagangan, disebut dengan *khiyar* (pilihan). *Khiyar* terdiri dari beberapa macam, yaitu:⁹¹

- 1) *Khiyar* Majelis, yaitu kebebasan untuk memilih bagi pelaku usaha dan konsumen untuk melakukan proses jual beli atau membatalkannya selama masih berada di tempat jual beli;
- 2) *Khiyar* Syarat, yaitu salah satu pihak yang berakad membeli sesuatu dengan ketentuan memiliki *khiyar* selama jangka waktu yang jelas;
- 3) *Khiyar* Aibi, yaitu haram untuk seseorang menjual barang yang terdapat cacat produk tanpa menjelaskan kepada konsumen;
- 4) *Khiyar* Tadlis, yaitu apabila pelaku usaha membohongi pembeli kemudian menaikkan harga marang, maka hal tersebut haram. Dalam hal ini konsumen memiliki *khiyar* selama 3 hari, adanya *khiyar* untuk mengembalikan barang tersebut;
- 5) *Khiyar* AlGhabn Al-Fahisy (*Khiyar* Al-Mustarsil), yaitu *khiyar* suatu saat menjadi hak pelaku usaha dan suatu saat bisa menjadi hak konsumen;
- 6) *Khiyar* Ru'yah, yaitu terjadi jika pelaku usaha menjual barang tersebut, sementara barang tidak terdapat di tempat jual beli. Jika konsumen kemudian melihat barang tersebut dan tidak ada keinginan untuk membeli, maka konsumen berhak untuk membatalkan akad jual beli tersebut;
- 7) *Khiyar* Ta'yim, yaitu memberikan hak kepada konsumen untuk memilih barang yang dia inginkan dari sejumlah atau kumpulan barang yang dijual

⁹¹ *Ibid.*, hlm. 58-62.

meskipun barang tersebut harganya berbeda, sehingga konsumen bisa menentukan barang yang diinginkan.

4. Pelaku Usaha

Pelaku usaha merupakan setiap orang perseorang atau badan usaha yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian penyelenggaraan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.⁹² Pihak yang termasuk ke dalam kategori pelaku usaha diantaranya pengembang, perusahaan, korporasi, BMUN, pedagang, distributor, dan lain-lain. Pengembang selaku pelaku usaha memiliki hak yang harus diperoleh dan kewajiban yang harus dilakukan.

Kewajiban yang harus dilakukan oleh pelaku usaha diatur dalam Pasal 7 UU 8/1999, yang berbunyi sebagai berikut:

- a. Bertikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur atas kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;

⁹² Pasal 1 huruf e Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat.

- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Selain harus melakukan kewajibannya, pelaku usaha juga berhak mendapatkan haknya, yaitu:⁹³

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
- d. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;

⁹³ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

- e. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

5. Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama berdasarkan 5 (lima) asas yang relevan dalam pembangunan nasional yang telah diatur dalam Pasal 2 UU 8/1999, yakni sebagai berikut:⁹⁴

- a. Asas manfaat: untuk mengamankan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan;
- b. Asas keadilan: untuk mewujudkan semua partisipasi rakyat secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil;
- c. Asas keseimbangan: untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materiil atau spiritual;
- d. Asas keamanan dan keselamatan konsumen: untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan;
- e. Asas keselamatan hukum: agar pelaku usaha atau konsumen dapat menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen serta negara menjamin kepastian hukum.

⁹⁴ Pasal 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Dengan diselenggarakannya perlindungan konsumen berdasarkan 5 (lima) asas diatas, tujuan dari perlindungan konsumen yaitu:⁹⁵

- a. Meningkatkan kesadaran, kemampuan, serta kemndirian konsumen untuk melindungi diri;
- b. Menangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari ekses negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
- c. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, serta menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- d. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk memperoleh informasi;
- e. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dn bertanggungjawab dalam berusaha;
- f. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

C. Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi atau ingkar janji atau cidera janji berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Wanprestasi merupakan suatu keadaan yang menunjukkan

⁹⁵ Pasal 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

debitur tidak berprestasi dan dia dapat dipersalahkan.⁹⁶ Menurut hukum, wanprestasi yaitu kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.⁹⁷ Prodjodikoro, wanprestasi merupakan tidak adanya suatu prestasi dalam perjanjian, ini berarti bahwa suatu hal harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian.⁹⁸ Menurut R. Subekti, wanprestasi seorang debitur dapat berupa 4 macam, yaitu:⁹⁹

- a) Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan;
- b) Melaksanakan yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
- c) Melakukan apa yang telah diperjanjikan, tetapi terlambat pada waktu pelaksanaannya;
- d) Melakukan sesuatu hak yang di dalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan.

Menurut Abdulhay, wanprestasi yaitu keadaan ketika pihak-pihak yang seharusnya berprestasi tidak memenuhi prestasinya. Wanprestasi berarti tidak melakukan apa yang menjadi unsur prestasi, diantaranya yaitu:¹⁰⁰

- a) Berbuat sesuatu;
- b) Tidak berbuat sesuatu;
- c) Menyerahkan sesuatu;
- d) Menyerahkan sesuatu namun tidak sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan.

⁹⁶ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian Di Indonesia*, Penerbit Pustaka Yustisia, 2009, e-book, hlm. 79.

⁹⁷ Zaeni Asyhadie, *Op.Cit.*, hlm. 87.

⁹⁸ *Ibid.*, hlm. 87.

⁹⁹ *Ibid.*, hlm. 87.

¹⁰⁰ *Ibid.*, hlm. 88.

2. Akibat Wanprestasi

Terdapat beberapa akibat yang timbul dari suatu keadaan wanprestasi, diantaranya:

a) Bagi debitur:¹⁰¹

- Diharuskan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata);
- Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata);
- Peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata);
- Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 ayat 1 HIR).

b) Bagi kreditur:¹⁰²

- Pemenuhan perikatan;
- Ganti kerugian;
- Pembatalan perikatan;
- Pemenuhan perikatan dan ganti kerugian;
- Pembatalan perikatan dan ganti kerugian;
- Peralihan risiko adalah menanggung kerugian akibat *overmacht*;
- Bayar biaya perkara (bila sampai pengadilan).

¹⁰¹ *Ibid.*, hlm. 89.

¹⁰² Handri Raharjo, *Op.cit.*, hlm.81-84

D. Perbuatan Melawan Hukum

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atau dalam bahasa Belanda disebut dengan “*onrechtmatige daad*”. Pada tahun 1883 Hoge Raad mengartikan *onrechtmatige* sebagai *en daad of verzuim in strijd met des dders rechtsplicht of inbreuk makend op eens anders recht* yang artinya berbuat atau tidak berbuat bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat atau melanggar hak orang lain.¹⁰³ R. Wirjono Projodikoro mengartikan *onrechtmatige daad* sebagai perbuatan melanggar hukum. Perbuatan di dalam rangkaian kata-kata “perbuatan melanggar hukum” dapat diartikan positif maupun negatif. Menurut Munir Faudy, perbuatan melawan hukum yaitu suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.¹⁰⁴

PMH di Indonesia telah diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa “*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.*” Kemudian, dalam Pasal 1366 KUHPerdara, menyatakan bahwa “*Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.*” Dari ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, maka

¹⁰³ Sudikno Mertokusumo, *Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pemerintah*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2014, e-book, hlm. 13.

¹⁰⁴ Munir Faudi, *Perbuatan Melawan Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 3.

seseorang dapat dikatakan melakukan PMH apabila telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:¹⁰⁵

- Perbuatan melawan hukum, adalah perbuatan yang dianggap melanggar undang-undang, kewajiban hukum pelaku, kesusilaan dan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat tersebut sehingga menimbulkan kerugian;
- Ada kesalahan, jika terbukti ada kesengajaan dalam melakukan kesalahan dalam perbuatan yang dianggap perbuatan melawan hukum tersebut;
- Ada kerugian, meliputi kerugian secara materil maupun imateril;
- Ada hubungan kausal antara perbuatan, kesalahan, dan kerugian. Kerugian yang timbul harus merupakan akibat dari PMH seseorang yang mengandung unsur kesalahan. Terdapat 2 teori yang mengatur hubungan kausalitas ini yaitu teori *condition sine qua non* dan *adequate veroorzaking*. Teori *condition sine qua non* mengatakan bahwa suatu hal adalah sebab dari suatu akibat dan akibat tidak akan terjadi apabila sebab itu tidak ada. Sedangkan teori *adequate veroorzaking* mengatakan bahwa suatu hal baru bisa dikatakan sebagai sebab dari suatu akibat jika menurut pengalaman masyarakat dapat diduga bahwa sebab yang dimaksud dapat menimbulkan akibat tersebut.

2. Akibat Perbuatan Melawan Hukum

Pasal 1365 KUHPerdara menamakan kerugian akibat perbuatan melawan hukum sebagai “*schade*” (rugi) saja. Pelaku PMH yang telah melakukan PMH baik

¹⁰⁵ Hetty Hassanah, *Aspek Hukum Perdata Di Indonesia*, Deepublish, Yogyakarta, 2019, e-book, hlm. 82.

sengaja maupun tidak mengakibatkan yang bersangkutan wajib melakukan ganti rugi materil maupun imateril kepada pihak-pihak yang dirugikan.

Kerugian yang timbul dari PMH dapat berupa kerugian kekayaan atau kerugian yang bersifat idill. Kerugian kekayaan biasanya berupa uang, sedangkan kerugian idill yaitu kerugian yang tidak berupa uang dan tidak dapat diukur dengan uang, contohnya ketakutan, terkejut, sakit, dan kehilangan kesenangan hidup.¹⁰⁶

3. Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perspektif Hukum Islam

PMH dalam hukum Islam disebut sebagai *al-fi'l al-dhar*, *al-udwan* yang melahirkan *dhaman al-udwan*, atau *al-taqshir* (perbuatan ceroboh). PMH dalam Islam yaitu perbuatan yang tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang yang merugikan pihak lain dan melahirkan tanggung jawab (*dhaman*) bagi pelakunya.

