

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia adalah negara yang memiliki banyak cita-cita dalam mensejahterakan masyarakatnya. Salah satu cita-cita perjuangan bangsa Indonesia adalah terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, sehubungan dengan salah satu tujuan pembangunan nasional yaitu kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia secara merata dan adil. Dalam Undang-Undang Dasar 1945 telah menekankan bahwa setiap warga negara Indonesia mempunyai hak untuk memperoleh hidup yang layak demi kesejahteraan rakyat,¹ salah satu kesejahteraan rakyat ialah tercapainya keperluan tempat tinggal karena termaksud sebagai keperluan mendasar tiap individu.

Pesatnya pertumbuhan jumlah penduduk setiap tahunnya mengakibatkan kebutuhan tempat tinggal semakin meningkat serta terbatasnya lahan yang akan dibangun, semakin banyaknya kebutuhan akan tempat tinggal mengakibatkan banyaknya pembangunan rumah susun atau Apartemen sebagai alternatif pemanfaatan lahan yang sempit dengan kebutuhan tempat

¹ Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm 1, dikutip dan Muhammad Auzan, *skripsi tanggung jawab rumah sakit atas membusuknya tangan pasien*, 2013, Universitas Pasundan.

tinggal yang meningkat setiap tahunnya, dengan harga yang terjangkau oleh para pelaku usaha di bidang pengembang property atau biasa disebut Developer yang bertujuan untuk menekankan pada pentingnya lingkungan sehat serta tercapainya kebutuhan akan sarana kehidupan yang memberi rasa aman, damai, tenteram dan sejahtera dengan kemampuan finansial dari setiap individu untuk memperoleh rumah tempat tinggal yang sesuai dengan harapan mereka. Pembangunan rumah susun atau Apartemen oleh pelaku Usaha atau Developer berfungsi sebagai pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman dengan keterbatasan lahan.

Dalam setiap pembelian suatu apartemen atau rumah susun terdiri antara 2 subjek yaitu developer dan pembeli atau biasa disebut konsumen. di antara Keduanya telah terjalin kesepakatan untuk jual beli suatu apartemen atau rumah susun. Namun Perjanjian-perjanjian yang telah disepakati antara developer dengan Konsumen tidaklah sepenuhnya berjalan lancar. Mengenai hal ini konsumen bisa dirugikan apabila tidak menerima barang atau jasa sesuai dengan yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian².

Dalam hal ini kedua belah pihak terlebih dahulu membuat perjanjian dalam pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah disepakati oleh kedua belah pihak sebelumnya. Bagi Developer atau pelaku usaha yang tidak memenuhi

² Ahmadi Miru, *prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi konsumen di Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 1.

kewajibanya sesuai dengan perjanjian tersebut maka dapat dikatakan adanya tindakan wanprestasi yang menyebabkan konsumen mengalami sejumlah kerugian.

Permasalahan perlindungan konsumen tidaklah sekedar masalah orang perorangan melainkan permasalahan bersama sebab pada dasarnya setiap orang adalah konsumen, menurut Firman Turmantara Endipradja selaku ketua Himpunan Lembaga Konsumen Indonesia (HLKI) bahwa setiap orang adalah konsumen, termaksud pelaku usaha. Dengan kata lain, konsumen adalah seluruh rakyat Indonesia³. Maka perlindungan konsumen merupakan keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia. Banyaknya pemberitaan mengenai kerugian serta maraknya pengaduan konsumen akibat dari pelaku usaha yang menyebabkan dampak negatif, contohnya dalam hal pembelian suatu kebutuhan dasar manusia yaitu tempat untuk tinggal salah satunya adalah apartemen, banyaknya kebutuhan setiap Individu akan hal ini di manfaatkan oleh para pelaku usaha sebagai ranah pengembangan usaha mereka di bidang property khususnya developer. Tetapi tidak sepenuhnya apa yang di tawarkan oleh pelaku usaha berjalan mulus, permasalahan pembelian apartemen marak di permasalahan pasca transaksi dimana tidak terselesaikan nya produk yang telah dibeli. Salah satunya kasus pembangunan apartemen di Bandung yang tak kunjung selesai tetapi pihak konsumen telah melakukan pelunasan. Mengenai

³ Ai Rica Rahmawati, *seluruh Rakyat Indonesia adalah konsumen*, dalam Pikiran Rakyat, Bandung, Senin 13 Januari 2020.

hal ini developer tersebut telah melakukan tindakan wanprestasi kepada konsumennya.

