

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Rumah merupakan tempat berteduh dari panasnya sinar matahari dan hujan, selain sebagai tempat berteduh rumah juga di gunakan sebagai tempat berkumpulnya keluarga untuk saling berkomunikasi satu sama yang lain, di era yang modern ini tidak sedikit masyarakat yang membeli rumah dengan cara tunai atau di kredit. Namun banyak juga masyarakat yang membeli rumah dengan cara di kredit dengan jangka waktu pelunasan tertentu, hal ini di karenakan mereka merasa lebih ringan bila membeli dengan cara di cicil atau di kredit.<sup>1</sup> Pada awalnya masyarakat melihat rumah hanya sebagai sarana tempat tinggal saja, namun perlahan persepsi masyarakat mulai berubah dengan kebutuhan rumah sebagai investasi jangka panjang.<sup>2</sup>

Dalam pemberian kredit pasti diikuti dengan suatu perjanjian, pasal 1313 BW memberikan definisi tentang perjanjian jual beli “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang laen aatau lebih”.

---

<sup>1</sup> Hanum, Chalidah, *Strategi Bank BTN Syariah Dalam Pembiayaan KPR Bermasalah (Studi Kasus Pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Jakarta)* (Skripsi Tidak Diterbitkan), Jakarta: Universitas Syarif Hidayatullah Jakarta. 2009, hlm. 42

<sup>2</sup> Ibid., hlm. 43

Dan syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam pasal 1320 BW, yang terdiri dari :<sup>3</sup>

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Cara penyediaan rumah oleh pengembang juga beragam. Ada yang telah tersedia rumahnya terlebih dahulu, calon pembeli bisa memilih rumah sesuai dengan pilihan yang telah tersedia. Ada juga yang rumahnya belum dibangun, akan tetapi diperjanjikan terlebih dahulu antara pengembang dengan konsumen mengenai lokasi dan tipe atau bentuk rumah yang diinginkan. Dalam artian bahwa pengembang juga menyediakan jasa konstruksi kepada konsumen untuk membangun rumah sesuai dengan yang mereka inginkan.<sup>4</sup>

Transaksi Pengadaan rumah, misalnya dalam hal pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Para pihak yang terlibat adalah konsumen sebagai pembeli (debitur), pengembang (developer) sebagai penyedia lahan atau rumah, serta bank sebagai kreditur.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Noviaditya, Martha, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan* (Tesis Tidak Diterbitkan), Surakarta: Universitas Sebelas Maret Surakarta. 2010, hlm. 63

<sup>4</sup> Ibid., hlm. 64

<sup>5</sup> Tjoanda, Merry. "Wujud Ganti Rugi Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", *Jurnal Sasi*, Volume 16, No. 4, Oktober-Desember 2010, hlm.46. Diakses .pada tanggal 9 Oktober 2020

Semua subjek hukum baik manusia atau badan hukum dapat membuat suatu persetujuan yang menimbulkan perikatan diantara pihak-pihak yang membuat persetujuan. Persetujuan ini mempunyai kekuatan yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian sebagai mana yang diatur di dalam Pasal 1338 KUH Perdata.<sup>6</sup>

Larangan kepada pengembang selaku pelaku usaha untuk tidak memenuhi kualitas bangunan rumah juga sudah diatur sebagai upaya untuk mencegah timbulnya kerugian pada konsumen. Pada Pasal 134 UndangUndang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU-Perumahan dan Kawasan Permukiman) dinyatakan bahwa setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.<sup>7</sup>

Peraturan perundang-undangan sudah menyatakan dengan jelas mengenai hak maupun kewajiban konsumen, akan tetapi masih banyak ditemui kasus konsumen rumah merasa dirugikan akibat buruknya komitmen pengembang dan ingkarnya pengembang atas janji-janji yang dipaparkan saat menawarkan produk, khususnya mengenai konstruksi rumah. Konsumen yang sudah sepakat membeli rumah dengan cara pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan

---

<sup>6</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Kedudukan Berkuasa dan Hak Milik Dalam Sudut Pandang KUH Perdata*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm. 62

<sup>7</sup> Pasal 134 UndangUndang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

antara konsumen dengan pengembang, baik dengan cara tunai ataupun kredit, tetapi kemudian komitmen tentang konstruksi bangunan rumah tidak terpenuhi. Dalam artian kewajiban konsumen sudah dilaksanakan, tetapi hak konsumen tidak terpenuhi dengan baik oleh pengembang.<sup>8</sup>

