

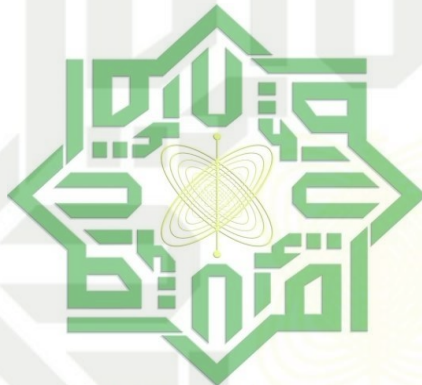
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



SKRIPSI

**PERTANGGUNGJAWABAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN OLEH
T. NAJAH BINTANG SEJAHTERA YANG TIDAK SESUAI DENGAN
SPESIFIKASI YANG MERUGIKAN KONSUMEN DI PEKANBARU**



UIN SUSKA RIAU

Disusun Oleh :

FANDI AHMAD
NIM: 11427103964

UIN SUSKA RIAU
ILMU HUKUM

FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU

1442 H/2021 M



PERSETUJUAN

Skripsi dengan judul “ **PERTANGGUNGJAWABAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN OLEH PT.NAJAH BINTANG SEJAHTERA YANG TIDAK SESUAI DENGAN SPESIFIKASI YANG MERUGIKAN KONSUMEN DI PEKANBARU** ”., yang ditulis oleh:

Nama : Fandi Ahmad
 NIM : 11427103964
 Program Studi : Ilmu Hukum

Dapat diterima dan disetujui untuk diujikan dalam sidang Munaqasah
 Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau

Pekanbaru, 08 Maret 2021

Pembimbing Skripsi

Firdaus, SH.,MH
 NIP. 19661002 199403 1 002

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul "PERTANGGUNGJAWABAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN OLEH PT. NAJAH BINTANG SEJAHTERA YANG TIDAK SESUAI DENGAN SPESIFIKASI YANG MERUGIKAN KONSUMEN DI PEKANBARU" yang ditulis oleh :

Nama : FANDI AHMAD
NIM : 1142703964
Program Studi : Ilmu Hukum

Telah dimunaqasahkan pada :

Hari / Tanggal : Rabu, 14 Juli 2021
Waktu : 13.30 WIB
Tempat : Ruang Sidang Munaqasah Fakultas Syariah dan Hukum (ONLINE)

Telah di perbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji Munaqasah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 14 Juli 2021 M

TIM PENGUJI MUNAQASAH

Ketua

Dr. H. Mawardi, M,Si

Sekretaris

Reni Kurniawan, SH., MH

Penguji I

Dr. Mahmuzar, M,Hum

Penguji II

Pir Mansyah, SH., MH


.....

.....
.....
.....

Mengetahui;
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum



Dr. H. Zulkifli, M.Ag

NIP. 19741006 200501 1 005

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

ABSTRAK

Berdasarkan pengakuan dan surat perjanjian yang ada telah terpenuhinya syarat sah perjanjian tersebut, dalam pasal 2 menyatakan spesifikasi rumah tersebut adalah “standart type 36 dengan penambahan bangunan seperti ruangdapur,plafon gypsum, plester dinding, dan pengecatan rumah secara keseluruhan. Sebagaimana telah dilaksanakan proses jual beli perumahan di perumahan Dwi Najah Sejahtera, telah terjadi kesepakatan dalam hal yang ditawarkan oleh PT. Najah Bintang Sejahtera. Dalam kegiatan tersebut sudah menimbulkan kesepakatan antara developer dan konsumen dan jual beli telah terjadi

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana Pertanggungjawaban Pembangunan Perumahan Oleh PT. Najah Bintang Sejahtera Yang Tidak Sesuai Dengan Spesifikasi Yang Merugikan Konsumen Di Pekanbaru, Apa hambatan atas Pertanggungjawaban Pembangunan Perumahan Oleh PT. Najah Bintang Sejahtera Yang Tidak Sesuai Dengan Spesifikasi Yang Merugikan Konsumen Di Pekanbaru.Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum sosiologis yaitu dengan menggunakan pendekatan dengan melihat suatu kenyataan hukum di masyarakat.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum sosiologis atau empiris, yang dilakukan untuk mengumpulkan di lapangan. Dalam hal ini tentunya pihak- pihak yang berhubungan dengan jual beli perumahan pada

Berdasarkan hasil penelitian ini menggambarkan bahwa pelaksanaan perjanjian yang dilaksanakan oleh kedua belah pihak tidak terlaksana dengan baik, dimana PT. Najah Bintang Sejahtera tidak melaksanakan Perjanjian tersebut atau tidak melaksanakan pembangunan rumah sesuai dengan apa yang tertulis di dalam



perjanjian.

KATA PENGANTAR



Puji syukur Alhamdulillah penulis ucapkan kepada Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang yang menguasai langit dan bumi, dengan rahmat dan karunianya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Sholawat dan sertakan salam kepada baginda Rasulullah yakni nabi besar Muhammad SAW.

Penulisan skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar sarjana pada program Strata Satu Syari'ah dan Hukum di Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau. Adapun judul skripsi yang penulis teliti adalah **Pertanggungjawaban Pembangunan Perumahan Oleh PT. Najah Bintang Sejahtera Yang Tidak Sesuai Dengan Spesifikasi Yang Merugikan Konsumen Di Pekanbaru**

Dalam penulisan skripsi ini tidak terlepas dari hambatan, kesulitan, kekurangan, baik dari aspek kualitas maupun aspek kuantitas dari materi penelitian yang disajikan, semua ini didasarkan dari keterbatasan yang penulis miliki. Namun berkat bimbingan, bantuan, nasehat, arahan dan saran serta kerja sama dari berbagai pihak, khususnya pembimbing, segala hambatan tersebut akhirnya dapat diatasi dengan baik.

Selanjutnya dalam penulisan skripsi ini penulis banyak diberi bantuan dari berbagai pihak. Dalam kesempatan kali ini penulis mengucapkan terimakasih kepada:

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Diarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

1. Ayahanda Rifdon dan Ibunda Delrita yang telah mencurahkan kasih sayang serta do'a yang tak pernah putus serta semangat yang diberikan kepada penulis.
2. Bapak Prof. Dr. H. Khairunas Rajab, M. Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau dan seluruh civitas akademiki Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.
3. Bapak Dr. Zulkifli, M. Ag selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum beserta Bapak Wakil Dekan I, Wakil Dekan II, dan Wakil Dekan III.
4. Bapak Firdaus SH., MH, selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum dan Pembimbingan proposal sekaligus pembimbing skripsi yang telah bersedia meluangkan waktunya dan memberikan arahan, nasehat, motivasi, masukan serta dorongan kepada penulis sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
5. Bapak Muslim SH,MH selaku Sekretaris Jurusan Ilmu Hukum, serta Bapak dan Ibu Dosen serta Karyawan dan Karyawati Fakultas Syari'ah dan Hukum yang telah memberikan nasehat dan arahan kepad penulis.
6. Keluarga Besar yang telah mendo'akan dan memberikan dukungan kepada penulis, serta keluarga besar di perantauan yang telah meluangkan waktu dan memberikan dukungan serta motivasi kepada penulis.

Berjuta terimakasih penulis ucapkan atas dukungan, motivasi, saran beserta waktu, bukan maksud hati tidak mencantumkan nama kawan-kawan yang lain,



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Diarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

tanpa mengurasi rasa hormat penulis ucapkan terimakasih kepada rekan-rekan sekalian.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan atau penyusunan skripsi ini masih ada kekurangan baik dari segi materi maupun teknik penulisan, maka dari itu penulis mengharapkan kritik dan saran demi kesempurnaan skripsi ini.

Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada penulis dan kepada pembaca, amin.

Wassalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh

Pekanbaru, 08 Maret 2021

Penulis

FANDI AHMAD
NIM. 11427103964

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Diarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	V
DAFTAR TABEL	Vii
I. PENDAHULUAN	1
a. Latar Belakang	1
b. Batasan Masalah	6
c. Rumusan Masalah	7
d. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian	7
e. Metode Penelitian	8
f. Sistematika Penulisan	11
II. GAMBARAN UMUM	13
a. Sejarah Perusahaan	13
b. Struktur Organisasi	16
c. Aktifitas Perusahaan	21
III. TINJAUAN PUSTAKA	25
a. Teori Pertanggungjawaban	25
b. Teori Perumahan	31
c. Teori Konsumen	34
d. Teori Perjanjian	40

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN	51
a. Pertanggungjawaban pembangunan rumah oleh PT. Najah Bintang Sejahtera	51
b. Bagaimana hambatan yang dihadapi konsumen dalam meminta pertanggungjawaban PT. Najah Bintang Sejahtera selaku developer yang membangun perumahan yang tidak sesuai dengan spesifikasinya	58
V. PENUTUP	63
a. Kesimpulan	63
b. Saran	64

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel I.1	Populasi dan Sampel.....	9
-----------	--------------------------	---



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Diarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB I PENDAHULUAN

A Latar Belakang Masalah

Pada dasarnya hukum dapat dibedakan dalam dua macam, yaitu hukum publik dan hukum privat (hukum perdata). Hukum publik merupakan ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur kepentingan umum, sedangkan hukum perdata mengatur kepentingan yang bersifat perdata.

