

**TANGGUNG JAWAB DEVELOPER SEBAGAI UPAYA
PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM BIDANG
PERUMAHAN DI KABUPATEN PATI**



Tesis

**Untuk memenuhi sebagian persyaratan
Mencapai derajat Sarjana S2**

**Program Studi
Magister Kenotariatan**

Oleh:

AHMAD ADI WINARTO, S.H.

B4B000092

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2008**

TESIS

**TANGGUNG JAWAB DEVELOPER SEBAGAI UPAYA
PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM BIDANG
PERUMAHAN DI KABUPATEN PATI**

Disusun Oleh:

AHMAD ADI WINARTO, S.H.

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

pada tanggal 16 November 2008

dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Menyetujui,

Pembimbing

Ketua Program Studi

Magister Kenotariatan

Yunanto, S.H., M.Hum

NIP 131 689 627

Mulyadi, S.H., MS.

NIP. 130 529 429

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang,

Yang menyatakan,

AHMAD ADI WINARTO, S.H.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmaanirrohim,

Segala puji dan syukur kami ucapkan atas kehadiran Allah SWT dan atas kuasa-Nya lah penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul: **“TANGGUNG JAWAB DEVELOPER SEBAGAI UPAYA PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM BIDANG PERUMAHAN DI KABUPATEN PATI”** dengan baik, untuk memenuhi sebagian persyaratan guna mencapai gelar Magister Kenotariatan di Program Pascasarjana Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

Dalam penulisan tesis ini penulis menyadari bahwa kesemuanya ini tidak mungkin dapat diselesaikan tanpa adanya bantuan dan dorongan dari bapak dan ibu dosen serta pihak-pihak yang terkait. Untuk itu pada kesempatan ini, perkenankan penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada yang terhormat:

1. Bapak Mulyadi, S.H., M.S., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bapak Yunanto, S.H, M. Hum., selaku dosen pembimbing tesis yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis selama menyusun tesis;
3. Bapak A. Kusbiyandono, S.H, M.Hum., selaku penguji;
4. Bapak dan ibu dosen dan karyawan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro;
5. Direktur PT.Griya Kusuma Mukti, yang telah memberikan ijin kepada penulis untuk melakukan penelitian di PT. Griya Kusuma Mukti;
6. Direktur PT. Wahyu Multi Prakosa, yang dengan tangan terbuka menerima penulis untuk mengadakan penelitian;
7. Direktur CV. Bima Abadi, yang telah berkenan untuk memberikan ijin dan segala informasi yang dibutuhkan penulis;
8. Tante Arini Hidayah, S.H., tanpa kepedulian beliau, penulis tak mungkin menyelesaikan tesis ini;

9. Bapakku H. Kastoer dan Ibuku Roebijatun yang selalu mendoakan akan keberhasilan penulis;
10. Mertuaku dr. H. Moh. Istikmal (alm), yang selalu mendorong penulis sampai detik terakhirnya dan Ulfah Hanum, yang selalu mendoakan penulis agar segala sesuatu menjadi lancar;
11. Istriku Maya Silvia, S.H., M.Kn, yang membantuku siang dan malam mencurahkan segenap pikiran dengan ide-idenya dan anak-anakku, Muhammad Iqbal Fadillah, Zerlin Nabila, Aliya Kamila yang selalu menghibur;
12. Kakakku Ir. Andi Reman Sugiar, yang selalu memberi obat pendorong semangat agar penulis selalu maju pantang menyerah;
13. Serta semua pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan tesis ini baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat penulis sebutkan secara keseluruhan.

Penulis berharap, semoga tesis yang sederhana ini dapat memberikan manfaat bagi para pihak yang membutuhkan informasi seputar tanggung jawab developer sebagai upaya perlindungan konsumen khususnya dibidang perumahan. Penulis mohon maaf apabila terdapat kesalahan, kekurangan dan ketidaksempurnaan dalam penulisan tesis ini karena hal ini bukan merupakan kesengajaan, melainkan semata-mata karena kekhilafan penulis. Seperti kata pepatah “Tak ada gading yang tak retak”.

Kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan untuk lebih sempurnanya tesis tersebut.

Semarang, November 2008
Penulis,

AHMAD ADI WINARTO, S.H.

ABSTRAK

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, tempat manusia melakukan aktifitas hidup dan berfungsi untuk melindungi manusia dari gangguan eksternal.

Di Indonesia kebutuhan masyarakat akan rumah semakin meningkat terutama pada masyarakat perkotaan. Tetapi, memiliki sebuah rumah, membutuhkan dana yang besar. Hal tersebut disebabkan terbatasnya lahan dan mahal nya harga tanah.

Mengatasi masalah tersebut, kemudian pemerintah membuat program perumahan yang segment pasarnya lebih diperuntukkan bagi masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah. Pemerintah juga menghimbau kepada para pengusaha property agar membuat perumahan bagi segment pasar tersebut. Dalam perkembangannya ternyata usaha di bidang properti sangat menjanjikan. Maka tidaklah heran banyak pengusaha properti yang kemudian melirik usaha tersebut. Akibatnya persaingan bisnis semakin ketat. Mereka berlomba untuk menarik orang-orang untuk membelinya dengan berbagai cara. Mereka mengadakan promosi produknya dengan mengumbar janji-janji bahwa konsumen akan mendapatkan kualitas bangunan yang baik, fasilitas yang lengkap, uang muka, cicilan serta bunga yang ringan disamping itu kemudahan dalam masalah legalitas. Tapi dalam pelaksanaannya tidak semua janji-janji terealisasi sehingga para konsumen/pembeli banyak yang kecewa karena apa yang mereka peroleh tidak sesuai seperti yang dijanjikan. Dan konsumen merasa dirugikan.

Melihat kenyataan tersebut di atas pemerintah berupaya mencari jalan keluar. Kemudian pada tahun 1999 pemerintah mengeluarkan kebijakan yaitu dikeluarkannya Undang-Undang Nomor. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Tapi ternyata dalam penerapannya dilapangan mengalami kendala salah satunya adalah kurangnya kesadaran konsumen akan hak-haknya dalam hukum.

Berdasarkan penelitian di tiga tempat yaitu PT. Griya Kusuma Mukti, PT. Wahyu Multi Prakosa dan CV. Bima Abadi (di mana pemilihan ketiga tempat tersebut didasarkan pada tehnik non probabilitas sampling dengan jenis sampel yang digunakan adalah purposive sampling), diperoleh data-data yang dibutuhkan kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mengetahui permasalahan yang terjadi di lapangan, sehingga diperoleh gambaran secara pasti bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli rumah antara developer dengan konsumen, yang ternyata pelaksanaan perjanjian tidak selalu sesuai dengan perjanjian. Ini dapat dilihat dari kasus di ketiga developer tersebut, di mana dalam perjanjian telah disepakati apabila pihak konsumen membatalkan pesanan padahal konsumen telah membayar uang muka, maka pihak konsumen akan mendapat pengembalian uang muka dengan dikenakan penalty dari developer. Tetapi kenyataannya, apabila pihak konsumen membatalkan pesanan, maka uang muka yang disetorkan tidak akan dikembalikan oleh developer dengan alasan barang yang telah dipesan tidak dapat dibatalkan.

Persoalan lain yang sering muncul adalah saat penyerahan objek perjanjian jual beli rumah dilakukan, di mana konsumen harus menghadapi kekecewaan, lantaran ternyata kualitas rumah yang dijanjikan tidak terpenuhi. Baru ditempati beberapa minggu, mereka telah menghadapi masalah seperti tembok yang retak,

plafon yang mulai copot, yang dikhawatirkan membahayakan keselamatan bagi penghuninya. Disaat hujan, air hujan rembes di tembok sehingga tembok mudah lumutan dan hal tersebut tentunya mengganggu kenyamanan hidup bagi konsumen.

Dalam praktek , untuk menampung komplain dari konsumen, developer menyediakan kotak komplain dan kemudian pihak developer akan menindaklanjuti komplain tersebut dengan penanganan sesegera mungkin dengan syarat masih dalam masa garansi pemeliharaan. Apabila masa garansi habis, maka developer tidak bertanggung jawab atas kerusakan yang terjadi. Masa garansi di tiga developer juga berlainan, ada yang bergaransi 100 hari, 150 hari dan 200 hari, hal tersebut menurut mereka sebagai realisasi tanggung jawab mereka terhadap konsumen dan menurut mereka hal tersebut sudah memenuhi aturan dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu pasal 27 poin e.

Kata kunci: Perlindungan Konsumen

ABSTRACT

House is one of the basic needs for human. It's a place where human can do their activities in life and has a function to protect the human from external disturbances.

In Indonesia, the people who needs a house is getting more especially in urban area. But having a house needs a big fund. It's caused by the limitation of lands and its price which is very expensive.

Resolving the problem, the government makes a settlement program which has special large market segment for the mid-lower economy class. The government also appeals for the property businessman to make the settlements for the market segment. In its development, in fact, the businessman in property field is very promising. So, it's not wonder that many property businessman glances at the business. The consequence is the business competition become tight. They compete to attack the people to buy it in many ways. They promote their products by giving some promises that the consumers will get the good quality building, the complete facilities, advance payment, installment and also the tower interest, beside that it also makes easy in legality problem. But in its implementation, not all of this promises become real so that many buyers or customers feel disappointed because they don't get something like what they have promised before. And the customers feel losing out.

Looking at the fact above, the government tries to find the way out. Then in 1999 the government issues the policy, that is Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 about The Customer Protection. But, in fact, in its application outside, it experiences some barriers, one of them is the less of customer awareness about their rights in law. Based on the research in three places such as PT. Griya Kusuma Mukti, PT. Wahyu Multi Prakosa and CV. Bima Abadi (where the choosing of the three places are based on improbability sampling technic by using purposive sampling), it's got some data's which are needed, then they're analyzed qualitatively to know the problem happened in the field so that it's got the certain description how the implementation of buying and selling agreement ideal of the house between the developer and the consumer which is in fact that the deal/agreement implementation isn't always suitable with the agreement. It can be seen from the case between the three developers, that in the agreement, it has been agreed if the customer cancels the order whereas the customer has paid the advance payment so the customer will get the refunds of the advance payment by giving a penalty from the developer. But, in fact, if the customer cancels the order so the advance payment paid will not refunded by the developer with some reasons that the things/goods which have been ordered can't be cancelled.

Another problem often is when the customer get the agreement object of buying and selling house, they must feel a disappointment because in fact the house quality promised isn't fulfilled.