Dalam Islam PMH memiliki objek yang termasuk ke dalam kategori PMH, yaitu:¹⁰⁷

- a. *Ghasab*, yaitu perampasan, mengambil sesuatu secara paksa dan zalim;
- b. *Itiaf*, yaitu penghancuran atau pemusnahan. Menghilangkan manfaat suatu barang orang lain yang mengakibatkan barang tersebut tiak memiliki manfaat sebagaimana mestinya;
- c. *Al-Ta'asuff Fi Isti'mal al-Haq*, yaitu perbuatan sewenang-wenang, semaunya, serampangan, pendindasan. Perbuatan yang masih dalam batas kewenangan menggunakan hak milik individu. Wahbah al-Zuhaili, memahami bahwa al-ta'assuf dapat dikategorikan sebagai kecerobohan,

¹⁰⁶ Amran Suadi, *Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, Kencana, Jakarta, 2021, e-book, hlm. 111.

¹⁰⁷ *Ibid.*, hlm. 116-119.

atau ketidak hati-hatian yang dilakukan oleh seorang sehingga menyebabkan kerugian pada pihak lain.

- d. *Wadh' al-Yad*, yaitu penguasaan atas suatu barang, di mana seseorang berbuat layaknya si pemilik barang ataupun mengambil manfaatnya. Pada prinsipnya *wadh' al-yad* merupakan bukti kuat atas kepemilikan suatu benda terutama benda yang dipersengketakan selama tidak ada bukti bahwa benda tersebut adalah milik orang lain.

Dalam Islam telah diatur mengenai larangan seseorang melakukan PMH, terdapat dalam QS. Al-Baqarah: 188, yaitu:

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ
لِيَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

“Dan janganlah kamu makan harta di antara kamu dengan jalan yang batil, dan (janganlah) kamu menyuap dengan harta itu kepada para hakim, dengan maksud agar kamu dapat memakan sebagian harta orang lain itu dengan jalan dosa, padahal kamu mengetahui.”

Para pakar hukum Islam kontemporer menyebutkan bahwa PMH dilihat dari subjek penyebabnya terbagi menjadi 3 macam, yaitu:¹⁰⁸

- a. Pertanggungjawaban atas perbuatan pribadi (*dhaman al-fi'I asy-syakhsh*), yaitu seseorang bertanggung jawab atas perbuatannya sendiri, sehingga seseorang tidak memiliki kewajiban untuk melakukan tanggung jawab atas kesalahan orang lain.

¹⁰⁸ *Ibid.*, hlm. 125-126.

- b. Pertanggungjawaban atas perbuatan orang lain (*dhaman fi'l al-ghoir*), yaitu menurut hukum Islam seseorang tidak bertanggung jawab atas perbuatan orang lain yang wajib diawasi (orang yang kurang akal, kurang secara jasmani, dll). Kerugian yang disebabkan oleh golongan ini menjadi tanggung jawab mereka sendiri.
- c. Pertanggungjawaban atas benda (*dhaman al-asyya*), dalam hukum Islam terdapat 3 jenis benda yaitu hewan, bangunan, dan alat.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab Hukum PT Lahat Maju Jaya Terhadap Rusaknya Rumah Subsidi Yang Baru Dibangun

Tanggung jawab menurut KBBI yaitu keadaan wajib menanggung segala sesuatu, jika terjadi sesuatu dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya. Tanggung jawab hukum dapat diartikan sebagai tanggung jawab yang dilakukan oleh subjek hukum yaitu seseorang atau badan hukum yang berkewajiban untuk melakukan prestasi yang sudah disepakati di dalam perjanjian. Para ahli berpendapat bahwa tanggung jawab hukum, yaitu:¹⁰⁹

- a. Wahyu Sasongko, menyatakan bahwa tanggung jawab hukum ialah kewajiban menanggung suatu akibat menurut ketentuan hukum yang berlaku dan di sini ada norma atau peraturan hukum yang mengatur tentang tanggung jawab.
- b. Ridwan Halim, menyatakan bahwa tanggung jawab hukum sebagai sesuatu akibat lebih lanjut dari pelaksanaan perananan, baik peranan itu merupakan hak dan kewajiban ataupun kekuasaan.

Apabila pihak debitur tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan apa yang sudah disepakati di awal atau disebut dengan wanprestasi dan pihak kreditur merasa dirugikan karena kesalahan pihak debitur atau disebut dengan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), maka ia harus melakukan tanggung jawab hukum. Namun, sebelum melakukan tanggung jawab hukum pihak debitur harus

¹⁰⁹ <https://suduthukum.com/2017/02/tanggung-jawab-hukum.html> diakses tanggal 8 Februari 2023 pukul 23.06.

menganalisis terlebih dahulu prestasi yang dilanggar atau yang tidak terpenuhi seperti apa, agar dapat mengetahui bagaimana bentuk tanggung jawab yang seharusnya dilakukan. Maka dari itu, perlu mengetahui serta memperhatikan prinsip tanggung jawab perlindungan konsumen, yaitu prinsip tanggung jawab berdasarkan kelalaian, prinsip tanggung jawab berdasarkan wanprestasi, dan prinsip tanggung jawab mutlak.

I. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kelalaian (*negligence*): prinsip tanggung jawab yang bersifat subjektif yang mana ditentukan oleh perilaku produsen.¹¹⁰ Sesuai dengan prinsip ini, kelalaian produsen yang berakibat muncul kerugian konsumen merupakan faktor penentu adanya hak konsumen untuk mengajukan gugatan ganti rugi kepada produsen. Prinsip ini dapat dijadikan dasar gugatan, jika memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:¹¹¹

- a. Suatu tingkah laku yang menimbulkan kerugian, tidak sesuai dengan sikap hati-hati yang normal;
- b. Harus dibuktikan bahwa tergugat lalai dalam kewajiban berhati-hati terhadap penggugat;
- c. Kelakuan tersebut merupakan penyebab nyata dari kerugian yang timbul.

Disamping faktor kesalahan dan kelalaian produsen, tuntutan ganti rugi dapat diajukan dengan bukti-bukti lain, yaitu:¹¹²

¹¹⁰ Zulham, *Hukum Op.Cit.*, hlm. 83.

¹¹¹ *Ibid.*, hlm. 84.

¹¹² Zulham, *Loc.cit.*

- a. Pihak tergugat merupakan produsen yang benar-benar mempunyai kewajiban untuk melakukan tindakan yang dapat menghindari terjadinya kerugian konsumen;
- b. Produsen tidak melaksanakan kewajibannya untuk menjamin kualitas produk sesuai dengan standar yang aman untuk dikonsumsi atau digunakan;
- c. Konsumen menderita kerugian;
- d. Dan kelalaian produsen merupakan faktor yang mengakibatkan adanya kerugian bagi konsumen.

II. Prinsip tanggung jawab berdasarkan wanprestasi (*breach of warranty*): prinsip ini merupakan bagian dari tanggung jawab berdasarkan kontrak. Suatu produk yang rusak sehingga mengakibatkan kerugian, maka konsumen melihat isi kontrak, baik tertulis maupun tidak tertulis. Keuntungan konsumen berdasarkan prinsip ini adalah penerapan kewajiban yang sifatnya mutlak, yaitu kewajiban yang tidak didasarkan pada upaya yang telah dilakukan produsen untuk memenuhi janjinya, artinya walaupun produsen telah berupaya memenuhi kewajiban dan janjinya, namun konsumen tetap mengalami kerugian, maka produsen tetap dibebani tanggung jawab untuk mengganti kerugian.¹¹³

III. Prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*): prinsip tanggung jawab yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan. Namun, ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari

¹¹³ Zulham, *Ibid.*, hlm. 92.

tanggung jawab, seperti *force majeure*.¹¹⁴ Prinsip ini dalam hukum perlindungan konsumen digunakan untuk “menjerat” pelaku usaha, khususnya produsen barang, yang memasarkan produknya kemudian merugikan konsumen.¹¹⁵ Penyebab ditetapkannya prinsip tanggung jawab mutlak menurut R.C. Hoerber *et.al*, yaitu:¹¹⁶

- 1) Konsumen tidak dalam posisi menguntungkan untuk membuktikan adanya kesalahan dalam suatu proses produksi dan distribusi yang kompleks;
- 2) Produsen lebih dapat mengantisipasi jika sewaktu-waktu ada gugatan atas kesalahannya, contohnya asuransi atau menambah komponen biaya tertentu pada harga produknya;
- 3) Dan asas ini dapat memaksa produsen lebih berhati-hati.

Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi 3 (tiga) macam, yakni:¹¹⁷

- Pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability based on fault*): seseorang harus bertanggung jawab karena telah melakukan kesalahan yang merugikan orang lain. Pasal 1365 KUHPperdata, menyatakan bahwa “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” dan Pasal 1366 KUHPperdata, menyatakan

¹¹⁴ Celina Tri S.K, *Op.Cit.*, hlm. 96.

¹¹⁵ *Ibid.*, hlm. 97.

¹¹⁶ *Ibid.*,

¹¹⁷ <http://repository.unpas.ac.id/48973/4/G.BAB%20II.pdf> diakses tanggal 8 Februari 2023 pukul 23.26.

bahwa “Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.”

