

TANGGUNG JAWAB PT. MANDEVILLA TERHADAP KERUGIAN PEMBELIAN RUMAH DI PERUMAHAN PESONA HARAPAN INDAH KOTA PEKANBARU

Oleh : Wira Tri Ananda Manalu

PK. Perdata Bisnis

Pembimbing I : Dr. Maryati Bachtiar, SH., M.Kn.

Pembimbing II : Dasrol, SH., MH.

Alamat: Jl Sapta Taruna No 51 A, Pekanbaru-Riau

Email: wira.manalu@gmail.com

ABSTRACT

The current position of housing consumers is weak compared to developers as business actors, often developers commit fraudulent practices to increase their business profits, from the incompatibility of brochures with housing conditions, low quality of buildings, unavailability of adequate facilities and infrastructure, to lack of housing maintenance. which causes repeated flooding. This happened to the Perumahan Pesona Harapan Indah in Pekanbaru , the housing located on Cengkeh Street, Bukit Raya District experienced repeated flooding every rainy season. Whereas in Law No. 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas it is stated that it is forbidden for housing operators to build housing in locations that have the potential to pose a danger to people, thus creating an obligation for PT. Mandevilla as the Developer to provide compensation as stipulated in Article 19 of Law No. 8 of 1999 concerning Consumer Protection. The purpose of writing this thesis, namely: First, to know the responsibilities of PT. Mandevilla as a business actor for the loss of buying a house at Perumahan Pesona Harapan Indah Pekanbaru, Second, knows the form of compensation for PT. Mandevilla for the loss of consumers of beautiful housing in Pekanbaru.

This type of research can be classified in the type of Sociological research because in this study the author directly conducts research at the location or place under study in order to provide a complete and clear picture of the problem being studied. This research is sourced from primary data, secondary data and tertiary data, while the population and sample are consumers who buy houses at Perumahan Pesona Harapan Indah and PT. Mandevilla as housing developers.

The results of this study indicate, First, the application of the provisions for the acceleration of settlement of The results showed that there are 2 problems that can be concluded. First, the selection of flood-prone locations and the unavailability of adequate facilities, facilities and infrastructure are factors that determine that the Perumahan Pesona Harapan Indah is a product with hidden defects, this results in the loss of security and comfort for residents of housing in consuming the house as a product, so that PT. Mandevilla is obliged to carry out accountability by providing compensation and/or compensation as stipulated in Article 1365 of the Civil Code and Article 19 of Law No. 8 of 1999 concerning Consumer Protection. Second, PT. Mandevilla has not provided compensation and/or compensation for the production error of the Perumahan Pesona Harapan Indah as its responsibility as a business actor for causing material and immaterial losses to housing residents. Author's Suggestion, PT. Mandevilla should provide compensation and/or compensation as a liability for losses that befell the residents of housing. Second, it is better if a clause for guaranteeing the condition of the house is included in the sale and purchase agreement so that consumers have a strong basis in demanding accountability.

Keywords : Developer – Unlawful Acts – Compensation

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di Indonesia, untuk melindungi kepentingan konsumen dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa, maka pemerintah mengeluarkan kebijakan pengaturan hak-hak konsumen melalui Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Melalui Undang-Undang No 8 Tahun 1999, Pemerintah Indonesia mengatur hak-hak konsumen yang harus dilindungi. Hak bagi konsumen merupakan kewajiban bagi pelaku usaha, kewajiban konsumen merupakan hak bagi produsen.¹ Undang-Undang Perlindungan Konsumen bukanlah anti terhadap produsen, namun sebaliknya malah merupakan apresiasi terhadap hak-hak konsumen secara universal.² Karena sesungguhnya peranan hukum dalam konteks ekonomi adalah menciptakan ekonomi dan pasar yang kompetitif.³

Posisi konsumen perumahan saat ini lemah dibandingkan pihak pengembang selaku pelaku usaha, konsumen sering tidak menyadari bahwa haknya telah dilanggar oleh pelaku usaha atau pengembang perumahan. Seringkali pengembang melakukan praktik-praktik curang untuk meningkatkan keuntungan usahanya, dari ketidaksesuaian brosur dengan kondisi rumah, rendahnya kualitas bangunan, tidak tersedianya sarana dan prasarana serta fasilitas yang memadai, hingga kurangnya pemeliharaan perumahan yang menyebabkan banjir yang berulang-ulang.

Hal ini terjadi pada Perumahan Pesona Harapan Indah Kota Pekanbaru, Perumahan yang terletak di jalan cengkeh, Kecamatan Bukit Raya ini mengalami banjir yang berulang-ulang setiap musim penghujan. Kondisi ini membuat pemilik perumahan selaku konsumen mengalami kerugian materiil berupa kerusakan barang elektronik dan perabotan rumah tangga yang dimiliki. Banjir yang terjadi juga menyebabkan hilangnya kenyamanan, keamanan, dan keselamatan pemilik rumah dalam mengonsumsi rumah sebagai barang/produk.

Kejadian ini tidak dapat dipandang sebagai faktor alam, melainkan kelalaian PT. Mandevilla selaku pengembang perumahan. Pemilihan lokasi perumahan yang berdekatan dengan daerah aliran sungai (das) sungai sail hingga tidak dijalkannya rekomendasi dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Pekanbaru terkait

pengecahan genangan/banjir menjadi faktor penyebab terjadinya masalah ini. Padahal dalam Undang-Undang No 1 Tahun 2011 jelas menyebutkan larangan bagi penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman dalam membangun perumahan dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang.⁴

Hal ini menimbulkan kewajiban bagi PT. Mandevilla selaku pelaku usaha. Kewajiban pelaku usaha dapat dilihat dan sebagai (merupakan bagian dari) hak konsumen, karena kewajiban dan hak sesungguhnya merupakan antinomi dalam hukum.⁵ Kewajiban pelaku usaha antara lain:⁶

1. Beriktikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
2. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisidan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan;
3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
4. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksidan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
5. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasatertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau diperdagangkan;
6. Memberikan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
7. Memberi kompensasi gant rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterimaatau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Lebih lanjut, didalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen mengatur terkait tanggung jawab pelaku usaha dalam memberikan ganti rugi atas kerugian konsumen dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan, yang dimana bentuk ganti rugi tersebut dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemeberian santunan yang sesuai dengan ketentetua peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁷

Dengan adanya kasus yang merugikan konsumen terutama dalam bidang perumahan, maka penting untuk

¹ H. Mulyadi Nitisusatro, *Perilaku Konsumen Dalam Perspektif Kewirausahaan*, Alfabeta, Bandung, 2013, hlm. 252.

² Yusuf Shofie, *Pelaku Usaha, Konsumen, dan Tindak Pidana Korporasi*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2002, hlm. 12.

³ Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Kencana, Jakarta, 2013, hlm. 21.

⁴ Lihat Pasal 140 Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kwasan Permukiman

⁵ Zulham, *Op. cit*, hlm. 51.

⁶ Lihat Pasal 7 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

⁷ Lihat Pasal 19 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

mengetahui aspek-aspek pertanggungjawaban pengembang sebagai upaya perlindungan konsumen. Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“TANGGUNG JAWAB PT. MANDEVILLA TERHADAP KERUGIAN PEMBELIAN RUMAH DI PERUMAHAN PESONA HARAPAN INDAH KOTA PEKANBARU”**.

B. Rumusan Permasalahan

- Adapun permasalahan yang penulis angkat adalah sebagai berikut :
1. Apakah yang menjadi problematika hukum Bagaimana Tanggung Jawab PT. Mandevilla selaku Pelaku Usaha Terhadap Konsumen Perumahan Di Perumahan Pesona Harapan Indah Kota Pekanbaru?
 2. Bagaimana Ganti Rugi PT. Mandevilla Atas Kerugian Konsumen Perumahan Pesona Harapan Indah Akibat Banjir?