Jadi di dalam perjanjian selalu ada dua subjek yaitu pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi dan pihak yang berhak atas suatu prestasi. Didalam pemenuhan suatu prestasi atas perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak tidak jarang pula debitur lalai melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan seluruh prestasinya, hal ini disebut wanprestasi.<sup>9</sup>

Dalam perjanjian jual beli rumah antara pengembang dengan konsumen terdapat klausula-klausula yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak, seperti misalnya klausula yang menyatakan bahwa tanah yang akan dibangun rumah tersebut adalah benar milik pengembang dan konsumen akan dibebaskan dari tuntutan pihak manapun berkaitan dengan kepemilikan hak atas tanah tersebut. Perjanjian ini biasanya belum memuat tentang peralihan hak kepemilikan dari pengembang kepada konsumen, karena itu biasanya

---

<sup>8</sup> Hanum, Chalidah, *Strategi Bank BTN Syariah Dalam Pembiayaan KPR Bermasalah*, Loc. Cit, hlm. 54

<sup>9</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Komentar Terhadap Konsep RUU Tentang Bagian Umum Perikatan*, Dewan Kerja sama Ilmu Hukum Belanda – Indonesia, Denpasar, 2010, hlm. 58

hanya dibuat secara di bawah tangan antara pengembang sebagai pelaku usaha dengan pembeli selaku konsumen, dan umumnya berbentuk perjanjian baku yang telah disiapkan oleh pengembang. Akibat perjanjian tersebut, lahirlah hubungan hukum dalam bentuk perikatan antara pengembang dengan konsumen dalam hal jual beli tanah dan rumah.<sup>10</sup>

Konsumen tidak jarang mengalami kerugian karena kualitas bangunan yang tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak memenuhi syarat teknis konstruksi bangunan. Apabila pengembang (dalam hal ini dianggap selaku debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya maka dapat dikatakan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi.

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) debitur tersebut dapat berupa :<sup>11</sup>

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis menetapkan judul penelitian tesis ini adalah : “Tanggungjawab hukum pengembang

---

<sup>10</sup> Djoko Prakoso dan Bambang Riyadi Lany, *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu Di Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta, 2007, hlm. 39

<sup>11</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan XXI, Intermasa; Jakarta, 2005, hlm. 45

(developer) perumahan akibat terjadinya wanprestasi dalam perjanjian kepemilikan rumah”.

## **B. Rumusan Masalah**

Adapun rumusan masalah yang akan dibahas penulis dalam penelitian tesis ini adalah :

1. Bagaimana bentuk tanggungjawab pengembang (developer) perumahan yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian kepemilikan rumah ?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan sebagai akibat perbuatan wanprestasi pengembang dalam perjanjian kepemilikan rumah ?



IBLAM  
School of Law

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penulis melakukan penelitian ini adalah untuk :

- a. Menganalisis dan memahami tentang bentuk tanggungjawab pengembang (*developer*) perumahan yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian kepemilikan rumah ;
- b. Menganalisis dan memahami tentang bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan sebagai akibat perbuatan wanprestasi pengembang dalam perjanjian kepemilikan rumah.

## 2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini adalah :

### a. Kegunaan teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan secara teoritis mengenai bentuk tanggungjawab pengembang (developer) perumahan yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian kepemilikan rumah dan bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan sebagai akibat perbuatan wanprestasi pengembang dalam perjanjian

kepemilikan rumah, bagi para akademisi dan para pengamat perumahan dan property pada umumnya.

### b. Kegunaan praktis

Penelitian ini juga dapat memberikan manfaat praktis kepada masyarakat mengenai bentuk tanggungjawab pengembang (developer) perumahan yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian kepemilikan rumah dan bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan sebagai akibat perbuatan wanprestasi pengembang dalam perjanjian kepemilikan rumah, bagi para penegak hukum dan para praktisi hukum.

## D. Landasan Teori dan Kerangka Konseptual

### 1. Landasan Teori

## a. Teori Tanggungjawab Hukum

Konsep tanggung jawab hukum berkaitan erat dengan konsep hak dan kewajiban. Konsep hak merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan pengertian kewajiban.<sup>12</sup> Pendapat yang umum mengatakan bahwa hak pada seseorang senantiasa berkorelasi dengan kewajiban pada orang lain.<sup>13</sup>

Sebuah konsep yang berkaitan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab (pertanggung jawaban) hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, artinya dia bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan dengan peraturan yang berlaku.<sup>14</sup>