- Pertanggungjawaban risiko atau mutlak (*strick liability*): sistem tanggung jawab yang tidak berdasarkan kesalahan produsen, yaitu menerapkan tanggung jawab kepada penjual produk yang cacat tanpa ada beban bagi konsumen atau pihak yang dirugikan untuk membuktikan kesalahan tersebut.¹¹⁸ Prinsip ini didalam hukum perlindungan konsumen dirasa sangat penting dan lebih responsif terhadap kepentingan konsumen dibanding dengan prinsip tanggung jawab berdasarkan kelalaian dan tanggung jawab berdasarkan wanprestasi. Ada beberapa alasan tanggung jawab mutlak yang dirasa penting bagi hukum perlindungan konsumen adalah sebagai berikut:¹¹⁹

- a. Tanggung jawab mutlak merupakan instrumen hukum yang relatif masih baru untuk memerjuangkan hak konsumen mendapatkan ganti rugi;
- b. Tanggung jawab mutlak merupakan bagian dan hasil dari perubahan hukum di bidang ekonomi. Khususnya pada bidang industri dan perdagangan dimana dalam praktiknya sering terjadi kesenjangan antara standar yang diterapkan di negara yang satu dengan negara lainnya. Kesenjangan tersebut berupa kesenjangan antara kebutuhan

¹¹⁸ Zulham, *Op.Cit.*, hlm. 96

¹¹⁹ *Ibid.*

keadilan masyarakat dengan standar perlindungan konsumen dalam hukum positifnya;

- c. Penerapan prinsip ini melahirkan masalah baru untuk produsen yakni bagaimana produsen menangani risiko gugatan konsumen;
- d. Indonesia merupakan contoh yang menggambarkan dua kesenjangan, antara standar norma dalam hukum positif dan kebutuhan perlindungan kepentingan dan hak-hak konsumen.

- Pertanggungjawaban berdasarkan praduga (*presumption of liability*): seseorang atau pihak tergugat dianggap bertanggung jawab hingga dapat membuktikan bahwa dirinya tidak bersalah, maka beban pembuktian ada pada pihak tersebut.¹²⁰

Terdapat dua prinsip tanggung jawab yang mengakomodasi hukum perlindungan konsumen, yaitu tanggung jawab produk (*product liability*) dan tanggung jawab profesional (*professional liability*). Tanggung jawab produk adalah tanggung jawab produsen yang dipasarkan kepada pemakai yang menimbulkan dan menyebabkan kerugian karena cacat yang melekat pada produk tersebut.¹²¹ Sedangkan tanggung jawab profesional merupakan tanggung jawab yang berhubungan dengan penyediaan jasa yang diberikan kepada klien.¹²² Ketentuan tanggung jawab produk dan profesional diatur dalam UUPK Pasal 7, Pasal 17, Pasal 23, dan Pasal 28.¹²³ UUPK tidak menganut tanggung jawab mutlak,

¹²⁰ Willhelmus Renyaan, *Tanggung Jawab Debitor Dalam Perjanjian Pembiayaan Barang Apabila Terjadi Wanprestasi*, CV. Azka Pustaka, Sumatera Barat, 2022, e-book, hlm. 36.

¹²¹ *Ibid.*, hlm 99.

¹²² *Ibid.*

¹²³ *Ibid.*, hlm. 100.

namun Pasal 19 ayat (1) UUPK menyatakan bahwa “Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.”

Tanggung jawab pengembang dalam pembangunan perumahan kepada konsumen dimulai sejak adanya perjanjian jual beli rumah antara konsumen dengan pengembang. Perjanjian jual beli lahir karena adanya minat atau ketertarikan konsumen untuk membeli rumah yang dipromosikan oleh pengembang dengan ditandaai adanya kesepakatan para pihak, kemudian konsumen membayar uang muka (*down payment*) yang dibuktikan dengan adanya kuitansi pembayaran. Kuitansi pembayaran merupakan tanda jadi yang harus disimpan karena dapat dijadikan sebagai alat bukti apabila terjadi permasalahan terkait dengan pembangunan rumah tersebut.

Pembelian rumah subsidi dapat dilakukan dengan cara KPR Subsidi, yaitu kredit yang diperuntukan khusus kepada MBR untuk memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Kredit ini disalurkan oleh beberapa bank yang sudah ditetapkan oleh Kementerian PUPR. Bentuk subsidi yang diberikan oleh perbankan kepada nasabah yaitu meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini telah diatur oleh pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat yang mengajukan kredit ini akan diberikan fasilitas tersebut.¹²⁴

¹²⁴ <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47> diakses tanggal 15 Maret 2023 pukul 22.16.

Kementerian PUPR tahun 2010 telah memberlakukan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) untuk membeli rumah subsidi.¹²⁵ KPR FLPP merupakan dukungan dari Kementerian PUPR agar terlaksana pemerataan kepemilikan rumah bagi MBR yang belum memiliki rumah. KPR FLPP memberikan kemudahan dengan masa tenor yang cukup panjang, angsuran dan keringanan iuran lainnya.¹²⁶ Karakteristik khusus dari KPR FLPP, yaitu:¹²⁷

- Jangka pembayaran pinjaman yang panjang;
- Angsuran terjangkau;
- Uang muka yang ringan;
- Bebas PPN;
- Suku bunga 5%;
- Tanpa premi asuransi.

Di dalam Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 2021 tentang Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (Peraturan BP Tapera 9/2021) menyebutkan bahwa syarat MBR yang dapat menerima KPR FLPP, yaitu:¹²⁸

- a. Berkewarganegaraan Indonesia;
- b. Tercatat sebagai penduduk di 1 (satu) daerah kabupaten/kota;

¹²⁵ <https://www.cnbcindonesia.com/news/20180215123030-4-4497/ini-sejarah-perjalanan-kredit-rumah-subsidi-flpp> diakses tanggal 16 Maret 2023 pukul 11.28.

¹²⁶ <https://www.rumah.com/panduan-properti/kpr-flpp-59827> diakses tanggal 16 Maret 2023 pukul 11.36.

¹²⁷ <https://www.ocbcnisp.com/id/article/2022/06/14/flpp-adalah> diakses tanggal 16 Maret 2023 pukul 12.55.

¹²⁸ Pasal 13 ayat (1) Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 2021 tentang Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.

- c. Belum pernah menerima subsidi/bantuan pembiayaan perumahan dari pemerintah berupa KPR atau kredit/pembiayaan pembangunan rumah swadaya;
- d. Orang perseorangan yang berstatus tidak kawin atau pasangan suami istri;
- e. Tidak memiliki rumah;
- f. Memiliki penghasilan tetap/tidak tetap yang melebihi batas penghasilan.

Setelah terpenuhinya syarat-syarat diatas, MBR dapat mengajukan KPR FLPP dengan cara, yaitu:¹²⁹

1. Nasabah mendapatkan informasi tentang program KPR FLPP;
2. Nasabah mendapatkan informasi tentang pengembang rumah subsidi;
3. Nasabah bertemu dengan pengembang dan menentukan rumah subsidi yang akan dibeli;
4. Jika, nasabah sudah cocok dengan rumah tersebut, nasabah dapat melakukan pembayaran *booking* ke pengembang;
5. Kemudian, nasabah melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan sebagai syarat yang sudah ditetapkan oleh bank;
6. Dokumen-dokumen tersebut diteruskan oleh pengembang kepada bank pelaksana;
7. Setelah penyelesaian administrasi dan membayar uang muka, maka nasabah dan pihak bank melakukan akad kredit.

¹²⁹ Dewi Restu Mangeswuri, "Kebijakan Pembiayaan Perumahan Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)", Jurnal Ekonomi & Kebijakan Publik, Vol. 7, No. 1, 25 Juni 2016, hlm. 3.

Setelah transaksi pembelian rumah subsidi secara KPR ke bank selesai, maka pengembang wajib memenuhi hak-hak konsumen sesuai dengan Pasal 4 UUPK, yaitu:

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Selain memenuhi hak konsumen, pengembang wajib melakukan kewajibannya selaku pelaku usaha yang sudah diatur dalam Pasal 7 UUPK, yaitu:

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Terkait dengan pembangunan rumah subsidi di Perumahan Griya Rafika Tanjung Payang 4 di Lahat Selatan, Sumatera Selatan yang dilakukan oleh PT Lahar Maju Jaya (pengembang), pada intinya PT Lahat Maju Jaya tidak melakukan

kewajibannya dan telah melakukan perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha yang sudah diatur dalam UUPK sehingga menghasilkan produk rumah yang tidak layak huni.

Pertama, PT Lahat Maju Jaya tidak menerapkan jaminan standar mutu bangunan, sehingga sekitar 10 rumah yang terdapat di Perumahan Griya Rafika Tanjung Payang 4 mengalami kerusakan dan keretakan pada bagian lantai serta dinding. Pihak konsumen sudah melaporkan kerusakan ini kepada pengembang, namun pengembang tidak memperbaiki dengan benar dan tidak memberikan informasi yang benar kepada konsumen ketika konsumen membutuhkan informasi yang benar untuk meminta perbaikan dan pemeliharaan rumah. Perbuatan pengembang telah melanggar kewajibannya sebagai pelaku usaha yang terdapat dalam Pasal 7 huruf a, b, d, e, dan g UUPK, yaitu:

“Kewajiban pelaku usaha adalah: (a) beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya; (b) memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan; (d) menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku; (e) memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan; dan (g) memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang

dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.”

