

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Memiliki rumah merupakan suatu kebutuhan pokok setiap manusia. Akan tetapi kebutuhan tempat tinggal yang seharusnya layak adalah permasalahan manusia yang ada diseluruh dunia. Baik di negara berkembang seperti Indonesia, ataupun dinegara yang sudah maju. Upaya yang dilakukan untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus lingkungan untuk meningkatkan mutu lingkungan suatu kehidupan, memberiarah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja dan juga menggerakkan kegiatan ekonomi dalam peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat disebut pembangunan perumahan.¹

Salah satu harapan perjuangan bangsa Indonesia adalah terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan pancasila dan UUD 1945, yang sesuai dengan tujuan pembangunan nasional yaitu mewujudkan kesejahteraan baik lahir maupun batin untuk seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata. Terpenuhinya akan kebutuhan perumahan merupakan kebutuhan dasar setiap warga negara Indonesia beserta keluarganya, sesuai harkat dan martabat merupakan unsur pokok kesejahteraan bagi rakyat.² Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyebutkan “ setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lngkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Konsep perumahan saat ini telah mengalami pergeseran, tidak hanya sebagai kebutuhan dasar melainkan sebagai gaya hidup (*life style*), memberi kenyamanan dan menunjukkan karakteristik atau jati diri yang

¹Arie. S. Hutagalung, *Serba Aneka Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, Cet 1, Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002, hlm. 175.

²Erwin Kallo, *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, Jakarta: Minerva Athena Pressindo, 2009, hlm. 28.

adalah salah satu pola pengembangan diri, dan juga sarana *private* sebagaimana dibutuhkan pada masyarakat global.³

Di negara Indonesia kebutuhan terhadap perumahan mengalami peningkatan. Hal ini terbukti akan populasi penduduk yang terus bertambah secara pesat, sehingga memaksa pemerintah dan pihak swasta yaitu *developer* atau pengembang perumahan untuk berupaya memenuhi kebutuhan akan perumahan di tengah berbagai kendala seperti keterbatasan lahan perumahan.⁴

Kendala lainnya adalah masyarakat selalu berusaha memenuhi kebutuhannya, kemampuan untuk mencapai apa yang diinginkan terbatas untuk alasan ini, mengejar berbagai metode sehingga mengarah ke berbagai efek negatif, termasuk kualitas produk, informasi yang tidak jelas, dan sebagainya.

Berbagai penawaran dilakukan oleh pengembang perumahan untuk memasarkan produk-produk perumahannya. Pengembang perumahan adalah perorangan atau perusahaan yang bekerja mengembangkan suatu kawasan permukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomis sehingga dapat dijual ke masyarakat.⁵ Pengembang perumahan bisa terdiri dari perorangan maupun perusahaan, baik perusahaan yang belum berbadan hukum seperti CV atau Firma, maupun perusahaan yang sudah berbadan hukum seperti PT atau koperasi.⁶

Banyaknya perusahaan yang bergerak di bidang perumahan dan permukiman, dapat memudahkan masyarakat untuk memilih perusahaan yang diinginkan. Kemudian *developer* melakukan berbagai macam untuk memasarkan sebuah perumahan yang dibangunnya, salah satunya dengan membuat iklan atau brosur yang berisikan informasi produk perumahan dan kelebihan dari perumahan yang ditawarkannya. Dan apabila

³Ahmad Miru & Yodo Sutaman, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004, hlm. 24.

⁴Erwin Kallo, *Op. Cit.*, hlm. 25.

⁵R. Serfianto Dibyo Purnomo, dkk, *Kitab Hukum Bisnis Properti*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011, hlm 11.

⁶*Ibid.*, hlm. 12.

masyarakat berminat dengan apa yang dipasarkan oleh perusahaan mengenai perumahannya yang dibangun, sebagai calon pembeli dapat langsung menghubungi mereka atau juga dapat langsung mendatangi kantor pemasaran mereka. Jika antara pembeli dan *developer* adanya kesepakatan mengenai harga dan rumah, maka kemudian terjadilah perjanjian jual beli.