Istilah hukum perdata pertama kali di kenalkan oleh Prof. Djodiguno sebagai terjemahan dari *bürgerlijkrecht* pada masa pendudukan jepang. Istilah lain dalam hukum perdata adalah *civilrecht* dan *privatrecht*¹.

Menurut Vollmar mengemukakan bahwa luas lapangan hukum perdata dibedakan menjadi dua macam, yaitu hukum perdata dalam arti luas dan hukum perdata dalam arti sempit. Yang dimaksud hukum perdata dalam arti luas yaitu bahan hukum sebagaimana yang tertera dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (WvK), beserta Undang-Undang tambahan (UU nama perniagaan, UU mengenai perkumpulan koperasi dan sebagainya sedangkan yang di maksud dalam pengertian ini juga, hukum kekeluargaan dan hukum acara). Pengertian hukum perdata dalam artian sempit ialah bahan hukum yang terdapat di dalam KUHperdata².

Pada dasarnya sumber hukum perdata dapat dibedakan menjadi dua macam, sumber hukum materil dan sumber hukum formil. Sumber hukum materil merupakan faktor yang membantu pembentukan hukum. Sedangkan sumber

¹ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), h.5

² Salim HS, *Ibid.*, h. 7



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

hukum formal merupakan tempat memperoleh kekuatan hukum. Yang diakui hukum sebagai hukum formal ialah Undang-Undang, perjanjian antarnegara, yurisprudensi dan kebiasaan. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memuat empat buku, Buku pertama tentang orang, Buku Kedua tentang bendaan, Buku Ketiga Tentang perikatan dan Buku Keempat pembuktian dan lewat waktu.

Dalam Buku Ketiga tentang Perikatan, perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang dan perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Menurut ahli hukum perdata, perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji itu dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sedangkan pihak lain berhak menuntut perjanjian itu.

Menurut R. Subekti³, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

Menurut Salim HS, perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati.

³<https://www.pelajaran.co.id/2019/05/pengertian-perjanjian-menurut-para-ahli.html>

"Pengertian Perjanjian Menurut Ahli" di akses pada 3 November 2019 pukul 22.00



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Setiap manusia dalam hidupnya senantiasa melakukan hubungan sesama sebagai makhluk sosial yang membutuhkan satu dengan lainnya. Hubungan tersebut bisa saja terjadi akibat dari suatu kebutuhan yang harus di penuhi. Kebutuhan disini dapat berupa moril maupun materil. Kebutuhan moril maksudnya bahwa manusia dalam hidupnya pasti memerlukan orang lain, tanpa bisa hidup dengan sendirinya. Dan memang sudah merupakan kodratnya bahwa manusia tidak bisa hidup sendiri, harus hidup bersama dalam suatu masyarakat yang terorganisasi untuk mencapai tujuan bersama⁴. Sedangkan kebutuhan materil maksudnya kebutuhan akan uang yang dapat memenuhi kebutuhan hidup manusia.

Dalam pasal 1457 KUH Perdata⁵ menyatakan bahwa “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebenaran, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”⁶.

Berdasarkan pasal tersebut di atas dapat dipahami bahwa jual beli terjadi apabila telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak mengenai barang dan harga. Sebagaimana telah dilaksanakan proses jual beli perumahan di Perumahan Nijah Dwi Sejahtera, telah terjadi kesepakatan dalam jual beli sebagaimana yang ditawarkan oleh PT Najah Bintang Sejahtera. Dalam kegiatan tersebut, diharuskan timbul kesepakatan, karena kesepakatan itulah maka jual beli dapat terjadi.

⁴ Zaeni Asyhadie, *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pres, 2012), h. 1

⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457

⁶ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Pramita, 2009) h. 49



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Suatu perjanjian jualbeli dianggap sah apabila telah memenuhi syarat sah perjanjian dalam pasal 1320 KUH Perdata⁷, “Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi 4 syarat: kesepakatan mereka yang mengikat dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, suatu sebab yang tidak terhalang”.

Berdasarkan penjelasan diatas sudah terpenuhinya syarat sah perjanjian antara PT Najah Bintang Sejahtera selaku penjual kepada pembeli perumahan Najah Dwi Sejahtera. Dalam perjanjian jual beli PT Najah Bintang Sejahtera, pasal 2 spesifikasi rumah menyatakan “Adapun spesifikasi rumah tersebut adalah standart Type 36 dengan penambahan bangunan ialah: penambahan ruang dapur, pemasangan plafon gypsun, serta plaster dinding dan pengecatan rumah secara keseluruhan.

Pihak PT. Najah Bintang Sejahtera selaku developer tidak memenuhi perjanjian yang telah di sepakati dengan pembeli. Perumahan Najah Dwi Sejahtera beralamat di Jalan Sikumbang Jati Kelurahan Tampan. PT. Najah Bintang Sejahtera berkantor di Jl. Kayu Manis (Soebrantas) No. 39 D Tampan, Pekanbaru-Riau. Pemesanan rumah yang dilakukan oleh pembeli tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah di sepakati dalam surat perjanjian jual beli. Setelah pembeli menempati rumah tersebut tidak di penuhiya kesepakatan yang terdapat dalam pasal 2 surat perjanjian jual beli dengan PT. Najah Bintang Sejahtera.

Sebagaimana yang di ungkapkan oleh Dasril Danil selaku pembeli rumah dengan type 36/108 Blok A No 10 Jl Sikumbang Jati Kel. Tampan Pekanbaru

⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Op.cit.*, Pasal 1320



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

bahwa “Rumah yang di beli tidak sesuai dengan spesifikasi yang di perjanjikan, sebab rumah yang di tempati tidak di cat secara keseluruhan”. Begitu juga dengan Sugiarto Blok D No 9 menyatakan bahwa “Rumah yang di beli tidak sesuai dengan yang di perjanjikan oleh developer, sebab tidak di pasanginya plafon gypsum dan penambahan ruang dapur”.

Dalam pasal 1338 KUH Perdata⁸ menjelaskan “Semua persetujuan yang dibuat sesuai undang-undang yang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat di tarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Dalam pasal 1365 KUH Perdata⁹ di sebutkan bahwa “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”.

Kerugian tersebut muncul sebagai akibat dari ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh salah satu pihak. Yaitu tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat¹⁰. Sehubungan dengan wanprestasi, maka wanprestasi itu dapat berupa:

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna

⁸Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Ibid.*, Pasal 1338

⁹Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Ibid.*, Pasal 1365

¹⁰ Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), h.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

3. Terlambat memenuhi prestasi

4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan¹¹.

Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan “pengantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, bukanlah mulai diwajibkan, apabila si berhutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, hanya dapat diberikan atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”¹².

Adapun akibat dari wanprestasi yang dilakukan pihak developer tersebut, mengakibatkan konsumen selaku pembeli sangat dirugikan. Oleh karenanya permasalahan ini layak untuk dikaji melalui suatu penelitian yang dilakukan dalam bentuk skripsi yang berjudul: **“Pertanggungjawaban Pembangunan Perumahan Oleh PT. Najah Bintang Sejahtera Yang Tidak Sesuai Dengan Spesifikasi Yang Merugikan Konsumen Di Pekanbaru di Tinjau dari Pasal 1457 KUH PERDATA”**.

Batasan Masalah

Agar penelitian ini dapat terarah dan dapat memperjelas ruang lingkup pembahasan ini penulis perlu membuat batasan masalah, dikarenakan dengan batasan ini akan menjadikan penelitian lebih mudah diarahkan dalam pembahasan nantinya. Maka Pembahasan pada penelitian ini dibatasi dengan

¹¹ Ahmadi Miru, *op.cit.*, h. 74

¹² Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), h. 12



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

pertanggungjawaban developer terhadap wanprestasi yang dilakukan dan hak-hak yang harus di terima oleh pembeli.

C. Rumusan Masalah

Dari latar belakang tersebut, maka rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Pertanggungjawaban Pembangunan Perumahan Oleh PT. Najah Bintang Sejahtera Yang Tidak Sesuai Dengan Spesifikasi Yang Merugikan Konsumen Di Pekanbaru ?
2. Apa hambatan atas Pertanggungjawaban Pembangunan Perumahan Oleh PT. Najah Bintang Sejahtera Yang Tidak Sesuai Dengan Spesifikasi Yang Merugikan Konsumen Di Pekanbaru ?

D. Tujuan dan manfaat penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui Pertanggungjawaban Pembangunan Perumahan Oleh PT. Najah Bintang Sejahtera Yang Tidak Sesuai Dengan Spesifikasi Yang Merugikan Konsumen Di Pekanbaru.
2. Untuk mengetahui hambatan atas Pertanggungjawaban Pembangunan Perumahan Oleh PT. Najah Bintang Sejahtera Yang Tidak Sesuai Dengan Spesifikasi Yang Merugikan Konsumen Di Pekanbaru.