Kedua, PT Lahat Maju Jaya tidak memperhatikan secara cermat dalam mempertimbangkan daya dukung tanah dalam topografi tanah miring. Tanah timbun yang digunakan tidak mampu menahan beban mati dan hidup bangunan, sehingga rumah yang dibangun rentang mengalami keretakan bahkan penurunan dan itu nyata terjadi. Faktanya, lahan pembangunan perumahan tersebut sebenarnya tidak boleh dipergunakan untuk perumahan karena radius kemiringan yang melebihi batas aturan yang menyebabkan sekitar 25 kandang di perumahan tersebut mengalami pergeseran tanah. Selain mengabaikan topografi tanah, PT Lahat Maju Jaya mengabaikan prinsip keahlian yang sesuai dengan kaidah keilmuan, kepatutan, dan kejujuran, sehingga mengakibatkan kerugian bagi konsumen. Kerusakan akibat dari itu, tidak mendapat pertanggungjawaban secara profesional dari pengembang. Sesuai dengan Pasal 65 ayat (1) dan (2) UU 20/2017, pengembang selaku penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan dalam jangka waktu yang ditentukan sesuai dengan rencana umur konstruksi, dalam hal rencana umur konstruksi yang dimaksud lebih dari 10 tahun, maka pengembang wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan maksimal 10 tahun sejak tanggal penyerahan akhir.

Ketiga, sesuai dengan aduan PT Lahat Maju Jaya tidak memenuhi pembangunan rumah sesuai dengan apa yang tercantum di dalam brosur yang diberikan kepada konsumen, contohnya fasilitas perumahan yang belum lengkap hingga tahun 2020 sehingga adanya ketidaksesuaian antara janji pada brosur

dengan fakta lapangan di Perumahan Griya Rafika Tanjung Payang 4. Atas perbuatan tersebut, PT Lahat Maju Jaya telah melanggar larangan yang tercantu dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, f, dan k UUPK, dijelaskan bahwa:

“Pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah: (a) barang tersebut telah memenuhi dan/atau memiliki potongan harga, harga khusus, standar mutu tertentu, gaya atau mode tertentu, karakteristik tertentu, sejarah atau guna tertentu; (f) barang tersebut tidak mengandung cacat tersembunyi; (k) menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti.”

Dan Pasal 134 UU 1/2011, menyatakan bahwa *“Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.”*

Keempat, di dalam brosur tersebut tidak hanya terdapat fasilitas-fasilitas yang ada di Perumahan Griya Rafika Tanjung Payang 4, namun terdapat juga kalimat yang memikat konsumen, yaitu *“Hunian di tempat yang strategis, ekonomis, dan terjangkau, dengan desain elegan dan nyaman, menjadikan investasi yang menguntungkan.”* dengan adanya kalimat promosi tersebut, PT Lahat Maju Jaya sepatutnya dapat mempertanggungjawabkan secara moril diterapkan dari perencanaan, membangun konstruksi sampai masa pemeliharaan, sehingga memberikan rasa aman, nyaman dan tenang kepada konsumen dan menciptakan rumah yang layak huni. Namun, kerugian yang dirasakan konsumen akibat dari

pembangunan rumah-rumah subsidi tersebut membuktikan bahwa PT Lahat Maju Jaya tidak mewujudkan tujuan perencanaan dan perancangan rumah yang terdapat dalam Pasal 24 UU 1/2011, yaitu “*Perencanaan dan perancangan rumah dilakukan untuk: (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.*”

Dari uraian diatas permasalahan yang terjadi di Perumahan Griya Rafika Tanjung Payang 4, jika dilihat dari hukum perdata PT Lahat Maju Jaya telah melakukan PMH. Perbuatan melawan hukum yaitu perbuatan yang dilakukan melanggar norma-norma hukum sehingga menimbulkan kerugian. Akibat dari perbuatan melawan hukum perjanjian yang telah dibuat dapat batal demi hukum. PT Lahat Maju Jaya dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum karena rumah subsidi yang dibangun tidak memenuhi unsur rumah layak huni yaitu syarat keselamatan bangunan dan kesehatan penghuni. Selain itu, PT Lahat Maju Jaya tidak mempertimbangkan lokasi pembangunan perumahan tersebut yang ternyata topografi tanahnya miring dan pada saat membangun rumah-rumah subsidi mengabaikan prinsip keahlian. Serta, PT Lahat Maju Jaya tidak membangun dan rumah hunian subsidi sesuai dengan jaminan standar mutu bangunan, sehingga beberapa rumah mengalami kerusakan di bagian lantai dan dinding, serta fondasi mengalami penurunan sekitar 5 cm. Kerusakan-kerusakan tersebut membahayakan keselamatan konsumen yaitu orang yang tinggal di rumah tersebut. Akibat dari melakukan perbuatan wanprestasi, PT Lahat Maju Jaya wajib bertanggung jawab

atas hukum. Tanggung jawab yaitu kewajiban menanggung segala sesuatu jika terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, atau diperkarakan.¹³⁰

Sesuai dengan Pasal 19 UUPK, tanggung jawab yang harus dilakukan oleh pelaku usaha yaitu pengembang PT Lahat Maju Jaya adalah memberikan ganti rugi kepada konsumen akibat dari mengkonsumsi produk yang dihasilkan pengembang. Ketentuan tanggung jawab ganti rugi pelaku usaha dalam Pasal 19 UUPK, yaitu:

- (1) Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan;
- (2) Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (3) Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi;
- (4) Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan;
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

¹³⁰ Fania Athaya Salsabila, *Tanggung Jawab Pengembang Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Apartemen (Studi Kasus: Jual Beli Apartemen Malioboro City)*, Skripsi Hukum, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2020, hlm. 84.

Hasil Putusan Sidang Arbitrase BPSK Lubuklinggau sengketa antara Samsudin Tjipta Made Tjatur yang merupakan konsumen Perumahan Griya Rafika Tanjung Payang 4 selaku penggugat dengan PT Lahat Maju Jaya selaku tergugat, tanggung jawab yang wajib dilakukan oleh PT Lahat Maju Jaya, yaitu:

- 1) Tergugat membayar ganti rugi kepada penggugat sebesar Rp31.961.000 yang merupakan biaya angsuran, biaya DP, dan administrasi booking yang sudah dibayarkan oleh penggugat;
- 2) Tergugat memberikan kompensasi kepada penggugat sebesar Rp18.52.500 dengan menanggung 50% dari biaya penambahan bangunan dan rehab yang sudah dikeluarkan oleh penggugat sebesar Rp36.305.000.

Tanggung jawab hukum yang wajib dilakukan oleh PT Lahat Maju Jaya selaku pelaku usaha dalam penyedia jasa perumahan yaitu memberikan ganti rugi kepada konsumen berupa biaya yang sudah dikeluarkan oleh konsumen untuk membenahi kerusakan yang ada di rumah tersebut dibuktikan dengan kuitansi, perbaikan kerusakan yang belum diperbaiki, dan PT Lahat Maju Jaya diberikan sanksi administratif. Sanksi administratif yang tepat diberikan untuk PT Lahat Maju Jaya atas pelanggaran tersebut, yaitu disebutkan dalam Pasal 150 ayat (2) UU 1/2011, berupa:

- a. Peringatan tertulis;
- b. Pembatasan kegiatan pembangunan;
- c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;

- d. Penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan;
- e. Penguasaan sementara oleh pemerintah (disegel);
- f. Kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
- g. Pembatasan kegiatan usaha;
- h. Pembekuan izin mendirikan bangunan;
- i. Pencabutan izin mendirikan bangunan;
- j. Pembekuan/pencabutan surat bukti kepemilikan rumah;
- k. Perintah pembongkaran bangunan rumah;
- l. Pembekuan izin usaha;
- m. Pencabutan izin usaha;
- n. Pengawasan;
- o. Pembatalan izin;
- p. Kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
- q. Pencabutan insentif;
- r. Pengenaan denda administratif; dan/atau
- s. Penutupan lokasi.

Pasal 96 ayat (1) UU 2/2017 *jo* Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menyebutkan bahwa pengguna jasa yang tidak memenuhi standar keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan dalam penyelenggaraan jasa konstruksi dikenai sanksi administratif berupa peringatan tertulis, denda administratif, penghentian sementara kegiatan layanan jasa

konstruksi, pencantuman dalam daftar hitam, pembekuan perizinan berusaha, dan/atau pencabutan perizinan berusaha.

Oleh karena itu, putusan arbitrase yang diputuskan oleh ketua majelis serta anggota majelis yang mana PT Lahat Maju Jaya wajib membayar ganti rugi kepada pihak konsumen berupa biaya angsuran, biaya DP, administrasi *booking*, dan memberikan kompensasi PT Lahat Maju Jaya menanggung 50% biaya penambahan bangunan dan rehab yang dikeluarkan oleh konsumen, dapat dibenarkan serta ditambahkan sanksi administratif untuk PT Lahat Maju Jaya.

B. Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh Konsumen Akibat Dari Ketidaksesuaiaan Fasilitas Yang Ditawarkan Oleh PT Lahat Maju Jaya

Upaya hukum berasal dari dua kata, yaitu “upaya” dan “hukum”. Upaya adalah usaha untuk memecahkan persoalan atau mencari jalan keluar.¹³¹ Upaya hukum menurut Yahya Harahap, yaitu upaya atau alat untuk mencegah atau memperbaiki kekeliruan dalam suatu putusan.¹³² Upaya hukum menyelesaikan sengketa yaitu cara atau usaha untuk menyelesaikan sengketa yang sedang terjadi agar seseorang atau badan hukum mendapatkan keadilan dan perlindungan hak.

Sengketa antara konsumen Perumahan Griya Rafika Tanjung Payang 4 dengan PT Lahat Maju Jaya termasuk ke dalam kasus sengketa hukum bisnis yaitu sengketa properti. Dalam sengketa bisnis dikenal berbagai macam cara penyelesaian sengketa, diantaranya dapat diselesaikan melalui cara adjudikatif, konsensual, dan quasi adjudikatif.¹³³ Adjudikatif yaitu mekanisme penyelesaian yang ditandai

¹³¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia Online

¹³² Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm. 347.