Didalam sebuah akta perjanjian jual beli, seorang penjual mempunyai kewajiban utama, yaitu untuk :

1. Menyerahkan kebendaan yang akan dijual kepada pembeli;
2. Bertanggung jawab atas cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya termasuk juga segala kerugian yang diderita oleh pembeli sehubungan dengan tercapainya perjanjian jual beli sekadar itu telah dikeluarkan oleh pembeli. Jika ternyata bahwa penjual telah mengetahui adanya cacat itu, ia diwajibkan pula untuk mengganti seluruh kerugian yang ditimbulkan oleh cacat tersebut;
3. Memenuhi segala apa yang menjadi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang dijanjikan, seperti janji-janji, jaminan-jaminan, dan sebagainya.⁷

Kewajiban yang dibebankan pada penjual dalam suatu perjanjian, memberikan hak kepada pihak pembeli dalam perjanjian untuk menuntut prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut. Hak dan kewajiban ini berupa prestasi. Pelaksanaan prestasi dalam perjanjian yang telah disepakati oleh pihak dalam perjanjian adalah pelaksanaan dari perikatan yang terbit dari perjanjian tersebut.⁸

Apabila pihak *developer* tidak melaksanakan kewajibannya, maka dari itu pihak *developer* dianggap telah melakukan wanprestasi. Wanprestasi itu berarti prestasi buruk, wanprestasi itu dapat berupa tidak melaksanakan

⁷Janus, Sidabolok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010, hlm. 102.

⁸Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Cet.5, Jakarta: RajawaliPers, 2010, hlm. 91.

apa yang di perjanjikan, melaksanakan yang di perjanjikan tetapi tidak semestinya, melaksanakan apa yang telah di perjanjikan akan tetapi terlambat, melakukan sesuatu yang telah di perjanjikan yang tidak boleh di lakukan.

Wanprestasi itu terjadi maka akan menimbulkan akibat-akibatnya, akibat dari wanprestasi itu ada 4 macam, diantaranya :

1. Debitur harus membayar ganti rugi apa yang telah diderita oleh pihak kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara).
2. Bisa terjadinya suatu pembatalan perjanjian disertai ganti rugi (Pasal 1267 KUHPerdara).
3. Adanya peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (pasal 1237 KUHPerdara).
4. Dan pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di meja hijau (Pasal 181 ayat (1) HIR).⁹

Definisi perumahan dan rumah diatur dalam Pasal 1 Angka 2 dan 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan Permukiman, sebagai berikut : “ Perumahan adalah kumpulan rumah sebagian bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni”.¹⁰ Sesuai dengan Ketentuan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Pasal 1 angka 2 berbunyi suatu perumahan haruslah dilengkapi dengan sarana, prasarana, fasilitas umum, yang termasuk dalam fasilitas umum yaitu: jaringan listrik jaringan air bersih, jaringan telepon, jaringan gas, jaringan angkutan umum, tempat pembuangan sampah, dan lainnya. Selain fasilitas umum ada juga fasilitas sosial, yang termasuk dalam fasilitas sosial yaitu: kesehatan pendidikan,

⁹ Dermina Dsalimunthe, “ *Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perspektif KUHPerdara (BW)*”, Jurnal Al-Maqasid, Vol. 3/No. 1/2017, hlm. 18.

¹⁰Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pasal 1 Angka (2) dan (7).

perbelanjaan, olahraga dan lapangan terbuka pemakaman umum dan lain-lain. Adanya fasilitas sosial sebagai suatu sarana fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.¹¹

Namun pada kenyataannya masih banyak pihak *developer* yang tidak menyediakan fasilitas sosial dan fasilitas umum, padahal sudah jelas bahwa fasilitas sosial dan fasilitas umum merupakan kewajiban yang seharusnya dipenuhi dalam membangun perumahan. Dengan banyak permasalahan dalam bisnis properti dan perumahan. Pada dasarnya dengan adanya tidak kesamaan antara brosur yang tertera atau iklan berupa informasi produk, seperti apa yang termuat dalam sebuah perjanjian jual beli yang sudah ditandatangani oleh pihak konsumen.¹² Dalam hal ini konsumen dirugikan akibat adanya informasi yang tidak sesuai antara brosur dengan kenyataannya.