Banyak fakta dalam lapangan menunjukan terdapat kasus wanprestasi yang dilakukan oleh para pengembang property yakni developer yang berdampak besar terhadap kerugian bagi konsumen, baik secara materi atau finansial. Keadaan konsumemlah yang banyak dirugikan, memerlukan upaya peningkatan perlindungannya melingkupi hak-hak konsumen yang bisa ditegakkan. Dalam kegiatan jual beli harus adanya keseimbangan mengenai perlindungan Hukum antara konsumen dengan developer. Tidak adanya perlindungan yang seimbang menyebabkan konsumen berada pada posisi yang lemah dibandingkan dengan posisi produsen, faktor inilah yang akhirnya menyebabkan terjadinya perselisihan atau sengketa antara pelaku usaha dengan konsumen⁴. Maka dari itu pada dasarnya konsumen juga memerlukan perlindungan hukum yang bersifat universal atau umum.⁵

Membuat kondisi dimana para konsumen yang banyak dirugikan, sehingga memerlukan peningkatan upaya untuk melindunginya. Hak-hak konsumen tentu dapat ditegakkan sebagai upaya terpenting dalam

⁴Ari Purwadi, telaah singkat tentang undang-undang perlindungan konsumen, jurnal hukum dan keadilan, Fakultas Hukum Universita Islam Indonesia, vol. 3, No. 3.

⁵ Kurniawan, 2012, permasalahan dan kendala penyelesaian sengketa konsumen melalui BPSK, Jurnal Dinamika Hukum, Vol. 12, No.1.

memberikan perlindungan yakni dengan melalui peraturan perundang-undangan di bidang perlindungan konsumen.⁶

Kerugian yang di timbulkan akibat produsen atau developer melakukan wanprestasi jelas merugikan konsumen, berdasarkan tindakan wanprestasi konsumen dapat melakukan penuntutan berupa ganti kerugian karena konsumen berhak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya. Terkait hal ini terdapat permasalahan bagi Konsumen, yakni masalah ganti rugi yang didalamnya mencakup sistem pembuktian. Konsumen tentu saja dapat melakukan usaha yuridis perlindungan konsumen di bidang hukum formal/hukum acara. Untuk memperoleh ganti kerugian selaku konsumen haruslah terlebih dahulu membuktikan kesalahan produsen yang mengakibatkan suatu kerugian.

Penyelesaian sengketa dalam mempertahankan hak-hak konsumen telah ditetapkan didalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) bahwa konsumen dapat melakukan penyelesaian sengketa melalui non litigasi salah satunya melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dengan mengajukan gugatan keberatan mengenai tindakan pelaku usaha terhadap konsumen. tetapi sebelumnya konsumen telah melakukan pembuktian dan pengaduan terlebih dahulu

⁶ Ahmadi Miru,op.cit,hlm.4.

kepada pelaku usaha, BPSK mampu menanggapi dan menyelesaikan sengketa para konsumen baik secara konsiliasi, mediasi, maupun arbitase. Salah satunya dalam permasalahan ini mengenai developer yang telah melakukan wanprestasi atas pengembalian uang pembelian apartemen yang tak kunjung jadi maka dalam pasal 23 Undang-Undang perlindungan Konsumen (UUPK) telah mengatur bahwasanya :

“Pelaku usaha yang menolak dan/atau tidak memenuhi ganti rugi atas tuntutan konsumen dapat digugat melalui badan penyelesaian sengketa konsumen atau mengajukan ke badan peradilan di tempat kedudukan konsumen.”

namun sayangnya hal ini masih banyak dari para pelaku usaha tidak menjalankan putusan BPSK yang telah dikeluarkan dan merasa bahwa BPSK bukanlah badan yang berwenang dalam penyelesaian suatu sengketa antara konsumen dengan pelaku usaha.

