

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan sebuah bangunan yang dibangun oleh manusia yang digunakan sebagai tempat tinggal/berteduh. Begitu juga dengan perumahan yaitu sekelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan dalam suatu tempat tinggal yang di lengkapi dengan prasarana lingkungan, Perumahan merupakan kebutuhandasarmanusia yang mempunyai peranan penting dalam kelangsungan dan peningkatan hidup manusia .

Namun, tidak semua orang bisa dengan mudah membangun rumah, karena di perlukan berbagai hal sehingga rumah itu bisa didirikan dan di tempati, Banyak orang yang tidak ingin di repotkan dengan hal seperti itu, karena itu masyarakat yang ingin membangun atau membeli rumah dengan cara yang lebih mudah dan tidak menyita banyak waktu, yaitu biasanya lebih memilih untuk membeli rumah melalui developer dan pembayarannya pun bisa di lakukan dengan cara cash ataupun kredit melalui sebuah lembaga perbankan yang sudah di tunjuk .

Salah satu perusahaan swasta yang bergerak di bidang pengembangan pemasaran perumahan adalah CV. Lutfi Utama yang beralamat di Jalan Tanjung Raya II Kelurahan Parit Mayor Kecamatan Pontianak Timur blok 3 Pontianak yang membangun kawasan hunian perumahan yang berlokasi di kelurahan Parit Mayor Kecamatan Pontianak Timur yang di namakan dengan “Perumahan Mutahar Ceria”

di lahan seluas 2300 m telah di bangun 20 unit rumah, adapun tiperumah yang di bangun itu adalah :

1. tipe 45 di bangun 10 unit rumah dengan harga @Rp.185.000.000
2. tipe 75 di bangun 5 unit rumah dengan harga @Rp.285.000.000
3. tipe 85 di bangun 3unit rumah dengan harga @Rp.310.000.000
4. tipe 90 di bangun 2 unit rumah dengan harga @Rp.335.000.000

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) merupakan kredit yang disediakan oleh pihak perbankan kepada para debitur yang hendak membeli tempat tinggal. Pembeli hanya cukup membayar uang muka atau DP (Down Payment) kepada penjual, dan sisanya meminjam ke Bank dengan jaminan rumah yang dibeli kemudian mengangsurnya setiap bulan dengan besar angsuran dan jangka waktu pembayaran sesuai dengan kesepakatan yang telah di sepakati antara pihak pembeli dengan pihak penjual.

Dalam perjanjian jual beli rumah di perumahan Mutahar Ceria, pihak pembeli dapat membayar langsung secara cash kepada pihak Developer atau melalui KPR ( Kredit Pemilikan Rumah ) yang di sediakan oleh pihak Developer CV. Lutfi Utama melalui bank windu diharuskan membayar uang muka atau DP (Down Payment) sebesar 20 % kepada pihak Developer dan sisanya meminjam ke bank dengan angsuran perbulan pembeli dapat memilih jangka waktu pembayaran berkisar antara 1 (satu) tahun hingga 15 (lima belas) tahun dalam proses pembangunan dari januari 2014 hingga juni 2014 .

Jika antara pembeli dan developer sudah terjadi kesepakatan mengenai rumah dan harga maka akan terjadi perjanjian jual beli, dari perjanjian yang telah di

sepakati timbulah perikatan yang kemudian akan timbul hak dan kewajiban para pihak dan selanjutnya di tuangkan dalam akta perjanjian jual beli. Pihak-pihak yang mengadakan perjanjian di haruskan untuk melaksanakan kewajiban yang sudah menjadi tanggung jawabnya, dan apabila salah satu pihak tidak dapat atau lalai melaksanakan apa yang sudah menjadi kewajibannya ,maka pihak yang lain dapat menuntut atas kelalaiannya.

Kewajiban yang di lakukan oleh pembeli sudah di lakukan mengenai pembayaran dan kesanggupan pelunasannya, dan kewajiban penjual sudah di lakukan dengan tahap pembangunan rumah namun ketika pembeli akan menempati rumah yang siap di huniternyata rumah yang di janjikan tidak bisa di gunakan selayaknya di karenakan bangunan rumah mengalami kerusakan yaitu ada beberapa rumah bagian dinding yang retakdi karenakan tanah yang labil atau alat berat yg masuk di daerah perumahan dalam proses pembuatan jalan sehingga membuat beberapa rumah mengalami kerusakan yaitu dinding yang retak.