Seharusnya untuk pembiayaan dalam pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial sudah termasuk kedalam rincian harga rumah. Sebab masyarakat bukan hanya membeli sebuah rumah akan tetapi masyarakat juga membeli fasilitas umum dan fasilitas sosial yang nantinya bisa dinikmati yang terdapat di dalamnya. Sehingga seharusnya pihak *developer* tidak mengalami kerugian yang berarti apabila membangunnya.

Seperti kasus yang dilakukan oleh P.T Mitra Bumi Asri Perkasa yang membangun perumahan Harmony Residence. Dalam brosur disebutkan fasilitas apa saja yang akan didapatkan konsumen apabila membeli perumahan tersebut diantaranya fasilitas sosial berupa tempat ibadah, *jogging track*, taman, arena olahraga, dan fasilitas umum berupa jalan yang rapih.

Berdasarkan Kasus diatas masih ada aja *developer* yang belum menyediakan fasilitas social dan fasilitas umum sesuai apa yang mereka

¹¹ Yuan Okta Prestina, "*Tanggung Jawab Pengembang yang Mengalih Fungsikan Fasilitas Umum ditinjau dari Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya*". Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya, Vol. 2/No. 1/2013, hlm. 2-3.

¹² Sudaryatmo, *Hukum dan Advokasi Konsumen*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999, hlm. 6.

janjikan dalam iklan atau brosur yang mereka buat, yang mana itu merupakan kewajiban bagi *developer*.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “ **TANGGUNG JAWAB DEVELOPER DALAM PENYEDIAAN FASILITAS SOSIAL DAN FASILITAS UMUM DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN**”

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas penulis mengidentifikasi masalah sebagai berikut:

1. Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sudah disebutkan bahwa pembangunan perumahan itu dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum, akan tetapi masih banyak dari pihak *developer* yang tidak menjalankan aturan ini.
2. Dalam Pasal 134 UU No 1 Tahun 2011 juga mengatakan bahwa setiap orang dilarang membangun perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah di perjanjikan, maka dari itu resiko apa yang nantinya bakal di terima oleh pihak *developer* atau pengembang apabila tidak menyediakan fasilitas sosial dan fasilitas umum.

1.3. Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi diatas, ada beberapa masalah yang diteliti yang dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan hukum mengenai fasilitas sosial dan fasilitas umum bagi *developer* perumahan?

2. Bagaimana konsekuensi *developer* apabila tidak membangun fasilitas sosial dan fasilitas umum di perumahan ?

1.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.4.1. Tujuan penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah di kemukakan diatas dapat disebutkan bahwa penelitian ini memiliki 2 (dua) tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum mengenai fasilitas sosial dan fasilitas umum bagi *developer* perumahan.
2. Untuk mengetahui konsekuensi *developer* perumahan apabila tidak membangun fasilitas sosial dan fasilitas umum.

1.4.2. Manfaat penelitian

Dalam penelitian ini di harapkan memiliki manfaat yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Manfaat yang bersifat teoritis adalah mengharapkan bahwa hasil penelitian ini dapat menyumbangkan pemikiran hukum yang akan mengembangkan disiplin ilmu hukum.¹³ Serta manfaat teoritis lainnya diharapkan untuk menambah wawasan dalam ilmu hukum terutama dalam usaha properti mengenai perumahan dan kawasan permukiman mengenai penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum.

2. Manfaat praktis

Diharapkan dari penelitian ini nantinya dapat digunakan sebagai bahan pemikiran untuk masyarakat

¹³ Ediwarman, *Metode Penelitian Hukum, Panduan Penulisan Skripsi, Tesis, dan Disertasi*, Yogyakarta: Genta Publishing, 2016, hlm. 63.

dalam membeli sebuah hunian. Supaya nantinya apabila masyarakat membeli sebuah rumah bukan hanya mendapatkan rumahnya saja melainkan fasilitas-fasilitas penunjang dalam kehidupan sosialnya seperti fasilitas sosial dan fasilitas umum.