Berdasarkan apa yang telah peneliti uraikan diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian hukum dalam bentuk skripsi yang berjudul **Pelaksanaan Putusan BPSK Yang Tidak Dijalankan Oleh Developer Akibat Wanprestasi Terhadap Konsumen Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan apa yang sudah diuraikan pada latar belakang di atas, maka identifikasi masalah yang dapat diangkat yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana akibat putusan BPSK yang tidak dijalankan oleh Developer atas tindakan Wanprestasi terhadap Konsumen ?
2. Bagaimana tanggung jawab Developer atas tindakan Wanprestasi terhadap konsumen berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ?
3. Kendala apa saja yang dialami konsumen dalam memperoleh hak nya ketika pelaku usaha tidak melaksanakan putusan BPSK ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana akibat Hukum yang timbul dalam permasalahan wanprestasi developer atau pelaku usaha yang tidak menjalankan putusan BPSK terhadap konsumen sehingga mengakibatkan kerugian Materil.
2. Untuk mengetahui dan mengkaji bagaimanakah tanggungjawab Developer selaku pelaku usaha terhadap pihak konsumen atas tindakan Wanprestasi terhadap Pembangunan Apartemen.
3. Untuk mengetahui dan mengkaji serta menganalisis kendala apa saja yang dialami oleh konsumen dalam memperoleh haknya atas tindakan developer yang menyebabkan kerugian kepada konsumen.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan beberapa kegunaan, sebagai berikut:

1. Kegunaan yang bersifat teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pengembangan bagi pengetahuan ilmu hukum khususnya di dalam bidang perlindungan konsumen, yang berkaitan dengan kerugian konsumen yang disebabkan atas tindakan pelanggaran terhadap Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang dilakukan oleh para pelaku usaha dalam melaksanakan usahanya.

2. Kegunaan yang bersifat Praktis

- a. Bagi Pelaku Usaha

Kegunaan penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai acuan oleh para pelaku usaha khususnya developer di bidang pengembang properti supaya tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang telah diatur di Indonesia dalam berkegiatan usaha pembangunan apartemen. Diharapkan kedepannya pelaku usaha atau developer agar dalam pelaksanaan kegiatan usahanya untuk tetap melaksanakannya dengan cara yang baik dan benar tanpa merugikan orang lain.

- b. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat serta informasi mengenai betapa pentingnya pengetahuan akan hak-hak konsumen

serta perundang-undangan yang ada di Indonesia mengenai perlindungan Konsumen dan mengetahui bagaimanakah cara penyelesaian sengketa konsumen yang bisa dilakukan apabila mengalami kasus serupa.

c. Bagi Pemerintah

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan informasi serta masukan terhadap pemerintahan dan lembaga pemerintahan untuk mengetahui masih banyaknya tindakan developer selaku pelaku usaha yang melakukan wanprestasi dan membentuk kebijakan yang baik bagi upaya perlindungan konsumen utamanya mengenai pengawasan terhadap developer yang tidak menjalankan perjanjian usaha sesuai dengan yang seharusnya.

E. Kerangka Pemikiran

Tujuan serta kegunaan hukum di Indonesia itu tidaklah sekedar hanya untuk memelihara ketertiban, keamanan dan stabilitas masyarakat, namun lebih mengarah terhadap cita-cita guna memperoleh kesejahteraan masyarakat Indonesia, baik dalam artian masyarakat sebagai satu kesatuan maupun untuk sebagaimana didalilkan oleh pasal 27 ayat (2) UUD 1945⁷.