C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. **Tujuan Penelitian**
 - a. Untuk mengetahui tanggung jawab PT. Mandevilla selaku pelaku usaha terhadap konsumen perumahan di perumahan pesona harapan indah kota pekanbaru;
 - b. Untuk mengetahui bentuk ganti rugi PT. Mandevilla atas kerugian konsumen perumahan pesona harapan kota pekanbaru.
2. **Kegunaan Penelitian**
 - a. Secara Teoritis
Kegunaan Penelitian ini secara teoritis yaitu:
 1. Bagi penulis sebagai syarat untuk mendapatkan gelar strata 1 (satu) dan syarat lulus dari Fakultas Hukum Universitas Riau;
 2. Untuk menambah wawasan bagi masyarakat dalam ilmu pertanggungjawaban pelaku usaha yang sesuai dengan aturan yang berlaku di Indonesia.
 - b. Secara Praktis
Kegunaan penelitian ini secara praktis antara lain:
 1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjelaskan pertanggungjawaban pengembang terhadap kerugian yang dialami oleh konsumen perumahan;
 2. Sebagai masukan dalam bidang hukum perdata bisnis.

D. Kerangka Teoritis

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.⁸

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁹

2. Teori Tanggung Jawab Hukum

Teori tanggung jawab hukum merupakan teori yang menganalisis tentang tanggung jawab subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana untuk memikul biaya atau kerugian atau melaksanakan pidana atas kesalahannya maupun karena kealpaannya.¹⁰ Dalam Bahasa Indonesia, kata tanggung jawab berarti keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh diuntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya). Menanggung diartikan sebagai bersedia memikul biaya (mengurus, memelihara), menjamin, menyatakan keadaan kesediaan untuk melaksanakan kewajiban.¹¹

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, subyek berarti dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.”¹² Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa:¹³

“Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (negligence); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (culpa), walaupun tidak sekeras kesalahan yang

⁸ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59.
⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.158.
¹⁰ Salim HS dan Erlies Septiani Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Rajawali Press, Jakarta, 2013, hlm. 7.

¹¹ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka Jakarta, 1989, hlm. 899.
¹² Hans Kelsen, *General Theory Of Law and States, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik, Terjemahan Somardi*, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007, hlm. 81.
¹³ *Ibid*, hlm. 83.

terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan”

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari:¹⁴

a) Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;

b) Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;

c) Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seseorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;

d) Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seseorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak disengaja dan tidak diperkirakan.

Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat diistilahkan sebagai *liability* dan *responsibility*, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.¹⁵

E. Kerangka Konseptual

1. Tanggung Jawab adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya).¹⁶
2. Pengembang (*Developer*) adalah perusahaan yang melakukan kegiatan pengadaan dan pengolahan tanah serta pengadaan bangunan dan/atau sarana dan prasarana dengan maksud dijual atau disewakan.¹⁷
3. Kerugian adalah menanggung atau menderita rugi.¹⁸
4. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.¹⁹

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Mengacu pada apa yang dijelaskan dalam rumusan masalah, maka jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum sosiologis.

Selain itu, penelitian sosiologis dapat berupa penelitian yang hendak melihat korelasi antara hukum dengan masyarakat, sehingga mampu mengungkap efektifitas berlakunya hukum dalam masyarakat dan mengidentifikasi hukum yang tidak tertulis yang berlaku pada masyarakat, kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer dilapangan, atau sesuai dengan kenyataan hidup dalam masyarakat.²⁰

2. Lokasi Penelitian

Dengan jenis penelitian Sosiologis, maka untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini, penulis memilih lokasi penelitian dilakukan di:

- a) Kantor PT. Mandevilla yang beralamat di jalan rambutan No, 24 F, Kel. Sidomulyo Timur, Kec. Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, Prov. Riau;
- b) Perumahan Pesona Harapan Indah Kota Pekanbaru yang beralamat di jalan cengkeh, Kel. Tangkerang Labuai, Kec. Bukit Raya, Kota Pekanbaru, Prov. Riau.

3. Populasi Dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri-ciri yang sama. Populasi dapat berupa himpunan orang, benda (hidup atau mati), kejadian, kasus-kasus, waktu, atau tempat dengan sifat dan ciri-ciri yang sama.²¹ Pada tahap ini seorang peneliti diharapkan mampu mengidentifikasi populasi yang ada. Isi populasi adalah unsur-unsur yang ada kaitannya dengan penelitian dan yang akan menjadi objek penelitiannya. Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah:

- 1) Pimpinan Perusahaan PT. Mandevilla;
- 2) Pemilik Rumah Di Perumahan Pesona Harapan Indah Kota Pekanbaru.

b. Sampel

Sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode *random sampling*. *random Sampling* merupakan metode pengambilan data dengan maksud dan tujuan tertentu secara acak. Seseorang atau sekelompok orang diambil sebagai sampel karena peneliti menganggap bahwa seseorang atau sekelompok orang tersebut memiliki informasi yang diperlukan bagi penelitiannya. Sampel dalam

¹⁴ Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni Dasar Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Nusa Media, Bandung, 2006, hlm. 140.
¹⁵ HR. Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 337.
¹⁶ <https://kbbi.web.id/tanggungjawab>, diakses pada tanggal 9 Januari 2022, Pukul 19.00 WIB.
¹⁷ <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/pengembang>, diakses pada tanggal 9 Januari 2022, Pukul 19.45 WIB.

¹⁸ <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/kerugian>, diakses pada tanggal 25 Mei 2022, Pukul 10.00 WIB.
¹⁹ Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
²⁰ Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, CV. Mandiri Maju, Bandung, 1995, hlm. 61.
²¹ *Ibid.* hlm. 63.

penelitian ini adalah 10 % dari total pemilik rumah di Perumahan Pesona Harapan Indah Kota Pekanbaru. Untuk lebih jelasnya mengenai populasi dan sampel dapat dilihat pada tabel I dibawah ini:

Tabel I
Populasi dan Sampel

No	Responden	Populasi	Sampel	Persentasi
1	Pimpinan PT. Mandevilla	1	1	100%
2	Konsumen Perumahan Pesona Harapan Indah	78	8	10%

4. Sumber Data

Sumber data penelitian ini dapat dibedakan atas:

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh dari responden yaitu wawancara dengan pemilik rumah di Perumahan Pesona Harapan Indah Kota Pekanbaru dan Pimpinan perusahaan PT. Mandevilla;
- b. Data Sekunder, yaitu bahan pustaka yang berisikan penjelasan tentang bahan hukum primer tersebut. Data sekunder juga dapat berupa buku, hasil-hasil penelitian yang berkaitan dengan penelitian. Data Sekunder sebagaimana dimaksud, terdiri dari:
 - 1) Bahan Hukum Primer, merupakan bahan penelitian yang bersumber dari penelitian kepustakaan yang diperoleh dari:
 - a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
 - b) Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - c) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
 - 2) Bahan Hukum Sekunder, merupakan bahan penelitian yang bersumber dari penelitian para sarjana, buku, jurnal yang berkaitan dengan pokok pembahasan yang akan diteliti;
 - 3) Bahan Hukum Tersier, merupakan bahan-bahan penelitian yang diperoleh melalui kamus, ensiklopedia dan internet yang berfungsi sebagai pendukung terhadap data primer maupun data sekunder.

5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan beberapa teknik pengumpulan data, yakni:

- a. Wawancara, yaitu merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan dari narasumber secara lisan yang kemudian di simpan oleh peneliti sebagai data yang berguna mencapai tujuan tertentu, dan tujuan ini dapat bermacam macam, antara lain untuk diagnosa dan treatment seperti yang biasa dilakukan oleh psikoanalisis dan dokter, atau untuk keperluan mendapat berita seperti yang dilakukan oleh wartawan dan untuk penelitian lain berdasarkan tujuan dan manfaat penelitiannya.²² Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik wawancara dengan list pertanyaan yang sudah dipersiapkan sebelumnya. Wawancara dilakukan untuk ditujukan kepada pemilik rumah di perumahan pesona harapan indah kota Pekanbaru.
- b. Kuisioner, yaitu metode data dengan cara membuat daftar pertanyaan yang memiliki korelasi dengan permasalahan yang diteliti, yang pada umumnya dalam daftar pertanyaan itu telah disediakan jawaban jawabannya;
- c. Kajian Kepustakaan, yaitu teknik pengumpulan data dengan cara mengkaji, menelaah, dan menganalisis literatur-literatur kepustakaan yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti oleh penulis.