Selanjutnya manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk menambah wawasan penulis di bidang ilmu hukum bisnis, terutama menyangkut masalah perjanjian.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

E. Metode Penelitian

Untuk melakukan penelitian dalam rangka untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini, maka penulisan menyusun metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum sosiologis atau empiris, yang dilakukan untuk mengumpulkan di lapangan¹³. Dalam hal ini tentunya pihak-pihak yang berhubungan dengan jual beli perumahan pada PT. Najah Bintang Sejahtera di Pekanbaru. Sedangkan dilihat dari sifatnya penelitian ini adalah bersifat deskriptif¹⁴. Artinya memberikan gambaran yang jelas mengenai perjanjian jual beli perumahan pada PT. Najah Bintang Sejahtera pekanbaru.

2. Lokasi penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan pada PT. Najah Bintang Sejahtera selaku developer di Pekanbaru, yang beralamat pada Jl. Kayu Manis (Sebrantas) No. 39 D Tampan, Pekanbaru-Riau. Alasan penulis mengambil lokasi penelitian ini ialah untuk mempermudah penulis dalam memperoleh informasi, menghemat biaya dan waktu untuk melaksanakan penelitian ini.

3. Subjek dan Objek penelitian

¹³ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), h. 52

¹⁴ Ibid., h. 50

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Subjek dalam penelitian ini adalah pembeli/konsumen, serta pimpinan dan sekretaris pada PT. Najah Bintang Sejahtera selaku developer pada perumahan Najah Dwi Sejahtera.

Sedangkan yang menjadi objek dalam penelitian ini adalah pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang tertera dalam surat perjanjian.

4. Populasi dan sampel

Populasi adalah unit yang diteliti, yaitu dapat berupa himpunan orang, benda, kejadian, kasus-kasus, atau tempat dengan ciri atau sifat yang sama. Sedangkan sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi yang ada¹⁵. Populasi dalam penelitian ini adalah pimpinan PT. Najah Bintang Sejahtera Pekanbaru, serta pembeli atau konsumen sebanyak 5 orang, yang rumahnya tidak sesuai dengan spesifikasi dalam perjanjian. Oleh karena populasi dalam penelitian ini relatif kecil, maka penulis mengambil keseluruhan menjadi sampel-sampel dalam penelitian inidengan metode total sampling.

Tabel I.1

Populasi dan sampel

No	Jenis Populasi	Populasi	Sampel	Persentase
1	Pimpinan PT Najah Bintang Sejahtera	1	1	100%
2	Sekretaris pada PT. Najah Bintang Sejahtera	1	1	100%

¹⁵ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2007), h. 118

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Pembeli atau konsumen yang rumahnya tidak sesuai dengan spesifikasi	5	5	100%
Jumlah	7	7	100%

Sumber: Data Penelitian Lapangan 2019

5. Sumber Data

- a. Data primer, yaitu data yang diperoleh langsung di lapangan tempat lokasi penelitian¹⁶, dalam hal ini penulis memperoleh data dari pihak-pihak yang berhubungan dengan jual beli perumahan pada PT. Najah Bintang Sejahtera pekanbaru.
- b. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui kajian pustaka, yang terdiri dari dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan dan sebagainya¹⁷, yang berhubungan dengan masalah dalam penelitian ini.
- c. Data tertier, yaitu bahan hukum yang sifatnya melengkapi kedua bahan hukum diatas, seperti kamus dan ensiklopedia yang berkaitan dengan topik yang dikaji dalam penelitian ini.

6. Metode pengumpulan data

Metode pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Obsevasi, yaitu suatu proses melihat, mengamati dan mencermati Dalam hal ini penulis melakukan pengamatan lansung di lapangan, untuk

¹⁶ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2008), h. 30

¹⁷ Ibid., h.30

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

mendapatkan gambaran secara nyata baik terhadap subjek maupun objek penelitian yang berhubungan dengan permasalahan yang di teliti.

- b. Wawancara, yaitu pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan langsung untuk mencapai tujuan tertentu kepada subjek penelitian, yaitu pimpinan dan sekretaris pada PT. Najah Bintang Sejahtera Pekanbaru, serta pembeli atau konsumen perumahan.
- c. Studi kepustakaan, yaitu pengumpulan data mealui kajian buku-buku, jurnal dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti¹⁸.

7. Analisis data

Metode analisis data yang digunakan pada penelitian ini adalah dengan metode analisis kualitatif, yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis maupun lisan dicatat berdasarkan fakta yang ada di lapangan. Tahap yang selanjutnya adalah penarikan kesimpulan yang penulis lakukan secara deduktif, yakni menjelaskan secara jelas mengenai pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang merugikan konsumen/pembeli, serta menganalisa data tersebut yang kemudian diambil kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum kepada hal-hal yang bersifat khusus.

F Sistematika Penulisan

Untuk memberikan penjelasan terhadap isi tulisan ini, maka penulisan menggambarkan dalam sistematika sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

¹⁸ Hajar M, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Fakultas Syariah dan Hukum UIN SUSKA RIAU, 2011), h. 53

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Pada bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

Pada bab ini menguraikan gambaran umum tentang gambaran umum PT. Najah Bintang Sejahtera Pekanbaru, bidang usaha PT. Najah Bintang Sejahtera, dan Struktur organisasi PT. Najah Bintang Sejahtera Pekanbaru.

BAB III : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini membahas mengenai tanggung jawab, perumahan, konsumen, dan perjanjian.

BAB IV : PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN

Pada bab ini membalas mengenai Pertanggungjawaban Pembangunan Perumahan Oleh PT. Najah Bintang Sejahtera Yang Tidak Sesuai Dengan Spesifikasi Yang Merugikan Konsumen Di Pekanbaru dan hambatan atas Pertanggungjawaban Pembangunan Perumahan Oleh PT. Najah Bintang Sejahtera Yang Tidak Sesuai Dengan Spesifikasi Yang Merugikan Konsumen Di Pekanbaru

BAB V : PENUTUP

Pada bab ini berisi kesimpulan dan saran yang berhubungan dengan hasil penelitian.

**Hak Cipta Diindungi Undang-Undang**

1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Diarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB II**GAMBARAN UMUM****Sejarah Singkat Perusahaan**

PT. Najah Bintang Sejahtera merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang jasa konstruksi untuk pembangunan jalan, jembatan, gedung dan lain-lain¹. Perusahaan ini didirikan berdasarkan Akte Pendirian Nomor 3 pada tanggal 25 Maret 2008 dengan Notaris Fitri Enny, SH yang berkedudukan di Pekanbaru.

Seiring dengan pertumbuhan dan perkembangan yang dilakukan oleh Pemerintah, Propinsi Riau bidang usaha utama perusahaan ini adalah dibidang pengembangan perumahan (developer/real estate) perusahaan terus berupaya meningkatkan kinerja agar pekerjaan perusahaan sesuai dengan rencana pengembangan perusahaan.

PT. Najah Bintang Sejahtera beralamat di jalan kayu manis No.39 D tampan kota Pekanbaru. Didalam akte pendirian perusahaan disebutkan maksud dan tujuan pendirian perseroan ini adalah bergerak dibidang jasa, perdagangan, pekerjaan pembangunan dan pengembangan (Developer /Real estate).²

¹ Dokumen arsip yang tersimpan di PT. Najah Bintang sejahtera

² Dokuuman arsip, Ibid



Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dalam akte pendirian perusahaan dirinci tujuan pendirian perusahaan ini adalah³ :

- a) Menjalankan usaha-usaha dibidang pembangunan, termasuk menjalankan pekerjaan perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan untuk membangun dan atau memperbaiki rumah, gedung, jalan, jembatan, bangunan pengairan/irigasi, mekanikal dan elektrik, pemasangan instalasi listrik, air, gas, telepon dan lain sebagainya yang berhubungan dengan pembangunan termasuk pembuatan dan atau penataan pertamanan.
- b) Menjalankan usaha-usaha dalam bidang perdagangan umum, termasuk perdagangan secara export, import, antar pulau (interinsuler), antar tempat (interlokal) dan setempat (lokal), baik atas tanggungan sendiri dan atau atas perhitungan pihak lain dengan bertindak selaku agen, komisioner, perwakilan, grossir, supplier, leveransir, dealer dan atau distributor dari segala macam barang dagangan
- c) Menjalankan usaha-usaha dalam bidang pengangkutan umum untuk mengangkut penumpang dan atau barang, baik atas tanggungan sendiri dan atau atas perhitungan pihak lain dengan bertindak selaku ekspediter.
- d) Menjalankan usaha-usaha dalam bidang pertanian, peternakan, perikanan, perkebunan dan kehutanan termasuk pekerjaan-pekerjaan pembibitan, penyemaian dan penanaman berbagai jenis tumbuhan / tanaman.

³ Akta pendirian PT. Najah Bintang Sejahtera

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- e) Menjalankan usaha-usaha dalam berbagai bidang industri dan atau kerajinan tangan, termasuk industri pengolahan hasil hutan dan atau penggergajian kayu (saw mill) dan industri mubiler.
- f) Menjalankan usaha-usaha dalam bidang pertambangan yang diizinkan oleh pemerintah, termasuk pengambilan / penggalian batu, pasir dan atau kebutuhan bangunan lainnya.
- g) Menjalankan usaha-usaha dalam bidang jasa pada umumnya, termasuk jasa perawatan dan pemeliharaan bangunan/gedung berikut peralatan, perlengkapannya, jasa perbaikan dan perawatan (repair and maintenance services) dari segala jenis mesin / motor, peralatan elektrik, tehnik, mekanik, serta pekerjaan-pekerjaan perbengkelan lainnya.
- h) Menjalankan usaha-usaha dalam bidang percetakan, penjilidan dan penerbitan.
- i) Menjalankan usaha-usaha dalam bidang penyediaan dan penyerahan makanan dan minuman (catering service) dan atau menjalankan usaha restoran.
- j) Menjalankan usaha-usaha dalam bidang penyediaan tanah matang (siap bangun), bask untuk tempat pembangunan kawasan pemukiman dan atau kompleks pertokoan dan industri (real estat) serta kegiatan land clearing untuk keperluan lahan transmigrasi.



Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- k) Menjalankan usaha-usaha lainnya yang menurut pertimbangan pemegang saham pengurus dapat membawakan keuntungan/ kemajuan bagi perkembangan perusahaan perseroan.⁴

Struktur Organisasi

Sebagaimana diketahui bahwa struktur organisasi suatu perusahaan baik bentuk maupun ragamnya erat sekali hubungannya dengan kegiatan perusahaan. Kegiatan yang dilakukan perusahaan tidak dapat dilakukan satu orang saja, tetapi memerlukan bantuan orang lain yang dapat bekerjasama untuk mencapai tujuan tersebut. Dengan struktur organisasi yang dibentuk akan mempermudah pelaksanaan tugas kepada siapa seorang karyawan bertanggung jawab dan siapa pula yang akan diawasinya.

Struktur organisasi yang baik adalah organisasi yang memenuhi syarat sehat dan efisien. Struktur organisasi yang sehat berarti tiap satuan organisasi dapat menjalankan perannya dengan baik. PT. Najah Bintang Sejahtera dalam merealisasikan tujuan mempunyai struktur organisasi yang didalamnya ditetapkan kedudukan, wewenang, tugas dan tanggung jawab masing-masing anggota sehingga mereka bertanggung jawab kepada tugas yang harus dilaksanakannya.

Secara ringkas pembagian tugas dan tanggung jawab, struktur organisasi PT. Najah Bintang Sejahtera⁵ dapat dilihat pada keterangan dibawah ini :

⁴ Akta pendirian, Ibid



Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Diarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1. Komisaris Utama

Dewan Komisaris bertugas melakukan fungsi pengawasan atas kinerja dan kebijakan Direksi dalam menjalankan rencana bisnis Perseroan, Selain itu, Dewan Komisaris bertanggung jawab untuk memberikan masukan atau pertimbangan lainnya mengenai isu-isu material kepada Direksi, mendorong penerapan prinsip-prinsip GCG di lingkungan Perseroan, memantau efektivitas penerapan GCG yang dilaksanakan Perseroan, dan memastikan pelaksanaan program tanggung jawab sosial (*Corporate Social Responsibility/CSR*) Perseroan.

2. Direktur

- a. Memimpin dan mengendalikan kegiatan perusahaan secara keseluruhan sehingga semua kegiatan usaha dan pekerjaan tidak menyimpang dari tugas rutin yang ditentukan.
- b. Menandatangani dan memberi persetujuan terhadap usulan kontrak dan surat penting menyangkut perusahaan.
- c. Mengkoordinir secara langsung seluruh kegiatan sehari-hari para staff
- d. Menetapkan program kerja dan anggaran pembelanjaan perusahaan secara keseluruhan melalui masukan dan usulan para staff
- e. Ikut serta dalam pengurusan dan berusaha untuk mendapatkan penawaran kerja

⁵ Akta pendirian, Ibid



Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Diarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

3. Administrasi dan Keuangan

Bagian ini mengatur dan melaksanakan pemeriksaan catatan-catatan keuangan dan melaporkan posisi keuangan kepada Pimpinan/Atasan. Bagian ini juga bertanggung jawab terhadap pembukuan/keuangan dan menyediakan data mengenai kegiatan bidang keuangan dalam rangka menyusun laporan keuangan yang baik bagi pihak intern maupun ekstern perusahaan. Tugasnya dapat dirinci sebagai berikut⁶ :

- a. Menyelesaikan administrasi keuangan secara umum
- b. Mencatat dan mendata semua transaksi pembelian, penjualan barang dagangan
- c. Mengeluarkan dana untuk membiayai operasional perusahaan berdasarkan instruksi Direktur.
- d. Secara langsung menerima dan mengeluarkan kas kecil perusahaan dalam transaksi sehari-hari.

Penasaran:

- a. Membuat data/listing properti yang dijualnya
- b. Membuat iklan melalui media promosi (brosur, iklan koran, spanduk, banner dll)
- c. Melakukan proses prospekting dan presentasi di depan calon konsumen
- d. Mengantar calon konsumen ke lokasi yang diinginkan
- e. Memastikan kerjasama dengan pihak notaris

⁶ Akta pendirian, Ibid



Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- f. Memastikan kerjasama dengan pihak perbankan (bila berkaitan dengan KPR)
- g. Memastikan terkumpulnya persyaratan konsumen (KTP suami istri, surat nikah) dan persyaratan KPR lainnya
- h. Mengecek bangunan, sertifikat, IMB, bukti lunas PBB dan lain-lain
- i. Mengingatkan akan kewajiban pajak masing-masing pihak
- j. Membantu kelancaran proses transaksi jual beli

Pengawas Lapangan:

- a. Memberi petunjuk dan mengarahkan kontraktor sehubungan dengan pelaksanaan pekerjaan.
- b. Meninjau dan menguji semua data perhitungan teknis dan desain.
- c. Meneliti dan menguji kebenaran serta kelengkapan dokumen kontrak dan melaksanakannya.
- d. Menguji program mobilisasi kontraktor seperti kedatangan alat, ketetapan, waktu dan lain-lain.
- e. Menguji progress schedule dan finansial budgeting beserta realisasinya.
- f. Mengadakan pengawasan dan pengendalian terhadap kontraktor tentang pelaksanaan pekerjaan di lapangan.
- g. Mengadakan pengawasan kualitas dan kuantitas pekerjaan di lapangan.
- h. Melaksanakan dan menyajikan pengumpulan data, pencatatan, pembukuan, pelaporan dan evaluasi pelaksanaan pekerjaan.
- i. Memeriksa kebenaran tagihan-tagihan dari kontraktor.



© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim I

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- j. Mengurus perizinan yang diperlukan untuk kelancaran pekerjaan di lapangan.
- k. Mengetahui dan memahami isi dari dokumen kontrak sebagai pedoman kerja di lapangan.
1. Membuat laporan-laporan kegiatan pekerjaan di lapangan
4. Logistik
 - a) Melakukan survey terkait data jumlah material beserta harga bahan dari beberapa supplier, vendor atau toko material bangunan sebagai acuan untuk memilih harga bahan termurah dan memenuhi spesifikasi yang dipersyaratkan
 - b) Mengelola gudang dengan cara, mengatur tempat lokasi penyimpanan material sehingga dapat dengan mudah untuk diakses serta tertata rapi sehingga jumlah barang masuk dan keluar dapat terkontrol
 - c) Membeli barang dan peralatan berdasarkan hasil survey sebelumnya sehingga bisa mendapatkan harga material termurah
 - d) Lebling (Penanda) pada setiap barang sejenis, sehingga mudah untuk diakses
 - e) Membuat catatan keluar masuknya barang
 - f) Membuat laporan penggunaan barang dan peralatan
 - g) Membuat catatan penggunaan barang dan capaian hasil pekerjaan atas penggunaan barang, bekerjasama dengan pelaksana lapangan
 - h) Mengontrol ketersediaan barang dalam jumlah yang cukup, sehingga tidak mengganggu proses pekerjaan
 - i) Berkoordinasi dengan pelaksana lapangan terkait jenis, jumlah dan jadwal material dan alat yang akan dibutuhkan



Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Diarangi mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- j) Konsultasi Rantai Pasok dan Optimasi Jaringan
- k) Membuat laporan penerimaan/penolakan barang melalui pemeriksaan kuantitas dan kualitas material dan alat berdasarkan spesifikasi yang dipersyaratkan⁷

Aktivitas Perusahaan

Tujuan dan aktivitas didirikannya perusahaan adalah untuk memperoleh manfaat ekonomi yang layak dan menguntungkan. Dalam hal ini usaha yang dipilih harus benar-benar memiliki peluang untuk dikembangkan dan memberikan keuntungan bagi perusahaan.