Pancasila merupakan ideologi dan sering disebut juga falsafah Bangsa Negara Republik Indonesia. Pancasila sebagai dasar negara republik Indonesia

⁷ Van Apeldoorn, *pengantar ilmu hukum*, cetakan ke 20, Pradnya Paramita, 1983, Jakarta, hlm. 19.

yang merupakan bahwa Pancasila digunakan sebagai dasar peraturan pemerintahan negara, Pancasila sebagai dasar negara sehingga kedudukan Pancasila sebagai sumber hukum tertinggi yang mengatur kehidupan Negara dan Masyarakat⁸. Dalam sila kedua yakni “Kemanusiaan Yang Adil dan Beradab” dan kelima yaitu “Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia”, nilai yang terkandung dalam kedua sila tersebut didasari dan dimaknai oleh sila Ketuhanan Yang Maha Esa, maka dalam sila tersebut terkandung makna nilai kemanusiaan dan keadilan yang harus terwujud dalam kehidupan bersama atau bermasyarakat yang artinya harus mewujudkan kesejahteraan dan keadilan bagi seluruh warga Negara serta melindungi haknya dari segala bentuk terhadap ketidakadilan serta untuk mendapatkan perlindungan secara hukum.

Pancasila selaku dasar filosofis Negara kesatuan Republik Indonesia menjadi tonggak dan nafas bagi pembentukan aturan-aturan hukum. Menurut Otje Salman dan Anthon F Susanto menyatakan bahwa:⁹

“memahami Pancasila berarti menunjukkan kepada konteks historis yang lebih luas. Namun demikian, ia tidak saja menghantarkannya ke belakang tentang sejarah ide, tetapi

⁸ H.sadjijono, *Hukum antara sollen dan sein (dalam perspektif praktek hukum di Indonesia)*, UBHARAPress, Surabaya, 2016, hlm.131.

⁹ Otje salman dan Anthon F Susanto, *Teori Hukum (meningat, mengumpulkan dan membuka kembali)*, RafikaAditama, Bandung, 2004, hlm.161.

lebih jauh mengarah kepada apa yang harus dilakukan pada masa mendatang”.

Sebagaimana diketahui bahwa UUD 1945 yang menjadi konstitusi di Indonesia, yang mana merupakan perwujudan dari setiap sila yang terkandung dalam Pancasila, UUD 1945 sebagai norma hukum tertinggi harus senantiasa menjamin adanya kepastian hukum dan kesetaraan hukum “equality before the law” bagi setiap masyarakat. Maka dari itu hukum memiliki beberapa kegunaan, yakni terhadap kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Apabila dikaitkan dengan teori penegakan hukum sebagaimana diutarakan oleh Gustav Radbruch dalam *idee des recht* yakni penegakan hukum harus memenuhi ketiga asas tersebut.

Sejalan dengan gagasan Mochtar Kusumaatmadja mengenai fungsi atau peranan hukum yaitu sebagai alat pembaharuan masyarakat atau sarana pembangunan masyarakat, dalam hal ini Mochtar Kusumaatmadja menegaskan bahwa hukum diperlukan bagi proses perubahan termasuk perubahan yang cepat yang biasanya diharapkan masyarakat yang sedang membangun, apabila perubahan itu hendak dilakukan dengan teratur dan tertib¹⁰. Perubahan yang berlandaskan pada praktiknya, menurut Mochtar Kusumaatmadja, perubahan yang teratur melalui prosedur hukum, baik ia berwujud perundang-undangan atau keputusan badan-badan peradilan.

¹⁰ Sonny Keraf, *Hukum Kodrat dan Teori Hak Milik*, Kanisius, Yogyakarta, 1997, hlm. 88.

Pembaruan masyarakat dengan jalan hukum berarti pembaruan hukum terutama melalui perundang-undangan, hal ini karena hukum sebagai sarana pembangunan yang artinya hukum sebenarnya berfungsi sebagai alat dalam mengatur ataupun sebagai sarana pembangunan dalam pembentukan kegiatan masyarakat kearah yang dikehendaki oleh pembangunan atau pembaharuan.