1.5. Kerangka Teori, Kerangka Konseptual, dan Kerangka Pemikiran

1.5.1. Kerangka teori

Kerangka teoriti adalah abstraksi hasil pemikiran atau kerangka acuan pada dasarnya bertujuan mengadakan identifikasi terhadap dimensi sosial yang dianggap relevan oleh peneliti. Hans Kelsen dalam bukunya *general theory of law and state* berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan didalamnya.¹⁴

Teori-teori ini mempunyai pengaruh dalam melakukan penelitian ini dan mempunyai pengaruh terhadap isi penelitian maka penulis menggunakan teori sebagai berikut :

1. Teori Mengikatnya Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁵ Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara yaitu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Berdasarkan hal tersebut, timbul suatu hubungan antara dua orang atau dua pihak yang dinamakan perikatan, perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua

¹⁴Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, Terj. RaisulMuttaqien, Bandung: Nusa Media, 2011, hlm. 9.

¹⁵ Subekti , *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 1.

orang atau dua pihak yang membuatnya.¹⁶ Perjanjian tersebut apabila menjadi sah harus sesuai dengan syarat sahnya perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dalam Pasal 1320 tersebut terdapat empat syarat yang menjadi syarat sahnya perjanjian, yaitu :

- a. Cakap.
- b. Sepakat .
- c. Suatu hal.
- d. Sebab yang halal.¹⁷

Pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini berarti perjanjian tersebut dapat mengikat kedua pihak yang membuatnya untuk di patuhi. Kepatuhan itu karena adanya kata sepakat dari kedua belah pihak yang telah melakukan perjanjian. Kemudian kata sepakat tersebut terjadi apa yang ditawarkan telah di terima.

Terikatnya para pihak dalam sebuah perjanjian itu bukan hanya semata-mata terbatas apa yang telah diperjanjikan, akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatuhan serta moral. Terkait dalam pembangunan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang telah dijanjikan pihak *developer* PT. Mitra Bumi Asri Perkasa kepada konsumen dalam brosur/iklan/ serta *site plan*. Dalam hal ini pihak *developer* harus menjalankannya sesuai dengan yang

¹⁶Dhaniswara K. Harjono, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Jakarta: Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia, 2009, hlm. 7.

¹⁷ Novi Ratna Sari, “ *Komparasi Syarat Sahnya Perjanjian Menurut KUHPerdata Dan Hukum Islam*”. Jurnal Repertorium, Vol. 4/No. 2/2017. Hlm 81.

dijanjikan. Sehingga tidak ada yang merasakan rugi dalam hal ini konsumen perumahan tersebut.

2. Teori Tanggung Jawab Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan dan diperkarakan.¹⁸ Dalam kamus hukum, suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya disebut tanggung jawab. Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika moral dalam melakukan suatu perbuatan.

Menurut hukum perdata dasar pertanggung jawaban dibagi menjadi dua, yaitu resiko dan kesalahan. Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar resiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung tanggung jawab sebagai resiko usahanya. Sebaliknya prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain.

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:¹⁹

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau

¹⁸“Pengertian Tanggung Jawab,” <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/tanggung%20jawab>. 8 April 2021.

¹⁹Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010, hlm 503.

mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengalami kerugian.

- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena dasar kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur. (*interminglend*).
- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat dari perbuatannya.

Berkaitan dengan pembangunan fasilitas sosial dan fasilitas umum merupakan sudah kewajiban yang harus dipenuhi pihak *developer* selaku pelaku usaha yang menjanjikan akan membangun fasilitas sosial dan fasilitas umum. Seperti halnya apa yang dilakukan pihak PT. Mitra Bumi Asri Perkasa dalam pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum diperumahan Harmony Residence. Jika pihak *developer* tidak melaksanakan kewajibannya maka akan ada resiko yang ditanggung oleh pihak *developer* berupa sanksi administrative maupun pidana denda.