6. Analisis Data

Dalam penelitian hukum ini analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif yaitu data tidak dianalisis dengan menggunakan statistik atau matematika ataupun yang sejenisnya, namun cukup dengan menguraikan secara deskriptif dari data yang diperoleh.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Mengacu pada Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual.²³

Menurut R. Subekti dalam bukunya mendefenisikan jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.²⁴

2. Syarat-Syarat Sah Jual Beli

²² Bambang Sunggono, Metodologi Penelitian Hukum, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, hlm.118.

²³ <https://kbbi.web.id/jual%20beli>, diakses pada tanggal 3 November 2022, Pukul 19.00 WIB.

²⁴ R. Subekti, *Op.cit*, hlm. 57-58.

Jual beli merupakan salah satu perikatan, maka berlakulah Pasal 1320 KUHPdata, yang dimana syarat sah atau perjanjian adalah:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Syarat pertama untuk adanya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya.

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun sesuai dengan Pasal 330 KUHPdata.

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu disebut dengan objek perjanjian. Objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Objek perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi. Prestasi terdiri atas:²⁵

1) Memberikan sesuatu, misalnya membayar harga, menyerahkan barang

2) Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan

3) Tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu bangunan

4) Perjanjian untuk tidak menggunakan suatu merk dagang tertentu

d. Suatu sebab yang halal

Di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal. Menurut Abdul Kadir Muhammad, yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundangundangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif karena berkaitan dengan subyek perjanjian dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif karena berkaitan dengan obyek perjanjian.²⁶

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa syarat pertama dan kedua Pasal 1320 KUHPdata disebut Syarat Subyektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Apabila syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan, sehingga selama para pihak tidak membatalkan perjanjian maka perjanjian masih tetap berlaku dan memiliki kekuatan hukum. Syarat ketiga dan keempat Pasal 1320 KUHPdata disebut Syarat Obyektif, karena mengenai sesuatu yang menjadi obyek perjanjian. Jika syarat ini tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum dan dianggap sejak semula tidak pernah ada perjanjian.

3. Unsur-unsur Perjanjian Jual Beli

Unsur-unsur pokok (*essentialia*) perjanjian jual beli adalah barang dan harga, sesuai dengan asas “konsensualisme” yang menjiwai hukum perjanjian KUHPdata bahwa perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga yang kemudian lahirlah perjanjian jual beli yang sah.²⁷

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pembiayaan Konsumen

1. Lembaga Pembiayaan

Secara definisi lembaga pembiayaan adalah badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan mengenai lembaga pembiayaan.²⁸

Pembiayaan konsumen merupakan salah satu lembaga pembiayaan yang dilakukan oleh suatu perusahaan finansial (*consumer finance company*). Perusahaan pembiayaan konsumen adalah badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan untuk pengadaan barang berdasarkan kebutuhan konsumen dengan sistem pembayaran angsuran atau berkala oleh konsumen.²⁹

2. Bentuk Perjanjian Pembiayaan Konsumen

Di dalam praktek perjanjian konsumen umumnya dibuat dalam bentuk perjanjian baku atau disebut juga perjanjian standar (*standard contract*, *standar segreemeent*). Ciri dari perjanjian standar adalah adanya sifat uniform atau keseragaman dari syarat-syarat perjanjian untuk semua perjanjian untuk sifat yang sama. Perjanjian baku (standard) ini dianggap mengikat setelah ada kesepakatan antara kedua belah pihak dan masing-masing pihak menandatangani perjanjian tersebut.³⁰

²⁵ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo, Persada, Jakarta, hlm. 69.

²⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 20.

²⁷ R. Subekti, *Op,cit*, hlm. 2.

²⁸ Lihat Pasal 1 angka 9 Ketentuan Umum Undang-Undang No 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan.

²⁹ Sentosa Sembiring, *Hukum Dagang*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm. 114.

³⁰ Septiajeng Suantika, “Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Konsumen Dengan Jaminan Fidusia”, *Naskah Publikasi*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta, 2015, hlm. 9. Diakses melalui

3. Para Pihak dalam Perjanjian Pembiayaan konsumen
Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen terdapat 3 (tiga) pihak yaitu:

a. Pihak Perusahaan Pembiayaan

Pihak perusahaan pembiayaan adalah pihak yang menyediakan dana bagi kepentingan konsumen. Dalam transaksi pembiayaan konsumen, perusahaan pembiayaan konsumen berkedudukan sebagai kreditur, yaitu pihak pemberi biaya kepada konsumen.

b. Pihak Dealer/ Supplier

Pihak dealer/supplier adalah penjual, yaitu pihak yang menjual atau menyediakan barang yang dibutuhkan konsumen dalam rangka pembiayaan konsumen. Barang-barang yang disediakan pemasok adalah barang konsumsi. Pembayaran atas harga barang-barang yang dibutuhkan konsumen tersebut dibiayai atau dilakukan oleh perusahaan pembiayaan konsumen kepada pemasok.

c. Pihak Konsumen

Pihak konsumen adalah pihak yang membeli barang yang dananya disediakan oleh perusahaan pembiayaan konsumen. Konsumen dapat berupa perseorangan maupun badan usaha. Dalam transaksi pembiayaan konsumen, konsumen berkedudukan sebagai debitur, yaitu pihak penerima dana dari perusahaan pembiayaan konsumen selaku kreditur.

4. Jaminan Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen

Jaminan-jaminan yang diberikan dalam transaksi pembiayaan konsumen ini pada prinsipnya serupa dengan jaminan terhadap perjanjian kredit bank biasa, khususnya kredit konsumsi. Untuk itu, dapat dibagi ke dalam:³¹

a. Jaminan Utama

Sebagai suatu kredit, maka jaminan pokoknya adalah kepercayaan dari kreditur kepada debitur (konsumen) bahwa pihak konsumen dapat dipercaya dan sanggup membayar hutang-hutangnya. Jadi di sini, prinsip-prinsip pemberian kredit berlaku. Misalnya prinsip 5c (*Collatera, Capacity, Character, Capital, Condition of Economy*).

b. Jaminan Pokok

Sebagai jaminan pokok terhadap transaksi pembiayaan konsumen adalah barang yang dibeli dengan dana tersebut. Jika dana tersebut diberikan misalnya untuk membeli mobil, maka mobil yang bersangkutan menjadi jaminan pokoknya.

c. Jaminan Tambahan

Seiring juga dimintakan jaminan tambahan terhadap transaksi pembiayaan konsumen ini, walaupun tidak seketat jaminan untuk pemberian kredit bank. Biasanya

jaminan tambahan terhadap transaksi seperti ini berupa pengakuan hutang (*Promissori Notes*), atau *Acknowledgment of Indebtedness*, Kuasa Menjual Barang, dan *Assignment of Proceed (Cessie)* dari asuransi. Di samping itu, sering juga dimintakan “persetujuan istri/suami” untuk konsumen pribadi dan persetujuan komisaris/RUPS untuk konsumen perusahaan, sesuai ketentuan Anggaran Dasarnya.

C. Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab

Tanggung jawab adalah kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatan yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Tanggung jawab juga berarti berbuat sebagai perwujudan kesadaran akan kewajibannya. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.³²

Prinsip tanggung jawab merupakan perihal yang sangat penting di dalam hukum perlindungan konsumen. Dalam kasus pelanggaran hak konsumen, diperlukan kehati-hatian dalam menganalisis siapa yang harus bertanggungjawab dan seberapa jauh tanggung jawab dapat dibebankan kepada pihak pihak terkait.³³

Dalam hukum perlindungan konsumen, pelaku usaha dapat dimintakan pertanggungjawabannya, yaitu jika perbuatan telah melanggar hak-hak dan kepentingan konsumen, menimbulkan kerugian, atau kesehatan konsumen terganggu. Terdapat tiga pendekatan penerapan perlindungan konsumen berkaitan dengan tanggung jawab produsen, yaitu:³⁴

1. Perspektif pelanggaran melalui penegakan langsung hukum perlindungan konsumen dan hukum anti penipuan serta perlawanan terhadap skema/ rencana tertentu;
2. Perspektif konsumen individu melalui pengadaan alat/ fasilitas untuk perlindungan diri sendiri dan Pendidikan konsumen;
3. Perspektif dari suatu grup konsumen tertentu.

D. Tinjauan Umum Tentang Ganti Rugi

1. Pengertian Ganti Rugi

Ganti rugi adalah cara pemenuhan atau kompensasi hak oleh pengadilan yang diberikan kepada satu pihak yang menderita kerugian oleh pihak lain yang melakukan kelalaian atau kesalahan sehingga menyebabkan kerugian tersebut. Ada dua hal yang menyebabkan timbulnya ganti rugi, yaitu ganti rugi karena wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Ganti rugi karena wanprestasi diatur dalam

http://eprints.ums.ac.id/29114/7/NASKAH_PUBLIKASI.pdf, Pada Tanggal 3 November 2022, Pukul 20.00 WIB.

³¹ Munir Fuady, *Op.cit.*, hlm. 167.

³² Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2005, hlm. 570.

³³ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Grasindo, 2000, hlm. 59.

³⁴ David Adam Friedman, “*Reiventing Consumer Protection*”, *De Paul Law Review*, Vol 57, No. 114, Williamette University, 2007, hlm 32. Diterjemahkan melalui Google Translate.

Buku III KUHPerdara, yang dimulai dari Pasal 1240 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1252 KUH Perdata. Sedangkan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Ganti rugi karena perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi ini timbul karena adanya kesalahan, bukan karena adanya perjanjian.³⁵

Perspektif hukum keperdataan, menurut Bernhard Limbong ganti rugi ditandai sebagai pemberian prestasi yang setimpal akibat dari satu perbuatan yang menyebabkan kerugian diderita oleh salah satu pihak yang melakukan kesepakatan.³⁶ Atas dasar pengertian ini, maka bentuk ganti rugi yang ditawarkan semestinya tidak hanya ganti kerugian fisik yang hilang, tetapi juga kerugian non fisik. Di samping kerugian fisik seperti halnya tanah, rumah dan tanaman, pemegang hak atas tanah juga harus mendapat ganti atas kerugian nonfisik.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab PT. Mandevilla Selaku Pelaku Usaha Terhadap Konsumen Perumahan Di Perumahan Pesona Harapan Indah Kota Pekanbaru.

1. Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Temuan Fakta Di Lapangan Terkait Kerugian Konsumen Perumahan di Perumahan Pesona Harapan Indah.

Perumahan Pesona Harapan Indah merupakan salah satu titik banjir yang terjadi di Kota Pekanbaru akibat luapan air Sungai Sail yang tidak mampu menampung guyuran hujan deras yang terjadi. Namun demikian, Firdaus mengakui adanya kelalalian dari kebijakan yang telah diambil oleh Pemerintah Kota Pekanbaru yang membiarkan *developer* membangun di kawasan hijau dan kawasan resapan tersebut.³⁷ Akibatnya sebanyak 70 unit rumah di Perumahan Pesona Harapan Indah yang berada di Jalan Cengkeh, Kelurahan Tangkerang Labuai, Kecamatan Bukit Raya, Pekanbaru terendam banjir.³⁸

Banjir yang terjadi di perumahan Pesona Harapan Indah dimulai sejak 2018 yang memiliki ketinggian air 40-50 cm, banjir pertama diawali dengan hujan deras dan meluapnya sungai Sail yang dimana posisi perumahan lebih rendah dari ketinggian muka air. Musibah ini menyebabkan terendamnya rumah masyarakat. Berdasarkan penelitian yang di himpun penulis dari salah seorang warga yang memiliki rumah di perumahan pesona harapan indah menjelaskan bahwa selain 2018 terjadi banjir yang paling besar dibandingkan tahun-tahun sebelumnya. Banjir tahun 2021 ini tepatnya terjadi pada bulan April. Banjir ini memiliki ketinggian 150 cm atau 1.5 meter atau setinggi leher orang dewasa yang berlangsung selama 3 hari lama.³⁹

Banjir 2021 ini menjadi headline dan pemberitaan di Kota Pekanbaru. Musibah ini merupakan banjir terparah yang pernah terjadi. Curah hujan yang tinggi menyebabkan sungai Sail meluap. Narasumber yang di wawancara oleh penulis menyebutkan bahwa banjir di April 2021 merendam puluhan rumah, Kendaraan, Perabotan rumah baik elektronik atau non elektronik. Dampak banjir menyebabkan masyarakat mengeluarkan biaya lebih untuk mengevakuasi harta benda ketempat yang lebih aman. Total rumah yang terdampak sekitar 70 rumah di perumahan Pesona Harapan Indah.⁴⁰

Pasca banjir masyarakat melakukan pengaduan pada pihak *developer* perumahan Pesona Harapan Indah untuk mencari solusi atas banjir. Masyarakat meminta agar pihak *developer* memperbaiki pintu air, perbaikan drainase berupa parit untuk mengalirkan air sewaktu-waktu aliran sungai Sail naik. Masyarakat juga meminta di bangunnya sumur resapan untuk menyerap genangan air akibat curah hujan yang tinggi.⁴¹

Pertemuan resmi yang dilakukan masyarakat dengan Pihak *Developer* terjadi pada 23 September 2021. Pertemuan ini terdiri dari Masyarakat dengan pihak *Developer* yaitu PT. Mandevilla yang diwakili oleh Ronny Ramadhon selaku Pimpinan perusahaan. Pertemuan menghasilkan kesepakatan yang pada intinya pihak *developer* akan memperbaiki pintu air, kemudian juga akan memperbaiki drainase air serta

³⁵ Salim HS, *Op.cit.* hlm 100.

³⁶ Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Regulasi, Kompensasi Penegakan Hukum*, Pustaka Margaretha, Jakarta, 2011, hlm.173

³⁷ <https://tribunpekanbaruwiki.tribunnews.com/2021/04/26/foto-banjir-di-perumahan-pesona-harapan-indah-kota-pekanbaru>, diakses pada Tanggal 17 Juni 2022

³⁸ <https://www.cakaplah.com/berita/baca/67449/2021/03/31/70-rumah-di-perumahan-pesona-harapan-indah-pekanbaru-terendam-banjir#sthash.1eFXP62F.dpbs>, diakses pada Tanggal 17 Juni 2022

³⁹ Wawancara dengan Bapak Zakarian Mustafa, Pemilik Rumah di Perumahan Pesona Harapan Indah, Hari Rabu, Tanggal 13 Juni, 2022, Bertempat di Perumahan Pesona Harapan Indah Kota Pekanbaru.

⁴⁰ *ibid*

⁴¹ *Ibid*

membangun tempat sampah permanen di lingkungan perumahan.⁴²

Setelah pertemuan tersebut pihak *developer* tidak juga menepati atau memenuhi tuntutan masyarakat. Tidak tampak pembangunan Sumur resapan air, *Drainase*, pintu air yang seharusnya di penuhi oleh pihak *Developer*. Setelah pertemuan tersebut pada bulan Oktober terjadi banjir atau genangan air yang tingginya semata kaki orang dewasa. Tidak adanya pintu air dan drainase yang buruk menyebabkan luapan air sungai Sail memasuki wilayah perumahan Pesona Harapan Indah.