Dalam teori kesejahteraan, bahwasanya tingkat kesejahteraan seseorang dapat terkait dengan tingkat kepuasan dan kesenangan yang dapat diraih dalam kehidupannya untuk mencapai tingkat kesejahteraan yang di inginkan. Maka dengan demikian, guna tercapainya suatu kesejahteraan diperlukan adanya perilaku yang dapat memaksimalkan tingkat kepuasan sesuai dengan sumberdaya yang tersedia atau sesuai dengan pengeluaran yang di keluarkannya. Menurut Bentham menggunakan istilah “utility” atau kegunaan untuk menjelaskan konsep kebahagiaan atau kesejahteraan Berdasarkan prinsip utilitarianisme yang ia kembangkan, Bentham bentham berpendapat bahwa sesuatu yang dapat menimbulkan kebahagiaan ekstra adalah sesuatu yang baik, dan sebaliknya, sesuatu yang menimbulkan sakit adalah buruk. Menurutnya, aksi-aksi pemerintah harus selalu diarahkan untuk meningkatkan kebahagiaan sebanyak mungkin orang. Berdasarkan teori kesejahteraan yang telah di uraikan, dapat di difinisikan bahwa suatu kesejahteraan akan menghasilkan suatu kebahagiaan, sesungguhnya hukum pada hakikatnya berperan untuk mengantarkan masyarakat kepada kesejahteraan dalam hidupnya, menurut Undang-Undang Nomor 11 tahun

2009 tentang Kesejahteraan Sosial Pasal 1 ayat (1) bahwa penyelenggaraan kesejahteraan sosial harus menekankan pada aspek pemerataan, tidak diskriminatif dan keseimbangan antara hak dan kewajiban

Teori kesejahteraan diambil oleh peneliti karena dalam teori ini terkandung makna bahwa seseorang atau sekelompok orang berhak untuk hidup sejahtera, tidak terganggu hak-haknya, dan mendapat penghidupan yang layak. Begitupun dalam perlindungan konsumen setiap konsumen atau pembeli berhak mendapatkan kesejahteraan atas hak nya dalam pembelian suatu apartemen sesuai dengan perjanjian, tuntutan atas ganti kerugian akibat kesalahan atau wanprestasi developer terhadap konsumen haruslah dijalani karena sudah melanggar kesejahteraan konsumen melanggar hak yang seharusnya diterima oleh konsumen selaku pembeli.

Selain teori yang relevan terhadap permasalahan tersebut, terdapat pula beberapa asas yang relevan terhadap permasalahan ini, yaitu asas-asas yang terdapat didalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen, menurut Pasal 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang perlindungan konsumen bahwa Perlindungan konsumen berasaskan 5 asas yakni asas manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum. Salah satu asas yang relevan dengan penelitian ini diantaranya adalah asas keadilan, asas keadilan ini dimaksudkan untuk partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya

dan melaksanakan kewajibannya secara adil sehingga pelaku usaha ataupun konsumen dapat memperoleh haknya demi keadilan,¹¹ Menurut Plato, keadilan merupakan apa yang ada di luar kemampuan manusia biasa, yang mana kondisi ini hanya dapat tercapai dengan cara menjalankan hukum dan juga undang – undang yang dibuat oleh para ahli. Asas keadilan juga dimaksudkan bahwa setiap materi atau muatan peraturan perundang-undangan harus mencerminkan keadilan secara proposional bagi setiap warga Negara tanpa terkecuali. Asas ini dapat dilihat dalam Pasal 4-7 undang-undang perlindungan konsumen serta pelaku usaha, dalam hal ini diharapkan antara konsumen dan pelaku usaha dapat melaksanakan hak dan kewajibannya secara seimbang, hukum sebagai suatu sistem tidak mengkhendaki adanya suatu konflik dalam sistem hukum itu, maka asas-asas hukumlah yang berfungsi untuk menyelesaikan suatu konflik. Salah satunya meliputi pemasalahan antara konsumen dan pelaku usaha di dalam peraturan perundang-undangan Nomor 8 Tahun 1999 Tentang perlindungan konsumen berdasarkan pasal 45 ayat (2) dimana setiap penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui pengadilan ataupun diluar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela salah satunya yakni melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) yang berwenang untuk menyelesaikan suatu permasalahan atau sengketa konsumen dengan mengeluarkan putusan BPSK, Putusan itu sendiri

¹¹ BPKN (Badan Perlindungan Konsumen Indonesia), FAQ, <https://www.bpkn.go.id/posts/show/id/17>, diunduh pada 29 September 2020, Pukul 21.25 WIB.

adalah pernyataan atau hasil dari memutuskan yang dituangkan dalam tulisan atau dibacakan secara langsung dalam sidang yang terbuka sebagai hasil dari pemeriksaan perkara.