3. Perlindungan Konsumen

Menurut Pasal 1 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup orang lain dan tidak diperdagangkan.²⁰

²⁰ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 1.

keinginan yang hendak dicapai dalam perlindungan konsumen adalah menciptakan rasa aman bagi konsumen dalam memenuhi kebutuhan hidup. Segala upaya yang dimaksud ialah dalam perlindungan konsumen tersebut tidak saja terhadap tindakan preventif tetapi tindakan represif dalam semua bidang perlindungan yang diberikan kepada konsumen, maka dari itu perlindungan konsumen dilakukan dengan :²¹

1. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur keterbukaan akses informasi, serta menjamin kepastian hukum.
2. melindungi kepentingan konsumen pada khususnya dan kepentingan seluruh pelaku usaha.
3. meningkatkan kualitas barang dan pelayanan jasa.
4. Memberikan perlindungan konsumen dari praktik usaha yang menipu dan menyesatkan.
5. Memadukan penyelenggaraan, pengembangan dan peraturan perlindungan konsumen dengan bidang-bidang perlindungan pada bidang-bidang lainnya.

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

- a. Doktrin *let the buyer beware* atau *caveat emptor* merupakan dasar dari lahirnya sebuah sengketa dibidang transaksi konsumen. Asas ini memiliki

²¹ Abdul Halim Barkatulah, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandung: Nusa Media, 2008, hlm. 7.

asumsi bahwa pelaku usaha dengan konsumen adalah dua pihak yang sangat seimbang, sehingga seharusnya konsumen tidak perlu adanya suatu perlindungan. Prinsip ini memiliki kelemahan, bahwa dalam perkembangan konsumen tidak mendapat informasi yang memadai untuk menentukan suatu pilihan terhadap suatu barang atau jasa yang dikonsumsi. Hal ini terjadi akibat dari keterbatasan pengetahuan konsumen dan adanya ketidakterbukaan pelaku usaha terhadap produk yang ditawarkan kepada konsumen. Maka demikian, apabila konsumen mengalami suatu kerugian, maka pelaku usaha dapat berdalih bahwa kerugian itu terjadi akibat dari kelalaian dari konsumen itu sendiri.

- b. *The due care theory* merupakan doktrin yang menyatakan bahwa pelaku usaha mempunyai kewajiban untuk memasarkan suatu produk, baik barang maupun jasa yang ditawarkan. Selama pelaku usaha berhati-hati dengan produknya, maka ia dapat tidak dipersalahkan.
- c. *The privity of contract* merupakan doktrin yang menyatakan pelaku usaha memiliki kewajiban untuk melindungi konsumennya, tetapi hal itu bisa terjadi karena diantara mereka telah terjalin suatu hubungan kontraktual.²²

1.5.2. Kerangka konseptual

Kerangka konseptual merupakan kerangka yang menghubungkan atau menggambarkan konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dari arti-arti yang berkaitan dengan istilah-

²² Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta: PT Grasindo, 2006, hlm. 61.

istilah itu. Untuk menghindari kesalahpahaman dan perbedaan pengertian terhadap istilah yang dipergunakan dalam penulisan ini, maka penulis akan memberikan konsep yang bertujuan untuk menjelaskan berbagai istilah yang digunakan dalam penulisan ini. Adapun istilah yang digunakan antara lain:

- a. Hukum adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah, Undang-Undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat.²³
- b. Perjanjian adalah suatu perbuatan antara sekurang-kurangnya dua orang (jadi dapat lebih dari dua orang) dan perbuatan tersebut melahirkan perikatan diantara dua pihak yang berjanji tersebut.²⁴
- c. Tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika dan moral dalam melakukan suatu perbuatan.²⁵
- d. *Developer* atau perusahaan pembangunan perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar diatas suatu area tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.²⁶
- e. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang fungsinya untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi,

²³“*Pengertian Hukum*,”<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/hukum> , 8 April 2021.