They have just occupied for some weeks and they must full some troubles such as the broken wall, platform which has begun released and it's worried that it

can danger the occupier. When it's raining, the rain water penetrates into the wall so that the wall is easy to become mossy and it can disturb the customer pleasure in life.

In practical, to take in all complaints from the customer, the developer prepares the complaint box from here then the developer will follow up the complaints by handling as soon as possible with the requirement that it's still in maintenance guarantee period. If the guarantee period is over so the developer isn't responsible for the damage happened. The guarantee period in three developers is also different; there is 100 days in guarantee, 150 days in guarantee and 200 days in guarantee. They think that it's one realization of their responsibility to the customer and they think that it has been fulfilled the rules in Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 about the customer Protection is pasal 27 point e.

Keyword: The Customer Protection

DAFTAR ISI

Halaman	i
Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan	ii
Halaman Pernyataan.....	iii
Kata Pengantar	iv
Abstrak	vi
Abstract	viii
Daftar Isi	x
Bab I Pendahuluan	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Sistematika Tesis.....	8
Bab II. Tinjauan Pustaka	9
A. Tinjauan Umum Terhadap Perjanjian	9
1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya.....	9
2. Asas-asas Hukum Perjanjian.....	10
3. Syarat sahnya Perjanjian	12
4. Jenis-jenis Perjanjian.....	15
5. Wanprestasi dan Akibatnya.....	16
6. Perjanjian Jual Beli Rumah.....	17
a. Pengertian Jual Beli	17
b. Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah	18
c. Bentuk Perjanjian Jual Beli Rumah	18

d. Dokumen-dokumen Hukum Yang Timbul Dari Perjanjian Jual Beli Rumah.....	18
B. Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab Developer	19
1. Pengertian Umum Tentang Developer (Pelaku Usaha)	19
2. Hak, Kewajiban, Dan Tanggung Jawab Developer (Pelaku Usaha)	20
C. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Konsumen Dalam Bidang Perumahan	27
1. Pengertian Umum Tentang Konsumen	27
2. Hak dan Kewajiban Konsumen.....	27
3. Pengertian Perlindungan Konsumen.....	33
4. Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen	33
5. Sengketa Konsumen.....	34
a. Pengertian Sengketa Konsumen.....	34
b. Pihak-pihak dalam Sengketa Konsumen.....	35
c. Bentuk-bentuk sengketa konsumen	35
d. Penyelesaian sengketa konsumen	36
 BAB III. METODE PENELITIAN.....	 40
A. Metode Pendekatan	41
B. Jenis Penelitian.....	41
C. Populasi.....	41
D. Penentuan Sampel	42
E. Jenis dan Sumber Data	43
F. Tehnik Pengumpulan Data.....	44
G. Alat Pengumpul Data	44
H. Tehnik Analisis Data	44

BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	46
A. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah Antara Developer dengan Konsumen Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen dalam Bidang Perumahan di Kabupaten Pati.....	46
B. Tanggung Jawab Developer Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen Dalam Bidang Perumahan di Kabupaten Pati. ...	60
 BAB V. PENUTUP.....	 65
A. Kesimpulan	65
B. Saran.....	66

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sejalan dengan jumlah penduduk yang makin pesat, tuntutan akan tersedianya berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat juga mengalami peningkatan. Hal tersebut mendorong pihak pemerintah maupun swasta untuk melaksanakan pembangunan, terutama di bidang perumahan.¹

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia (*Basic Need*) yang telah ada, seiring dengan keberadaan manusia itu sendiri. Media perumahan menjadi sarana bagi manusia guna melakukan berbagai macam aktifitas hidup dan sarana untuk memberikan perlindungan utama terhadap adanya gangguan-gangguan eksternal, baik terhadap kondisi iklim maupun terhadap gangguan lainnya.

Saat ini konsep perumahan telah mengalami penggeseran, tidak hanya sebagai kebutuhan dasar saja, ataupun sebagai media yang memberikan perlindungan, namun perumahan telah menjadi gaya hidup (*life style*), memberikan kenyamanan dan menunjukkan karakteristik atau jati diri, yang merupakan salah satu pola pengembangan diri serta sarana *private*, sebagaimana dibutuhkan pada masyarakat global.

¹ Anna Ningsih, *Pemukiman Kembali, Alternatif Ganti Kerugian bagi Masyarakat Korban Pengusuran*, Jurnal Hukum volume XXXII No. 3 Juli-September, Semarang, UNDIP, 2003, hal 42.

Pembangunan perekonomian nasional pada era globalisasi, harus dapat mendukung tumbuhnya dunia usaha, sehingga mampu menghasilkan beraneka barang/jasa yang memiliki kandungan teknologi dan dapat meningkatkan kesejahteraan banyak serta sekaligus mendapatkan kepastian atas barang dan/atau jasa yang diperoleh di pasar.

Di Indonesia, kebutuhan terhadap perumahan juga telah mengalami peningkatan, sebagaimana yang terjadi pada masyarakat dunia, terutama pada masyarakat perkotaan, di mana populasi penduduknya sangat besar, sehingga memaksa pemerintah untuk berupaya memenuhi kebutuhan akan perumahan di tengah berbagai kendala seperti keterbatasan lahan perumahan.

Permasalahan lain yang kerap muncul dalam pemenuhan kebutuhan terhadap perumahan adalah aspek-aspek mengenai konsumen, di mana konsumen berada pada posisi yang dirugikan. Permasalahan tersebut merupakan persoalan yang klasik dalam suatu sistem ekonomi, terutama pada negara-negara berkembang, karena perlindungan terhadap konsumen tidak menjadi prioritas utama dalam dunia bisnis, melainkan keuntungan yang diperoleh oleh produsen atau pelaku usaha, tidak terkecuali dalam bidang perumahan.

Pada beberapa kasus yang terjadi, umumnya pihak konsumen tidak berdaya mempertahankan hak-haknya, karena tingkat kesadaran konsumen terhadap hak-haknya masih rendah. Hal tersebut disebabkan

minimnya tingkat pengetahuan konsumen itu sendiri,² baik terhadap aspek hukumnya yang berlaku saat ini, belum mampu secara optimal mengatasi permasalahan dalam perlindungan konsumen.

Secara umum, posisi konsumen perumahan lemah dibandingkan pihak pelaku usaha, baik dari segi sosial ekonomi, pengetahuan teknis maupun dalam mengambil upaya hukum melalui institusi pengadilan, sehingga konsumen sering tidak menyadari haknya telah dilanggar oleh pelaku usaha. Apabila konsumen mengetahui hal tersebut sekalipun, konsumen enggan untuk melakukan tindakan upaya hukum.

Merebaknya kasus perumahan dalam bisnis properti atau perumahan, pada dasarnya, diawali dengan adanya ketidaksesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur atau iklan berupa informasi produk, dengan apa yang termuat dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani konsumen. Seperti kasus gugatan antara Ir. Dra Devi Widjayanti konsumen perumahan Kota Legenda di Jakarta melawan PT. Putra Alvita Pratama.³ Majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam amar putusan Nomor 103/Pdt/1997 memutuskan untuk menghukum pengembang mengembalikan seluruh uang muka (down payment) yang telah dilunasi konsumen sebesar Rp. 18. 425. 100,- (delapan belas juta empat ratus duapuluh lima ribu seratus rupiah) ditambah dengan bunga

² *Ketentuan Umum, Penjelasan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen*, Citra Umbara, Bandung, 2007.

³ Yusuf Sofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya, Bandung, 2003, hal 105-110.

sebesar 3% (tiga persen) dari Rp. 18. 425. 100,- (delapan belas juta empat ratus dua puluh lima ribu seratus rupiah) setiap bulannya. Adapun dalam amar putusan majelis hakim tersebut dinyatakan bahwa pengembang telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak memberikan pelayanan yang baik kepada konsumennya yang antara lain adalah lalai mengurus Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di bank sesuai substansi yang dikemukakan pengembang dalam brosurnya, tidak memberikan bukti kuitansi pembayaran dan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Dalam brosur yang dikeluarkan pengembang dinyatakan bahwa untuk pembelian kavling/tanah pengurusan Kredit Pengurusan Rumah (KPR) menjadi tanggung jawab konsumen, sedangkan untuk pembelian rumah berikut tanah tidak ada keterangan apa-apa. Hal itu berarti pengurusan Kredit Pengurusan Rumah (KPR)nya menjadi tanggung jawab pengembang. Tidak terdapat salah tafsir konsumen atas brosur tersebut, tetapi justru informasi yang disajikan pengembang itu diduga menyesatkan konsumen.

Duduk perkara dari kasus tersebut di atas terjadi, ketika pengembang memutuskan perjanjian pengikatan jual beli rumah secara sepihak dan memotong 10% (sepuluh persen) uang muka yang telah disetorkan konsumen, dengan alasan konsumen tidak dapat menyelesaikan pembayaran pembelian rumah dengan mengajukan bank sebagai penyanggah dana Kredit Pemilikan Perumahan (KPR).

Dalam kenyataannya pada tingkat banding maupun tingkat kasasi, konsumen justru dikalahkan. Mahkamah Agung, dalam putusannya

menganggap, bahwa konsumen yang telah membatalkan perjanjian tersebut, sehingga konsumen dikenakan potongan 10% (sepuluh persen) dari uang muka yang telah disetorkan.

Peninjauan hukum terus dilakukan oleh konsumen dengan mengajukan peninjauan kembali. Ternyata dalam upaya peninjauan kembali tersebut konsumen dimenangkan. Di dalam memori Mahkamah Agung (MA) telah melakukan suatu kekhilafan atau kekeliruan nyata sesuai Pasal 67 butir f Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, antara lain yaitu:

- (1) Konsumen dinyatakan telah melakukan pembatalan, padahal pengembanglah yang melakukan pembatalan.

- (2) Mahkamah Agung (MA) telah melakukan pelanggaran asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 jo Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang tidak pernah ditandatangani kedua belah pihak dijadikan dasar untuk memberlakukan Pasal 4 butir 6 dan Pasal 1 huruf a, Pasal 2 huruf f dan huruf g lampiran keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, padahal semestinya Surat Rincian Angsuran (SRA) yang telah ditandatangani kedua belah pihak merupakan dasar perikatan antara pengembang dengan konsumen.

Berdasarkan kasus tersebut dapat dilihat bahwa betapa sulitnya konsumen mendapat perlindungan hukum. Pada dasarnya penyelesaian kasus sengketa di pengadilan membutuhkan biaya yang tidak sedikit, oleh

karena itu, menang atau kalah, konsumen jelas telah mengeluarkan biaya, waktu dan tenaga yang besar.