Adapun hasil wawancara kepada Guido Togatorop selaku salah satu pemilik rumah di perumahan pesona harapan indah mengatakan :⁴³

- a) Bahwa (*Developer*) dari Perumahan Pesona Harapan Indah merupakan Perusahaan Pengembang yang menjual rumah kepada Guido Togatorop yang beralamat di Jalan Rambutan No.6 N, Kel. Sidomulyo Timur, Kec. Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru;
- b) Bahwa (*Developer*) dari Perumahan Pesona Harapan Indah melakukan pemasaran penjualan rumah melalui spanduk yang dipasang di depan lokasi perumahan dengan keterangan “Rumah Minimalis type 36 bersubsidi di Pusat Kota Pekanbaru” dan iklan di media online dengan sistem cash maupun kredit ataupun melalui penyebaran brosur dengan keterangan “segera miliki hunian asri, DP minimal 10 % dari harga jual, pelunasan kelebihan tanah (bila ada) Max. 3 bulan sejak DP diterima atau sebelum Akad Kredit dilakukan, konsumen yang tidak melakukan pembayaran sesuai ketentuan maka perusahaan berhak untuk menjual kavling yang telah di booking tanpa pemberitahuan terlebih dahulu dan lain-lain”
- c) Bahwa dikarenakan adanya spanduk, brosur baik cetak maupun digital sebagai sarana pemasaran terhadap Perumahan Pesona Harapan Indah , narasumber berminat dan penasaran untuk membeli rumah di perumahan tersebut sehingga menghubungi nomor kontak yang ada di spanduk maupun brosur tersebut;
- d) Bahwa sebelum membeli rumah dari Developer Perumahan Pesona Harapan Indah, narasumber sebagai konsumen bermaksud melakukan pengecekan rumah yang hendak dibeli dan

narasumber mempertanyakan terkait perumahan bebas banjir atau tidak, secara lisan Developer Perumahan Pesona Harapan Indah menyampaikan bahwa Perumahan Pesona Harapan Indah merupakan perumahan yang bebas dari banjir;

- e) Bahwa pada tanggal 4 Agustus 2017 Dinas Pekerjaan Umum Kota Pekanbaru telah mengeluarkan Surat Rekomendasi Pencegahan Genangan/Banjir Nomor : 600/DPUPR-SEKREVIII/2017/341 terhadap Perumahan Pesona Harapan Indah untuk menindak lanjuti surat Developer Perumahan Pesona Harapan Indah pada tanggal 20 Juli 2017 serta berita acara opname lokasi oleh staff bidang sumberdaya air Bina Marga dan Sumber Daya Air Kota Pekanbaru
- f) Bahwa sampai saat ini *Developer* Perumahan Pesona Harapan Indah tidak melaksanakan Surat Rekomendasi Pencegahan Genangan/ Banjir Nomor : 600/DPUPR-SEKREVIII/2017/341 dari Dinas PUPR Kota Pekanbaru;
- g) Bahwa pada tahun 2018 terjadi banjir dengan ketinggian 40 cm- 50 cm di rumah Narasumber dan pada tahun 2019 rumah Narasumber, dinding dan lantai keramik mengeluarkan air yang menyebabkan genangan air setinggi mata kaki, atas kejadian tersebut Narasumber melakukan pengaduan kepada Developer Perumahan Pesona Harapan Indah namun tidak di tanggapi;
- h) Bahwa pada tahun narasumber bersama dengan konsumen lainnya, melakukan aksi protes terhadap Developer Perumahan Pesona Harapan Indah untuk melakukan upaya pencegahan banjir di Perumahan Pesona Harapan Indah , namun Developer Perumahan Pesona Harapan Indah tidak melakukan upaya yang jelas terkait permasalahan banjirt ersebut;
- i) Bahwa lokasi pembangunan Perumahan Pesona Harapan Indah di bangun bersempadan dengan Sungai Sail dan berada pada dataran paling rendah dari pemukiman sekitarnya dan Perumahan Pesona Harapan Indah berada di wilayah genangan air;

Dalam hal ini *Developer* tidak menjalankan seluruh perintah Surat Rekomendasi Pencegahan Genangan/Banjir Nomor : 600/DPUPR-SEKREVIII/2017/341 terhadap Perumahan Pesona Harapan Indah untuk menindak lanjuti surat Developer Perumahan Pesona Harapan Indah pada tanggal 20 Juli 2017 serta berita acara opname lokasi oleh staff bidang

⁴² Wawancara dengan Bapak M. Ilham, Pemilik Rumah di Perumahan Pesona Harapan Indah, Hari Kamis, Tanggal 30 Juni, 2022, Bertempat di Perumahan Pesona Harapan Indah Kota Pekanbaru.

⁴³ Wawancara dengan Bapak Guido Togatorop, Pemilik Rumah di Perumahan Pesona Harapan Indah Kota Pekanbaru, Hari Kamis, Tanggal 7 Juli, 2015, Bertempat di Perumahan Pesona Harapan Indah Kota Pekanbaru.

sumberdaya air Bina Marga dan Sumber Daya Air Kota Pekanbaru yang menyebutkan Developer Perumahan Pesona Harapan Indah harus memenuhi ketentuan yang pada intinya melakukan : ⁴⁴

- a) Dalam pelaksanaan kegiatan PT. Mandevilla harus berpedoman kepada Peraturan Daerah Kota Pekanbaru nomor 10 tahun 2006 tentang Sumber Daya Air dan Sumur Resapan;
- b) Membuat Drainase sekunder permanen dengan ukuran 50 x 50 cm di lingkungan perumahan untuk mengalirkan air menuju drainase primer perumahan;
- c) Membuat Drainase Primer Permanen ukuran 80 x 80 cm di lingkungan perumahan untuk mengalirkan air menuju gorong-gorong yang terhubung keanak sungai di tengah perumahan;
- d) Membuat gorong-gorong permanen dengan ukuran 80 x 80 cm di lingkungan perumahan untuk mengalirkan air keanak sungai di tengah perumahan;
- e) Membuat turap/leoning pada anak sungai yang membelah lokasi perumahan untuk melancarkan air menuju Sungai Sail sesuai dengan dimensi dan spesifikasi turap/leoning yang dibuat oleh Dinas PUPR Kota Pekanbaru;
- f) Ketinggian jalan akses di tepi turap/ leoning minimal 50 cm dari balok atas turap/leoning;
- g) Ketinggian pondasi perumahan minimal 50 cm dari tepi turap/leoning;
- h) Untuk menjaga kestabilan muka air tanah, pihak pengembang diharuskan membuat sumu resapan sebanyak 97 unit dengan volume tampungan 1 M3;
- i) Mengadakan penghijauan di lokasi pembangunan;
- j) Menyiapkan lokasi Tempat Pembuangan Sampah (TPS);
- k) Melaksanakan program K3 (Kebersihan, Keindahan, Dan Ketertiban);
- l) Apabila poin-poin di atas tidak terpenuhi oleh pengembang, maka Dinas Bina Marga dan Sumber Daya Air Kota Pekanbaru tidak dapat menjamin kawasan tersebut terbebas dari genangan/banjir, Surat Rekomendasi ini hanya bersifat Pencegahan terjadinya Genangan/Banjir;
- m) Surat Rekomendasi pencegahan genangan/banjir ini berlaku apabila lahan tersebut diatas telah sesuai dengan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pekanbaru.