Adapun dalam akte notaris pendirian perusahaan dinyatakan bahwa maksud dan tujuan serta aktivitas usaha yang dilakukan oleh perusahaan adalah sebagai berikut :

- a) Maksud dan tujuan adalah berusaha dalam bidang perindustrian, kontraktor, perdagangan barang, jasa dan percetakan.
- b) Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut diatas, perusahaan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut :
 - i. Merencanakan, memborong dan mengerjakan pekerjaan pembangunan termasuk pembuatan dan perbaikan gedung-gedung, jembatan-jembatan, saluran-saluran dan pemasangan instalasi listrik

⁷ Dokumen arsip, Op.Cit



Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- ii. Berdagang pada umumnya, baik atas tanggungan sendiri maupun atas tanggungan pihak lain secara komisi, termasuk perdagangan ekspor dan impor

Namun aktivitas utama PT. Najah Bintang Sejahtera adalah dibidang industri perumahan rakyat (real estat), developer serta usaha kontraktor. Dalam hal ini perencanaan dan pengawasan pembuatan berbagai bangunan yang meliputi:

- a) Persiapan tanah kaplingan
- b) Pengurusan izin dan sertifikat tanah
- c) Melakukan kegiatan studi kelayakan dan analisa mengenai dampak lingkungan
- d) Pembangunan jalan, jembatan, dan saluran parit
- e) Pembangunan unit perumahan
- f) Penjualan dan pemasaran unit perumahan. Aktivitas yang dilakukan oleh perusahaan yang berhubungan erat dengan pengerjaan proyek perumahan adalah sebagai berikut:

1. Usulan Proyek

Usulan proyek diajukan oleh developer dengan mengisi formulir isian proyek yang disediakan oleh bank tempat pengajuan kredit. Kemudian isian formulir proyek yang telah diisi dan harus dilengkapi dengan data dan keterangan tentang perusahaan yang diperlukan oleh bank untuk syarat pengeluaran kredit. Kemudian dilakukan



Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Diarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

penilaian oleh bank apakah menyetujui atau menolak usulan proyek yang bersangkutan.

2. Pelaksanaan Proyek

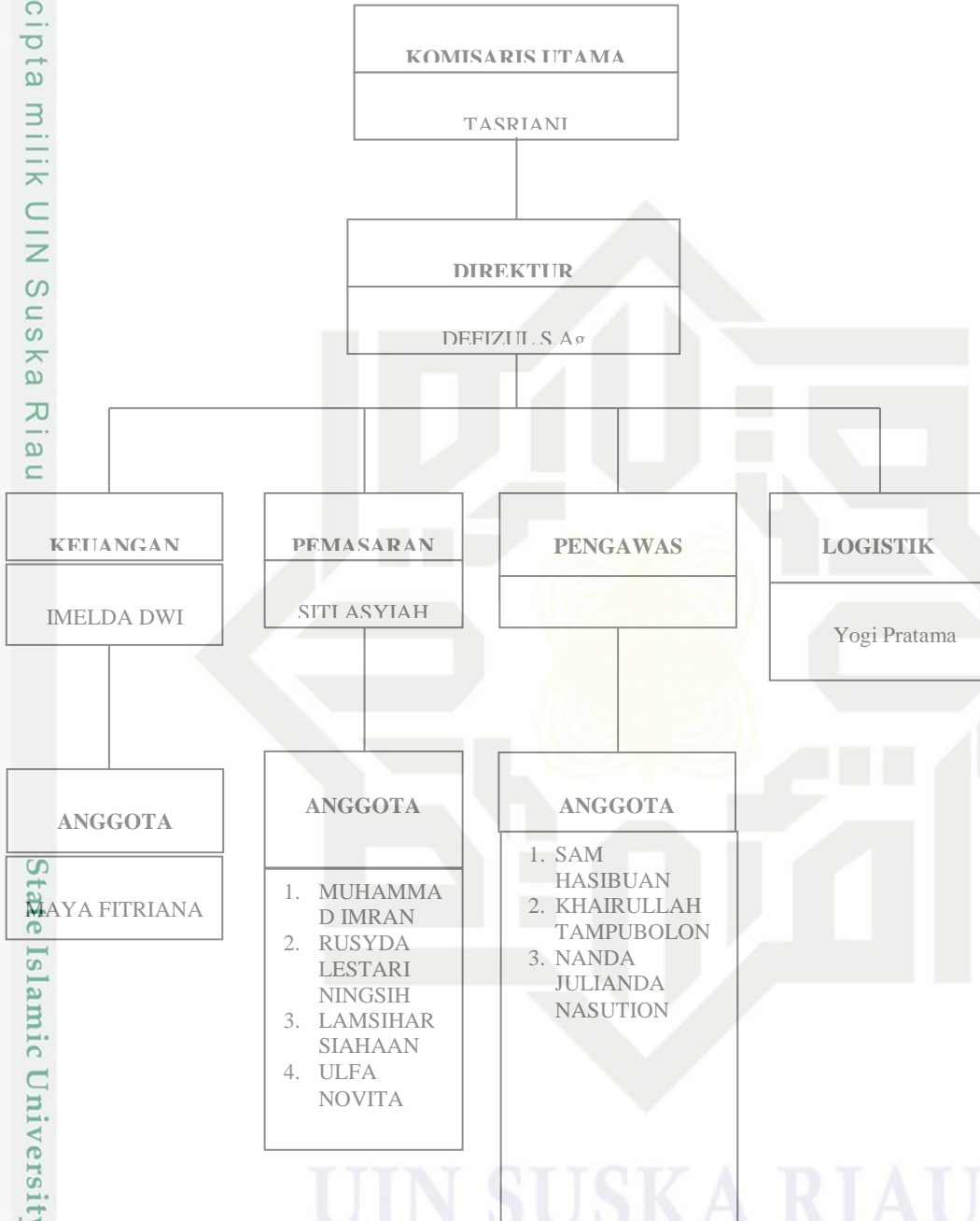
Setelah developer menyetujui syarat dan ketentuan maka pembangunan rumah dapat dimulai. Selama pembangunan proyek perumahan pihak bank yang memberikan kredit berhak untuk mengadakan pengawasan baik secara langsung maupun melalui laporan berkala yang wajib di sampaikan oleh developer.

3. Pemberian Kredit Pemilikan Perumahan

Jika konsumen memilih melakukan pembelian secara kredit maka pihak konsumen langsung berhubungan dengan pihak Bank mengenai ketentuan jumlah bunga yang harus dibayarkan dan jangka waktu kredit yang disetujui. Dalam hal ini, pihak perusahaan hanya sebagai perantara saja. Dengan mengetahui kewajiban konsumen kepada pihak developer maupun kepada pihak bank akan membantu kelancaran bagi tercapainya kebutuhan masing-masing⁸.

⁸ Dokumen arsip, Ibid

STRUKTUR ORGANISASI PT. Najah Bintang Sejahtera



Sumber: PT. Najah Bintang Sejahtera

- Hak Cipta Diindungi Undang-Undang**
1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Diarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Diarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB III

TINJAUAN PUSTAKA

Tanggungjawab

a. Pengertian tanggung jawab

Tanggungjawab dalam bahasa inggris diterjemahkan dari kata “*responsibility*” atau “*liability*”, sedangkan dalam bahasa Belanda, yaitu “*vereentwoodelijk*” atau “*agnsparrkelijheid*”.¹

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, yang dimaksud dengan tanggungjawab adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya jika terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggungjawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.²

Menurut hukum tanggungjawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan. Selanjutnya menurut Titik Triwulan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawaban.

¹ <http://www.blogster.com/khaerulhtanjung/pelaku-usaha-dan-tanggung>

² Andi Hamzah, Kamus Hukum, Ghalia Indonesia, 2005



Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggungjawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.³ Hans kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukan sendiri.
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Teori tanggung jawab lebih menekankan bahwa makna tanggungjawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggungjawab dikenal dalam arti liability, sebagai suatu konsep yang terkait dengan kewajiban

³ Hans Kelsen, 2007, sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory of Law and State*, teori umum hukum dan negara, dasar-dasar ilmu hukum normatif sebagai ilmu hukum deskriptif empirik, BEE media Indonesia, Jakarta, hkm. 81



Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Diarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

hukum seseorang yang bertanggungjawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan dengan hukum.

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

1. Tanggungjawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intertional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat mengakibatkan kerugian.
2. Tanggungjawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*coconcept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*).
3. Tanggungjawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*stirck liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja maupun tidak sengaja.

Secara umum prinsip-prinsip tanggungjawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut:⁴

⁴ Shidaeta Hukum Perlindungan konsumen indonesia, 2006, edisi revisi, Gramedia widiasarana indonesia, jakarta, hlm. 73-79

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1. Prinsip Tanggungjawab Berdasarkan Unsur Kesalahan, merupakan prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan perdata. Prinsip ini menyatakan seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya.
2. Prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab, prinsip ini menyatakan bahwa tergugat selalu dianggap bertanggungjawab, sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Dalam prinsip ini, beban pembuktiannya ada pada si tergugat. Dalam hal ini tanpak beban pembuktian terbalik (omkering van bewijslast). Jika menggunakan teori ini, maka yang berkewajiban untuk membuktikan kesalahan itu adalah para pihak pelaku usaha yang digugat. Tergugat harus menghadirkan bukti-bukti bahwa dirinya tidak bersalah .
3. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggungjawab, prinsip ini adalah kebalikan dari prinsip yang kedua, prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggungjawab hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas. Pihak yang dibebankan untuk membuktikan kesalahan itu ada pada konsumen.
4. Prinsip tanggungjawab mutlak (strict liability), prinsip ini identik dengan prinsip tanggungjawab absolut (absolute liability). Ada pendapat yang menyatakan, stict liability adalah prinsip tanggungjawab yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan. Namun ada pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggungjawab. Sebaliknya

absolute liability adalah prinsip tanggungjawab tanpa kesalahan dan tidak ada pengecualiannya.