Putusan BPSK merupakan putusan yang bersifat final dan mengikat sehingga para pihak haruslah menjalankan suatu putusan yang telah dikeluarkan oleh BPSK baik putusan Mediasi, konsiliasi, ataupun Arbitrase. Badan Penyelesaian Sengketa salah satunya dapat memutus perkara antara konsumen dan developer salah satunya perihal wanprestasi developer akibat pembangunan suatu apartemen, pada umumnya developer merupakan pelaku pembangunan atau perusahaan yang bergerak dibidang pengembangan baik apartemen ataupun perumahan, berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang satuan rumah susun Pasal 1 Point (15) bahwa Pelaku pembangunan adalah setiap orang atau Pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan pemungkiman.

berkaitan dengan permasalahan developer dalam wanprestasi terhadap konsumen perihal pemenuhan kewajibanya mengenai pembangunan apartemen yang tidak kunjung selesai menimbulkan kerugian sejumlah uang yang dalamnya telah timbul kesepakatan antara kedua belah pihak untuk melakukan pembatalan dengan pengembalian uang pembelian apartemen tetapi pelaku usaha tidak melaksanakan hal tersebut. Dalam hal ini pelaku/pihak pembangun tidak melakukan prestasinya yaitu membangun rumah

susun dapat dikatakan pelaku/pihak pembangun tersebut wanprestasi atau ingkar janji. Namun penjelasan arti wanprestasi atau ingkar janji tidak dijumpai dalam KUHPerdara, namun ada pada Pasal 1239 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga. Dijumpai pula di dalam Pasal 1243 KUH Perdata, bahwa penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetapi melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya, yang berarti bahwa sebab tidak dipenuhinya perikatan membawa akibat debitur diwajibkan memberikan ganti kerugian. Istilah Wanprestasi sendiri adalah tidak terpenuhinya suatu kewajiban yang telah ditentukan dalam suatu perjanjian atau melanggar perjanjian dengan mengingkari perjanjian tersebut baik disengaja maupun tidak disengaja. Wanprestasi bisa saja disebabkan oleh beberapa hal yakni terlambatnya melaksanakan prestasi, sama sekali tidak melaksanakan prestasi, atau prestasi yang dilakukan tidak sempurna. Wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 KUHPerdata mengenai penggantian biaya atau rugi karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, kata lain wanprestasi juga dapat diartikan sebagai perbuatan ingkar janji. Dalam jual

beli apartemen terdapat hubungan antara developer selaku penjual dengan konsumen Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan konsumen menyatakan bahwa

“Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.”

Apabila pelaku usaha tidak melaksanakan atau tidak memenuhi apa yang seharusnya diperoleh oleh konsumen, maka pelaku usaha berkewajiban bertanggung jawab untuk mengganti sejumlah kerugian yang diderita oleh konsumen, tanggung jawab pelaku usaha ialah memberikan ganti rugi kepada konsumen sebagai akibat kerusakan, pencemaran, dan/atau mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan oleh pelaku usaha yang bersangkutan. Tanggung jawab pelaku usaha telah diatur di dalam pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Terjadinya tanggung jawab antara pelaku usaha kepada konsumen dibagi menjadi dua macam, yaitu:

1. Tanggung jawab berdasarkan suatu perjanjian yang dibuat dua pihak atau
2. Tanggung jawab berdasarkan adanya suatu perbuatan melanggar hukum.¹²

Sehingga dalam berlakunya Undang-undang Perlindungan Konsumen,

¹² NHT Siahaan, Hukum Konsumen Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Produk, (Jakarta: PT Citra Aditya Bakti, 2006), hal.52

diharapkan dapat dijadikan pembelajaran bagi masyarakat Indonesia supaya lebih sadar akan hak dan kewajibannya baik selaku pelaku usaha pun sebagai konsumen.¹³ Pelaku usaha haruslah beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya dan juga bertanggung jawab kepada konsumen apabila barang dan jasa yang diterima tidak sesuai dengan apa yang disepakati pada perjanjian. Seringkali terjadinya sengketa karena barang atau jasa yang diterima tidaklah sesuai dengan apa yang dijanjikan sebelumnya. Apabila pelaku usaha tidak melakukan itikad baik atas sengketanya maka diperlukan suatu penyelesaian sengketa atas perkara yang dilakukan antara kedua belah pihak tersebut. Sebagaimana termuat dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, menyatakan bahwa pelaku usaha bertanggung jawab untuk memberikan ganti rugi atas kerusakan pencemaran dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.