¹³³ Bambang Sutiyoso, *Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Citra Media, Yogyakarta, 2006, hlm.

dengan kewenangan pengambilan keputusan oleh pihak ketiga dalam sengketa yang berlangsung di antara para pihak. Dalam mekanisme ini pihak ketiga dapat bersifat sukarela atau tidak sukarela. Adjudikatif dibedakan menjadi 2 yaitu publik dan privat. Adjudikatif publik dilakukan secara litigasi dengan melalui pengadilan, yang mana pihak ketiga bersifat sukarela karena pihak ketiganya yaitu hakim yang disiapkan oleh pengadilan dan para pihak tidak bisa menentukan hakimnya. Sedangkan, adjudikatif privat dilakukan melalui non litigasi dengan mekanisme arbitrase. Pihak ketiga arbitrase yaitu arbiter yang mana para pihak dapat menentukan sendiri sehingga arbiter bersifat tidak sukarela.¹³⁴ Dan hasil putusan dalam mekanisme adjudikatif ini bersifat *win lose solution*, ada pihak yang kalah (wajib bertanggungjawab dan melaksanakan kewajiban) dan pihak yang menang (berhak mendapat haknya).

Konsensual merupakan mekanisme penyelesaian sengketa yang dilakukan secara kooperatif untuk mencapai solusi sehingga para pihak tidak merasa dirugikan karena bersifat *win win solution*. Mekanisme yang termasuk dalam konsensual yaitu negosiasi, mediasi, dan konsiliasi.¹³⁵ Mekanisme quasi adjudikatif atau adjudikasi semu merupakan mekanisme penyelesaian sengketa kombinasi antara adjudikatif dengan konsensual, diantaranya yang termasuk dalam quasi adjudikatif yaitu Med-Arb, Mini Trial, dan Ombudsman.¹³⁶

Selain dari 3 cara diatas, upaya penyelesaian sengketa bisnis secara umum dibagi menjadi 2, yaitu melalui litigasi dan non litigasi. Litigasi merupakan

¹³⁴ *Ibid.*, hlm. 8.

¹³⁵ *Ibid.*,

¹³⁶ *Ibid.*, hlm.9.

mekanisme penyelesaian sengketa hukum perdata melalui lembaga peradilan. Mekanisme ini pada dasarnya merupakan *the last resort* atau *ultimum remedium* yaitu sebagai upaya terakhir jika penyelesaian di luar pengadilan tidak menghasilkan jalan keluarnya.¹³⁷ Sedangkan, non litigasi merupakan mekanisme penyelesaian sengketa tanpa melalui pengadilan negara, sehingga mekanisme ini disebut *first resort* atau *premium remedium* yaitu upaya pertama untuk menyelesaikan sengketa. Upaya ini dapat dilakukan dengan berbagai macam cara, seperti musyawarah, kekeluargaan, perdamaian, dll.

Seiring dengan perkembangan zaman, semakin banyak sengketa hukum bisnis terjadi sehingga banyak pihak yang terlibat dalam sengketa tersebut. Pihak yang bersengketa cenderung memilih menyelesaikan masalah dengan jalur non litigasi dikarenakan jalur litigasi dirasa membutuhkan proses yang lama sehingga kurang efisien. Selain itu kelemahan-kelemahan jalur litigasi diantaranya:¹³⁸

- a. Proses beracara dalam persidangan penyelesaian perkara perdata cenderung lama;
- b. Terdiri dari beberapa tahapan penyelesaian yang mengakibatkan lama proses penyelesaian, yaitu beracara di Pengadilan Negeri, dapat diajukan banding ke Pengadilan Tinggi, dan kasasi ke Mahkamah Agung. Dan dapat diajukan peninjauan kembali, sehingga proses akan lebih lama;
- c. Biaya yang diperlukan banyak akibat dari panjangnya proses sengketa;

¹³⁷ *Ibid.*,

¹³⁸ Ridwan Khairandy, dkk., *Pengantar Hukum Dagang Indonesia I*, Gama Media, Yogyakarta, 1999, e-book, hlm. 274.

- d. Sidang dilakukan secara terbuka, padahal disisi lain kerahasiaan dalam kegiatan bisnis merupakan sesuatu yang diutamakan;
- e. Terkadang hakim kurang menguasai substansi hukum sengketa yang bersangkutan sehingga dirasa hakim kurang profesional;
- f. Dan adanya citra yang kurang baik terhadap dunia peradilan Indonesia.

Dengan adanya kelemahan-kelemahan diatas, maka para pihak yang bersengketa memilih menyelesaikan sengketa melalui jalur non litigasi yaitu *Alterantive Dispute Resolution* (ADR) atau alternatif penyelesaian sengketa. Disebutkan dalam Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UU 30/1999) bahwa alternatif penyelesaian sengketa merupakan penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak di luar pengadilan. Prosedur tersebut terdiri dari berbagai macam cara, yaitu konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan penilaian ahli. Hasil dari 5 upaya alternatif penyelesaian sengketa tersebut berbentuk tertulis yang bersifat final sehingga mengikat para pihak untuk melaksanakan dengan itikad baik.

Konsultasi adalah suatu tindakan yang sifatnya individu antara klien dengan pihak lain yaitu konsultan. Konsultan dalam proses ini bersifat tidak aktif karena tugasnya hanya memberikan pendapat hukum sesuai dengan apa yang diperlukan klien. Sedangkan hasil dari konsultasi tidak mengikat secara hukum. Cara ini efisien tanpa memerlukan biaya yang banyak karena dapat dilakukan secara daring atau luring.

Negosiasi menurut KBBI yaitu proses penyelesaian sengketa secara damai melalui perundingan antara pihak yang bersengketa. Dalam penyelesaian sengketa hukum, proses negosiasi dibutuhkan pihak ketiga yang disebut sebagai negosiator. Meskipun dibantu oleh negosiator, proses ini memiliki beberapa kelemahan, antara lain yaitu:¹³⁹

- a. Jika kedudukan para pihak yang tidak seimbang, pihak yang kuat akan menekan pihak yang lemah;
- b. Proses berlangsungnya negosiasi kerap lambat sehingga memakan waktu yang lama;
- c. Dan proses tersebut sukar menemukan jalan keluar apabila salah satu pihak terlalu keras dengan pendiriannya.

Mediasi yaitu proses penyelesaian sengketa yang dibantu oleh seorang mediator yang bertugas sebagai fasiliator. Mediator dilarang untuk berpihak kepada siapapun, harus netral sehingga dapat turut aktif memberikan bimbingan atau arahan untuk mencapai penyelesaian. Tujuan dari proses mediasi, antara lain yaitu:¹⁴⁰

- a. Menghasilkan kesepakatan ke depan yang dapat diterima dan dijadikan oleh para pihak yang bersengketa;
- b. Mempersiapkan para pihak yang bersengketa untuk menerima konsekuensi dari keputusan-keputusan yang mereka buat;

¹³⁹<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-manado/baca-artikel/13628/Arbitrase-Dan-Alternatif-Penyelesaian-Sengketa.html> diakses tanggal 29 Maret 2023 pukul 12.23.

¹⁴⁰ Joni Emirzon, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, dan Arbitrase)*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, e-book, hlm. 69.

- c. Mengurangi kekhawatiran serta dampak negatif lainnya dari suatu konflik dengan cara membantu pihak yang bersengketa untuk mencapai penyelesaian secara konsensus.

Konsiliasi merupakan upaya penyelesaian sengketa dengan mengikutsertakan konsiliator sebagai pihak ketiga yang melakukan intervensi dengan cara berinisiatif untuk menyusun serta merumuskan langkah penyelesaian sengketa, yang selanjutnya diajukan dan ditawarkan kepada pihak yang bersengketa. Meskipun konsiliator diperbolehkan melakukan intervensi, ia tidak diperbolehkan untuk membuat putusan.

Penilaian ahli menurut Pasal 1 ayat (31) Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Jasa Konstruksi (PP 22/2020) yaitu upaya penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh individu, kelompok, maupun lembaga yang berwenang untuk melaksanakan penilaian atas kegagalan bangunan.

Selain 5 upaya alternatif penyelesaian sengketa yang telah diuraikan diatas, terdapat upaya non litigasi yang melalui lembaga yaitu arbitrase. Arbitrase merupakan cara penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.¹⁴¹ Mekanisme ini merupakan salah satu bentuk adjudikatif privat, yang mana melibatkan pihak ketiga disebut arbiter yang memiliki kewenangan penuh oleh para pihak untuk menyelesaikan sengketa, sehingga berwenang mengambil putusan dalam sidang arbitrase yang bersifat final dan mengikat.¹⁴²

¹⁴¹ Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

¹⁴² Bambang Sutiyoso, *Op.Cit.*, hlm. 37.

Arbitrase berasal dari bahasa latin “*arbitrare*”, bahasa Belanda / Peancis “*arbitrage*”, bahasa Inggris “*arbitration*”, dan bahasa Jerman “*schiedspruch*” yang berarti kekuasaan untuk menyelesaikan sesuatu menurut kebijaksanaan atau perdamaian melalui arbiter atau wasit.¹⁴³ Priyatna Abdurrasyid berpendapat bahwa arbitrase merupakan suatu tindakan hukum dimana terdapat pihak yang menyerahkan sengketa atau selisih pendapat antara dua orang atau lebih maupun dua kelompok atau lebih kepada seseorang atau ahli yang disepakati bersama dengan tujuan memperoleh satu keputusan final dan mengikat.¹⁴⁴ Selain itu, Subketi berpendapat bahwa arbitrase merupakan penyelesaian atau pemutus sengketa oleh seseorang hakim atau para hakim berdasarkan persetujuan bahwa para pihak akan tunduk pada atau mentaati keputusan yang diberikan oleh hakim atau para hakim yang mereka pilih atau tunjuk tersebut.¹⁴⁵ Oleh karena itu, dapat dirumuskan bahwa unsur-unsur dari arbitrase yaitu:

- a. Arbitrase merupakan suatu upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang bersifat privat;
- b. Didasarkan atas perjanjian yang dibuat para pihak dan berbentuk tertulis;
- c. Dengan melibatkan pihak ketiga yaitu arbiter yang dapat dipilih sendiri oleh para pihak dan berwenang mengambil keputusan;
- d. Keputusan yang bersifat final dan mengikat.