5. Prinsip tanggungjawab dan pembatasan, prinsip ini sangat disenangi oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausula eksonerasi dalam perjanjian standar yang dibuatnya.

b. Macam-macam tanggung jawab

1. Pertanggungjawaban Perdata

Apabila seseorang dirugikan karena perbuatan seseorang lain, sedangkan diantara mereka itu tidak terdapat perjanjian (hubungan hukum perjanjian), maka berdasarkan undang-undang juga timbul atau terjadi hubungan hukum antara orang tersebut yang menimbulkan kerugian itu. Hal tersebut diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata, sebagai berikut: “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Tanggungjawab hukum dalam hukum perdata berupa tanggungjawab seseorang terhadap perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum tidak hanya mencakup perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang pidana saja, akan tetapi jika perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-undang lainnya dan bahkan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang tidak tertulis. Ketentuan perundang-undangan dari perbuatan melawan hukum

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

bertujuan untuk melindungi dan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.

2. Pertanggungjawaban pidana

Dalam istilah asing disebut juga dengan *teorekenbaardheid* atau *criminal responsibility* yang menjurus kepada pemidanaan dengan maksud untuk menentukan apakah seseorang terdakwa atau tersangka dipertanggungjawabkan atas suatu tindakan pidana yang terjadi atau tidak. Secara subjektif kepada pembuat yang memenuhi syarat-syarat dalam undang-undang (pidana) untuk dapat dikenai pidana karena perbuatannya itu. Sedangkan syarat untuk adanya pertanggungjawaban pidana atau dikenakannya suatu pidana, maka harus ada unsur kesengajaan atau kealpaan.

Konsep Rancangan KUHP baru tahun 2004/2005 di dalam pasal 34 memberikan definisi pertanggungjawaban pidana sebagai berikut: “Pertanggungjawaban pidana ialah diteruskannya celaan obyektif yang ada pada tindak pidana dan secara subjektif kepada seseorang yang memenuhi syarat untuk dapat dijatuhi pidana karena perbuatannya tersebut”. Dalam bahasa Belanda, istilah pertanggungjawaban pidana menurut Pompee terdapat padanan katanya, yaitu *aansprakelijk*, *verantwoordelijk*, dan *toerekenbaar*.



B. Perumahan

Menurut pasal 1 angka (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011⁵ tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang dimaksud dengan 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.

Rumah adalah salah satu jenis ruang tempat manusia beraktivitas, harus dipandang dari seluruh faktor yang mempengaruhinya dan dari sekian banyak faktor tersebut, yang menjadi entral adalah manusia. Dengan kata lain, konsepsi tentang rumah harus mengacu pada tujuan utama manusia yang menghuninya dengan segala nilai dan norma yang dianutnya.⁶

Masyarakat mulai membangun rumah setelah meninggalkan cara hidup berburu dan mengumpulkan makanan. Dalam tradisi masyarakat tradisional, rumah, lebih dari sekedar tempat bernaung dari cuaca dan segala hal yang dianggap musuh, saat dengan makna-makna sebagai hasil pengejawantahan budaya, tradisi dan nilai-nilai yang dianut. Rumah dianggap sebagai mikrokosmos, yang merupakan bagian dari mikrokosmos di luarnya serta lingkungan alam secara luas. Ini berarti bahwa manusia, konstruksi rumah, bahan bangunan serta lingkungannya serta

⁵ Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

⁶ Eko Buudiharjo, Percikan Masalah Arsitektur, perumahan, perkotaan, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1998, hlm 4

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Diarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



lingkungannya seperti gunung, batu alam, pohon atau tumbuhan lainnya dapat disamakan sebagai makhluk hidup bukan benda mati.

Dalam pandangan ini rumah lebih merupakan suatu sistem sosial ketimbang sistem fisik. Hal ini disebabkan karena rumah berkaitan erat dengan manusia, yang memiliki tradisi sosial, perilaku dan keinginan-keinginan yang berbeda dan selalu bersifat dinamis, karenanya rumah bersifat kompleks dalam mengakomodasi konsep dalam diri manusia dan kehidupannya.

Pada masyarakat modern, perumahan menjadi masalah yang cukup serius. Pemaknaan atas rumah, simbolisasi nilai-nilai dan sebagainya seringkali sangat dipengaruhi oleh tingkat ekonomi dan status sosial. Rumah pada masyarakat modern, terutama di perkotaan, menjadi sangat bervariasi, dari tingkat paling minim, yang karena keterbatasan ekonomi hanya dijadikan sebagai tempat berteduh, sampai kepada menjadikan rumah sebagai lambang prestise karena kebutuhan menjaga citra kelas sosial tertentu.

Masalah perumahan di Indonesia berakar dari pergeseran konsentrasi penduduk dari desa ke kota. Pertumbuhan penduduk kota di Indonesia yang cukup tinggi, sekitar 4% pertahun, lebih tinggi dari pertumbuhan nasional, dan cenderung akan terus meningkat. Hal ini menunjukkan kecenderungan yang tinggi tumbuhnya kota-kota di Indonesia.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Diarangi mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Berbagai program pengadaan perumahan telah dilakukan pemerintah dan swasta (real estat). Tetapi apa yang dilakukan belum mencukupi, bagi dari segi kualitas maupun kuantitas. Dari segi jumlah ternyata pemerintah dan swasta hanya mampu menyediakan lebih kurang 10% saja dari kebutuhan rumah, sementara sisanya dibangun sendiri oleh masyarakat. Dari segi kualitas, banyak pihak yang berpendapat bahwa program yang ada belum menyentuh secara holistik dimensi sosial masyarakat, sehingga masih perlu diupayakan perbaikan-perbaikan.

Perbedaan persepsi tentang rumah layak huni. Masalah rumah dan perumahan sering hanya didekati dengan penyelesaian teknis-ekonomi yang sepihak, tanpa melibatkan masyarakat pemakai yang berhubungan erat dengan latar belakang budaya, tradisi dan perilaku mereka.

Hal ini menimbulkan keengganan dalam memandangkan rumah yang layak huni. Salah satu akibatnya adalah rumah siap huni berupa rumah susun, misalnya ditinggalkan oleh penghuninya atau berkembang menjadi sangat rawan akan kriminalitas atau dipugar, yang tentunya membutuhkan biaya tambahan.

⁷ Widyaningsih, Beberapa Pokok Pikiran Tentang Perumahan, Tarsito. Bandung. 2006.



Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Diarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

C. Konsumen

a. Pengertian Perlindungan Konsumen

Perlindungan Konsumen adalah keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan dan masalah antara berbagai pihak satu sama lain berkaitan dengan barang dan/atau jasa konsumen di dalam pergaulan hidup⁸.

Sedangkan menurut Sidobalok hukum perlindungan konsumen adalah keseluruhan Peraturan dan hukum yang mengatur hak-hak dan kewajiban-kewajiban konsumen dan produsen yang timbul dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dan mengatur upaya-upaya untuk menjamin terwujudnya perlindungan hukum terhadap kepentingan konsumen⁹.

Perlindungan konsumen diatur dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, menyebutkan bahwa perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Hukum perlindungan konsumen mengatur hak dan kewajiban konsumen, hak dan kewajiban produsen/pelaku usaha, serta cara-cara mempertahankan hak dan menjalankan kewajiban itu.

⁸ Shidarta., *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Grasindo.

⁹ Sidobalok, Janus. 2014. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Bandung: Citra Aestya Bakti.



Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Diarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

b. Tujuan dan Asas Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen bertujuan untuk memberikan kepastian dan keseimbangan hukum antara produsen dan konsumen sehingga terwujud suatu perekonomian yang sehat dan dinamis sehingga terjadi kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat.

Tujuan perlindungan konsumen diatur dalam Pasal 3 Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen¹⁰, yaitu sebagai berikut :

1. Meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri.
2. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian dan/atau jasa.
3. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen.
4. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi.

Keinginan yang hendak dicapai dalam perlindungan konsumen adalah menciptakan rasa aman bagi konsumen dalam memenuhi kebutuhan hidup. Dalam menegakkan hukum perlindungan diperlukan pemberlakuan asas-asas yang berfungsi sebagai landasan penempatan hukum. Asas perlindungan

¹⁰ Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pasal 3

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

konsumen diatur dalam Pasal 2 Undang-undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen¹¹, yaitu sebagai berikut:

a. Asas Manfaat

Segala upaya yang dilakukan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan. Dengan kata lain, tidak boleh hanya salah satu pihak saja yang memperoleh manfaat, sedangkan pihak lain mendapatkan kerugian.

b. Asas Keadilan

Dalam hal ini, tidak selamanya sengketa konsumen di akibatkan oleh kesalahan pelaku usaha saja, tetapi bisa juga di akibatkan oleh kesalahan konsumen yang terkadang tidak tahu akan kewajibannya. Konsumen dan produsen/pelaku usaha dapat berlaku adil melalui perolehan hak dan kewajiban secara seimbang.

c. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan ini dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara hak dan kewajiban para pelaku usaha dan konsumen. Menghendaki konsumen, produsen/pelaku usaha dan pemerintah memperoleh manfaat yang seimbang dari pengaturan dan penegakan hukum perlindungan konsumen.