Pembeli sebagai penghuni merasa kecewa dan mengadakan hal ini kepada CV. Lutfi Utama namun hal tersebut tidak mendapat respon positif dari CV. Lutfi Utama padahal pembeli sudah berupaya untuk melakukan negosiasi dengan CV. Lutfi Utama selaku developer atas sikap tersebut pembeli merasa di rugikan dalam hal pemberian jaminan bangunan layak huni seperti yang telah di tuangkan dalam akta perjanjian jual beli yang sudah di sepakati bersama yaitu masa pemeliharaan rumah selama 60 (hari)setelah diadakannya perjanjian jual beli di antara kedua belah pihak maka dalam hal ini penjual di anggap belum bertanggung jawab

Dikatakan wanprestasi adalah dalam hal menanggung kebendaan yang menjadi tanggung jawabnya berupa rumah yang di jual kepada pembeli.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk meneliti dan menyusunnya dalam bentuk skripsi dengan judul **“TANGGUNG JAWAB DEVELOPER CV.LUTFI UTAMA TERHADAP KERUSAKAN RUMAH PEMBELI DI PERUMAHAN MUTAHAR CERIA KELURAHAN PARIT MAYOR KECAMATAN PONTIANAK TIMUR”**.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah: **“Apakah developer CV. Lutfi Utama telah bertanggung jawab terhadap kerusakan rumah selama masa pemeliharaan di Perumahan Mutahar Ceria Kelurahan Parit Mayor Kecamatan Pontianak Timur?”**

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mencari data dan informasi mengenai pelaksanaan perjanjian jual beli rumah antara developer CV. Lutfi Utama dengan pembeli di Perumahan Mutahar Ceria
2. Untuk mengungkapkan faktor yang menyebabkan developer CV. Lutfi Utama tidak melaksanakan kewajibannya yakni mengganti kerusakan rumah selama masa perawatan terhadap pembeli rumah di Perumahan Mutahar Ceria

3. Untuk menjelaskan akibat hukum bagi developer CV. Lutfi Utama yang telah melakukan wanprestasi
4. Untuk mengungkapkan upaya yang dapat di tempuh oleh pembeli terhadap developer CV. Lutfi Utama yang telah melakukan wanprestasi.

#### **D. Kerangka Pemikiran**

##### **1. Tinjauan Pustaka**

Developer adalah pelaku usaha atau biasa di sebut juga dengan perusahaan pembangunan perumahan sedangkan pembeli adalah konsumen atau pemakai dan pengguna jasa pelaku usaha.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia pasal 5 ayat 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 (tentang ketentuan-ketentuan mengenai penyediaan dan pemberian tanah untuk keperluan perusahaan) di sebutkan pengertian, **“Perusahaan pembangunan perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar dalam areal suatu tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang di lengkapi dengan pra sarana lingkungan dan fasilitas–fasilitas sosial yang di perlukan oleh masyarakat dan penghuninya.”**<sup>1</sup>

**“Pelaku Usaha sendiri adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha baik berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang di dirikan 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”.**<sup>2</sup>

Sementara itu yang di maksud dengan pembeli berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen mengatakan **bahwa pembeli adalah setiap orang pemakai barang dan / atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk di perdagangkan**<sup>3</sup>.

Perjanjian secara umum diatur dalam Buku ke-III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mana pengertian tentang perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata, yang berbunyi sebagai berikut: **“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.**<sup>4</sup>

MenurutR, Subekti, SH bahwa :**“Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.**<sup>5</sup>Perjanjian yang dimaksud di sini ialah kesepakatan antara dua pihak yang saling mengikatkan diri atas suatu kepentingan tertentu.

Sedangkan menurut P. Setiawan defenisi perjanjian adalah **“Suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikat kan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih** <sup>6</sup>

---

<sup>2</sup> Ibid , h. 3.

<sup>3</sup>UU, 1999, Perlindungan Konsumen, Nomor 8 ,h.2

<sup>4</sup>2009, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, PT Pradnya Paramita, H 338.

<sup>5</sup>Prof.R.subekti, 1978, Hukum perjanjian, PT.intermasa, jakarta, h.1.

<sup>6</sup>R. Setiawan, 1979, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Bandung :Alumni, h. 4.