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.<sup>15</sup>

---

<sup>12</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung: 2000, hlm 55

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm 57

<sup>14</sup> Hans Kelsen, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, PT. Raja Grafindo Persada Bandung: 2006, hlm. 95

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm 81

Teori tradisional dibedakan dua jenis tanggung jawab (pertanggung jawaban) yaitu: tanggung jawab yang didasarkan atas unsur kesalahan, dan tanggung jawab mutlak.<sup>16</sup>

Situasi tertentu, seseorang dapat dibebani tanggung jawab untuk kesalahan perdata yang dilakukan orang lain, walaupun perbuatan melawan hukum itu bukanlah kesalahannya. Hal semacam ini dikenal dengan sebagai tanggung jawab atas kesalahan yang dilakukan oleh orang

lain. Teori tanggung jawab berdasarkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain tersebut dapat dibagi dalam 3 (tiga) kategori sebagai berikut:

- 1) Tanggung jawab atasan
- 2) Tanggung jawab pengganti yang bukan dari atasan orang-orang dalam tanggungannya
- 3) Tanggung jawab pengganti dari barang-barang yang berada di bawah tanggungannya.

KUHPerdata menjelaskan beberapa pihak yang harus menerima tanggung jawab dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak lain sebagai berikut:<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> *Ibid.* hlm.95

<sup>17</sup> Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

- 1) Orang tua atau wali yang bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan oleh anak-anak di bawah tanggungannya atau di bawah perwaliannya.
- 2) Majikan bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan oleh pekerjanya. Guru bertanggung jawab atas muridnya.
- 3) Kepala tukang bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan oleh pekerja yang berada dibawahnya.
- 4) Pemilik binatang bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan oleh binatang peliharaannya.<sup>18</sup>

5) Pemilik gedung bertanggung jawab atas ambruknya gedung karena kelalaian dalam pemeliharaan atau karena cacat dalam pembangunan maupun tatanannya.<sup>19</sup>

Secara umum, prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut :<sup>20</sup>

- 1) Prinsip Tanggung Jawab Berdasarkan Unsur Kesalahan (*Liability based on fault*)

Prinsip ini adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum perdata khususnya Pasal 1365, 1366, dan 1367 KUHPerdata. Secara umum, asas tanggung jawab ini dapat diterima karena adil bagi orang yang berbuat salah untuk mengganti kerugian bagi pihak korban. Dengan kata

<sup>18</sup> Pasal 1368 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>19</sup> Pasal 1369 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>20</sup> Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan konsumen*, PT. Sinar Grafika, Jakarta: 2008 hlm. 92

lain, tidak adil jika orang yang tidak bersalah harus mengganti kerugian yang diderita orang lain.<sup>21</sup>

Perkara yang perlu dijelaskan dalam prinsip ini adalah defenisi tentang subjek pelaku kesalahan yang dalam doktrin hukum dikenal asas *vicarious liability* dan *corporate liability*.

*Vicarious liability* mengandung pengertian, majikan bertanggung jawab atas kerugian pihak lain yang ditimbulkan oleh orang atau karyawan yang dibawah pengawasannya. *Corporate liability* memiliki pengertian yang sama dengan *vicarious liability*. Menurut doktrin ini, lembaga yang menaungi suatu kelompok pekerja mempunyai tanggung jawab terhadap tenaga yang diperkerjakannya.<sup>22</sup>

Persoalan semacam ini tidaklah sederhana, karena dalam praktek belum tentu setiap pengangkut bersedia akan mengakui kesalahannya. Jika demikian, maka pihak penumpang, pengirim atau penerima barang atau pihak ketiga tidak boleh bertindak sepihak dan harus dapat membuktikan bahwa kerugian terjadi karena kesalahan pengangkut. Pembuktiann tersebut dilakukan di Pengadilan untuk diputus oleh hakim.

---

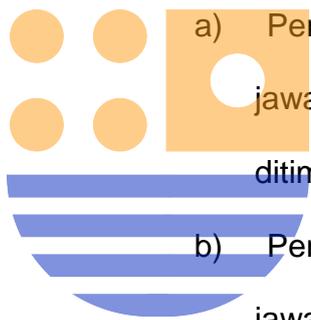
<sup>21</sup> *Ibid*, hlm. 93

<sup>22</sup> *Ibid*, hlm. 94

## 2) Prinsip Praduga untuk Selalu Bertanggung Jawab (*presumption of liability*)

Prinsip ini menyatakan, tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan ia tidak bersalah. Jadi, beban pembuktian ada pada si tergugat. Apabila pihak tergugat tidak dapat membuktikan kesalahan pengangkut, maka ganti rugi tidak akan diberikan.<sup>23</sup>