Kasus di atas hanya satu di antara banyak kasus yang terjadi dalam bisnis property/perumahan di Indonesia. Masih banyak kasus lain dalam bisnis property/perumahan yang antara lain kasus yang menyangkut ketidaksesuaian berupa jadwal penyerahan rumah yang molor, gambar arsitektur, gambar denah dan spesifikasi teknik bangunan, kualitas bangunan tidak sesuai perjanjian, serta fasilitas-fasilitas lain seperti fasilitas pemasangan air, instalasi listrik dan sarana prasarana lingkungan (fasilitas umum dan sosial), maupun masalah legalitas seperti misalnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan sertifikat rumah. IMB dan sertifikat yang dijanjikan kepada konsumen pada saat promosi penjualan rumah tidak dipenuhi.⁴

Berbagai persoalan tersebut di atas, mendorong pemerintah untuk mengeluarkan berbagai macam kebijakan di bidang hukum, untuk mengatur hal-hal yang berhubungan dengan perumahan dan penyediaannya, seperti halnya di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Dalam KUHPerdata telah diatur mengenai hak-hak konsumen untuk melakukan upaya hukum, apabila dilanggar oleh pelaku usaha. Konsumen dapat menuntut ganti kerugian, baik berdasarkan perbuatan melawan hukum/*Onrechtmatige*

⁴ Erwin Kallo dkk, *Kolom Konsultasi Hukum dan Arsitektur*, Majalah Idea, Edisi 27/03- April, 2006, hal 44.

Daad (Pasal 1365-1367, 1369 KUHPerdara) maupun terhadap adanya cacat tersembunyi (Pasal 1504 dan 1506 KUHPerdara).

Secara lebih spesifik mengenai perlindungan konsumen, pemerintah juga telah mengeluarkan kebijakan berupa Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 tahun 1999, guna menjembatani kebutuhan akan perlindungan hukum bagi konsumen, dengan mewujudkan keseimbangan perlindungan kepentingan konsumen dan pelaku usaha, sehingga tercipta perekonomian yang sehat, termasuk mengenai aspek-aspek perumahan. Namun berbagai macam peraturan tidak akan berjalan dengan efektif, apabila tidak dilaksanakan secara optimal, di samping minimnya kesadaran konsumen terhadap hak-haknya dalam hukum.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK), dimaksudkan menjadi landasan hukum yang kuat bagi pemerintah dan lembaga perlindungan swadaya masyarakat, untuk melakukan upaya pemberdayaan konsumen, melalui pembinaan dan pendidikan konsumen. Upaya pemberdayaan tersebut penting, karena tidak mudah mengharapkan kesadaran pelaku usaha yang, pada dasarnya secara prinsip ekonomi lebih mengutamakan untuk mendapat keuntungan yang semaksimal mungkin, dengan modal seminim mungkin. Prinsip ini sangat potensial merugikan kepentingan konsumen, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Mengingat adanya kasus yang merugikan konsumen, terutama dalam bidang perumahan, maka penting untuk dapat mengetahui aspek-

aspek pertanggungjawaban developer, sebagai upaya perlindungan konsumen dalam bidang perumahan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka permasalahan yang dapat dikemukakan dalam tesis ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli rumah antara developer dengan konsumen, sebagai upaya perlindungan konsumen dalam bidang perumahan di Kabupaten Pati?
2. Bagaimana tanggung jawab developer, sebagai upaya perlindungan konsumen dalam bidang perumahan di Kabupaten Pati?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini antara lain :

1. Untuk mengetahui dan memahami pelaksanaan perjanjian jual beli rumah antara developer dengan konsumen, sebagai upaya perlindungan konsumen dalam bidang perumahan di Kabupaten Pati.
2. Untuk mengetahui dan memahami tanggung jawab developer, sebagai upaya perlindungan konsumen dalam bidang perumahan di Kabupaten Pati.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan dalam penelitian ini antara lain :

1. Kegunaan teoritis

Diharapkan hasil penelitian ini mempunyai kegunaan bagi perkembangan ilmu hukum khususnya berkaitan dengan hukum perlindungan konsumen.

2. Kegunaan praktis

- a. Menambah wawasan penulis dalam masalah perlindungan hukum bagi konsumen perumahan di Pati.
- b. Sebagai masukan bagi pihak-pihak yang terkait dengan masalah
Tesis

E. Sistematika Penulisan

Tesis ini terdiri dari 5 (lima) bab, yaitu:

Bab I. Mengenai pendahuluan, yang menguraikan fakta-fakta yang menjadi latar belakang penelitian, permasalahan, tujuan, dan manfaat penelitian.

Bab II. Merupakan tinjauan pustaka, yang menguraikan mengenai pengertian perjanjian, asas-asas perjanjian, syarat sahnya perjanjian, jenis-jenis perjanjian dan wanprestasi serta akibatnya, mengenai perjanjian jual beli rumah, menguraikan mengenai

tanggung jawab developer, menguraikan mengenai perlindungan konsumen.

Bab III. Merupakan metodologi penelitian, yang terdiri dari metode pendekatan, jenis penelitian, populasi, penentuan sampel, jenis dan sumber data, alat pengumpul data, teknis analisis data.

Bab IV. Merupakan hasil penelitian dan pembahasan terhadap hasil penelitian tersebut.

Bab V. Merupakan bab penutup yang menguraikan tentang kesimpulan dari penelitian disertai saran-saran yang dianggap perlu.

Daftar Pustaka

Lampiran

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Terhadap Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

KUHPerdato menyebut perjanjian dengan istilah persetujuan. Menurut Pasal 1313 KUHPerdato, pengertian persetujuan dapat didefinisikan sebagai berikut :

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih”⁵

Menurut R. Wirjono Prodjodikoro, disebutkan, bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam hal mana satu pihak berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu.⁶

Dikemukakan oleh R. Subekti, bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa itu

⁵ R Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita, 1995, hal 282.

⁶ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung, Eresco, 1981, hal 7.

timbulah suatu hubungan hukum antara dua pihak yang dinamakan perikatan.⁷

Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan, antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan atau kalimat-kalimat yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau dibuat dalam tulisan oleh para pihak yang membuat perjanjian menerbitkan perikatan. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan, karena perikatan paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian. Perikatan adalah suatu pengertian abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu hak yang konkrit atau suatu peristiwa.⁸

9

Pada umumnya orang bebas dalam membuat perjanjian, tidak terikat pada bentuk tertentu, bisa dibuat lisan atau tertulis. Namun dalam zaman sekarang ini, suatu perjanjian secara lisan tidak dapat dipertahankan lagi dalam kaitannya dengan pembuktian, sehingga zaman sekarang ini, perjanjian harus dibuat dalam bentuk tertulis, dalam bentuk akta di bawah tangan atau akta otentik yang digunakan sebagai alat pembuktian.⁹

Untuk beberapa perjanjian tertentu undang-undang menentukan suatu bentuk tertentu, sehingga apabila bentuk itu tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis tadi tidaklah hanya

⁷ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Jakarta, Alfabeta, 2004, hal 74.

⁸ *Ibid* hal 74.

⁹ *Ibid* hal 74.

semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat untuk adanya (*bestaanwaarde*) perjanjian itu. Misalnya perjanjian mendirikan perseroan terbatas harus dengan akta notaris¹⁰ (Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas) atau akta jual beli tanah harus dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹¹

2. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Asas-asas hukum dalam perjanjian menurut Sudikno Mertokusumo, adalah pikiran dasar yang umum sifatnya, dan merupakan latar belakang dari peraturan hukum yang kongkrit, yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat diketemukan dengan mencari sifat-sifat dalam peraturan kongkrit tersebut.¹²

Asas-asas hukum perjanjian meliputi :

a. Asas Konsensualisme

Konsensual berasal dari bahasa latin CONCENSUS yang berarti sepakat.

Hal ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

¹⁰ Sutarno, *Op.cit*, hal 74.

¹¹ *Ibid*

¹² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*. Liberty, Yogyakarta, 1991, hal. 97.

Pada dasarnya manusia bebas untuk mengadakan hubungan dengan orang lain, termasuk di dalamnya untuk mengadakan perjanjian. Hal ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

c. Asas Kekuatan Mengikatnya Suatu Perjanjian

Perjanjian yang telah dibuat dan disepakati mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak. Asas ini disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara.

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik dalam arti objektif terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, yang bunyinya :

“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

e. Asas Kepribadian

Diatur dalam Pasal 1315 KUHPerdara yang menyatakan :

“Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri”.

Pengecualian dari asas ini yaitu dalam hal janji untuk pihak ketiga diatur dalam Pasal 1317 KUHPerdara, Pasal 1318 KUHPerdara, Pasal 1340 ayat (2) KUHPerdara.

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak dapat dikatakan "sah" apabila memenuhi syarat-syarat tertentu yang telah ditentukan oleh undang-undang. Akibat dari perjanjian yang dibuat tersebut mempunyai akibat hukum.

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, syarat sahnya perjanjian adalah :

a. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Diri

Sepakat berarti adanya persesuaian kehendak antara para pihak atau para pihak setuju mengenai hal-hal pokok yang diperjanjikan. Berarti apa yang dikehendaki oleh pihak satu juga dikehendaki oleh pihak lain. Para pihak menghendaki sesuatu secara timbal balik.

Sepakat dapat dinyatakan dengan tegas dapat pula dinyatakan dengan wujud tertulis dan pernyataan lisan. Sedangkan kehendak yang tidak secara tegas dapat berwujud tingkah laku dari mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian. Perjanjian itu lahir sejak terjadinya kata sepakat diantara para pihak. Namun ada pula perjanjian yang untuk sahnya diperlukan bentuk tertentu. Jika bentuk ini tidak dipenuhi maka perjanjiannya batal demi hukum.

Pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang intinya menyatakan bahwa:

“Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.”

Pasal tersebut di atas menerangkan bahwa apabila perjanjian didapat karena kekhilafan, paksaan, dan penipuan maka perjanjian itu mengalami cacat hukum. Menurut pasal 1324 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang intinya mengatakan bahwa:

“Paksaan telah terjadi, apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata.”

Pasal tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa sepakat harus memenuhi syarat-syarat di mana tidak boleh terdapat cacat kehendak dalam perjanjian tersebut, yang meliputi:

1). Paksaan (*dwang*)

Paksaan adalah suatu keadaan di mana seseorang melakukan perbuatan karena takut dengan ancaman atau dibawah ancaman baik ancaman fisik maupun ancaman rohani. Hal ini disimpulkan dari pasal 1324 KUHPerdata.