Defenisi tentang perjanjian juga di kemukakan oleh J. Satrio, yaitu **perjanjian adalah peristiwa yang menimbulkan dan berisi ketentuan–ketentuan hak dan kewajiban antara dua pihak atau dengan perkataan lain, perjanjian berisi perikatan.**<sup>7</sup>

Kesepakatan kedua belah pihak merupakan hal yang sangat pokok dan penting, karena tanpa adanya kesepakatan tidak mungkin perjanjian akan lahir. Selain itu dengan adanya perjanjian dapatlah diketahui apakah masing-masing pihak telah dipenuhi kewajibannya.

Kewajiban itu adalah bahwa pihak developer berkewajiban untuk memenuhi kebutuhan pembeli yaitu bertanggung jawab penuh atas pembangunan rumah, selama masa pemeliharaan menjamin kepada pembeli bahwa rumah yang di perjual belikan bebas dari tuntutan pihak lain, menyediakan fasilitas jalan, listrik, dan PAM, dan pembeli mendapatkan 60 hari masa pemeliharaan sebelum dan sesudah di tempati.

Selain itu kewajiban pihak developer sebagai pelaku usaha harus memenuhi kewajibannya untuk menyelesaikan dan merealisasikan perjanjian terhadap pihak pembeli sesuai dengan perjanjian yang telah di buat. dengan adanya batas waktu yang telah di sepakati untuk melaksanakan kewajiban masing masing melalui perjanjian tertulis yang pada prinsipnya perjanjian tersebut telah ada sejak tercapainya kata sepakat dari pihak yang mengadakannya.

Perjanjian merupakan tolak ukur dan pelaksanaan dan pemenuhan kewajiban masing–masing pihak. dengan kata lain bahwa perjanjian ini merupakan ikatan yang mengikat kedua belah pihak sehingga masing–masing pihak terkait oleh hak dan

---

<sup>7</sup>J. Satrio, 1995, Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, h 5.

kewajibannya. selain itu perjanjian kedua belah pihak yang telah di sepakati meletakkan batas waktu kapan segala hak dan kewajiban kedua belah pihak sudah harus di penuhi dan hal-hal yang tidak boleh di lakukan oleh para pihak.

Dengan demikian perjanjian tersebut harus lah mendapat persetujuan dari kedua belah pihak,karena isi dari perjanjian itu merupakan kepentingan kedua belah pihak sehingga sudah seharusnya perjanjian itu di laksanakan dan terpelihara secara baik sebagaimana yang telah di sepakati.

Pada dasarnya perjanjian menghendaki adanya prestasi dan kontra prestasi dari masing masing pihak yang terikat dalam perjanjian itu,begitu pula dengan halnya perjanjian antara developer dengan pembeli rumah dimana developer sebagai pelaku usaha berkewajiban untuk memenuhi kebutuhan yang telah sesuai di tuangkan dalam perjanjian. Begitu pula sebaliknya pihak pembeli juga harus melaksanakan kewajibannya dari apa yang telah di terima yaitu dengan membayar sejumlah uang kepada pihak developer sebagai imbalan sebagai apa yang telah di penuhi sebagai kewajibannya.

Perjanjian yang di tuangkan dalam bentuk tertulis pada dasarnya merupakan keinginan para pihak,karena jika kemudian hari dalam pelaksanaan perjanjian terjadi perbuatan ingkar janji atau wanprestasi maka perjanjian itu dapat di jadikan alat bukti jika sampai di perkarakan di depan pengadilan.

Agar perjanjian dapat di tuntutan pelaksanaannya ada beberapa unsur yang harus di penuhi sebagaimana yang terdapat dalam ketentuan pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan sebagai berikut :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;



2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal”.<sup>8</sup>

Dari keempat syarat sah perjanjian tersebut, dapat dibedakan menjadi dua segi, yaitu segi subjek dan objek. Syarat pertama dan kedua adalah syarat yang mesti “melekat pada diri sendiri/ subjek” yang membuat persetujuan. Sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat yang harus “terdapat pada objek” persetujuan.<sup>9</sup>

Dengan demikian perjanjian jual beli rumah antara developer dengan pihak pembeli telah di adakan sudah memenuhi unsur–unsur dari pasal 1320 KUHPerduta. Ini berarti bahwa perjanjian itu tidaklah dapat di batalkan oleh salah satu pihak, baik dengan alasan apapun,kecuali kedua belah pihak sepakat untuk mengadakan pembatalan dari perjanjian itu berdasarkan sebab tertentu karena masing–masing pihak telah memenuhi unsur subyektif serta isi perjanjian itu juga telah memenuhi unsur dari persyaratan obyektif.