Berkaitan dengan prinsip tanggung jawab ini, dalam doktrin hukum pengangkutan dikenal empat variasi:

- 
- a) Pengangkut dapat membebaskan diri dari tanggung jawab kalau ia dapat membuktikan, kerugian ditimbulkan oleh hal-hal di luar kekuasaannya.
  - b) Pengangkut dapat membebaskan diri dari tanggung jawab jika ia dapat membuktikan, ia mengambil suatu tindakan yang diperlukan untuk menghindari timbulnya kerugian
  - c) Pengangkut dapat membebaskan diri dari tanggung jawab jika ia dapat membuktikan, kerugian yang timbul bukan karena kesalahannya

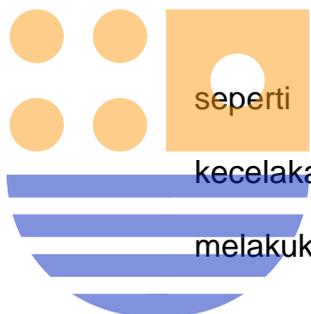
---

<sup>23</sup> E Suherman, *Aneka Masalah Hukum Kedirgantaraan* (Himpunan Makalah 1961-1995), Mandar Maju, Bandung: 2000, hlm. 37.

d) Pengangkut tidak bertanggung jawab jika kerugian itu ditimbulkan oleh kesalahan penumpang atau kualitas barang yang tidak baik.<sup>24</sup>

3) Prinsip Praduga untuk Tidak Selalu Bertanggung Jawab (*presumption nonliability principle*)

Prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab. Prinsip ini hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas.<sup>25</sup>



Prinsip ini lebih diterapkan pada kasus-kasus seperti kasus yang dimana apabila terjadi suatu kecelakaan lalu lintas yang mempunyai peran aktif dalam melakukan pembuktian adalah pihak penggugat.

Berdasarkan penjelasan tersebut dalam Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009, penerapan prinsip ini dapat dilihat dari Pasal 194 ayat (1) yang menyatakan bahwa perusahaan angkutan umum tidak bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh pihak ketiga, kecuali jika pihak ketiga dapat membuktikan bahwa kerugian tersebut disebabkan oleh kesalahan Perusahaan

---

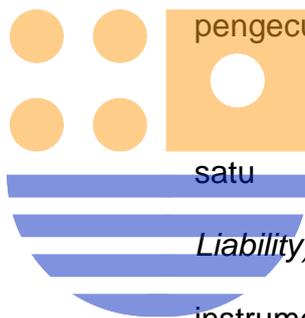
<sup>24</sup> *Ibid.*, hlm. 38

<sup>25</sup> *Ibid.*, hlm. 95

Angkutan Umum sehingga ia dapat menuntut ganti kerugian yang ia derita.<sup>26</sup>

#### 4) Prinsip Tanggung Jawab Mutlak (*strict liability*)

Prinsip tanggung jawab mutlak sering diidentikkan dengan prinsip tanggung jawab absolut. Ada yang mengatakan tanggung jawab mutlak adalah prinsip yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan. Sebaliknya tanggung jawab absolut adalah tanggung jawab tanpa kesalahan dan tidak ada



pengecualiannya.<sup>27</sup>

Asas tanggung jawab mutlak merupakan salah satu jenis pertanggungjawaban Perdata (*Civil Liability*).<sup>28</sup> Tanggung jawab perdata merupakan suatu instrumen hukum perdata dalam konteks penegakan hukum untuk mendapatkan ganti kerugian pada kasus tersebut.

#### b. Teori Perjanjian

Salah satu bentuk hukum yang berperan nyata dan penting bagi kehidupan masyarakat adalah Hukum Perjanjian. Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst*, dan dalam bahasa Inggris dikenal dengan

---

<sup>26</sup> *Ibid.*, hlm. 96

<sup>27</sup> *Ibid.*, hlm 96

<sup>28</sup> Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, PT. Sinar Grafika, Jakarta: 2008, hlm. 74

istilah *contract / agreement*. Perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menentukan bahwa: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”<sup>29</sup>

Hukum perjanjian merupakan hukum yang terbentuk akibat adanya suatu pihak yang mengikatkan dirinya kepada pihak lain. Atau dapat juga dikatakan hukum perjanjian adalah suatu hukum yang terbentuk akibat seseorang yang berjanji

kepada orang lain untuk melakukan sesuatu hal.