Adanya surat rekomendasi tersebut merupakan salah satu bentuk upaya yang harus dilakukan oleh pihak *Developer* mencegah terjadi banjir sehingga bukan hanya sebagai rekomendasi yang harus dilakukan tetapi suatu kewajiban terlebih sejak awal rumah di Perumahan Pesona Harapan Indah dibangun pada wilayah sepadan dengan Sungai Sail. Tidak selayaknya produksi perumahan dilakukan di wilayah yang berpotensi menimbulkan kerugian bagi konsumen. Hal ini sejalan dengan prinsip dalam mendirikan perumahan yaitu perumahan harus memberikan kenyamanan, keamanan dan keselamatan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 huruf a Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 mencantumkan hak konsumen yaitu: “Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa.” ⁴⁵ Pasal ini telah meminta dengan tegas kepada pihak-pihak yang melakukan suatu produksi terhadap barang dan/atau jasa, haruslah memastikan konsumen mendapatkan perlindungan atas pembelian yang dilakukan.

Tidak dijalkannya surat rekomendasi maupun pembangunan yang tidak layak merupakan gambaran adanya cacat produksi dalam membangun usaha perumahan Pesona Harapan Indah. Mengenai cacat produksi, telah diatur secara jelas dalam KUHPerdara, yaitu sebagai berikut:

- a) Pasal 1491 KUHPerdara

*“Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu: Pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; Kedua, tiadanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut, atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian”.*⁴⁶

- b) Pasal 1504 KUHPerdara

*“Penjual harus menanggung barang itu terhadap cacat tersembunyi, yang sedemikian rupa sehingga itu tidak dapat digunakan untuk tujuan yang dimaksud, atau yang demikian mengurangi pemakaian, sehingga seandainya pembeli mengetahui cacat itu, ia sama sekali tidak akan membelinya atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang”.*⁴⁷

- c) Pasal 1506 KUHPerdara

“Ia harus menjamin barang terhadap cacat tersembunyi, meskipun ia sendiri tidak mengetahui adanya cacat itu, kecuali jika dalam hal demikian ia

⁴⁴ *Ibid.*

⁴⁵ Lihat Pasal 4 huruf a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

⁴⁶ Lihat Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁴⁷ Lihat Pasal 1504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

telah meminta diperjanjikan bahwa ia tidak menanggung sesuatu apapun”.⁴⁸

Ketiga pasal diatas mengatur terkait keberadaan produksi barang/jasa yang cacat yang dengan tidak layak diperjual belikan dan segala akibat kerugian yang timbul haruslah menjadi tanggungan produsen bahkan sekalipun ia tidak mengetahui cacat itu terkecuali diperjanjikan secara sah dengan tidak menanggung suatu apapun.

Disamping itu, menurut catatan hasil wawancara dengan Bapak Zakarian Mustafa, terjadinya banjir tidak hanya sekali tetapi sering terjadi, namun perusahaan tetap saja menutup mata, pembiaran terjadi berlangsung cukup lama yaitu diperparah dengan tidak dijalkannya rekomendasi pengendalian banjir. Akibatnya, banjir juga tak terhindarkan lagi, banyak masyarakat perumahan terdampak kerugian serta menguras banyak pikiran para konsumen dengan cicilan kredit rumah bahkan ada konsumen yang lebih memilih meninggalkan rumahnya karena dengan menetap justru akan terus menambah kerugian-kerugian selanjutnya.

Berkesuaian dengan adanya kerugian yang timbul maka pihak *Developer* secara patut haruslah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, yang mana telah diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1380 KUH Perdata, khusus Pasal 1365 KUH Perdata menyebutkan:⁴⁹

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

⁵⁰ Perbuatan Melawan Hukum itu sendiri dalam Bahasa Belanda disebut dengan istilah “Onrechtmatige daad” atau dalam Bahasa Inggris disebut dengan istilah “tort”. Kata tort itu sendiri sebenarnya hanya berarti “salah” (wrong). Akan tetapi dalam bidang hukum kata tort itu berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi kontrak.⁵¹

2. Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Konsumen Menurut Peraturan Yang Berlaku Di Indonesia

Tanggung jawab dapat didefinisikan sebagai suatu tanggung jawab secara hukum dari orang atau badan yang

menghasilkan suatu produk dari orang atau badan yang bergerak dalam suatu proses untuk menghasilkan suatu produk atau mendistribusikan produk tersebut.

Secara umum, prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut:⁵²

1. Kesalahan (*liability based on fault*)

Prinsip ini menyatakan bahwa seseorang baru dapat dimintakan pertanggung-jawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang lazim dikenal sebagai pasal tentang perbuatan melawan hukum, mengharuskan terpenuhinya empat unsur pokok, yaitu:

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

2. Praduga selalu bertanggung jawab (*presumption of liability*);

Prinsip ini menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Jadi, beban pembuktian ada di pihak tergugat.

3. Praduga selalu tidak bertanggung jawab (*presumption of non liability*);

Prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab, dimana tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab sampai dibuktikan bahwa ia bersalah.

4. Tanggung jawab mutlak (*strict liability*)

Prinsip ini menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan. Namun, ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan memaksa (*force majeure*).

5. Pembatasan tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*)

Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan sangat disenangi oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausul eksonerasi dalam perjanjian standar yang dibuatnya. Prinsip tanggung jawab ini biasanya dikombinasikan dengan prinsip-prinsip tanggung jawab lainnya.

Berbicara mengenai tanggung jawab, tanggung jawab dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen mencantumkan kewajiban pelaku usaha yaitu:

⁴⁸ Lihat Pasal 1506 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁴⁹ Lihat Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁵⁰ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Seri Hukum Perikatan-Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017, hlm 81.

⁵¹ Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melawan Hukum Dipandang dari sudut Hukum Perdata*, Manda Maju, Yogyakarta, 2000, hlm.7.

⁵² Celina Kristiyanti S.T, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011. hlm. 92.

A. Kewajiban beriktikad baik

Kewajiban beriktikad baik ini berarti pelaku usaha dalam menjalankan kegiatan usahanya wajib melakukannya dengan iktikad baik, yaitu secara berhati-hati, mematuhi dengan aturan-aturan, serta dengan penuh tanggung jawab. Dalam UUPK tampak bahwa iktikad baik lebih ditekankan kepada pelaku usaha karena meliputi semua tahapan dalam melakukan kegiatan usahanya. Sehingga dapat diartikan bahwa kewajiban pelaku usaha untuk beriktikad baik dimulai sejak barang dirancang/diproduksi sampai pada tahap penjualan.⁵³

B. Kewajiban memberi informasi

Kewajiban ini berarti pelaku usaha wajib memberi informasi kepada masyarakat konsumen atas produk dan segala hal sesuai mengenai produk yang dibutuhkan konsumen, informasi itu adalah informasi yang benar, jelas dan jujur.⁵⁴

C. Kewajiban memberi ganti kerugian.

Kewajiban memberi ganti kerugian berarti pelaku usaha wajib memberikan ganti kerugian kepada konsumen yang mengalami kerugian akibat memakai atau mengkonsumsi produk yang diperdagangkannya.⁵⁵ Jika melihat hubungan hak konsumen dan kewajiban pelaku usaha sebagaimana yang di atur dalam Pasal 4 dan 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999, maka tampak bahwa hak konsumen dan kewajiban pelaku usaha ini bertimbal balik. Ini dapat dimaknai sebagai upaya menciptakan hubungan yang seimbang antara pelaku usaha dan konsumen.

Untuk itu pada Pasal 19 Undang-Undang Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen mencantumkan tanggung jawab pelaku usaha 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 yang 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 perundang-undangan.

3. Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.

4. Pemberian ganti rugi sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dan (2) tidak menghapuskan kemungkinan

adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.

5. Ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahannya tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Tanggung jawab yang dimaksudkan dalam undang-undang ini adalah bentuk tanggung jawab pelaku usaha sebagai upayanya dalam perlindungan konsumen. Setiap konsumen yang dirugikan atas produk yang dihasilkan oleh pelaku usaha, pelaku usaha harus bertanggung jawab atas kerugian yang dialami konsumen. Adanya kerugian terhadap konsumen atas produk yang merugikannya, maka pelaku usaha harus berupaya untuk bertanggung jawab memenuhi kewajibannya dan memenuhi kepentingan konsumen yaitu hak konsumen. Secara hukum prinsip tanggung jawab dibedakan sebagai berikut:⁵⁶

- a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*liability based on fault*),

Prinsip ini adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan perdata. Dalam KUH Perdata, khususnya Pasal 1365, 1366 dan 1367, prinsip ini dipegang teguh. Prinsip ini menyatakan, seorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya.⁵⁷

- b. Prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab (*presumption of liability principle*)

Prinsip ini menyatakan, tergugat selalu dianggap bertanggungjawab, sampai ia dapat membuktikan, ia tidak bersalah. Jadi, beban pembuktian ada pada si tergugat.⁵⁸ Dasar pemikiran dari teori pembalikan beban pembuktian adalah seseorang dianggap bersalah, sampai yang bersangkutan dapat membuktikan sebaliknya. Hal ini tentu bertentangan dengan asas hukum praduga tidak bersalah (*presumption of innocence*) yang dikenal dalam hukum. Namun, jika diterapkan dalam kasus konsumen akan tampak cukup relevan. Jika digunakan teori ini, maka pelaku usaha yang berkewajiban untuk membuktikan kesalahan itu ada dipihak pelaku usaha. Pelaku usaha sebagai tergugat hanya menghadirkan bukti-bukti dirinya tidak bersalah.⁵⁹

- c. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggungjawab (*presumption of nonliability principle*)

Prinsip ini kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab, dimana tergugat selalu dianggap tidak bertanggungjawab sampai dibuktikan, bahwa ia bersalah.

⁵³ Ahmadi Miru, Sutarman Yodo, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013. hlm.54

⁵⁴ Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Cetakan Ke-III, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2091. hlm.73

⁵⁵ *Ibid*, hlm. 74.

⁵⁶ Celina Tri Kristiyanti., *Op.Cit.*, hlm.92.

⁵⁷ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Grasindo, Jakarta, 2000. hlm.59.

⁵⁸ *Ibid*, hlm.61

⁵⁹ Celina Tri Kristiyanti., *Loc.Cit.*, hlm.94.

Prinsip ini hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas.⁶⁰

d. Prinsip tanggungjawab mutlak (*strict liability*) prinsip ini merupakan prinsip tanggungjawab yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan.⁶¹

e. Prinsip tanggungjawab dengan batasan (*limitation of liability principle*)

Prinsip ini sangat disenangi oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausula eksonerasi dalam perjanjian standar yang dibuatnya. Prinsip ini sangat merugikan konsumen bila ditetapkan secara sepihak oleh pelaku usaha. dalam UUPK, seharusnya pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggungjawabnya. Jika ada pembatasan mutlak harus berdasarkan pada peraturan perundang undangan yang jelas.⁶²

Pelaku usaha dapat dituntut pertanggungjawaban melalui pertanggungjawaban kontraktual (*contractual liability*) berkaitan dengan kerugian yang dialami oleh konsumen dan pertanggungjawaban produk (*product liability*) apabila ternyata produk yang ditawarkan oleh pelaku usaha cacat dan merugikan konsumen.⁶³ Ada kemungkinan pembeli tidak menyadari sebelumnya bahwa barang yang telah dibelinya itu tidak sanggup untuk pemakaian yang dimaksud atau mengurangi pemakaian barang tersebut, barang yang demikian keadaannya dapat dikatakan bahwa barang tersebut memiliki cacat tersembunyi (*verbogen gebreken, hidden defets*).⁶⁴

Asas keadilan yang dicantumkan dalam Pasal 2 Undang-Undang Perlindungan Konsumen Tahun 1999 menghendaki bahwa melalui pengaturan dan penegakan hukum perlindungan konsumen ini, konsumen dan pelaku usaha dapat berlaku adil melalui perolehan hak dan pelaksanaan kewajibannya masing-masing dan asas kepastian hukum yang dimaksudkan bagi pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, artinya undang-undang ini mengharapkan bahwa aturan-aturan tentang hak dan kewajiban yang terkandung dalam

undang-undang ini harus diwujudkan dalam kehidupan sehari-hari sehingga masing-masing pihak memperoleh keadilan.⁶⁵ Dengan demikian maka setiap tanggung jawab yang dilakukan pelaku usaha merupakan upayanya dalam perlindungan konsumen sesuai dengan undang-undang ini.

B. Ganti Rugi PT. Mandevilla Atas Kerugian Konsumen Perumahan Pesona Harapan Indah

Adapun tanggungjawab secara hukum ialah sebagai berikut :

1. Pertanggungjawaban Publik

Developer Perumahan Pesona Harapan Indah harusnya memenuhi kewajibannya untuk bertanggungjawab secara publik, developer sebagai pelaku usaha beriktikad baik kepada konsumen perumahan yang menjadi korban banjir dengan melakukan mengevakuasi korban banjir ke tempat yang layak dan aman dari banjir untuk mendapatkan tempat tinggal sementara, dan mengganti kerugian yang dialami konsumen, sesuai dengan Pasal 7 huruf a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bahwa kewajiban pelaku usaha adalah beriktikad baik dalam menjalankan kegiatan usahanya, dengan melaksanakan kewajibannya untuk selalu beriktikad baik berarti developer Perumahan Pesona Harapan indah harusnya ikut bertanggung jawab dalam menciptakan dunia usaha yang sehat demi menunjang pembangunan nasional untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan mewujudkan masyarakat yang maju, adil, makmur dan mandiri,⁶⁶ Maka berdasarkan masalah-masalah yang terjadi Perumahan pesona harapan Indah seharusnya pihak *developer* melakukan pembanganunan berdasarkan Surat Rekomendasi Pencegahan Genangan/Banjir Nomor : 600/DPUPR-SEKREVIII/2017/341 jelas ini merupakan pertanggungjawaban publik yang harus dilakukan oleh developer Perumahan Pesona Harapan Indah.

2. Pertanggungjawaban Privat

Pertanggungjawaban privat (perdata) yang harusnya dilakukan developer Perumahan Pesona Harapan indah terhadap korban banjir meliputi tanggung jawab keperdataan atau privat, dengan adanya hubungan hukum antara developer dan pemilik rumah dan hubungan

⁶⁰ Az Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Diadit Media, Jakarta, 2014. hlm.96

⁶¹ Shidarta, *Loc.Cit.*, hlm.63.

⁶² Celina Tri Kristiyanti,., *Loc.Cit.*, hlm.98.

⁶³ Desy A. Setyawati, *et. al.*, "Perlindungan Bagi Hak Konsumen dan Tanggung Jawab Pelaku Usaha dalam Perjanjian Transaksi Elektronik", *Syiah Kuala Law Journal*, Vol. 1, No. 3 Desember 2017, hlm. 45. Diakses melalui <https://e-resources.perpusnas.go.id:2120/media/publications/281814-perlindungan-bagi-hak-konsumen-dan-tangg-eb609d.pdf>, pada tanggal 29 September 2022, Pukul 20.00 WIB.

⁶⁴ Chandara Dewi Puspitasari, "Tanggung Jawab Developer Untuk Menanggung Cacat Tersembunyi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Di Perumahan", *Jurnal Penelitian Humaniora*, Vol. 12, No. 2, Oktober 2007, hlm. 3. Diakses melalui <https://journal.uny.ac.id/index.php/humaniora/article/view/5004/4307>, Pada tanggal 29 September 2022, Pukul 22.00 WIB.

⁶⁵ Zaeni Asyhadie, *Hukum Bisnis Prinsip Dan Pelaksanaannya Di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014. hlm. 27.