Apabila dalam perjanjian, salah satu pihak tidak memenuhi apa yang telah di sepakati dan di perjanjikan maka pihak lainnya berhak untuk melakukan atau menuntut pemenuhan atas apa yang telah di sepakati bersama.

Kesepakatan yang telah lahir mengenai pembelian perumahan,pada dasarnya tidak bertentangan dengan apapun juga baik terhadap ketentuan-ketentuan yang sedang berlaku (hukum positif) serta tidak bertentangan dengan normanorma yang

---

<sup>8</sup>Prof.R.Subekti,dan R.Tjitrosudibio, 1985, Kitab Undang – Undang Hukum perdata , Pradnya, Paramita, Jakarta, H. 305

<sup>9</sup>M. Yahya Harahap, 1986, Segi-segi Hukum Perjanjian. PT Alumni, Bandung, H. 25.

berlaku dan timbul dalam masyarakat pada saat sekarang ini seperti norma agama, kesusilaan dan lainnya.

Konsekuensi dari perjanjian yang di buat secara sah menurut ketentuan pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan sebagai berikut : **”Semua perjanjian yang di buat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya.”**<sup>10</sup>

Dalam hubungan nya dengan penulisan ini, maka perjanjian antara developer dengan pembeli adalah sah, maka perjanjian itu berlaku sebagai Undang-Undang bagi kedua belah pihak.

ini berarti bahwa perjanjian itu haruslah di penuhi dan di patuhi dimana pihak developer bertanggung jawab sepenuhnya atas pembangunan rumah dan fasilitas perumahan selama masa perawatan sebagai imbalannya berhak untuk menerima sejumlah uang dari pemesanan sebagai kontra prestasinya

Perjanjian yang di buat secara sah adalah berlaku sebagaimana layaknya undang-undang dan bagi yang membuatnya sudah seharusnya melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik sebagaimana tercantum dalam pasal 1338 (3) KUH Perdata di samping itu ketentuan yang menunjang perjanjian tersebut dalam pasal 1347 KUH Perdata yang di maksud untuk menjaga kemungkinan adanya kekurangan yang terdapat dalam perjanjian itu.

Berkaitan dengan masuknya pasal 1347 KUH Perdata, maka masing–masing pihak tidak perlu khaawatir akan kekurangan terhadap perjanjian jual beli rumah

---

<sup>10</sup>Ibid. h.3 .

yang telah di perjanjikan. Karena perjanjian tersebut telah di jamin dalam pasal 1347 KUHPerdara.

Karena pada prinsipnya, suatu perbuatan ingkar janji mempunyai beberapa bentuk sebagaimana yang di kemukakan oleh Prof.R.Subekti,SH. Yang menyatakan sebagai berikut :

- 1. Tidak melakukan apa yang di sanggupi akan di lakukan**
- 2. Melaksanakan apa yang di janjikan, akan tetapi tidak sebagaimana mestinya**
- 3. Melakukan apa yang di perjanjikan tetapi terlambat**
- 4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh di lakukan.<sup>11</sup>**

Dalam hubungan nya dengan perjanjian pada umumnya pihak developer ingkar janji dan belum bertanggung jawab dalam bentuk yang ke dua dan ke tiga yaitu melaksanakan apa yang di janjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya dan atau melakukan apa yang di perjanjikan tapi sifatnya terlambat. Ini berarti bahwa wanprestasi yang terjadi adalah dapat berupa terjadi kerusakan rumah pembeli yaitu dinding rumah yang retak selama masih masa perawatan sesuai yang telah di sepakati bersama.