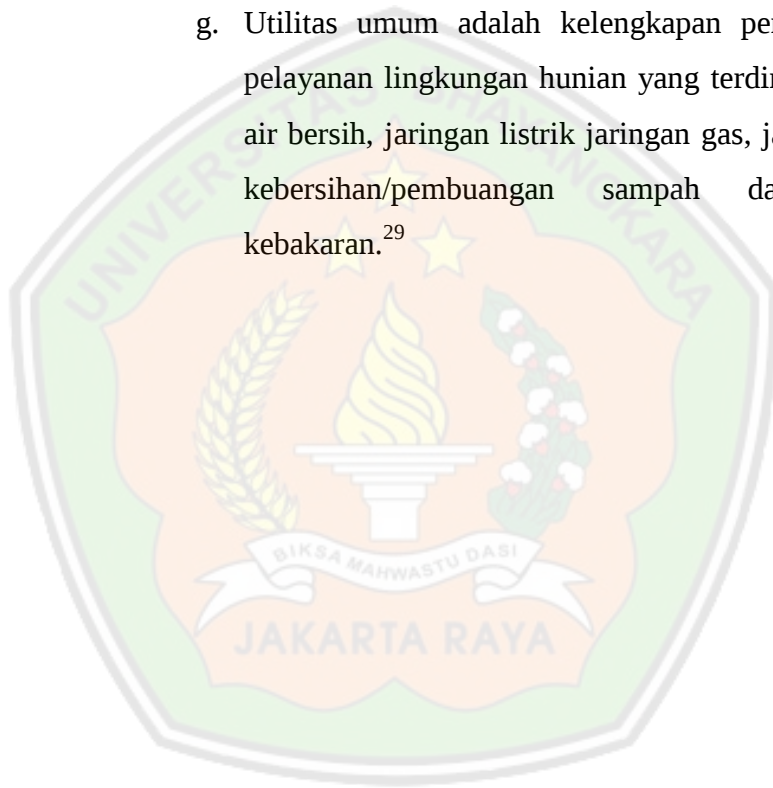
²⁴Hartana, “*Hukum perjanjian*”, Jurnal Komunikasi Hukum, Vol. 2/No.2/2016.hlm. 159.

²⁵Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Jakarta: Rineka Cipta, 2010, hlm. 45.

²⁶Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan, Pasal 5 Ayat (1).

yang diantaranya meliputi fasilitas : kesehatan, pendidikan, perbelanjaan dan niaga, peribadatan, rekreasi/ budaya, olahraga, dan taman bermain, pemerintah dan pelayanan umum.²⁷

- f. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman yang meliputi : jalan, saluran pembuangan limbah dan saluran pembuangan air hujan.²⁸
- g. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian yang terdiri dari jaringan air bersih, jaringan listrik jaringan gas, jaringan telpon, kebersihan/pembuangan sampah dan pemadam kebakaran.²⁹