Dalam hal ini, kedua belah pihak telah menyetujui untuk melakukan suatu perjanjian tanpa adanya paksaan maupun keputusan yang hanya bersifat satu pihak.

Perkataan “Perikatan” (*verbinten*) mempunyai arti yang lebih luas dari perikatan “Perjanjian” sebab dalam Buku III itu, diatur juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dan perihal perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwaarneming*) tetapi, sebagian besar dari buku III ditunjukkan pada perikatan–perikatan yang

---

<sup>29</sup> Ibid., hlm. 75

timbul dari persetujuan atau perjanjian. Jadi berisikan hukum Perjanjian.<sup>30</sup>

Definisi perjanjian oleh banyak orang tidak selalu disamakan dengan kontrak karena dalam Pasal 1313 KUH Perdata tidak memuat kalimat “Perjanjian harus dibuat secara tertulis”. Perjanjian dalam Hukum Belanda, yaitu *Burgerlijk Wetboek* (BW) disebut *overeenkomst* yang bila diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti perjanjian.

Perjanjian ini merupakan suatu peristiwa hukum dimana



seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan Sesuatu. Menurut Fuady banyak definisi tentang kontrak telah diberikan dan masing-masing bergantung kepada

bagian-bagian mana dari kontrak tersebut yang dianggap sangat penting, dan bagian tersebutlah yang ditonjolkan dalam definisi tersebut”.<sup>31</sup>

Selain itu Subekti juga memberikan definisi tersendiri mengenai perjanjian, menurut Subekti: “Subekti memberikan definisi “perjanjian” adalah suatu peristiwa di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”<sup>32</sup>

Sedangkan menurut M. Yahya Harahap:

---

<sup>30</sup> Subekti (a). *Pokok – pokok Hukum Perdata*. PT. Intermedia, Jakarta, 2008, hlm.122.

<sup>31</sup> Munir Fuady, *Arbitrase Nasional; Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis, Cetakan Pertama*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm.2.

<sup>32</sup> Agus Yudha hernoko, *hukum perjanjian asas personalitas dalam kontrakkomersial*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm.16.

“Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.”<sup>33</sup>

“Pengertian kontrak atau perjanjian yang dikemukakan para ahli tersebut melengkapi kekurangan definisi Pasal 1313 BW, sehingga secara lengkap pengertian kontrak atau perjanjian adalah perbuatan hukum, di mana satu orang atau

lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.<sup>34</sup>

## 2. Kerangka Konseptual

Secara konseptual, penelitian tesis ini diharapkan untuk memberikan pemahaman kepada penulis khususnya dalam menganalisis tentang pertanggungjawaban hukum bagi pengembang atau developer yang melakukan wanprestasi atas perjanjian kepemilikan rumah, sehingga penulis sengaja membatasi beberapa istilah yang digunakan dalam penelitian ini antara lain :

- a. Tanggungjawab hukum adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum,

---

<sup>33</sup> Syahmin AK , *Hukum Kontrak Internasional*, Rjagrafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm.1

<sup>34</sup> Agus Yudha Hernoko, Op.,Cit., hlm.18

tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.<sup>35</sup> ;

b. Pengembang (*Developer*)<sup>36</sup> adalah Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh

masyarakat penghuninya” ;

c. Perumahan<sup>37</sup> adalah sekelompok rumah atau bangunan lainnya yang dibangun bersamaan sebagai sebuah pengembangan tunggal ;

d. Wanprestasi<sup>38</sup> adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan; dan

---

<sup>35</sup> Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, 2005, hlm. 72

<sup>36</sup> Hanum, Chalidah, *Strategi Bank BTN Syariah Dalam Pembiayaan KPR Bermasalah*, Loc. Cit., hlm. 3

<sup>37</sup> Ibid.

<sup>38</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 12

- e. Perjanjian<sup>39</sup> adalah “persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama.

## E. Metode Penelitian

Metode penelitian berperan penting untuk mendapatkan data yang akurat dan terpercaya. Metode penelitian ini juga digunakan sebagai alat atau cara untuk pedoman dalam melakukan penelitian.