Upaya penyelesaian sengketa melalui arbitrase telah memiliki regulasi sendiri yaitu UU 30/1999. Dalam Pasal 5 UU 30/1999 menyebutkan bahwa sengketa yang

¹⁴³ *Ibid.*, hlm. 100.

¹⁴⁴ Cicut Sutiarto, *Pelaksanaan Putusan Arbitrase Dalam Sengketa Bisnis*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, 2011, hlm. 93.

¹⁴⁵ Bambang Sutiyoso, *Op.Cit.*, hlm.101.

dapat diselesaikan melalui arbitrase hanya sengketa di bidang perdagangan dan mengenai hak yang menurut hukum dan peraturan perundang-undangan dikuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa. Dan sengketa yang tidak dapat diselesaikan melalui arbitrase yaitu sengketa yang menurut peraturan perundang-undangan tidak dapat diadakan perdamaian. Ruang lingkup hukum perdagangan yang dapat diselesaikan melalui arbitrase yaitu perniagaan, perbankan, keuangan, penanaman modal, industri, dan hak kekayaan intelektual.¹⁴⁶ Penyelesaian sengketa bisnis melalui arbitrase harus berdasarkan perjanjian para pihak yang bersengketa. Perjanjian arbitrase menurut UU 30/1999 merupakan suatu kesepakatan berupa klausula arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau sesudah timbul sengketa. Klausula arbitrase terdiri dari 2 macam, yakni:

1. *Pactum de Compromittendo*

Dalam klausula ini para pihak telah mengikat suatu kesepakatan akan menyelesaikan perselisihan melalui forum arbitrase sebelum terjadi perselisihan yang nyata.¹⁴⁷ Bentuk perjanjian ini diatur di dalam Pasal 7 UU 30/1999, yang berbunyi “Para pihak dapat menyetujui suatu sengketa yang terjadi atau yang akan terjadi antara mereka untuk diselesaikan melalui arbitrase.” Dengan ditentukannya sebelum sengketa terjadi, maka ketentuan hukum perjanjian yang umum berlaku. Perjanjian tersebut harus mengikuti prinsip-prinsip hukum perjanjian umum, dimana isinya tidak boleh

¹⁴⁶ Penjelasan Pasal 66 huruf b Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

¹⁴⁷ Ciciut Sutiarmo., *Op.Cit.*, hlm. 105.

melampaui atau bertentangan dengan perjanjian pokoknya.¹⁴⁸ Cara pembuatan perjanjian ini dapat dilakukan dengan 2 cara, yaitu:¹⁴⁹

- Mencantumkan klausula *pactum de compromittendo* yang bersangkutan dalam perjanjian pokok;
- Atau klausula *pactum de compromittendo* dibuat secara terpisah dalam akta tersendiri.

2. Akta Kompromis

Suatu kesepakatan diantara para pihak yang telah terlibat dalam suatu sengketa, untuk mengajukan sengketa mereka agar diputuskan oleh arbitrase.¹⁵⁰ Akta kompromis telah diatur dalam Pasal 9 UU 30/1999 yang berbunyi:

- (1) Dalam hal para pihak memilih penyelesaian sengketa melalui arbitrase setelah sengketa terjadi, persetujuan mengenai hal tersebut harus dibuat dalam suatu perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh para pihak.
- (2) Dalam hal para pihak tidak dapat menandatangani perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), perjanjian tertulis tersebut harus dibuat dalam bentuk akta notaris.
- (3) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus memuat:
 - a. Masalah yang dipersengketakan;

¹⁴⁸ Bambang Sutyoso, *Op.Cit.*, hlm. 111.

¹⁴⁹ Cicut Sutiarto, *Op.Cit.*, hlm. 106.

¹⁵⁰ Gatot Soemartono, *Arbitrase Dan Mediasi Di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2006, e-book, hlm. 32.

- b. Nama lengkap dan tempat tinggal para pihak;
- c. Nama lengkap dan tempat tinggal arbiter atau majelis arbitrase;
- d. Tempat arbiter atau majelis arbitrase akan mengambil keputusan;
- e. Nama lengkap sekretaris;
- f. Jangka waktu penyelesaian sengketa;
- g. Pernyataan kesediaan dari arbiter;
- h. Pernyataan kesediaan dari pihak yang bersengketa untuk menanggung segala biaya yang diperlukan untuk penyelesaian sengketa melalui arbitrase.

(4) Perjanjian tertulis yang tidak memuat hal sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) batal demi hukum.

Klausula *pactum de compromiitendo* dengan akta kompromis tidak memiliki banyak perbedaan karena yang menjadi pembeda yaitu waktu dibuatnya perjanjian. *Pactum de compromiitendo* dibuat sebelum terjadinya sengketa, sedangkan akta kompromis dibuat setelah terjadinya sengketa. Dua klausula tersebut memiliki akibat hukum, sebagai berikut:¹⁵¹

- a. Sengketa yang akan atau telah terjadi tidak akan diperiksa dan diputus oleh pengadilan, sehingga tidak perlu diselesaikan melalui prosedur beracara gugat menggugat dan banding;
- b. Sengketa yang timbul akan diperiksa dan diputus oleh seorang arbiter atau para arbiter di mana kedua belah pihak berkewajiban membantu pelaksanaan dan kelancaran arbitrase serta menaati putusan yang dijatuhkan.

¹⁵¹ *Ibid.*, hlm. 32.

Dalam penyelesaian sengketa bisnis melalui arbitrase, arbitrase di Indonesia memiliki lembaga yang kedudukannya otonom dan bebas yaitu Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI). Di dalam bidang konstruksi bangunan Indonesia jika terjadi sengketa maka akan diselesaikan melalui lembaga arbitrase yaitu Badan Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Konstruksi Indonesia (BADAPSKI).

Terkait dengan kasus pembangunan Perumahan Griya Rafika Tanjung Payang 4 yang tidak dibangun sesuai dengan sebagaimana mestinya sehingga konsumen tidak mendapatkan haknya secara penuh, maka konsumen dapat menyelesaikan permasalahan ini melalui jalur non litigasi. Di dalam UUPK telah diatur bahwa penyelesaian sengketa di luar peradilan dapat diselesaikan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). BPSK merupakan lembaga khusus yang dibentuk oleh pemerintah di Daerah Tingkat II yang memiliki tugas utama untuk menyelesaikan sengketa antara konsumen dengan pelaku usaha. Tugas dan wewenang BPSK sesuai dengan Pasal 52 UUPK, yaitu:

- a. Melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi;
- b. Memberikan konsultasi perlindungan konsumen;
- c. Melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku;
- d. Melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran ketentuan dalam undang-undang ini;
- e. Menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis, dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;

- f. Melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa perlindungan konsumen;
- g. Memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- h. Memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli dan/atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap undang-undang itu;
- i. Meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi ahli, atau setiap orang sebagaimana dimaksud pada huruf g dan huruf h, yang tidak bersedia memenuhi panggilan badan penyelesaian sengketa konsumen;
- j. Mendapatkan, meneliti dan/atau menilai surat, dokumen, atau alat bukti lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan;
- k. Memutuskan dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian di pihak konsumen;
- l. Memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- m. Menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan undang-undang ini.

Data yang diperoleh dari panitera BPSK Lubuklinggau, sengketa antara konsumen perumahan dengan pelaku usaha yaitu PT Lahat Maju Jaya, diselesaikan di BPSK Lubuklinggau dengan mekanisme arbitrase. Pertama, konsumen perumahan mendatangi BPSK Lubuklinggau untuk melaporkan secara lisan mengenai permasalahan yang dialami. Konsumen menjelaskan kronologi secara runtut dan menyampaikan bahwa mereka sudah melakukan somasi dengan

mengirimkan surat somasi sebanyak 2x kepada PT Lahat Maju Jaya sebelum melaporkan permasalahan ini ke BPSK. Namun mereka tidak mendapatkan respon apapun dan itikad baik dari pihak PT Lahat Maju Jaya. Setelah mendapatkan laporan dari konsumen, pihak BPSK menyatakan bahwa permasalahan yang dialami konsumen dapat diterima sebagai perkara sengketa konsumen, sehingga BPSK Lubuklinggau menjalankan kewenangannya. Dimana pihak BPSK akan mengundang pihak yang bersengketa untuk hadir di persidangan perkara sengketa konsumen.

Pada saat pemanggilan pertama yakni agenda pra sidang pertama, pihak konsumen diwakili oleh kuasanya yaitu Ketua Yayasan Lembaga Konsumen (YLKI) Kabupaten Lahat sebagai penggugat dan PT Lahat Maju Jaya diwakili oleh kuasanya Humas PT Lahat Maju Jaya sebagai tergugat. Pada agenda tersebut pihak pelapor memberikan penegasan perihal pokok-pokok laporan dan pihak terlapor memberikan tanggapan. Setelah proses tersebut, majelis BPSK menawarkan 3 pilihan upaya penyelesaian perkara sengketa konsumen sesuai dengan Pasal 88 ayat (4) UU 20/2017, yaitu secara arbitrase, konsiliasi, dan mediasi. Dengan diberikannya pilihan tersebut kedua belah pihak bersepakat bahwa sengketa ini akan diselesaikan melalui arbitrase.