Menurut R. Subekti yang dimaksud dengan paksaan adalah paksaan rohani atau paksaan jiwa dan yang diancamkan itu adalah tindakan yang dilarang oleh Undang-undang.¹³

2). Kesesatan atau kekhilafan (*Dwaling*)

Yaitu keadaan di mana masing-masing pihak saling tersesat terhadap objek dari perjanjian atau pernyataan kesesuaian kehendak dari salah satu pihak tidak sesuai dengan kehendaknya. Menurut R. Subekti kekhilafan atau kekeliruan terjadi jika salah satu pihak khilaf tentang hal-hal pokok apa yang diperjanjikan atau tentang dengan orang-orang siapa perjanjian itu diadakan.¹⁴ Kekhilafan itu ada dua macam:

- a). Mengenai orangnya
- b). Mengenai bentuknya yaitu objek perjanjian.

3). Penipuan (bedrog)

Pasal 1328 KUHPerdara menyatakan:

"Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut."

¹³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian Cetakan VII*, PT. Intermasa, Jakarta, 1987, hal 23.

¹⁴ *Ibid.*

Menurut R. Subekti penipuan terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang tidak benar disertai tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan perizinannya.¹⁵

b. Kecakapan untuk Membuat suatu Perjanjian

Pada umumnya syarat sahnya suatu perjanjian apabila dibuat oleh orang yang sudah cakap hukum, artinya adalah orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Pasal 1330 KUHPerduta menentukan orang tidak cakap membuat perjanjian antara lain orang yang belum dewasa, mereka yang di bawah pengampuan, orang-orang perempuan dalam hal ditetapkan oleh undang-undang.

¹⁵ *Ibid.* hal 24

c. Suatu Hal Tertentu

Perjanjian dibuat harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan harus tegas mengenai sesuatu hal, karena hal ini menyangkut hak dan kewajiban kedua belah pihak jika terjadi perselisihan. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1332, 1333, 1334 KUHPerdara

d. Sebab yang Halal

Syarat keempat ini bukan merupakan untuk adanya perjanjian, tetapi suatu perjanjian tanpa sebab yang halal akan mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum. Perjanjian selain harus tertentu maka isinya juga harus halal, sebab isi perjanjian itulah yang akan dilaksanakan.

4. Jenis-Jenis Perjanjian

Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan yang intinya bahwa;

“Perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Jenis-jenis perjanjian dapat dilihat dari berbagai aspek :

a. Berdasarkan cara lahirnya :

1. Perjanjian Konsensuil
2. Perjanjian Formal
3. Perjanjian Riil

b. Berdasarkan pengaturannya :

1. Perjanjian Bernama

2. Perjanjian Tidak Bernama

c. Berdasarkan sifat perjanjian :

1. Perjanjian Pokok
2. Perjanjian Accesoir

d. Berdasarkan prestasi yang diperjanjikan :

1. Perjanjian Sepihak
2. Perjanjian Timbal Balik

e. Berdasarkan akibat yang ditimbulkan :

1. Perjanjian Obligatoir
2. Perjanjian Kebendaan

5. Wanprestasi dan Akibatnya

Sebelum membahas yang disebut dengan wanprestasi, terlebih dahulu perlu diketahui apa yang dimaksud dengan prestasi karena wanprestasi terjadi dengan adanya tuntutan prestasi yang tidak terpenuhi.

Mashudi dan Moch. Chidir Ali berpendapat, bahwa yang dimaksud dengan prestasi adalah kewajiban yang harus ditunaikan oleh pihak pertama, terhadap penunaian mana pihak yang lain mempunyai hak menuntut pelaksanaannya.

Bentuk prestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdara terdiri atas kewajiban untuk:

- a. Memberikan sesuatu, atau
- b. Melakukan sesuatu, atau

c. Tidak melakukan sesuatu.

Pemenuhan prestasi ini tidak selamanya dapat terlaksana, ada kalanya prestasi tidak dapat terpenuhi yang disebabkan salah satu disebut wanprestasi.

Ahli hukum seperti M. Yahya Harahap merumuskan, wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya.¹⁶

Menurut R. Subekti, bentuk wanprestasi dari para pihak dapat berupa:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana diperjanjikannya;
- c. Melakukan apa yang diperjanjikan namun terlambat;
- d. Melakukan sesuatu menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.¹⁷

Pihak yang wanprestasi dapat diberikan sanksi yang berupa:

- a. Membayar kerugian yang diderita pihak yang dirugikan
- b. Pembatalan perjanjian
- c. Peralihan resiko
- d. Membayar biaya perkara kalau sampai diperkarakan dimuka hakim.

6. Perjanjian Jual Beli Rumah

¹⁶ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hal 60.

¹⁷ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan VII, Intermasa, Jakarta, 1987, hal 45.

a. Pengertian Jual Beli

Menurut Pasal 457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan pengertian jual beli, yaitu:

“Suatu Persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.”

b. Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah

Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/1995 tanggal 23 Juni 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, disebutkan adanya 2 pihak dalam perjanjian, yaitu: pihak Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman atau Developer atau Pelaku Usaha yang bertindak sebagai penjual rumah dan pihak konsumen rumah selaku Pembeli Rumah.

c. Bentuk Perjanjian Jual Beli Rumah

Pada prinsipnya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, tidak melarang developer (Pelaku Usaha) untuk membuat perjanjian baku yang memuat klausula baku, asal tidak mencantumkan ketentuan yang dilarang dalam Pasal 18 ayat (1)

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan perjanjian baku yang dibuat tidak bertentangan dengan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

d. Dokumen-Dokumen Hukum Yang Timbul Dari Perjanjian Jual Beli Rumah
Perjanjian yang dilakukan dalam bidang perumahan akan melahirkan dokumen-dokumen hukum (legal documents) yang penting antara lain:

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPBJ) atau sering pula dikenal dengan istilah Perjanjian Pendahuluan Pembelian, perjanjian akan jual beli antara developer (pelaku usaha) dan konsumen. Dokumen ini merupakan dokumen yang membuktikan adanya hubungan hukum (hubungan kontraktual) antara developer (pelaku usaha) dan konsumen.
2. Perjanjian Jual Beli yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
3. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, didalamnya mengatur mengenai jumlah pinjaman, jangka waktu pelunasan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dan besarnya perhitungan bunga pinjaman.

Keberadaan dokumen-dokumen tersebut sangat penting sebagai salah satu bentuk pelaksanaan perlindungan konsumen di lapangan.

B. Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab Developer

1. Pengertian Umum Tentang Developer (Pelaku Usaha)

Istilah developer berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa Inggris artinya adalah pembangun perumahan. Sementara itu menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian developer, yaitu :

“Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.”

Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen Developer masuk dalam kategori sebagai pelaku usaha. Pengertian Pelaku Usaha dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu:

“Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.”

2. Hak, Kewajiban dan Tanggung Jawab Developer (Pelaku Usaha)

Untuk menciptakan kenyamanan dalam berusaha dan untuk menciptakan pola hubungan yang seimbang antara developer (pelaku usaha) dan konsumen maka perlu adanya hak dan kewajiban masing-masing pihak. Hal tersebut lebih lanjut diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, meliputi:

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik.
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
- d. Hak untuk merehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang/jasa yang diperdagangkan.

Sedangkan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur mengenai Kewajiban Developer (Pelaku Usaha) yang meliputi:

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan.
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif
- d. Menjamin mutu barang/jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang/jasa tertentu serta member jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan.

- f. Memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- g. Memberi kompensasi dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Bagi developer (pelaku usaha), selain dibebani kewajiban sebagaimana disebutkan di atas, ternyata dikenakan larangan-larangan yang diatur dalam Pasal 8 sampai dengan 17 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 8 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur larangan bagi pelaku usaha yang sifatnya umum dan secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu :

- a. Larangan mengenai produk itu sendiri, yang tidak memenuhi syarat dan standar yang layak untuk dipergunakan atau dipakai atau dimanfaatkan oleh konsumen.
- b. Larangan mengenai ketersediaan informasi yang tidak benar, tidak akurat, dan yang menyesatkan konsumen.¹⁸

Di samping adanya hak dan kewajiban yang perlu diperhatikan oleh developer (pelaku usaha), ada tanggung jawab (Product Liability) yang harus dipikul oleh developer (pelaku usaha) sebagai bagian dari kewajiban yang mengikat kegiatannya dalam berusaha. Sehingga diharapkan adanya kewajiban dari developer (pelaku usaha) untuk selalu bersikap hati-hati dalam memproduksi barang/jasa yang dihasilkannya.

¹⁸ B. Resti Nurhayati, *Perlindungan Konsumen Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999*, Kisi Hukum Majalah Ilmiah FH Unika Soegijapranata Semarang, 2001, edisi IX, hal 38.

Tanggung jawab (Product Liability) dapat didefinisikan sebagai suatu tanggung jawab secara hukum dari orang/badan yang menghasilkan suatu produk (producer, manufacturer), dari orang/badan yang bergerak dalam suatu proses untuk menghasilkan suatu produk (processor, assembler) atau mendistribusikan (seller, distributor) produk tersebut.

Berbicara mengenai tanggung jawab, maka tidak lepas dari prinsip-prinsip sebuah tanggung jawab, karena prinsip tentang tanggung jawab merupakan perihal yang sangat penting dalam perlindungan konsumen. Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan, yaitu :

- a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*), yaitu prinsip yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat diminta pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya;
- b. Prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab (*Presumption of liability*), yaitu prinsip yang menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan, bahwa ia tidak bersalah, jadi beban pembuktian ada pada tergugat.
- c. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab (*Presump of nonliability*), yaitu prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab, di mana tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab sampai dibuktikan, bahwa ia bersalah.
- d. Prinsip tanggung jawab mutlak (*Strict liability*), dalam prinsip ini menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun ada pengecualian-

pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan *force majeure*.