F. Metode Penelitian

Metode merupakan kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan suatu cara kerja (sistematis) untuk memahami suatu subjek atau objek penelitian. Menurut soejono soekanto bahwa penelitian ialah suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu termaksud

¹³ Johannes Gunawan, Jurnal Hukum Bisnis Volume 8, Yayasan Pengembangan Bisnis, Jakarta, 1999, hlm. 45.

penggunaan teori hukum yang bertujuan guna membelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan cara menganalisanya¹⁴. Dengan demikian kegiatan ilmiah yang didasarkan pada teori metode Penelitian yang digunakan dalam penyusunan penelitian ini yakni sebagai berikut :

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan bersifat deskriptif analitis, yaitu memberikan paparan secara sistematis dan logis, serta kemudian menganalisanya, dalam rangka Mengkaji bahan-bahan dari kepustakaan dan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dihubungkan dengan teori-teori hukum yang menyangkut permasalahan yang dihadapi untuk menggambarkan dan menganalisis fakta-fakta secara sistematis, faktual, logis dan memiliki landasan ilmiah yang jelas.¹⁵ Di dalam hal ini segala ketetapan-ketetapan yang dimaksud adalah Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai oleh peneliti dalam penyusunan penulisan hukum mengenai penelitian ini adalah Pendekatan yuridis normatif, yakni metode yang menggunakan sumber-sumber data sekunder, berupa peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum, dan pendapat-

¹⁴ Suteki dan Galang Taufan, *metode penelitian hukum (filsafat, teori dan praktik)*, PT. Jasa Grafindo Persada, Depok, 2018, hlm. 86.

¹⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, hlm. 11.

pendapat para sarjana hukum terkemuka, yang kemudian dianalisis serta mengambil kesimpulan dan permasalahan yang akan digunakan untuk menguji dan mengkaji data sekunder tersebut. Dalam suatu penelitian hukum normatif, bahan pustaka merupakan bahan dasar yang digolongkan sebagai data sekunder yang ada dalam setiap keadaan siap terbit, isi dan bentuknya telah disusun peneliti tedahulu dan dapat diperoleh tanpa terikat waktu dan tempat¹⁶.

Dalam penulisan hukum ini, peneliti akan menggunakan pendekatan yuridis normatif. Ini dikarenakan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan yang berarti dalam mengkaji penelitian ini, peneliti mengutamakan data sekunder.

3. Tahap Penelitian

Adapun beberapa tahapan penelitian yang peneliti kumpulkan, yaitu:

a. Studi kepustakaan (Library Research)

Peneliti kepustakaan (Library Research), yakni berisikan mengenai susunan penelitian dengan menggunakan penelitian pustaka atau penelitian yang dilakukan di perpustakaan dengan melakukan pengkajian berbagai peraturan perundang-undangan atau literatur yang berhubungan dengan topik yang akan dibahas dalam penelitian ini untuk mendapatkan bahan hukum :

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1984, hlm. 10.

1) Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat yang peneliti jadikan sebagai acuan dasar dalam permasalahan penelitian seperti :

a. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

b. KepMenperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen

c. Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke IV

2) Bahan hukum sekunder adalah data-data yang diperoleh dari hasil penelitian yang sudah menjadi berbentuk buku. Bahan hukum sekunder dapat berupa buku-buku yang ada dipustaka yang hubungannya berkaitan dengan penelitian ini seperti Skripsi atau seperti buku-buku yang ditulis oleh para ahli, artikel, karya ilmiah ataupun pendapat para pakar hukum yang relevan dengan judul yang dikaji oleh peneliti.¹⁷

3) Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan yang membantu dalam penjelasan terhadap data primer dan data sekunder yang bersifat melengkapi kedua bahan hukum terdiri dari kamus besar Bahasa Indonesia (KBBI) dan Ensiklopedia.