Oleh karena itu, sengketa konsumen antara konsumen Perumahan Griya Rafika Tanjung Payang 4 dengan pengembang PT Lahat Maju Jaya diselesaikan melalui mekanisme arbitrase. Dengan disepakatinya cara penyelesaian sengketa tersebut, maka para pihak harus memuat klausula akta kompromis di dalam perjanjian arbitrase dikarenakan para pihak membuat perjanjian tersebut setelah sengketa

terjadi. Para pihak menyerahkan sepenuhnya kepada majelis BPSK untuk memutuskan dan menyelesaikan sengketa konsumen yang terjadi. Proses pemilihan majelis BPSK dapat dilakukan dengan 2 cara dimana para pihak dapat memilih arbiter dari anggota majelis BPSK atau para pihak dapat memilih arbiter sendiri, kemudian arbiter yang dipilih para pihak memilih arbiter ketiga dari anggota BPSK dari unsur pemerintah sebagai Ketua Majelis BPSK.

Majelis BPSK memiliki tugas untuk memberikan putusan mengenai sengketa yang diserahkan penyelesaiannya melalui arbitrase di BPSK. Putusan arbitrase merupakan produk hukum tertulis yang disusun berdasarkan hasil pemeriksaan dalam penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui lembaga arbitrase dengan sistem pintu tertutup yang merupakan putusan tingkat akhir, dan memiliki kekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak.¹⁵²

Penyelesaian sengketa konsumen dalam kasus ini sudah sesuai dengan alur penyelesaian sengketa melalui BPSK yang mana secara singkat alurnya sebagai berikut:

1. Pihak konsumen mengajukan gugatan ke sekretariat BPSK setempat dapat secara lisan atau non lisan (tertulis);
2. Pihak BPSK memeriksa gugatan tersebut masuk ke dalam sengketa konsumen atau tidak;
3. Pihak BPSK memanggil pelaku usaha dengan mengirimkan surat tertulis dan dilampirkan fotocopy gugatan konsumen;

¹⁵² Cicut Sutiarmo, *Op.Cit.*, hlm. 183.

4. Agenda sidang pertama yaitu pelaku usaha & konsumen hadir untuk menyepakati upaya non litigasi apa yang akan digunakan untuk menyelesaikan sengketa tersebut;
5. Agenda sidang selanjutnya yaitu menyelesaikan sengketa;
6. Hasil penyelesaian yaitu putusan BPSK dapat berupa perdamaian, gugatan diterima, gugatan ditolak;
7. Para pihak wajib memberi pernyataan apakah menerima atau menolak putusan tersebut, apabila menolak maka dapat mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri selama 14 hari kerja sejak dibacakan putusan tersebut.¹⁵³

Dengan adanya berbagai macam upaya alternatif penyelesaian sengketa di luar peradilan, disarankan apabila terjadi sengketa konsumen, sebaiknya diselesaikan dengan cara mediasi terlebih dahulu dengan para pihak. Namun, apabila tidak mencapai perdamaian, dapat dilanjutkan melalui BPSK sesuai dengan UU 8/1999. Jalur litigasi merupakan upaya penyelesaian yang terakhir, dikarenakan membutuhkan waktu lama, biaya yang dikeluarkan banyak, dan sidang bersifat terbuka.

¹⁵³ Pasal 56 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian analisis diatas, maka dalam penulisan skripsi ini dapat disimpulkan jawaban atas pertanyaan masalah hukum dalam rumusan masalah penelitian ini yaitu:

1. Bentuk tanggung jawab hukum PT Lahat Maju Jaya selaku pengembang dari pembangunan Perumahan Griya Rafika Tanjung Payang 4 akibat dari kelalaian dalam membangun, menentukan kontur tanah, serta tidak membangun fasilitas-fasilitas sesuai dengan brosur penawaran yang mengakibatkan rumah subsidi tersebut tidak layak huni karena berada di lokasi yang kontur tanahnya miring, konstruksi bangunan yang tidak diperhatikan sehingga bangunan mengalami keretakan-keretakan di dalam rumah, dan fasilitas di sekitar yang kurang memadai, sesuai dengan UU 8/1999 pengembang wajib memberikan tanggung jawab ganti rugi kepada konsumen berupa biaya kerugian, rugi, dan bunga. Selain dari itu, pengembang berhak untuk mendapatkan sanksi administratif yang telah diatur di dalam UU 1/2011 dan UU 2/2017.
2. Upaya penyelesaian hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen akibat dari ketidaksesuaian fasilitas yang ditawarkan oleh PT Lahat Maju Jaya yaitu melalui jalur litigasi maupun non litigasi. Jalur litigasi adalah penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan, sedangkan non litigasi adalah penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa dan arbitrase. Dari permasalahan yang terjadi, permasalahan tersebut akan lebih baik diselesaikan melalui jalur non litigasi, sesuai dengan UU 8/1999 sengketa konsumen dapat

diselesaikan melalui 3 cara yakni mediasi, konsiliasi, dan arbitrase. Faktanya konsumen sudah melakukan laporan sengketa ini kepada BPSK Lubuklinggau dan memutuskan untuk menyelesaikan sengketa tersebut melalui jalur arbitrase. Permasalahan ini lebih baik diselesaikan melalui jalur arbitrase karena jalur mediasi sudah tidak memungkinkan untuk ditempuh, pihak pengembang tidak ada itikad baik untuk menemui pihak konsumen ketika surat somasi dikirimkan. Jalur arbitrase melalui BPSK tidak merugikan konsumen dikarenakan prosesnya cepat, tidak memerlukan biaya yang banyak, dan putusan berkekuatan hukum & bersifat mengikat.

B. Saran

1. Pengembang selaku pelaku usaha dalam melakukan kegiatan jasa konstruksi pembangunan perumahan harus memperhatikan beberapa aspek, salah satunya memperhatikan topografi tanah. Selanjutnya, pengembang juga harus membangun bangunan sesuai dengan komposisi agar tidak membahayakan konsumen serta merugikan konsumen. Apabila konsumen merasa dirugikan, kemudian melaporkan kepada lembaga peradilan atau non peradilan, maka pihak pengembang akan mengalami kerugian karena harus bertanggung jawab secara materil dan akan dikenakan sanksi administratif.
2. Konsumen sebaiknya lebih cermat dalam memilih pengembang. Tahap pertama yang dapat dilakukan konsumen yaitu mencari informasi mengenai riwayat pengembang dalam membangun perumahan, agar konsumen dapat melihat produk tersebut dan menilai apakah rumah yang dibangun berkualitas serta cocok dengan konsumen.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Amran Suadi, *Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, Kencana, Jakarta, 2021.
- A Qirom syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Ctk. Pertama, Liberty, Yogyakarta, 1985.
- Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum*, Ctk. Pertama, UNPAM Press, Tangerang Selatan, 2018.
- Bambang Sutiyoso, *Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Citra Media, Yogyakarta, 2006.
- Celina Tri S.K, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K.L., *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994.
- Cicut Sutiarmo, *Pelaksanaan Putusan Arbitrase Dalam Sengketa Bisnis*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, 2011.
- David Cornelis dan Hendri Setiadi, *Bisnis dan Investasi Properti Indonesia*, PT Elex Media Komputindo, Jakarta, 2018.
- Dhaniswara K. Harjono, *Hukum Properti*, Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia, Jakarta, 2016.
- Diklat Penyelenggaraan Rumah Swadaya, Modul 9, *Peningkatan Kualitas Rumah Tidak Layak Huni*, Jakarta, 2016.
- Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Bagian Penerbitan & Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1983.
- Djumadi, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.
- Gatot Soemartono, *Arbitrase Dan Mediasi Di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2006.
- Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian Di Indonesia*, Penerbit Pustaka Yustisia, 2009.
- Hetty Hassanah, *Aspek Hukum Perdata Di Indonesia*, Deepublish, Yogyakarta, 2019.
- I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Ctk. Kedua, Prenada Media Group, Jakarta, 2017.

- Imamul Arifin, *Membuka Cakrawala Ekonomi untuk Kelas X*, Ctk. Pertama, Pusat perbukuan departemen Pendidikan Nasional, Jakarta, 2009.
- Jaka E. Cahyana dan Sudaryatmo, *Rumahku Istanaku Pranduan Membeli Rumah Hunian*, PT Elex Media Komputindo, Jakarta, 2002.
- Johnny Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Ctk. Kedua, Bayumedia Publishing, Malang, 2006.
- Joni Emirzon, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsultasi, dan Arbitrase)*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001.
- Khidir Marsanto Prawiosusanto, *Mimpi Kemakmuran Dalam Pemukiman: Kepenertiban dan Perubahan Sosiokultural Orang Suku Laut di Kepulauan Riau*, Gadjah Mada Univeristy Press, Yogyakarta, 2021.
- Muhammad Arfah Rahman, *Teori Segitiga Ekonomi Teori Fundamental Ekonomi*, Penerbit Garudhawaca, Yogyakarta, 2016.
- Munir Faudi, *Perbuatan Melawan Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Pusat Data dan Analisa Tempo, *Untung Rugi Program Sejuta Rumah*, Tempo Publishing, Jakarta, 2020.
- Pusat Pendidikan dan Latihan FH UII, *Modul Praktikum Penyusunan Kontrak*, Edisi Dua Puluh Tiga, Yogyakarta, 2022.
- Ridwan Khairandy, dkk., *Pengantar Hukum Dagang Indonesia I*, Gama Media, Yogyakarta, 1999.
- Setiono, *Rule of Law (Supermasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2004.
- Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, PT Grasindo, Jakarta, 2006.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermedia, Jakarta, 1993.
- _____, *Pokok – Pokok Hukum Perdata*, PT Intermedia, Jakarta, 2003.
- Sudikno Mertokusumo, *Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pemerintah*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2014.
- Sujipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Teguh Prasetyo, *Penelitian Hukum Suatu Perspektif Teori Keadilan Bermartabat*, Ctk. Pertama, Penerbit Nusa Media, Bandung, 2019.
- Titik Triwulan dan Shinta Febriana, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Ctk. Pertama, Prestasi Pustakarya, Jakarta, 2010.
- Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta, 2016.