- e. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*), dengan adanya prinsip tanggung jawab ini, pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Jika ada pembatasan, maka harus berdasarkan pada perundang-undangan yang berlaku.¹⁹

Tanggung jawab pelaku usaha atas kerugian konsumen dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, diatur khusus dalam BAB VI, mulai dari Pasal 19 sampai dengan Pasal 28, Memperhatikan substansi Pasal 19 ayat (1) Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dapat diketahui bahwa tanggung jawab pelaku usaha meliputi :

- a. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan,
- b. Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran,
- c. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.²⁰

Berdasarkan hal ini, maka adanya produk barang dan/atau jasa yang cacat bukan merupakan satu-satunya dasar pertanggungjawaban pelaku usaha. Hal ini berarti, bahwa tanggung jawab pelaku usaha meliputi segala kerugian yang dialami konsumen.²¹

Penerapan konsep product liability ternyata tidak mudah, dalam system pertanggungjawaban secara konvensional, tanggung gugat produk didasarkan adanya

¹⁹ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta, Gramedia, 2000, hal 58.

²⁰ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Raja Grafindo, Jakarta, 2004, hal 125.

²¹ *Ibid* hal 125.

wanprestasi (default) dan perbuatan melawan hukum (fault). Berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata, konsumen yang menderita kerugian akibat produk barang/jasa yang cacat bisa menuntut pihak produsen (pelaku usaha) secara langsung. Tuntutan tersebut didasarkan pada kondisi telah terjadi perbuatan melawan hukum. Atau dengan kata lain, konsumen harus membuktikan terlebih dahulu kesalahan yang dilakukan oleh pelaku usaha.

Langkah pembuktian semacam itu sulit dilakukan karena konsumen berada pada kondisi yang sangat lemah dibandingkan dengan posisi pelaku usaha. Disamping sulitnya pembuktian, konsumen nantinya juga sulit mendapatkan hak ganti rugi (kompensasi) atas pelanggaran yang dilakukan pelaku usaha.

Oleh karena itu, diperlukan adanya penerapan konsep strict liability (tanggung jawab mutlak), yaitu bahwa produsen seketika itu juga harus bertanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen tanpa mempersoalkan kesalahan dari pihak produsen.²² Jika dicermati sebenarnya UU Perlindungan Konsumen mengadopsi konsep strict liability. Dalam pasal 19 ayat (1) UU Perlindungan Konsumen disebutkan bahwa:

“Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, atau kerugian yang diderita konsumen akibat mengkonsumsi barang/jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.”

Pasal 28 UU Perlindungan Konsumen menyatakan:

“Pembuktian terhadap ada atau tidaknya unsur dalam gugatan ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam pasal 19, pasal 22, dan pasal 23, merupakan beban dan tanggung jawab pelaku usaha.”

²² N.H.T. Siahaan, *Hukum Konsumen: Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Produk*, Panta Rei, Jakarta, 2005, hal 15.

Lebih lanjut apabila membicarakan mengenai tanggung jawab developer maka hal tersebut berkaitan dengan tanggung jawab moral si developer kepada konsumennya. Pada umumnya developer yang bernaung dalam Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia (REI) memiliki tanggung jawab moral terhadap konsumen. Tanggung jawab moral developer ini terangkum dalam kode etik Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia yang dikenal dengan “Sapta Brata”. Adapun isi dari Sapta Brata adalah sebagai berikut:

1. Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya senantiasa berlandaskan pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.
2. Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya senantiasa mentaati segala undang-undang maupun peraturan yang berlaku di Indonesia.
3. Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya, senantiasa menjaga keselarasan antara kepentingan usahanya dengan kepentingan pembangunan bangsa dan negara.
4. Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya, senantiasa menempatkan dirinya sebagai perusahaan swasta nasional yang bertanggung jawab, menghormati dan menghargai profesi usaha real estate dan menjunjung tinggi rasa keadilan, kebenaran dan kejujuran.
5. Anggota Real Estate dalam melaksanakan usahanya, senantiasa menjunjung tinggi AD/ART Real Estate Indonesia serta memegang teguh disiplin dan solidaritas organisasi.

6. Anggota Real Estate dalam melaksanakan usahanya, dengan sesama pengusaha senantiasa saling menghormati, menghargai, dan saling membantu serta menghindarkan diri dari persaingan yang tidak sehat.
7. Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya, senantiasa memberikan pelayanan pada masyarakat dengan sebaik-baiknya.²³

Tujuh kode etik tersebut merupakan pedoman bagi seluruh developer anggota Real Estate Indonesia.

Dikemukakan oleh J. Sudijanto, bahwa para developer anggota Real Estate Indonesia secara organisatoris tunduk pada AD/ART Real Estate Indonesia terutama kode etik “Sapta Brata”. Dalam Pasal 7 misalnya, mewajibkan anggota Real Estate Indonesia untuk memberikan pelayanan sebaik-baiknya kepada masyarakat. Hal ini dapat diartikan bahwa dalam melaksanakan kegiatannya terutamadalam menawarkan rumah kepada konsumen, developer senantiasa memberikan pelayanan yang baik dan tidak merugikan konsumen.²⁴

C. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Konsumen Dalam Bidang Perumahan

1. Pengertian Umum Tentang Konsumen

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dijelaskan pengertian konsumen sebagai berikut :

²³ AD/ART Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia.

²⁴ Hasil wawancara dengan J. Sudijanto, staff Real Estate Indonesia cabang Pati, tanggal 20 Agustus 2008.

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

Konsumen memang tidak sekedar pembeli (*buyer* atau *koper*), tetapi semua orang (perseorangan atau badan usaha) yang mengkonsumsi jasa dan/atau barang. Jadi, yang paling penting terjadinya suatu transaksi konsumen (*consumer transaction*) berupa peralihan barang dan/atau jasa, termasuk peralihan kenikmatan dalam menggunakannya.²⁵

2. Hak Dan Kewajiban Konsumen

Sebagai pemakai barang/jasa, konsumen memiliki sejumlah hak dan kewajiban.

Hak konsumen berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Pasal 4 adalah sebagai berikut:

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang/jasa.
- b. Hak untuk memilih dan mendapatkan barang/jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa.
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang/jasa yang digunakan.

²⁵ Shidarta, *Op.cit*, hal 6.

- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
- f. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, atau penggantian, jika barang/jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Hak-hak konsumen yang tersebut diatas berguna untuk melindungi kepentingan konsumen, sebagaimana tercantum dalam tujuan dari perlindungan konsumen yaitu mengangkat harkat hidup dan martabat konsumen. Sehingga diharapkan konsumen menyadari akan hak-haknya dan pelaku usaha diharuskan untuk memerhatikan apa saja perbuatan-perbuatan usaha yang dilarang menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen sehingga tidak ada lagi pelanggaran hak-hak konsumen.

Bentuk-bentuk pelanggaran hak konsumen menurut Undang-Undang Perlindungan konsumen berupa:

1. Menjual produk atau jasa yang dilarang

Menurut pasal 8 ayat (1) Undang- Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, produk atau jasa yang dilarang adalah

- a. Tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan
- b. Tidak sesuai dengan berat bersih, isi bersih atau netto, dan jumlah dalam hitungan sebagaimana yang dinyatakan dalam label atau etiket barang tersebut.
- c. Tidak sesuai dengan ukuran, takaran, timbangan, dan jumlah dalam hitungan menurut yang sebenarnya.
- d. Tidak sesuai dengan kondisi, jaminan, keistimewaan, atau kemanjuran sebagaimana dinyatakan dalam label, etiket atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut.
- e. Tidak sesuai dengan mutu, tingkat komposisi, proses pengolahan, gaya, mode, atau penggunaan tertentu sebagaimana dinyatakan dalam label atau keterangan barang dan/ atau jasa tersebut.
- f. Tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang/jasa tersebut.
- g. Tidak mencantumkan tanggal kadaluarsa atau jangka waktu penggunaan/pemanfaatan yang paling baik atas barang tersebut.
- h. Tidak mengikuti ketentuan berproduksi secara halal, sebagaimana pernyataan "halal" yang dicantumkan dalam label.
- i. Tidak memasang label atau membuat penjelasan barang yang memuat nama barang, ukuran, berat/isi bersih atau netto, komposisi, aturan pakai, tanggal pembuatan, akibat sampingan,

nama dan alamat pelaku usaha serta keterangan lain untuk penggunaan yang menurut ketentuan harus dipasang/dibuat.

- j. Tidak mencantumkan informasi dan/atau petunjuk penggunaan barang dalam Bahasa Indonesia sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Disamping itu, developer (pelaku usaha) dilarang memperdagangkan barang yang rusak, cacat atau bekas, dan tercemar tanpa memberikan informasi secara lengkap dan benar atas barang dimaksud (pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen).

2. Memanipulasi Produk atau jasa

Diatur dalam pasal 9 yang menjelaskan bahwa produk barang/jasa yang ditawarkan, dipromosikan, atau diiklankan secara tidak benar oleh pelaku usaha dilarang, seolah barang/jasa itu:

- a. telah memenuhi atau memiliki potongan harga, harga khusus, standar mutu tertentu, gaya atau mode tertentu, karakteristik tertentu, sejarah atau guna tertentu;
- b. dalam keadaan baik atau baru;
- c. telah mendapatkan atau memiliki sponsor persetujuan, perlengkapan tertentu, keuntungan tertentu, ciri-ciri kerja, atau aksesoris tertentu;
- d. dibuat oleh perusahaan yang mempunyai sponsor, persetujuan, atau afiliasi;
- e. barang/jasa tersebut tersedia;

- f. barang tersebut tidak mengandung cacat tersembunyi;
- g. barang tersebut merupakan kelengkapan dari barang tertentu;
- h. barang tersebut berasal dari daerah tertentu;
- i. secara langsung atau tidak langsung merendahkan barang/jasa lain;
- j. menggunakan kata-kata yang berlebihan, seperti aman tidak berbahaya, serta tidak mengandung resiko atau efek sampingan tanpa keterangan yang lengkap;
- k. menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti.