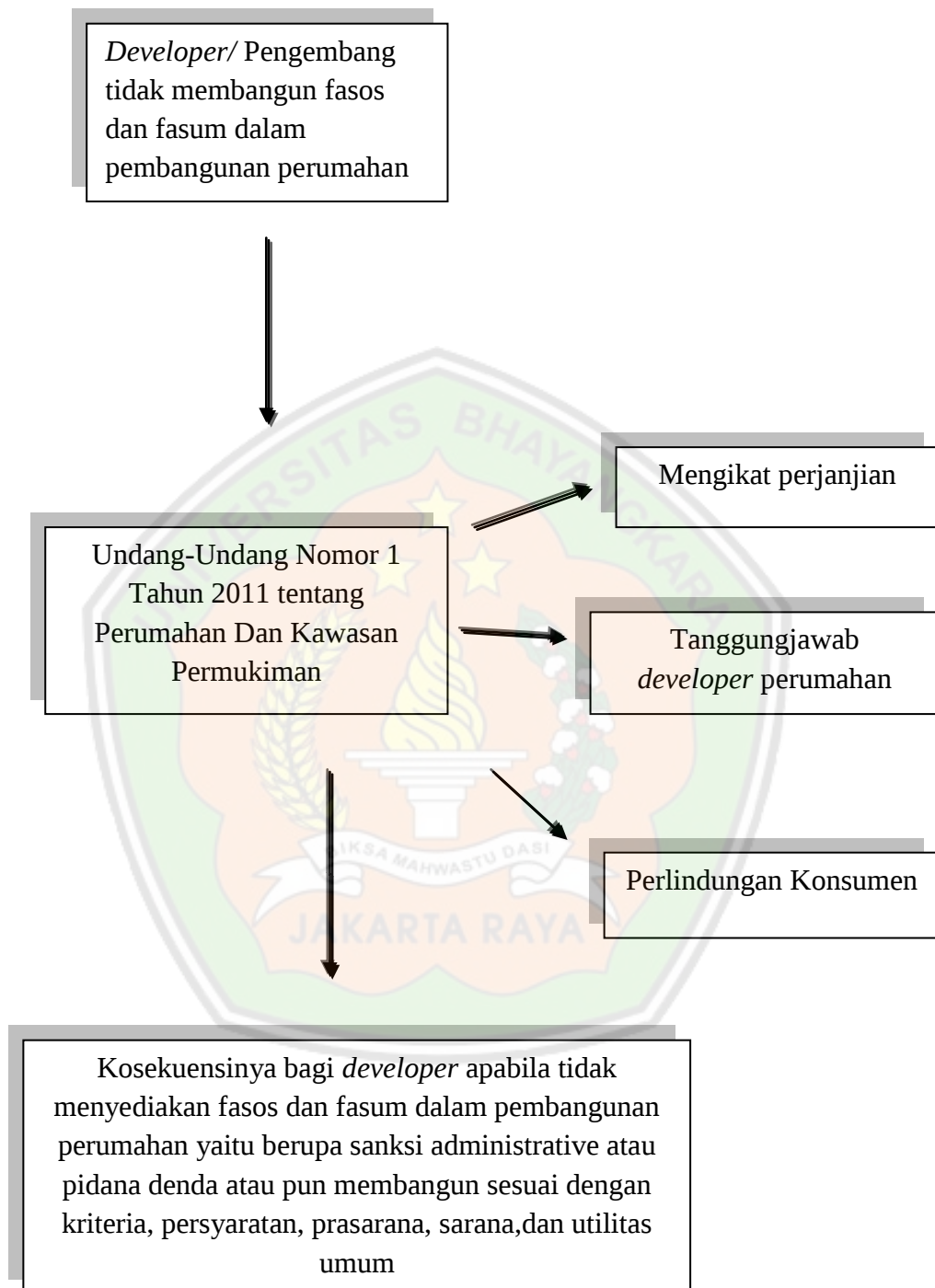


²⁷Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman, Pasal 1 Angka (2).

²⁸*Ibid.*, Pasal 1 Angka (1).

²⁹*Ibid.*, Pasal 1 Angka (3).

1.5.3. Kerangka pemikiran



1.6. Sistematika Penulisan

Guna mempermudah pemahaman terhadap skripsi ini secara keseluruhan, maka disajikan penulisan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Merupakan bab pendahuluan yang berisi latar belakang, identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teoritis, kerangka konseptual, kerangka pemikiran, metode penelitian, pendekatan penelitian, sumber bahan hukum, metode pengumpulan bahan hukum, metode pengolahan dan analisa bahan hukum.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Merupakan bab tinjauan pustaka sebagai pengantar dalam memahami pengertian umum tentang pokok-pokok bahasan yang merupakan tinjauan yang bersifat teoritis.

BAB III METODE PENELITIAN

Memberikan gambaran rancangan penelitian yang meliputi prosedur dan langkah-langkah yang harus ditempuh, waktu penelitian, sumber data, dan dengan langkah apa data-data tersebut diperoleh dan selanjutnya diolah dan dianalisis.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini berisi uraian mengenai hasil penelitian berkaitan dengan informasi atau data yang ditemukan atau yang telah dikumpulkan dan dikaitkan dengan cara berpikir penulis guna mendapatkan pemecahan masalah.

BAB V PENUTUP

Dalam bab ini berisi kesimpulan dan saran yang akan diberikan berkaitan dengan apa yang telah diteliti atau sesuai dengan hasil dari penelitian.