⁶⁶ Erman Rajagukguk, *Op.Cit.*, hlm7.

hukum yang lahir kemudian sebagai konsekuensi yang harus ditanggung oleh *developer* kepada pemilik rumah yang mengalami kerugian karena memakai produknya. Kerugian yang harus di berikan oleh pihak *developer* adalah ganti kerugian untuk revovasi rumah akibat banjir. Kemudian ganti rugi perbaikan akibat rusaknya kendaraan bermotor masyarakat. Dengan kata lain tanggung jawab keperdataan yang dimaksud di sini bersifat kontraktual maupun yang di luar hubungan kontraktual.

Pada fakta yang telah disebutkan sebelumnya, pemilik rumah sebagai konsumen mengalami kerugian materil maupun imateril karena memakai rumah sebagai produk yang dihasilkan *developer*. Dalam Pasal 4 huruf a Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 mencantumkan hak konsumen yaitu: “Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa.” Sesuai dengan pasal ini jelas hak pemilik rumah sebagai konsumen telah dilanggar oleh pihak *developer* sebagai pelaku usaha, pemilik rumah tidak mendapatkan kenyamanan, keamanan, dan keselamatan karena terkena banjir sehingga menimbulkan kerugian bagi mereka. Dengan demikian *developer* telah melakukan perbuatan melawan hukum, dalam Pasal 1365 KUH Perdata Dan pada Pasal 1366 KUH Perdata.

Dengan pernyataan di atas, bagaimana caranya untuk menentukan kerugian yang timbul akibat adanya perbuatan melawan hukum tersebut. Karena Undang-Undang sendiri tidak ada menentukan tentang ukurannya dan apa saja yang termasuk kerugian tersebut. Undang-Undang hanya menentukan sifatnya, yaitu materiil dan immateril. Termasuk kerugian yang bersifat materiil dan immateril ini adalah, sebagai berikut: ⁶⁷

1. Materiil, maksudnya bersifat kebendaan (zakelijk). Contohnya : Kerugian karena kerusakan tubrukan mobil, rusaknya rumah, hilangnya keuntungan, keluarnya ongkos barang dan sebagainya.

2. Immateril, maksudnya bersifat tidak kebendaan. Contohnya : Dirugikan nama baik seseorang, harga diri, hilangnya kepercayaan orang lain, membuang sampah di pekarangan orang lain hingga udara tidak segar pada orang itu atau polusi, pencemaran lingkungan, hilangnya langganan dalam perdagangan.

PT. Mandevilla selaku *Developer* Perumahan Pesona Harapan Indah tidak menggunakan prinsip *Strict Liability*, sehingga dalam perlindungan konsumen yang mengandung arti memberi kemudahan bagi konsumen untuk mempertahankan dan atau memperoleh apa yang

menjadi haknya tidak terpenuhi. Menurut Janus Sidabalok: “Memberlakukan konsep pertanggungjawaban mutlak, maka apa yang diharapkan dari perlindungan konsumen dapat tercapai sebab pihak konsumen yang akan dilindungi itu akan dapat dengan mudah mempertahankan atau memperoleh haknya.”⁶⁸ Dengan demikian dalam penerapan prinsip ini *developer* Perumahan Pesona Harapan Indah tidak melakukan tanggung jawabnya sebagai Pelaku usaha.

BAB IV PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Pemilihan lokasi yang rawan banjir dan tidak tersedianya fasilitas, sarana dan prasarana yang memadai menjadi faktor bahwa Perumahan Pesona Harapan Indah adalah produk dengan cacat tersembunyi, yang dimana hal ini mengakibatkan hilangnya kenyamanan dan keamanan konsumen dalam mengkonsumsi produk rumah, sehingga PT. Mandevilla wajib bertanggung jawab dengan memberikan ganti rugi atau kompensasi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata dan Pasal 19 UU Perlindungan Konsumen;

2. Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan, penulis menyadari bahwa PT. Mandevilla belum memberikan ganti rugi dan/ atau kompensasi atas kesalahan produksi Perumahan Pesona harapan Indah sebagai pertanggungjawabannya sebagai pelaku usaha atas hilangnya kenyamanan dan keamanan yang mengakibatkan kerugian materiil dan immateril bagi warga perumahan.

B. SARAN

Berdasarkan simpulan yang telah didapatkan dari analisis di atas, maka saran yang dapat penulis sampaikan pada penelitian ini adalah:

1. PT. Mandevilla sebaiknya segera memberikan ganti rugi dan/ atau memberikan kompensasi sebagai pertanggungjawabannya atas kerugian yang dialami warga perumahan, serta memperbaiki fasilitas, sarana dan prasarana yang menunjang kenyamanan dan keamanan warga perumahan;
2. Penulis menawarkan solusi berupa pencantuman klausul terkait jaminan kondisi perumahan sehingga memberikan gambaran yang jelas antara hak serta kewajiban pelaku usaha dan konsumen perumahan. Dengan demikian konsumen memiliki dasar yang kuat dalam menuntut tanggungjawab pelaku usaha.

DAFTAR PUSTAKA

⁶⁷ Marheinis Abdulhay, Hukum Perdata, Pembinaan UPN, Jakarta, 2006, hlm 83.

⁶⁸ Janus Sidabalok, *Loc.Cit.*, Cetakan Ke-III, hlm.105

A. Buku

Abdulhay, Marheinis, 2006, *Hukum Perdata*, Pembinaan UPN, Jakarta.

Asyhadie, Zaeni, 2014, *Hukum Bisnis Prinsip Dan Pelaksanaannya Di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta.

Hadikusuma, Hilman, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, CV. Mandiri Maju, Bandung.

Hamzah, Andi, 2005, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta

HS, Salim dan Erlies Septiani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Rajawali Press, Jakarta.

Kelsen, Hans, 2006, *General Theory Of Law and States, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik, Terjemahan H. Somardi*, BEE Media Indonesia, Jala Permata Aksara, Jakarta.

_____, 2006, *Teori Hukum Murni Dasar Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Nusa Media, Bandung.

Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Grasindo, Jakarta.

Shofie, Yusuf, 2002, *Pelaku Usaha, Konsumen, dan Tindak Pidana Korporasi*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

S.T, Celina Kristiyanti, 2011, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta.

Subekti, R, 2014, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Sunggono, Bambang, 2011. *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta,

Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi, , 2017,Seri Hukum Perikatan-Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta

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

A. JURNAL/TESIS/SKRIPSI/KAMUS

Chandara Dewi Puspitasari, 2007, “Tanggung Jawab Developer Untuk Menanggung Cacat Tersembunyi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Di Perumahan”, *Jurnal Penelitian Humaniora*, Vol. 12, No. 2, Oktober. Diakses melalui <https://journal.uny.ac.id/index.php/humaniora/article/view/5004/4307>, Pada tanggal 29 September 2022, Pukul 22.00 WIB.

Desy A. Setyawati, *et. al.*, 2017,”Perlindungan Bagi Hak Konsumen dan Tanggung Jawab Pelaku Usaha dalam Perjanjian Transaksi Elektronik”,*Syiah Kuala Law Journal*, Vol. 1, No. 3. Diakses melalui <https://eresources.perpusnas.go.id:2120/media/publications/281814-perlindungan-bagi-hak-konsumen-dan-tangg-ebeb609d.pdf>, pada tanggal 29 September 2022, Pukul 20.00 WIB.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821

C. WEBSITE

<http://ciptakarya.pu.go.id/profil/profil/barat/riau/pekanbaru.pdf>, diakses pada tanggal 27 Juli 2022, pada pukul 21.00 WIB.

E. WAWANCARA

Wawancara dengan *Bapak M. Ilham*, Pemilik Rumah di Perumahan Pesona Harapan Indah, Hari Kamis, Tanggal 30 Juni, 2022, Bertempat di Perumahan Pesona Harapan Indah Kota Pekanbaru.

Wawancara dengan *Bapak Guido Togatorop*, Pemilik Rumah di Perumahan Pesona Harapan Indah Kota Pekanbaru, Hari Kamis, Tanggal 7 Juli, 2015, Bertempat di Perumahan Pesona Harapan Indah Kota Pekanbaru.