Willhelmus Renyaan, *Tanggung Jawab Debitor Dalam Perjanjian Pembiayaan Barang Apabila Terjadi Wanprestasi*, CV. Azka Pustaka, Sumatera Barat, 2022.

Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005.

Zaeni Asyhadie, *Hukum Keperdataan (Dalam Perspektif Hukum Nasional, KUH Perdata (BW), Hukum Islam Dan Hukum Adat)*, PT Raja Grafindo Persada, Depok, 2018.

Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Kencana, Jakarta, 2013.

Jurnal

Budi Purwoko dan Abdi Mirzaqon, “*Studi Kepustakaan Mengenali Landasan Teori Dan Praktik Konseling Exppressive Writing*”, Jurnal BK Unesa 1, 2018.

Dewi Restu Mangeswuri, “*Kebijakan Pembiayaan Perumahan Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)*”, Jurnal Ekonomi & Kebijakan Publik, Vol. 7, No.1, 25 Juni 2016.

Julista Mustamu, “*Pertanggungjawaban Hukum Pemerintah (Kajian Tentang Ruang Lingkup dan Hubungan Dengan Diskresi)*”, Jurnal Sasi Vol.20 No.2, Juli – Desember 2014.

Makalah

Fania Athaya Salsabila, *Tanggung Jawab Pengembang Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Apartemen (Studi Kasus: Jual Beli Apartemen Malioboro City)*, Skripsi Hukum, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2020.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 33/M-DAG/PER/8/2008 tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/Prt/M/2019 tentang Kemudahan dan bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 2021 tentang Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus.

Putusan

Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Lubuklinggau Nomor 006/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VI/2020.

Kamus

Kamus Besar Bahasa Indonesia Online

Internet

<https://palembang.tribunnews.com/2020/02/12/warga-tanjung-payang-sambangi-kantor-ylki-lahat-raya-dan-laporkan-pengembang-perumahan> diakses tanggal 15 Oktober 2022 pukul 19.40.

<https://dspace.uii.ac.id/bitstream/handle/123456789/36901/08410077%20Intan%20Rachmawati.pdf?sequence=1&isAllowed=y> diakses tanggal 27 Oktober 2022 pukul 11.16.

<http://etheses.uin-malang.ac.id/253/7/10220043%20Bab%203.pdf> diakses tanggal 13 November 2022 pukul 18.18.

<https://repository.uin-suska.ac.id/53438/2/SKRIPSI%20GABUNG.pdf> diakses tanggal 30 November 2022 pukul 11.06

<https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/6663/Cover%20Skripsi.pdf%20new.pdf?sequence=1&isAllowed=y> diakses tanggal 30 November 2022 pukul 11.14.

https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/12381/PERLINDUNGAN%20HUKUM%20TERHADAP%20KONSUMEN%20DALAM%20KONTRAK%20JUAL%20BELI%20RUMAH%20%28STUDI%20KASUS%20PUTUSAN%20NO.077%20K.Pdt%20Sus.2011%29_NIADARA%20KAUTSARI_14410726.pdf?sequence=1&isAllowed=y diakses tanggal 30 November 2022 pukul 11.19.

<http://e-journal.uajy.ac.id/405/3/2MTS01429.pdf> diakses tanggal 30 November 2022 pukul 18.59.

<http://lahatonline.com/216712-diduga-membangun-tak-sesuai-spesifikasi-developer-rafika-4-terancam-pidana.html> diakses tanggal 15 Januari 2023 pukul 14.43.

<https://mediapagi.co.id/tak-sesuai-janji-kualitas-bangunan-lahat-selatan-rugikan-masyarakat/> diakses tanggal 15 Januari 2023 pukul 14.51.

<http://repository.unpas.ac.id/31503/5/BAB%20II%282%29.pdf> diakses tanggal 17 Januari 2023 pukul 14.04.

<http://etheses.iainkediri.ac.id/2286/3/931201514%20bab2.pdf> diakses tanggal 17 Januari 2023 pukul 14.21.

<https://suduthukum.com/2017/02/tanggung-jawab-hukum.html> diakses tanggal 8 Februari 2023 pukul 23.06.

<http://repository.unpas.ac.id/48973/4/G.BAB%20II.pdf> diakses tanggal 8 Februari 2023 pukul 23.26.

<https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47> diakses tanggal 15 Maret 2023 pukul 22.16.

<https://www.cnbcindonesia.com/news/20180215123030-4-4497/ini-sejarah-perjalanan-kredit-rumah-subsidi-flpp> diakses tanggal 16 Maret 2023 pukul 11.28.

<https://www.rumah.com/panduan-properti/kpr-flpp-59827> diakses tanggal 16 Maret 2023 pukul 11.36.

<https://www.ocbcnisp.com/id/article/2022/06/14/flpp-adalah> diakses tanggal 16 Maret 2023 pukul 12.55.

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-manado/baca-artikel/13628/Arbitrase-Dan-Alternatif-Penyelesaian-Sengketa.html> diakses tanggal 29 Maret 2023 pukul 12.23.

LAMPIRAN



BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN KOTA LUBUKLINGGAU

Jln. Garuda RT 06 Kelurahan Lubuk Tanjung Kecamatan Lubuklinggau Barat I
KOTA LUBUKLINGGAU - SUMATERA SELATAN 31614

Email: bpskotalubuklinggau@yahoo.com

Lubuklinggau, 16 Februari 2023

Nomor : 005/ 34 /BPSK/2023
Lamp : -
Perihal : Permohonan Penelitian/
Wawancara (Skripsi)

Kepada Yth.,
Ketua Dekan Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Di -
Tempat

Sehubungan dengan surat dari Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia,
Nomor: 62/Dek/70/SR/Div.URT/TU/H/II/2023, Perihal Permohonan Penelitian/
Wawancara (skripsi) sebagai bahan untuk penyusunan skripsi bagi mahasiswa atas
nama:

Nama : Milha Niami Maulida
NIM : 19410195
Fakultas : Hukum
Alamat : Jln. Putra Bangsa II/I UH IV 510C, Janturan warungbroto,
Yogyakarta.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka kami memberikan izin pengumpulan
data pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Lubuklinggau dengan
mempedomani ketentuan di BPSK Kota Lubuklinggau sebagai berikut :

1. Bahwa mahasiswa/I yang akan melakukan observasi di BPSK Kota Lubuklinggau harus dapat mempedomani sifat penyelesaian sengketa secara tertutup dan terbuka.
2. Bahwa apabila dalam pembuatan laporan skripsi jika ada ketentuan hipotesa dalam suatu penelitian maka sebaiknya hipotesa berdasarkan data dimaksud wajib di komperasikan dengan praktek fasilitasi penyelesaian sengketa konsumen melalui hasil diskusi terbuka dengan majelis BPSK Kota Lubuklinggau.
3. Bahwa laporan penelitian karya ilmiah atau skripsi yang dibuat berupa hal yang positif dan konstruktif.
4. Bahwa laporan skripsi dinyatakan lulus dimohon untuk memberikan Salinan fotocopy nya untuk BPSK Kota Lubuklinggau.

Demikian disampaikan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen
Kota Lubuklinggau



Tembusan :

1. Kepala Dinas Perdagangan Provinsi Sumatera Selatan.
2. Mahasiswa Ybs.

Scanned with CamScanner



FAKULTAS
HUKUM

Gedung Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Jl. Kalirejan Km 14,5 Yogyakarta 55584
T. (0274) 7070222
E. fh@uii.ac.id
W. law.uoi.ac.id

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI

No. : 300/Perpus-S1/20/H/VII/2023

Bismillaahirrahmaanirrahaim

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **Joko Santosa, A.Md.**
 NIK : **961002136**
 Jabatan : **Staf Perpustakaan Referensi Fakultas Hukum UII**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Milha Niemi Maulida
 No Mahasiswa : 19410195
 Fakultas/Prodi : Hukum
 Judul karya ilmiah : TANGGUNG JAWAB HUKUM PT LAHAT
 MAJU JAYA TERHADAP PEMBANGUNAN
 RUMAH SUBSIDI TIDAK LAYAK HUNI.

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil **17.%**

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 22 Juli 2023 M
4 Muharram 1445 H

Perpustakaan Referensi FH UII



Joko Santosa, A.Md.

TANGGUNG JAWAB HUKUM PT LAHAT MAJU JAYA TERHADAP PEMBANGUNAN RUMAH SUBSIDI TIDAK LAYAK HUNI

ORIGINALITY REPORT

17%

SIMILARITY INDEX

22%

INTERNET SOURCES

14%

PUBLICATIONS

18%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	Submitted to Universitas Islam Indonesia Student Paper	5%
2	www.jogloabang.com Internet Source	2%
3	dspace.uii.ac.id Internet Source	1%
4	Ramli Semmawi. "URGENSI AKAD DALAM HUKUM EKONOMI ISLAM", Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah, 2010 Publication	1%
5	Submitted to Universitas Jember Student Paper	1%
6	Submitted to Universitas Pelita Harapan Student Paper	1%
7	repository.uin-suska.ac.id Internet Source	1%
8	konsultasiskripsi.com Internet Source	1%

9	id.123dok.com Internet Source	1%
10	repository.ub.ac.id Internet Source	1%
11	fh.upnvj.ac.id Internet Source	1%
12	Submitted to Udayana University Student Paper	1%
13	Submitted to Universitas Atma Jaya Yogyakarta Student Paper	1%
14	lib.ui.ac.id Internet Source	1%
15	etheses.uin-malang.ac.id Internet Source	1%

Exclude quotes On

Exclude bibliography On

Exclude matches < 1%