Ada beberapa pengertian wanprestasi yang di berikan oleh para ahli, wanprestasi (default atau non fulfilment), ataupun yang di sebut juga dengan istilah (breach of contract) adalah tidak melaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana

---

<sup>11</sup> Ibid. h. 45

mestinya yang di bebaskan oleh penjual terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang di maksudkan dalam perjanjian yang bersangkutan.<sup>12</sup>

Sedangkan pengertian dari wanprestasi sendiri dapat di lihat dari defenisi yang dikemukakan oleh Abdul Kadir Muhammad,SH sebagai berikut:”wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah di tetapkan dalam perikatan,baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul berdasarkan undang-undang”.<sup>13</sup>

Sedangkan wanprestasi menurut M.Yahya Harahap SH adalah sebagai berikut:

**Pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau di lakukan tidak menurut selayaknya, atau begitu seorang debitur di sebutkan dan berada dalam keadaan wanprestasi, apabila dalam melakukan pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai sehingga terlambat dari jadwal waktu yang di tentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya atau selayaknya.**<sup>14</sup>

Berdasarkan pada apa yang di kemukakan M.Yahya Harahap,SH seperti tersebut di atas,maka pihak developer melakukan wanprestasi dalam melaksanakan perjanjian tidak menurut selayaknya karena belum bertanggung jawab atas kerusakan rumah yang tidak sesuai dengan apa yang telah di perjanjikan.

Dengan terjadinya perbuatan ingkar janji atau wanprestasi sudah pasti menimbulkan kekecewaan bagi pembeli dan pihak pelaku perbuatan itu harus memikul akibat perbuatan dari kesalahannya itu.

---

<sup>12</sup>Munir fuady,2001,Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis ), PT Citra Aditya Bakti, Bandung, h.87-88

<sup>13</sup> Abdul Kadir Muhammad, SH , 1986, Hukum Perikatan Perjanjian, alumni,bandung,h.20

<sup>14</sup> M.Yahya Harahap,SH., Op.cit. h. 6

Akibat hukum dari suatu perbuatan wanprestasi bagi pihak developer ada beberapa bentuk. Bentuk-bentuk tersebut sebagaimana yang di kemukakan oleh Prof.R.Subekti,SH, yaitu:

- 1. Membayar kerugian yang di derita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti kerugian**
- 2. Pembatalan perjanjian atau juga di namakan pemecahan perjanjian**
- 3. Peralihan resiko**
- 4. Membayar biaya perkara,kalau sampai di perkarakan<sup>15</sup>.**

Akibat – akibat hukum yang tersebut di atas dapat di berikan terhadap wanprestasi pada umumnya sehingga dalam hal ini pihak pembeli rumah dapat saja mengadakan upaya hukum tersebut.

Ini dimaksudkan agar pihak developer dapat memenuhi apa yang menjadi kewajiban terhadap pihak pembeli sebagaimana yang telah di perjanjikan atau di sepakati bersama,jika pihak pembeli menempuh upaya hukum terhadap pihak developer karena menurut Prof.Dr.Wirjono Prodjodikoro,SH. Bahwa :”**perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum mengenai harta benda antara dua pihak dalam mana satu pihak berjanji atau di anggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal sedangkan pihak lain berhak memenuhi pelaksanaan janji itu**”.<sup>16</sup>

Bertolak ukur dari apa yang di kemukakan oleh Prof.Dr.Wirjono prodjodikoro,SH tersebut di atas maka sudah seharusnya pihak developer memberikan jaminan membetulkan semua kerusakan rumah pembeli selama masa garansi yang merasa di rugikan

---

<sup>15</sup> R.subekti,SH, Op.cit. , h 45

<sup>16</sup> Wirjono Prodjodikoro,SH, 1989,Azas-Azas HukumPerjanjian,PT.Bale,Bandung, H.9.

## 2. Kerangka Konsep

Developer adalah pelaku usaha atau biasa di sebut juga dengan perusahaan pembangunan perumahan sedangkan pembeli adalah konsumen atau pemakai dan pengguna jasa pelaku usaha.

Dengan adanya perjanjian jual beli rumah antara pihak developer CV. Lutfi Utama dengan pihak pembeli maka timbul hak dan kewajiban dari masing-masing pihak untuk melaksanakan prestasi. Hak dan kewajiban ini bersifat mengikat karena sesuai dengan asas yang terdapat dalam Hukum Perdata, bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah akan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Sehubungan dengan hal tersebut pihak developer, prestasi yang harus di penuhi adalah melaksanakan kewajibannya untuk memperbaiki apabila ada rumah yang rusak selama masa pemeliharaan sesuai dengan perjanjian yang telah di sepakati dan pihak lain yaitu adalah pembeli rumah berkewajiban untuk membayar uang pembelian rumah.