¹¹ Undang-undang No. 8 Tahun 1999, *Ibid*, pasal 8

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

d. Asas Keamanan dan Keselamatan

Asas ini bertujuan untuk memberikan adanya jaminan hukum bahwa konsumen akan memperoleh manfaat dari produk yang dikonsumsi/dipakainya, dan sebaliknya bahwa produk itu tidak akan mengancam ketentraman dan keselamatan jiwa dan harta bendanya.

e. Asas Kepastian Hukum

Asas ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum agar pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan menjalankan apa yang menjadi hak dan kewajibannya. Tanpa harus membebankan tanggung jawab kepada salah satu pihak, serta negara menjamin kepastian hukum.

c. Hak dan Kewajiban Konsumen

Istilah perlindungan konsumen berkaitan dengan perlindungan hukum. Dengan keinginan untuk memberikan perlindungan terhadap kepentingan konsumen, maka kepentingan-kepentingan itu dirumuskan dalam bentuk hak. Secara umum terdapat empat hak dasar konsumen yang diakui secara internasional yaitu: Hak untuk mendapatkan keamanan (*the right to safety*), Hak untuk mendapatkan informasi (*the right to be informed*), Hak untuk memilih (*the right to choose*), Hak untuk didengar (*the right to be heard*)¹²

Hak-hak konsumen diatur dalam pasal 4 Undang-undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, yaitu sebagai berikut:

¹² Shidarta., *Hukum Perlindungan Konsumen*, Op.Cit.



© Hak cipta milik UIN Suska Riau

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Diararang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Diararang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1. Hak atas kenyamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan atau jasa.
2. Hak untuk memilih barang dan jasa serta mendapatkan barang dan atau jasa tersebut dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
3. Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi jaminan barang dan atau jasa.
4. Hak untuk di dengar pendapat dan keluhannya atas barang dan atau jasa yang digunakan.
5. Hak untuk mendapatkan advokasi perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
6. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen.
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
8. Hak untuk mendapatkan kompensasi ganti rugi atau penggantian, apabila barang dan jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Sedangkan Kewajiban konsumen diatur dalam Pasal 5 Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu sebagai berikut:

- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan atau jasa demi keamanan dan keselamatan.



Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- b. Bertindak baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan jasa.
- c. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati.
- d. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

d. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha

Menurut Pasal 1 angka 4 dan 5 Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

Pelaku usaha merupakan salah satu komponen yang turut bertanggung jawab dalam perlindungan konsumen. Maka di dalam berbagai peraturan perundang-undangan dibebankan sejumlah hak dan kewajiban serta hal-hal yang menjadi tanggung jawab pelaku usaha.

Hak pelaku usaha diatur dalam Pasal 6 Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu sebagai berikut:

1. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.



Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik.
3. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.

Sedangkan kewajiban pelaku usaha diatur dalam Pasal 7 Undang-undang No.

8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, yaitu sebagai berikut:

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
- b. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- c. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
- d. Memberikan kompensasi, ganti rugi, apabila barang dan/jasa yang diterima atau dimanfaatkan konsumen tidak sesuai dengan perjanjian.

Perjanjian

a. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu kegiatan dimana seseorang berjanji dengan orang lain, atau dimana dua orang berjanji menjalankan apa-apa yang di perjanjikan. Kontrak adalah suatu perjanjian tertulis. Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* (Belanda) atau *contract* (Inggris). Ada dua macam teori yang membahas tentang pengertian perjanjian: teori lama dan teori baru. Pasal 1313 KUH



Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Perdata¹³ berbunyi: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lebih .” Definisi perjanjian dalam Pasal 1313 ini adalah:

- a) Tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian,
- b) Tidak tampak asas konsensualisme, dan
- c) Bersifat dualism.

Tidak jelasnya defenisi ini disebabkan di dalam rumusan tersebut hanya disebutkan perbuatan saja, sehingga yang bukan perbuatan hukum pun disebut dengan perjanjian. Untuk memperjelas pengertian itu, maka harus dicari dalam doktrin. Menurut doktrin (teori lama), yang disebut perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dari defenisi diatas, telah tampak adanya asas konsensualisme dan timbulnya akibat hukum (tumbuh/lenyapnya hak dan kewajiban).

Menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian: “suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.” Teori baru tersebut tidak hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi juga harus dilihat perbuatan-perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya. Ada tiga tahap dalam membuat perjanjian menurut teori baru, yaitu:

- a) Tahap *pracontractual*, yaitu adanya penawaran dan penerimaan;

¹³ KUHPerdata Pasal 1313



Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- b) Tahap *contractual*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak;
- c) Tahap *post contractual*, yaitu tahap pelaksanaan perjanjian.

Unsur-unsur perjanjian menurut teori lama, yaitu:

- a. Adanya perbuatan hukum ;
- b. Persesuaian pernyataan kehendak dari beberapa orang;
- c. Persesuaian kehendak ini harus dipublikasikan dinyatakan;
- d. Perbuatan hukum itu terjadi karena kerja sama antara dua orang atau lebih;
- e. Pernyataan kehendak (*wilsverklaring*) yang sesuai itu harus saling bergantung satu sama lain;
- f. Kehendak itu ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum;
- g. Akibat hukum itu untuk kepentingan yang satu asas beban yang lain atau timbal balik;
- h. Persesuaian kehendak itu harus dengan mengingat peraturan perundang-undangan.¹⁴

Menurut ahli hukum perdata, perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji itu dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sedangkan pihak lain berjanji menuntut perjanjian itu.

¹⁴ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2001), h.160



Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Diarangi mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Menurut R. Subekti¹⁵, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

Menurut Salim HS, perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati.

Syarat Sah Perjanjian

Dalam hukum Eropa Kontinental, syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Pasal 1320 KUH Perdata menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu:

- a) Adanya kesepakatan kedua belah pihak,
- b) Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum,
- c) Adanya objek, dan
- d) Adanya kuasa yang halal.

Keempat hal itu, dikemukakan berikut ini.

- a. Kesepakatan (*Toesteming/Izin*) Kedua Belah Pihak

¹⁵<https://www.pelajaran.co.id/2019/05/pengertian-perjanjian-menurut-para-ahli.html>

“Pengertian Perjanjian Menurut Ahli” di akses pada 3 November 2019 pukul 22.00



Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Diarangi mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Syarat yang pertama sahnya kontrak adalah adanya kesepakatan atau konsensus pada pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain. Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan:

1. Bahasa yang sempurna dan tertulis;
2. Bahasa yang sempurna secara lisan;
3. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.
4. Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lainnya;
5. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya;
6. Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

Pada dasarnya, cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, di kalatimbul sengketa di kemudian hari.

b. Kecakapan Bertindak

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang



Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Diarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang. Orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan atau sudah kawin. Orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum:

- 1) Anak di bawah umur (*minderjarigheid*);
- 2) Orang yang ditaruh dibawah pengampuan, dan
- 3) Istri (Pasal 1330 KUH Perdata). Akan tetapi dalam istri dapat melakukan perbuatan hukum, sebagaimana diatur dala Pasal 31 UU Nomor 1 Tahun 1974 jo. SEMA No. 3 Tahun 1963.

c. Adanya Objek Perjanjian (*Onderwerp der Overeenkomst*)

Di dalam berbagai literatur disebut bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negatif. Prestasi terdiri dari:

- 1) Memberikan sesuatu,
- 2) Berbuat sesuatu, dan
- 3) Tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata).

d. Adanya Causa yang Halal (*Geoorloofde Oorzak*)

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak dijelaskan pengertian *orzaak* (causa yang halal). Di dalam Pasal 1337 KUH Perdata hanya disebutkan causa yang



Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentang dengan undang-undang, kesucilaan dan ketertiban umum.

c. Bentuk-bentuk perjanjian

Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu: tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).

Bentuk dari perjanjian tertulis ialah sebagai berikut:

- a) Perjanjian dibawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. perjanjian semacam itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga.
- b) Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notari atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Namun kesaksian tersebut tidak mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian.
- c) Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta otentik. Akta otentik adalah akta yang dibuat di hadaan dan dimuka pejabat yang berwenang untuk itu.

d. Asas-Asas Perjanjian

Dalam hukum kontrak dikenal banyak asas, diantaranya adalah sebagai berikut:



Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah atau biasa juga disebut bahwa kontrak tersebut sudah bersifat obligatoir, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

a)

Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme sering diartikan bahwa dibutuhkan kesepakatan untuk lahirnya kesepakatan. Pengertian ini tidak tepat karena maksud asas konsensualisme ini adalah bahwa lahirnya kontrak ialah pada saat terjadinya kesepakatan. Dengan demikian, apabila tercapai kesepakatan antara para pihak, lahirnya kontrak, walaupun kontrak itu belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa kontrak tersebut sudah bersifat obligatoir, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut.

Asas konsensualisme ini tidak berlaku bagi semua jenis kontrak karena asas ini hanya berlaku terhadap kontrak konsensual sedangkan terhadap kontrak formal dan kontrak riil tidak berlaku.

b)

Asas Mengikatnya Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*)

Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

c)

Asas Kebebasan Berkontrak



Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Diarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting dalam hukum kontrak. Kebebasan berkontrak ini oleh sebagian sarjana hukum biasanya didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) BW bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Demikian pula ada yang mendasarkan pada Pasal 1320 BW yang menerangkan tentang syarat sahnya perjanjian.

Kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, diantaranya:

- 1) Bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak;
- 2) Bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian;
- 3) Bebas menentukan isi atau klausul perjanjian;
- 4) Bebas menentukan bentuk perjanjian, dan
- 5) Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu dasar yang menjamin kebebasan orang dalam melakukan kontrak. Hal ini tidak terlepas juga dari sifat Buku III BW yang hanya merupakan hukum yang mengatur sehingga para pihak dapat menyimpanginya (mengesampingkannya), kecuali terhadap pasal-pasal tertentu yang sifatnya memaksa.

d) Asas Iktikad Baik



Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Asas iktikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang iktikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Sementara itu, Arrest H.R di Negeri Belanda memberikan peranan tertinggi terhadap iktikad baik dalam tahap perjanjian bahkan kesesatan ditempatkan di bawah asas iktikad baik, bukan lagi pada teori kehendak.

Begitu pentingnya iktikad baik tersebut sehingga dalam perundingan-perundingan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh iktikad baik dan hubungan khusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain.

Bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani kontrak atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitandengan iktikad baik.

Di Jerman, Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwa apabila ditetapkan syarat-syarat umum mengenai perjanjian, kebebasan berkontrak dianggap ada sejauh kebebasan ini mengenai isi perjanjian menurut ukurannya sendiri, yaitu berdasarkan iktikad baik dengan kewajiban untuk memperhatikan kepentingan-kepentingan pihak lain dalam perjanjian pada awal penyusunan syarat-syarat perjanjian itu. Apabila



Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

satu pihak hanya mengajukan kepentingan-kepentingan sendiri, ia menyalahgunakan kebebasan dalam membuat perjanjian.

Kedua keputusan tersebut menunjukkan bahwa iktikad baik menguasai para pihak pada periode praperjanjian, yaitu dengan memperhatikan kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain.

Putusan Pengadilan Inggris yang menyatakan bahwa apabila orang memiliki pengetahuan khusus (ahli) memberikan keterangan kepada pihak lain dengan maksud memengaruhi pihak lain supaya menutup perjanjian dengannya, dia wajib untuk berhati-hati bahwa keterangan-keterangannya adalah benar dan dapat dipercaya, juga terkait dengan iktikad baik.

Asas sikap berhati-hati tersebut merupakan perkembangan asas iktikad baik. Berdasarkan asas sikap berhati-hati dalam perjanjian tersebut dapat disimpulkan adanya beberapa kewajiban seperti kewajiban meneliti, kewajiban untuk memberikan keterangan, kewajiban untuk membatasi kerugian, kewajiban untuk membantu perubahan-perubahan dalam melaksanakan suatu perjanjian, kewajiban untuk menjauhkan diri dari persaingan, kewajiban untuk memelihara mesin-mesin yang dipakai, dan sebagainya. Rumusan tersebut dimaksudkan untuk menggambarkan hubungannya dengan kewajiban berhati-hati diluar perjanjian serta untuk mencegah kesalah pahaman.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut ini:

1. Pertanggungjawaban Pembangunan Perumahan Oleh PT. Najah Bintang Sejahtera Yang Tidak Sesuai Dengan Spesifikasi Yang Merugikan Konsumen Di Pekanbaru. PT. Najah Bintang Sejahtera selaku pihak pengembang perumahan berjanji akan bertanggungjawab atas pembangunan rumah konsumen tidak hanya sebatas yang telah di perjanjikan, dan pihak pengembang akan bertanggungjawab kepada konsumen setelah biaya pelunasan diberikan dan meminta waktu untuk menyelesaikan pertanggung jawab terhadap konsumen
2. Bagaimana Hambatan Yang di Hadapi Konsumen Dalam Meminta Pertanggungjawaban PT. Najah Bintang Sejahtera Selaku Developer Yang Membangun Perumahan Yang Tidak Sesuai Dengan Spesifikasinya. Kendala yang dihadapi oleh PT. Najah Bintang Sejahtera di antaranya karena kurangnya biaya dan tidak lagi memiliki biaya untuk penyelesaian pembangunan perumahan tersebut, dan pekerja perumahan yang meminta kenaikan upah juga menjadi kendala terhadap pihak pengembang.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

B. Saran

Berdasarkan pembahasan diatas, maka dengan ini penulis memberikan saran, untuk :

1. Pihak PT. Najah Bintang Sejahtera selaku pengembang harusnya memberikan pertanggung jawaban serta kejelasan pembangunan kepada konsumen sebagai suatu iktikad baik dari pihak pengembang sendiri, dan sesegera mungkin menyelesaikan perumahan yang belum sesuai spesifikassi serta mengganti kerugian konsumen. Pihak pengembang harusnya lebih transparan kepada konsumen dan memberikan kepastian hukum jika terjadi lagi kendala dalam pembangunan perumahan tersebut.
2. Pihak pengembang harus lebih memperhitungkan lagi anggaran yang akan di gunakan dalam pembangunan perumahan terebut, dan tidak hanya selalu memberikan janji-jani saja kepada konsumen. Dalam hal ini pihak pengembang juga harus mempertimbangkan kerugian konsumen karena kelalaian pembangunan yang terjadi serta untuk kedepannya lebih baik lagi dan melakukan ganti kerugian sesegera mungkin

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ahmad Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Jakarta, Rajagrafindo Persada.
- Ahmad Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, Rajagrafindo Persada.
- Bambang Sunggono, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, Rajawali Pers.
- Beni Ahmad Saebani, 2008, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung, Pustaka Setia.
- H. Zaeni Asyhadie dan Arief Rahman, 2013, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Handri Raharjo, 2010, *Buku Pintar Transaksi Jual Beli dan Sewa- Menyewa*, Yogyakarta, Pustaka Yustia.
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Perjanjian Sewa Menyewa No. 231/PUD/GAD-CR/PSM/X/2014
- R. Subekti dan Tjitrosudibio, 2004, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita.
- _____, 1989, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- _____, 1976, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Saim HS, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika.
- _____, 2001, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta, Sinar Grafika.
- _____, 2013, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika.
- _____, 2013, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UII Pres.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Diarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Soehar Maru Hutagalung, 2013, *Kontrak Bisnis Di Asean*, Jakarta Timur, Sinar Grafika.

Soetman dan Philips Dillah, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung, Alfabeta.

Wijono Prodjodikoro, 1986, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, PT Bale.



UIN SUSKA RIAU

SURAT KETERANGAN

Stempel Jurnal Hukum Islam dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : FANDI AHMAD

NIM : 11427103964

Program Studi: ILMU HUKUM

Judul : *Pertanggungjawaban Pembangunan Perumahan Oleh PT. Najah Bintang Sejahtera Yang Tidak Sesuai Dengan Spesifikasi yang Merugikan Konsumen Di Pekanbaru*

Pembimbing : Firdaus SH., MH

Nama tersebut diatas telah menyerahkan jurnal skripsi sesuai dengan pedoman yang telah ditetapkan.

Pekanbaru, 03 Agustus 2021

Pimpinan Redaksi



Alpi Syahrin, SH., MH., CPL

NIP. 198804302019031010

1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Diarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.





**PENGESAHAN
PERBAIKAN SKRIPSI**

Skripsi dengan judul "PERTANGGUNGJAWABAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN OLEH PT. NAJAH BINTANG SEJAHTERA YANG TIDAK SESUAI DENGAN SPESIFIKASI YANG MERUGIKAN KONSUMEN DI PEKANBARU" yang ditulis oleh :

Nama : **FANDI AHMAD**
 NIM : 1142703964
 Program Studi : Ilmu Hukum

Telah dimunaqasahkan pada :

Hari / Tanggal : Rabu, 14 Juli 2021
 Waktu : 13.30 WIB
 Tempat : Ruang Sidang Munaqasah Fakultas Syariah dan Hukum (ONLINE)

Telah di perbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji Munaqasah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 14 Maret 2020 M

TIM PENGUJI MUNAQASAH

Ketua
Dr. H. Mawardi, M,Si

Setretaris
Reni Kurniawan, SH., MH

Penguji I
Dr. Mahmuzar, M,Hum

Penguji II
Piri Pirmansyah, SH., MH

.....

Mengetahui:
 Kasubbag Akademik Kemahasiswaan dan Alumni
 Fakultas Syariah dan Hukum

Jalinus, S.Ag.
 NIP. 19750801 200701 1 023

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



RIWAYAT HIDUP



Fandi ahmad., Lahir pada tanggal 15 Desember 1995, di Tanjung Jati Kecamatan Guguak Kab Lima Puluh Kota. Penulis merupakan Anak ke 1 dari 4 bersaudara, dari pasangan Rifdon dan delrita.

Penulis pertama kali masuk pendidikan Formal di SD N 10 VII Koto Talago pada tahun 2002 dan tamat pada tahun 2008. Pada tahun yang sama penulis melanjutkan pendidikan ke SMP Negeri 1 Kec Guguak dan tamat pada tahun 2011. Setelah tamat di SMP N, penulis melanjutkan ke SMA Negeri 1 Kec Suliki dan tamat pada tahun 2014. Dan pada tahun yang sama penulis terdaftar sebagai Mahasiswa di Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau Fakultas Syariah dan Hukum, Jurusan Ilmu Hukum melalui Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SBMPTN).

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Diarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.