### 1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang di gunakan dalam penulisan tesis yang berjudul : Tanggungjawab hukum pengembang (developer) perumahan akibat terjadinya wanprestasi dalam perjanjian kepemilikan rumah, adalah yuridis normatif yaitu menganalisis kaitan antara peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang dibahas. Penelitian ini akan menganalisis masalah hukum,fakta, dan gejala hukum lainnya yang berkaitan dengan pendekatan hukum, kemudian di peroleh gambaran yang menyeluruh mengenai masalah yang akan di teliti. Penelitian yang berbentuk deskriptif analisis ini hanya akan menggambarkan keadaan objek atau persoalan dan tidak dimaksudkan mengambil atau menarik kesimpulan yang berlaku

---

<sup>39</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 6

umum mengenai tanggungjawab hukum pengembang (developer) perumahan akibat terjadinya wanprestasi dalam perjanjian kepemilikan rumah .<sup>40</sup>

## 2. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian hukum ini adalah dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang mengutamakan data kepustakaan yaitu penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder tersebut dapat berupa bahan hukum

primer, sekunder maupun tersier.<sup>41</sup> Penelitian ini meliputi penelitian mengenai ketentuan hukum positif yang berlaku di Indonesia yang berkaitan dengan tanggungjawab hukum pengembang (developer) perumahan akibat terjadinya wanprestasi dalam perjanjian kepemilikan rumah.

## 3 . Tahap Penelitian

Tahap penelitian yang dilakukan meliputi tahapan-tahapan sebagai berikut:

- a. Penelitian Kepustakaan sebuah teknik yang mengumpulkan data sekunder dengan cara mempelajari dan menganalisis bahan-bahan hukum dalam penelitian. Data yang teliti dapat berwujud data yang di peroleh melalui bahan-bahan kepustakaan dan/atau

---

<sup>40</sup> Soerjono, Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2010, hlm. 81

<sup>41</sup> Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 2000, hlm.24

secara langsung dari masyarakat. Penelitian Kepustakaan ini terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum yang digunakan dalam penelitian dengan kekuatan yang mengikat meliputi norma dan kaidah dasar seperti, peraturan perundang-undangan catatancatatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundangundangan, dan putusan hakim, dalam penelitian dan penulisan tesis ini, meliputi :<sup>42</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dan Peraturan-peraturan lainnya yang berkaitan dengan judul tesis

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan implementasinya, seperti hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, makalahmakalah seminar, dan lain-lain. Dalam penelitian dan penulisan tesis ini meliputi bahan-bahan bacaan yang ada hubungannya dengan masalah tanggungjawab hukum pengembang (developer) perumahan akibat terjadinya wanprestasi dalam perjanjian kepemilikan rumah, sebagai objek yang teliti yaitu

---

<sup>42</sup> Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 141

literatur dan karya ilmiah yang berkaitan dengan masalah yang akan di teliti.

### 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang memberikan penjelasan lebih lanjut dari bahan hukum primer dan sekunder yaitu, kamus, baik kamus terjemahan maupun kamus hukum, majalah dan internet (*virtual research*).

b. Data Lapangan Tahap penelitian yang di lakukan oleh penulis untuk mengumpulkan, meneliti dan merefleksikan data primer

langsung di lapangan dalam rangka menunjang data sekunder.<sup>43</sup>

### 4. Teknik Pengumpulan Data

Data yang di peroleh dari hasil penelitian yang di dapat secara langsung pada objek penelitian, yaitu dengan cara studi Kepustakaan Studi Kepustakaan di lakukan dengan penelitian yang sifatnya litelatur untuk mencari, menemukan dan menggunakan bahanbahan mengenai konsepsi-konsepsi, teori-teori, atau pun pendapat-pendapat ahli yang berkaitan dengan permasalahan yang menjadi objek penelitian dan penulisan tesis. <sup>44</sup>

### 5. Alat Pengumpul Data

---

<sup>43</sup> Soekanto Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT RajaGrafindo Persada, 1995, hlm. 62

<sup>44</sup> Ibid.

- a. Data kepustakaan alat pengumpul data hasil penelitian kepustakaan berupa catatancatatan hasil inventarisasi bahan hukum primer,sekunder,dan tersier.
- b. Analisis Data alat pengumpul data hasil penelitian lapangan berupa daftar pertanyaan dan proposal,alat perekam, atau alat penyimpan.

#### 6. Metode Analisis

Data Sesuai dengan permasalahan yang menjadi pokok bahasan penelitian penulis, maka penelitian yang akan di gunakan adalah

penelitian yuridis kualitatif. metode kualitatif yaitu data yang di peroleh secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang di bahas dengan sistematis.<sup>45</sup>



IBLAM  
School of Law

---

<sup>45</sup>Bambang Mudjiyanto, *Petunjuk Praktis Metode Penelitian Kualitatif*, Tiarana Lokus, yogyakarta, 2014, hlm.3.