Dalam perjanjian jual beli rumah antara pihak developer dengan pihak pembeli rumah ini sebagaimana dalam perjanjian pada umumnya haruslah di lakukan dengan itikad baik, dengan di landasi itikad baik tersebut jelaslah pihak developer harus bertanggung jawab sepenuhnya atas rumah tersebut selama masa pemeliharaan apabila ada rumah yang rusak maka pihak developer harus berkewajiban untuk memperbaiki rumah yang rusak tersebut selama masih dalam masa pemeliharaan .

Namun pada kenyataannya ada beberapa rumah yang rusak selama masih dalam masa pemeliharaan akan tetapi pihak developer belum melakukan

kewajibannya untuk memperbaiki rumah yang rusak dalam masa pemeliharaan sesuai yang telah di sepakati ataupun belum melakukan perbaikan rumah, Dari tindakan pihak penjual tersebut dapat dikatakan telah wanprestasi. Dengan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penjual tidak melakukan perbaikan atas kerusakan rumah selama masa perawatan, maka seharusnya pihak penjual dapat dikenakan sanksi berupa pemenuhan kewajibannya dalam memperbaiki rumah yang rusak yaitu dinding rumah yang retak selama masa garansi sesuai dengan yang telah diperjanjikan

#### **E. Hipotesis**

Berdasarkan rumusan masalah di muka maka penulis merumuskan hipotesis sebagai jawaban sementara atas rumusan masalah yang harus dibuktikan kebenarannya. Sehubungan dengan hal tersebut, maka penulis merumuskan hipotesis sebagai berikut : **“Bahwa Developer CV.Lutfi Utama Belum Bertanggung Jawab Terhadap Kerusakan Rumah Selama Masa perawatan Di perumahan Mutahar Ceria Kelurahan Parit Mayor Kecamatan Pontianak Timur”**.

#### **F. Metode Penelitian**

Dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah metode empiris dengan pendekatan secara deskriptif analisis, yaitu dengan menggambarkan dan menganalisis secara nyata keadaan yang dijumpai pada saat penelitian ini dilakukan.

##### **1. Bentuk Penelitian**

###### **a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)**

Yaitu dengan mempelajari dan menghimpun data dari berbagai literatur, undang-undang, tulisan para sarjana, peraturan-peraturan, dan bahan-bahan tulisan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

#### **b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)**

Yaitu bentuk penelitian dimana penulis secara langsung mengadakan penelitian lapangan guna mendapatkan dan menghimpun data dari objek penelitian.

### **2. Teknik dan Alat Pengumpulan Data**

#### **a. Teknik Komunikasi Langsung**

Yaitu kontak langsung dengan sumber data melalui wawancara (*interview*) dengan direktur CV. Lutfi Utama selaku pihak developer penjual dan pembeli rumah

#### **b. Teknik Komunikasi Tidak Langsung**

Yaitu mengadakan kontak tidak langsung dengan sumber data, dengan menggunakan angket berstruktur yang berisi pertanyaan-pertanyaan sesuai dengan masalah penelitian kepada pihak pembeli rumah yang telah melakukan pemesanan pembelian rumah di perumahan mutahar ceria

### **3. Populasi dan Sampel**

#### **a. Populasi**

Populasi adalah keseluruhan yang menjadi objek atau merupakan sumber data dalam suatu penelitian. Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah pimpinan CV.Lutfi Utama selaku penjual rumah di perumahan mutahar ceria



dan pembeli yang telah melakukan pemesanan pembelian rumah dari bulan Januari 2014 hingga bulan Desember 2014

Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah :

1. Pimpinan CV. Lutfi Utama
2. Pembeli rumah sebanyak 3 orang

**b. Sampel**

Sampel merupakan bagian dari populasi yang berperan sebagai sumber data dalam penelitian ini. Dalam penelitian ini penulis menggunakan sampel total. Penentuan sampel di atas didasarkan pada pendapat Masri Singarimbun dan Sofyan Efendi, yang mengatakan : “Bahwa dalam penelitian yang populasinya kecil, maka dipergunakan sampel total”.<sup>17</sup>

Berdasarkan pendapat tersebut, maka yang menjadi sampel dalam penulisan ini adalah:

1. Pimpinan CV. Lutfi Utama
2. Pembeli rumah sebanyak 3 (tiga) orang

---

<sup>17</sup>Masri Singarimbun dan Sofyan Efendi, 1999, Metode Penelitian Survey, LP3ES, Jakarta, H.125.