¹⁷ Amarudin dan Zainal asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT.Grafindo persada, Jakarta, 2010, hlm. 32

b. Penelitian Lapangan (Field Research)

Studi lapangan dilakukan guna mendapatkan data primer yang diperlukan guna mendukung analisis yang diperoleh secara langsung pada objek-objek yang erat hubungannya terhadap permasalahan sebagai sarana pendukung data atau sarana mendapatkan data.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam teknik pengumpulan data yang akan dilakukan terhadap data sekunder dan data primer dengan demikian terdapat dua kegiatan utama yang dilakukan dalam melaksanakan penelitian ini, yakni studi kepustakaan (*Library Research*) dan studi lapangan (*Field Research*).

a. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Studi kepustakaan dilakukan untuk mengumpulkan data dan mendapatkan bahan hukum sekunder dengan cara mengkaji dari bahan-bahan hukum yang berkaitan terhadap permasalahan yang sedang diteliti seperti peraturan perundang-undangan dan buku atau koran.

b. Studi Lapangan (*Field Research*)

Selain dengan menggunakan studi bahan kepustakaan peneliti juga menggunakan data dari observasi lapangan guna memperoleh data yang bersifat primer untuk menunjang data sekunder dengan melakukan kegiatan pencarian data dilokasi. Selain itu peneliti juga

mengadakan tanya jawab (wawancara) objek penelitian untuk mendapatkan keterangan yang dibutuhkan sebagai pendukung terhadap penelitian ini serta memperdalam penafsiran dan pembahasan terhadap data yang tersedia.

5. Alat Pengumpulan Data

Penelitian ini dilakukan dengan cara mencari dan mengumpulkan bahan baik dari perundang-undangan, tanya jawab, internet, jurnal dan buku-buku yang berhubungan dengan permasalahan ini. Mengenai hal ini peneliti melakukan penelitian dengan cara:

- a. Penelitian Kepustakaan yaitu melalui mengumpulkan dan menganalisis beberapa materi yang dibutuhkan berupa catatan-catatan, literatur, dan catatan perundang-undangan dengan mempergunakan alat tulis untuk mencatat bahan-bahan, lalu media elektronik yaitu laptop dalam melakukan pengetikan dan penyusunan data-data atau materi yang sudah dikumpulkan.
- b. Penelitian Lapangan yaitu teknik mengumpulkan data yang dilakukan dengan cara mencari data yang berkaitan dengan permasalahan secara langsung dengan melakukan sesi tanya jawab terhadap narasumber atau pihak-pihak yang berkaitan dan memahami permasalahan yang akan peneliti bahas.

6. Analisis Data

Data yang didapatkan dari hasil penelitian kepustakaan dianalisis dengan menggunakan metode Yuridis Kualitatif. Yuridis karena penelitian ini berdasarkan kepada peraturan-peraturan yang ada sebagai Hukum Positif. Kualitatif yaitu analisis data yang bertitik tolak pada usaha-usaha penemuan asas-asas dan informasi. Hal ini peneliti menganalisis mengenai yuridis kualitatif terhadap putusan BPSK yang tidak dijalankan oleh pihak developer akibat wanprestasi terhadap konsumen.

7. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini peneliti melakukan penulisan hukum yang berlokasi di tempat-tempat yang berhubungan dalam permasalahan yang akan dikaji oleh peneliti. Lokasi penelitian dibagi menjadi dua, yaitu:

a. Penelitian kepustakaan berlokasi di:

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Jl. Lengkong Dalam No.17 Bandung
- 2) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Jl. Dipatiukur No.35 Bandung
- 3) Perpustakaan Universitas Islam Bandung, Jl. Tamansari No. 01 Bandung

b. Penelitian Lapangan berlokasi di:

- 1) Tempat Kerja Pak Handoko selaku konsumen

Jl. Peta No.252 Bandung

2) Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)

Jl. Talaga Bodas No.31 Bandung