3. Informasi yang menyesatkan.

Berdasarkan Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pasal 10 kurang lebih menyatakan bahwa pelaku usaha yang menawarkan barang/jasa untuk diperdagangkan, dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan, atau membuat pernyataan yang tidak benar atau menyesatkan

Diatur dalam pasal 10 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, developer (pelaku usaha yang menawarkan barang/jasa untuk diperdagangkan, dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan, atau membuat pernyataan yang tidak benar dan menyesatkan mengenai:

- a. harga atau tarif suatu barang/jasa;
- b. kegunaan suatu barang/jasa;

- c. kondisi, tanggungan, jaminan, hak atau ganti rugi atas suatu barang/jasa;
 - d. tawaran potongan harga atau hadiah menarik yang ditawarkan;
 - e. bahaya penggunaan barang/jasa.
4. Cara obral atau lelang yang mengelabui/menyesatkan konsumen yang selanjutnya diatur dalam pasal 11 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dalam hal:
- a. menyatakan barang/jasa tersebut seolah-olah telah memenuhi standar mutu tertentu;
 - b. menyatakan barang/jasa tersebut seolah-olah tidak mengandung cacat tersembunyi;
 - c. tidak berniat untuk menjual barang yang ditawarkan melainkan dengan maksud untuk menjual barang lain;
 - d. tidak menyediakan barang dalam jumlah tertentu atau jumlah yang cukup dengan maksud menjual barang yang lain;
 - e. tidak menyediakan jasa dalam kapasitas tertentu atau dalam kapasitas tertentu atau dalam jumlah cukup dengan maksud menjual jasa yang lain;
 - f. menaikkan harga atau tarif barang/jasa sebelum melakukan obral.
5. Pemberian hadiah dalam rangka promosi suatu barang/jasa
- Diatur dalam pasal 13 ayat (1) dan pasal 14 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dimana dua pasal tersebut melarang pelaku usaha dalam menawarkan barang/jasa yang ditujukan

untuk diperdagangkan dengan memberikan hadiah melalui cara undian dilarang untuk:

- a. Tidak melakukan penarikan hadiah setelah batas waktu yang dijanjikan;
 - b. Mengumumkan hasilnya tidak melalui media masa;
 - c. Memberikan hadiah tidak sesuai dengan yang dijanjikan;
 - d. Mengganti hadiah yang tidak setara dengan nilai hadiah yang dijanjikan.
6. Melarang pelaku usaha dalam menawarkan barang/jasa untuk
- a. tidak menepati pesanan;
 - b. tidak menepati janji atas suatu pelayanan atau prestasi. (pasal 16 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen).

Sedangkan kewajiban konsumen dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 5, adalah sebagai berikut:

- a. Membaca dan mengikuti petunjuk pemakaian dan pemanfaatan barang/jasa. Tujuannya adalah untuk menjaga keamanan dan keselamatan bagi konsumen itu sendiri.
- b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang/jasa. Itikad baik sangat diperlukan ketika konsumen akan bertransaksi
- c. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati.
- d. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut. Ketika dirasa ada keluhan terhadap

barang/jasa yang telah didapat, konsumen perlu secepatnya menyelesaikan masalah tersebut dengan pelaku usaha.

3. Pengertian Perlindungan Konsumen

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 1 angka 1 menerangkan mengenai pengertian dari perlindungan konsumen, adalah:

“Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.”

4. Asas Dan Tujuan Perlindungan Konsumen

Upaya perlindungan konsumen di Indonesia didasarkan pada asas yang diyakini memberikan arahan dan implementasinya di tingkatan praktis. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen Pasal 2, ada 5 (lima) asas perlindungan konsumen yaitu:

- a. Asas Manfaat
- b. Asas Keadilan
- c. Asas Keseimbangan
- d. Asas Keamanan dan Keselamatan Konsumen
- e. Asas Kepastian Hukum

Perlindungan konsumen sendiri menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, bertujuan untuk:

- a. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- b. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
- c. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen

5. Sengketa Konsumen

a. Pengertian Sengketa Konsumen

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen tidak memberikan batasan apakah yang dimaksud dengan sengketa konsumen. Definisi "sengketa konsumen" dijumpai pada Peraturan Menteri Perindustrian dan Perdagangan yaitu Surat Keputusan Nomor: 350/MPP/Kep/12/2001 tanggal 10 Desember 2001, dimana yang dimaksud dengan sengketa konsumen adalah:

"sengketa antara pelaku usaha dengan konsumen yang menuntut ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan atau yang menderita kerugian akibat mengkonsumsi barang atau memanfaatkan jasa."

Menurut para ahli hukum Komar Kartaatmadja dalam bukunya "Beberapa Masalah Dalam Penerapan ADR Di Indonesia" mengatakan bahwa:

"Sengketa dalam pengertian sehari-hari dimaksudkan sebagai suatu keadaan dimana pihak-pihak yang melakukan upaya-upaya perniagaan mempunyai masalah yaitu menghendaki pihak lain untuk"

berbuat atau tidak berbuat sesuatu tetapi pihak lainnya menolak atau tidak berlaku demikian.”

Sengketa dapat juga dimaksudkan sebagai adanya ketidakserasian antara pribadi-pribadi atau kelompok-kelompok yang mengadakan hubungan karena hak salah satu pihak terganggu atau dilanggar.

b. Pihak-Pihak Dalam Sengketa Konsumen

Dalam sengketa konsumen maka pihak-pihak yang bersengketa adalah konsumen disatu pihak dan Developer (Pelaku usaha) di pihak lain.

Dimana konsumen sebagai pengguna/pemakain barang/jasa dan Developer (pelaku usaha) sebagai penyedia barang atau jasa.

c. Bentuk-Bentuk Sengketa Konsumen

Sengketa konsumen yang terjadi karena adanya ketidakpuasan konsumen terhadap suatu produk atau kerugian yang dialami konsumen karena penggunaan atau pemakaian barang atau jasa. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa bentuk sengketa konsumen karena kerugian yang dialami oleh konsumen adalah:

1. Cacat Tubuh/Fisik (Personal Injury)
2. Cacat Fisik (Injury To The Product It self/Some Other Property)
3. Kerugian Ekonomi (Pure Economic Loss)

Ada 2 tipe kerugian semacam ini, yaitu:

1. Kerugian Ekonomi Langsung (Direct Economic Loss/Diminution Value of The product)
2. Kerugian Ekonomi Tidak Langsung (Indirect Economic Loss/ Resulting From The Performance of Product)

Tentang batasan produk cacat di Indonesia, menurut BPHN Dep. Kehakiman RI dalam bukunya yang berjudul "Naskah Akademis Peraturan Perundang-undangan Tentang Tangung Jawab Produsen Di Bidang Farmasi Terhadap Konsumen."

" Yang dimaksud dengan produk cacat adalah: setiap produk yang tidak dapat memnuhi tujuan pembuatannya baik karena kesengajaan atau kealpaan dalam proses produksinya maupun disebabkan hal lain yang terjadi dalam peredarannya atau tidak menyediakan syarat-syarat keamanana bagi manusia atau harta beenda mereka dalam penggunaannya sebagaimana diharapkan orang."

Suatu produk dapat disebut cacat (tidak dapat memenuhi tujuan pembuatannya), karena:

1. Cacat produk
2. Cacat desain
3. Cacat peringatan atau instruksi

d. Penyelesaian Sengketa Konsumen

Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, menyediakan fasilitas penyelesaian sengketa konsumen melalui:

1). Penyelesaian sengketa secara damai

Yang dimaksud penyelesaian secara damai adalah apabila para pihak yang bersengketa dengan atau tanpa kuasa/pendamping memilih cara-cara damai untuk menyelesaikan sengketa tersebut. Cara damai tersebut berupa perundingan secara musyawarah dan atau mufakat antar para pihak yang bersangkutan. Biasanya Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia berperan sebagai "mediator".

Dengan cara penyelesaian sengketa secara damai ini, sesungguhnya ingin diusahakan bentuk penyelesaian yang "mudah, murah, dan (relatif) lebih cepat."²⁶ Dasar hukum penyelesaian tersebut terdapat pula dalam KUHPerdara Indonesia (Buku Ke-III, Bab 18, pasal 1851-pasal 1858 tentang perdamaian/dading) dan dalam UU Perlindungan Konsumen No. 8 tahun 1999, pasal 45 ayat (2) jo. pasal 47.

2). Penyelesaian melalui lembaga atau instansi yang berwenang.

a). Di luar Pengadilan (melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen)

Penyelesaian di luar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadinya

²⁶ Az. Nasution, S.H, *Hukum Perlindungan Konsumen: Suatu Pengantar*, Diadit Media, Jakarta, 2007, hal 233.

kembali kerugian yang diderita konsumen (pasal 47 UU Perlindungan Konsumen).

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada pasal 47 ayat (2) UU Perlindungan Konsumen tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam undang-undang.

Konsumen yang ingin menyelesaikan sengketa konsumen dengan cara di luar pengadilan maka bisa melakukan alternative resolusi masalah ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Hal tersebut diatur dalam pasal 49 ayat (1) UU Perlindungan Konsumen. Pasal 47 UU Perlindungan Konsumen juga menegaskan bahwa penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadi kembali atau tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita konsumen. Dalam hal ini bentuk jaminan yang dimaksud berupa pernyataan tertulis yang menerangkan bahwa tidak akan terulang kembali perbuatan yang telah merugikan konsumen tersebut.

b). Di Pengadilan

Pada prinsipnya setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan umum, apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen secara damai dan

penyelesaian di luar pengadilan (melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen), maka gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana di atur dalam Undang-Undang.²⁷

Kewenangan menyelesaikan sengketa konsumen melalui pengadilan dalam lingkungan peradilan umum dengan mengacu pada ketentuan yang berlaku di lingkungan peradilan umum tersebut. Hal ini berarti tatacara pengajuan gugatan dalam masalah perlindungan konsumen mengacu pada hukum acara perdata yang berlaku.²⁸

Pihak-pihak yang dapat mengajukan gugatan atau pelanggaran pelaku usaha melalui pengadilan menurut Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen meliputi :

- a. Seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan.
- b. Sekelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama.
- c. Lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah

²⁷ Rachmad Usman, *Hukum Ekonomi dalam Dinamika*, Djambatan, Jakarta, 2004, hal 224.

²⁸ *Ibid*, hal 224.

untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya.

- d. Pemerintah dan/atau instansi terkait apabila barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau dimanfaatkan mengakibatkan kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit.

Seorang konsumen yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ganti rugi langsung ke pengadilan atau diluar pengadilan melalui lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat, sedangkan gugatan yang dilakukan oleh sekelompok konsumen, lembaga konsumen swadaya masyarakat maupun pemerintah atau instansi yang terkait hanya dapat diajukan ke pengadilan.

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian pada umumnya bertujuan untuk menemukan, mengembangkan atau menguji suatu pengetahuan. Menemukan berarti berusaha untuk memperoleh sesuatu untuk mengisi kekosongan atau kekurangan. Mengembangkan berarti memperluas dan menggali lebih dalam sesuatu yang sudah ada. Sedangkan menguji kebenaran dilakukan jika apa yang sudah ada masih atau menjadi diragukan kebenarannya.²⁹

Sejalan dengan disiplin ilmu yang dipelajari penulis, maka dalam penulisan tesis ini yang digunakan adalah penelitian hukum, adapun yang dimaksud dengan penelitian hukum adalah :

“Kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa jenis gejala hukum tertentu, dengan jalan untuk menganalisisnya. Kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala hukum yang bersangkutan.”³⁰

Untuk memberikan arah yang jelas dan ilmiah, maka dalam penelitian ini juga diperlukan suatu metode penelitian yang meliputi metode pendekatan, spesifikasi penelitian, populasi dan metode sampling/teknik penarikan sampling, metode pengumpulan data, metode penyajian data

²⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal 15.

³⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2002, hal 43.

serta metode analisis data. Adapun penjabaran dari metode-metode dapat dilihat pada uraian sebagai berikut :

A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Empiris, artinya dalam penelitian ini pada ditinjau tidak hanya melihat dari sudut hukum positif saja akan tetapi juga kondisi yang mempengaruhi tersebut.

B. Jenis Penelitian

Dilihat dari sifatnya, penelitian ini merupakan penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan untuk melukiskan tentang sesuatu hal di daerah tertentu dan pada saat tertentu.³¹ Penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran tentang manusia, keadaan gejala-gejala lainnya, agar dapat membantu dalam memperkuat teori-teori lama, atau dalam rangka menyusun teori-teori baru.

C. Populasi

Populasi adalah seluruh objek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti.³²

³¹ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Grafika, Jakarta, 1991, hal 8.

³² *Ibid*, hal 44

Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah Developer perumahan di kabupaten Pati dan para konsumen dari developer perumahan di kabupaten Pati tersebut.

D. Penentuan Sampel

Dalam suatu penelitian, sebenarnya tidak perlu untuk meneliti seluruh populasi untuk dapat memberi gambaran yang tepat dan benar mengenai keadaan populasi, tetapi cukup diambil beberapa saja untuk diteliti sebagai sampel.

Dalam menentukan sampel menggunakan tehnik non probabilitas sampling yaitu tidak memberikan kesempatan yang sama terhadap semua anggota populasi untuk dipilih sebagai sampel, sedangkan jenis sampel yang digunakan adalah purposive sampling, yaitu calon sampel ditetapkan berdasarkan kriteria-kriteria tertentu yang berhubungan erat dengan objek penelitian, yaitu developer perumahan di kabupaten Pati yang mengadakan promosi dan menjual produk perumahan untuk kalangan menengah kebawah selama tiga tahun terakhir terhitung mulai Januari 2005 sampai dengan Juni 2008 dimana dalam jangka waktu tersebut terdapat permasalahan perlindungan konsumen yaitu mengenai pelaksanaan perjanjian dan tanggung jawab developer.

Pemilihan objek yang menjadi sampel dalam penulisan tesis ini adalah:

1. PT. Wahyu Multi Prakoso
2. PT. Griya Kusuma Mukti
3. CV. Bima Abadi

Penulis memutuskan untuk memilih 3 (tiga) objek diatas dengan pertimbangan bahwa developer tersebut diatas telah memenuhi kriteria-kriteria

tertentu yang berhubungan erat dengan objek penelitian, yaitu merupakan developer yang produk rumahnya diperuntukkan untuk kalangan menengah kebawah dan berkecimpung didalam bisnis perumahan tersebut sudah lama sehingga telah mengalami banyak permasalahan terutama permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan dan cara mengatasinya dalam bentuk tanggung jawabnya sebagai developer.

Penulis dalam melengkapi penelitiannya juga mewawancarai konsumen (pembeli) perumahan dari masing-masing developer diatas untuk mengetahui permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah dan untuk mengetahui sejauhmana tanggung jawab developer terhadap pelaksanaan perjanjian yang telah disepakati para pihak. Untuk mencari sampel, penulis menggunakan tehnik non propabilitas sampling yaitu tidak memberikan kesempatan yang sama terhadap anggota populasi untuk menjadi sampling. Jenis sampel yang digunakan adalah purposive sampling, yaitu calon sampel ditetapkan berdasarkan kriteria-kriteria tertentu yang berhubungan erat dengan objek yang diteliti. Untuk itu penulis dalam menjalankan penelitian tersebut dibatasi 2 (dua) konsumen untuk masing-masing developer yang memenuhi kriteria dari objek yang akan diteliti.

E. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis dan lisan, sementara data sekunder merupakan data yang dapat mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer.

Kesimpulan dari uraian tersebut diatas maka dapat ditentukan bahwa sumber data dari penelitian ini adalah:

1. Sumber data primer adalah para responden yang dipilih dengan menggunakan tehnik non prbabilitas sampling dengan jenis sampel purpose sampling.
2. Sumber data sekunder dalam penelitian ini adalah literatur-literatur, perundang-undangan dan lain-lain.

F. Tehnik Pengumpulan Data

Penelitian ini apabila dilihat dari segi pengumpulan data dapat diartikan sebagai penelitian lapangan (field research).

Pengumpulan data dari sumber-sumber diatas memerlukan tehnik pengumpulan data. Tehnik pengumpulan data yang digunakan dalam enelitian ini adalah:

1. Wawancara
2. Studi Pustaka.

G. Alat Pengumpul Data

Alat-alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Catatan harian
2. Daftar Pertanyaan.

H. Tehnik Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan diolah secara:

1. Analisa Kualitatif

Yaitu: data yang diperoleh dari hasil penelitian kemudian diseleksi menurut mutu dan sifat yang berlaku dalam masyarakat, sehingga diperoleh data-data yang merupakan kenyataan yang berlaku secara umum yang dapat menjawab permasalahan yang diajukan.

2. Analisa Deskriptif

Yaitu: data yang diperoleh dianalisa sehingga dapat menggambarkan keadaan yang sebenarnya dilapangan.

Sesuai dengan dua cara tersebut diatas maka dapat diperoleh suatu uraian yang bersifat deskriptif kualitatif, yaitu data-data yang diperoleh, diseleksi menurut mutu dan sifat yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas sehingga dapat menggambarkan suatu permasalahan yang terjadi dilapangan kemudian permasalahan tadi disimpulkan untuk digunakan menjawab permasalahan sehingga mempermudah pemahaman dalam pembahasan tesis ini kemudian hasil penelitian tersebut diuraikan dalam suatu penulisan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah Antara Developer dengan Konsumen Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen dalam Bidang Perumahan di Kabupaten Pati

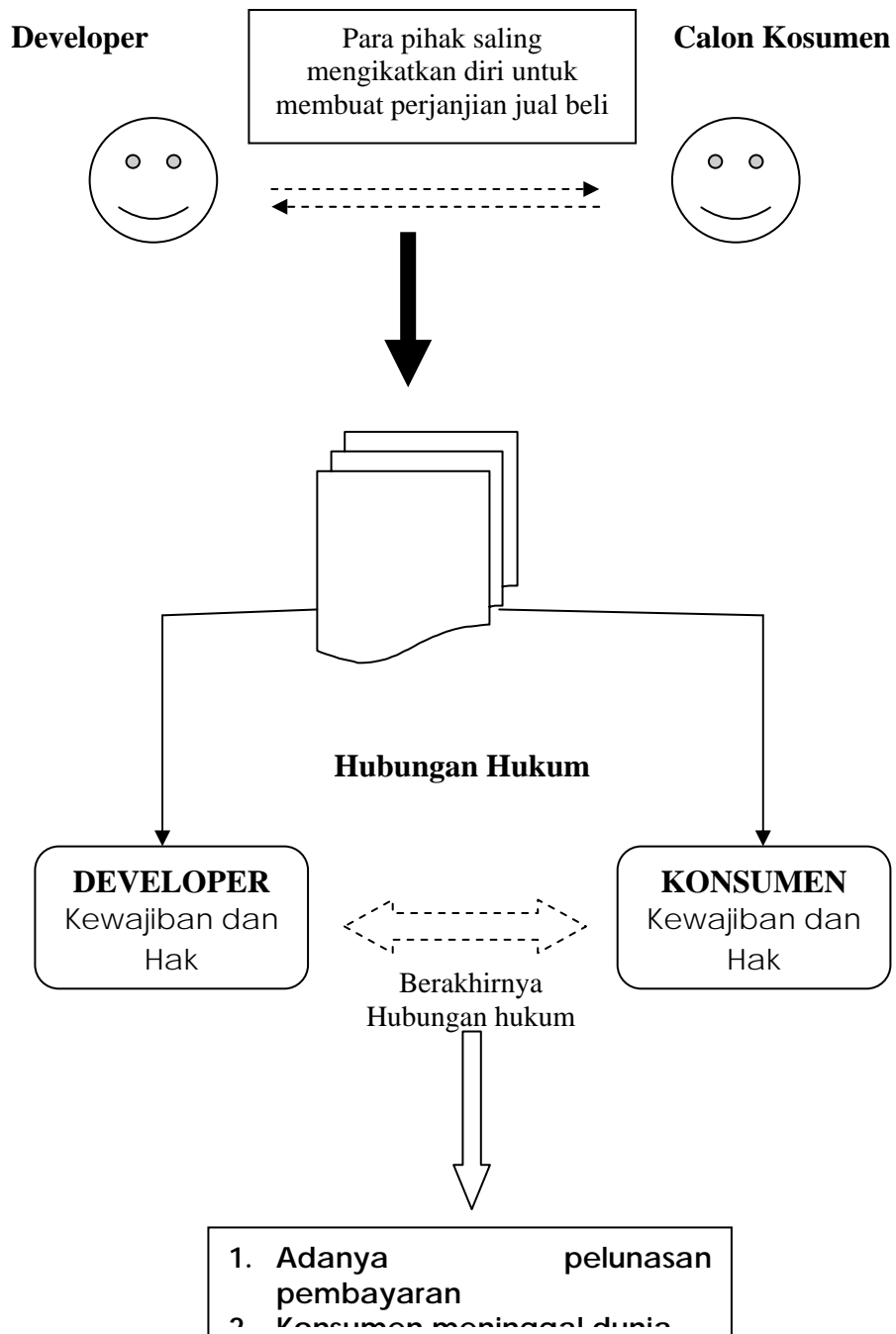
Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis lakukan di tiga tempat, ternyata bentuk perjanjian jual beli rumah dibuat dan lazim dipergunakan dalam dunia bisnis adalah berbentuk perjanjian baku. Hal tersebut dibuat semata-mata hanya untuk memudahkan dalam transaksi perdagangan. Pelaku usaha tidak perlu setiap kali melakukan perjanjian, harus membuat terlebih dahulu surat perjanjian. Demikian pula halnya dengan konsumen, belum tentu mau direpotkan untuk membuat draft perjanjian secara bersama-sama mengingat tidak adanya waktu luang. Oleh karenanya pembuatan surat perjanjian atau akta perjanjian dalam bentuk baku bukan sesuatu yang buruk, tetapi justru mempermudah kedua belah pihak dalam melakukan perjanjian sepanjang isinya tidak merugikan kedua belah pihak.

Ditinjau dari aspek hukum perjanjianpun, perjanjian baku yang dibuat oleh developer tetap dianggap sah asal telah memenuhi ketentuan persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Dengan ditandatanganinya perjanjian jual beli rumah antara developer dengan konsumen maka terjadi hubungan hukum antara

keduanya. Dibawah ini merupakan gambaran ringkas mengenai hubungan hukum yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah yang terjadi dilapangan.

Gambar 4.1
Hubungan Hukum para Pihak
Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah



Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan terhadap pelaksanaan perjanjian jual beli rumah antara developer dengan konsumen sebagai upaya perlindungan konsumen di bidang perumahan di Kabupaten Pati dapat diketahui bahwa hubungan hukum antara keduanya tertuang dalam bentuk kewajiban dan hak masing-masing pihak. Dari suatu perbuatan hukum yang dibuat oleh masing-masing pihak sebagai subyek hukum, berdasarkan suatu kesepakatan bersama dapat diwujudkan suatu hubungan hukum. Hubungan hukum tersebut mempunyai dua segi, yaitu *bevoeg herd* atau kewenangan yang disebut hak dan *plicht* atau kewajiban.³³

Berdasarkan hasil penelitian ditiga tempat terhadap pelaksanaan perjanjian jual beli rumah antara developer dengan konsumen, maka dapat diketahui adanya kewajiban dan hak masing-masing pihak sebagai subyek hukum, yaitu pihak developer selaku penjual dan pihak konsumen selaku pembeli. Kewajiban dan hak dari masing-masing pihak tersebut dibagi dalam dua tahap, yaitu tahap pendahuluan dan tahap pelaksanaan. Untuk memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai kewajiban dan hak dari masing-masing pihak tersebut, dapat diuraikan sebagai berikut :

³³ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993, hal 270

a. Tahap Pendahuluan

1) Kewajiban konsumen

Kewajiban konsumen dalam tahap pendahuluan perjanjian jual beli rumah dimulai pada saat akan mengajukan permohonan kredit pemilikan rumah. Konsumen pada awalnya memperoleh informasi dari pihak developer mengenai beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh konsumen dalam pengajuan pembelian rumah secara kredit. Pada umumnya persyaratan awal yang harus dipenuhi oleh calon konsumen adalah sebagai berikut :

- (1) Mengisi formulir permohonan kredit pemilikan rumah yang telah disediakan oleh pihak developer.
- (2) Melengkapi dengan fotocopy identitas diri (KTP) suami dan isteri.
- (3) Melengkapi fotocopy Kartu Keluarga (KK)
- (4) Melengkapi fotocopy Surat Nikah (bagi yang telah menikah)
- (5) Melengkapi Slip gaji terakhir/keterangan penghasilan.
- (6) Melengkapi Surat keterangan bekerja
- (7) Melengkapi fotocopy tabungan Batara (khusus KPR BTN)
- (8) Melengkapi pas foto suami isteri
- (9) Melengkapi fotocopy Karpeg (bagi PNS)
- (10) Melengkapi fotocopy SK awal dan terakhir (bagi PNS)
- (11) Melengkapi surat keterangan belum memiliki rumah
- (12) Melengkapi NPWP³⁴

³⁴ Brosur PT Griya Kusuma Mukti Pati, tanggal 19 Agustus 2008.

Setelah calon konsumen melengkapi semua persyaratan administratif yang telah ditetapkan, calon konsumen dipersilahkan untuk menunggu beberapa hari guna pemeriksaan kelengkapan persyaratan administratif tersebut.

2) Hak calon konsumen

Adapun hak bagi calon konsumen dalam perjanjian jual beli rumah adalah sebagai berikut :

(1) Berhak memperoleh informasi yang jelas dan terbuka berkaitan dengan pengajuan permohonan membeli rumah secara kredit yang akan dilakukan oleh calon konsumen.

(2) Berhak memperoleh perlakuan yang sama seperti calon konsumen yang lainnya.

3) Kewajiban developer

Developer sebagai pihak yang akan menjual rumah kepada konsumen mempunyai kewajiban sebagai berikut :

(1) Memberikan pelayanan atau perlakuan yang sama kepada calon konsumen.

(2) Memberikan informasi yang jelas dan terbuka berkaitan dengan pengajuan pembelian rumah oleh calon konsumen.

(3) Memberikan daftar yang berisikan syarat-syarat dalam pengajuan pembelian rumah secara kredit lengkap dengan tabel angsuran yang menyajikan :

- Persyaratan yang diperlukan dan tata caranya dalam pembelian rumah
- Besarnya maksimum uang muka

- Jangka waktu pembayaran
- Ketentuan-ketentuan yang harus ditaati bagi konsumen

(4) Memberikan formulir permohonan pembelian rumah secara kredit kepada calon konsumen.

4) Hak developer

Developer memiliki hak untuk :

- (1) Meminta calon konsumen memenuhi semua persyaratan yang telah ditetapkan
- (2) Memeriksa persyaratan administratif yang telah diajukan oleh calon konsumen.
- (3) Memberikan penjelasan mengenai syarat-syarat administratif yang harus dipenuhi calon konsumen.

b. Tahap pelaksanaan

Setelah melalui tahap awal, yaitu tahap pengajuan persyaratan administratif yang dilakukan oleh calon debitur, tahap selanjutnya adalah tahap pemeriksaan persyaratan administrasi tersebut. Pihak developer akan mengadakan penelitian terhadap persyaratan administrasi dan pemeriksaan di lapangan. Hal tersebut dilakukan untuk mengetahui kebenaran informasi yang diberikan oleh calon konsumen. Apabila dalam pemeriksaan di lapangan data yang diberikan sesuai dengan kenyataan, maka pihak developer akan meneruskan permohonan pembelian rumah secara kredit yang diajukan oleh calon konsumen. Namun apabila dalam pemeriksaan di lapangan data yang

diberikan tidak sesuai dengan kenyataan, maka pihak developer dapat menolak pengajuan permohonan pembelian rumah secara kredit dari calon konsumen dengan atau tanpa memberikan alasan penolakannya.

Terhadap permohonan pengajuan pembelian rumah yang diterima oleh developer, maka mulai masuk pada tahap pelaksanaan perjanjian. Dalam hal ini kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat untuk mengadakan perjanjian jual beli rumah dan menandatangani akta perjanjian tersebut.

Dalam praktek di lapangan, perjanjian jual beli rumah antara developer dengan konsumen didahului oleh perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), yakni suatu perjanjian awal adanya kesepakatan jual beli rumah. Pada umumnya format dan isi dari perjanjian pengikatan jual beli ini antara satu developer dengan developer yang lain adalah sama, namun demikian ada juga beberapa perjanjian yang memiliki sedikit isi dan redaksionalnya meskipun secara substansi tetap sama. Untuk memberikan gambaran mengenai isi dari perjanjian antara developer yang satu dengan yang lainnya, berikut ini diberikan contoh perbandingan isi perjanjian dari 3 (tiga) developer sebagaimana tertuang dalam tabel berikut ini :

Tabel 4.1
Perbandingan Isi PPJB

Item PPJB	PT. G K M	PT. W M P	CV. B A
Obyek	Tanah dan Bangunan	Tanah dan Bangunan	Tanah dan Bangunan
Cara Pembayaran	Tunai	Kredit	Kredit
Pelaksanaan	Tidak diatur	Tidak diatur	Fisik 100%
Waktu Pendirian Bangunan	8 bulan	6 bulan	1 bulan
Waktu Pemeliharaan Bangunan	150 hari	100 bulan	200 hari
Pembatalan	Dipotong Rp. 5. juta	Tidak dikembalikan	Dipotong Rp. 5 juta
Perubahan Bangunan	Dilarang	Harus izin	Harus izin
Pengalihan	Harus izin	Tidak diatur	Harus izin
Penyelesaian Perselisihan	Musyawahar PN	Tidak diatur	Musyawahar, PN
Lain-Lain			

Sumber : dokumen PPJB tahun 2008

Keterangan :

PPJB : Perjanjian Pengikatan Jual Beli

PT. GKM : PT. Griya Kusuma Mukti

PT. WMP : PT. Wahyu Multi Prakoso

CV. BA : CV. Bima Abadi

Berdasarkan tabel tersebut di atas dapat dilihat adanya beberapa perbedaan terhadap isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah antara developer dengan konsumen. Dilihat dari cara pembayarannya, developer ada yang menerapkan sistem pembayaran tunai, adapula yang menerapkan sistem pembayaran kredit.

Dilihat dari batas maksimal penyelesaian pendirian bangunan rumah, CV. Bima Abadi hanya membutuhkan waktu 1 (satu) bulan (untuk rumah dalam kondisi redy stock). Waktu tersebut jauh lebih pendek dibandingkan dengan kedua developer lainnya, yaitu untuk PT Griya Kusuma Mukti memerlukan waktu 8 (delapan) bulan untuk menyelesaikan bangunan rumah, sementara untuk PT Wahyu Multi Prakoso memerlukan waktu 6 (enam) bulan.

Pada dasarnya suatu perjanjian yang telah dibuat tidak dapat ditarik kembali kecuali disetujui oleh kedua belah pihak. Demikian pula halnya dengan perjanjian pengikatan jual beli rumah antara developer dengan konsumen juga tidak bisa ditarik kembali. Menurut Sri Sudewi Masjchun Sofwan, perjanjian yang telah dibuat tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.³⁵ Ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdara :

- (1) Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya

³⁵ Sri Sudewi Masjchun Sofwan, *Hukum Perutangan Bagian I*, Liberty, Yogyakarta, 1975, hal 38

- (2) Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena suatu alasan –alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- (3) Perjanjian-perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata tersebut di atas, setiap perjanjian yang telah dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Hal ini berarti perjanjian pengikatan jual beli rumah yang dibuat antara developer dengan konsumen mengikat kedua belah pihak. Masing-masing pihak berkewajiban untuk melaksanakan isi dari perjanjian tersebut. Selanjutnya dalam ayat (2) ditegaskan bahwa perjanjian yang telah dibuat tersebut tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan. Perjanjian dapat dibatalkan dalam hal :

- 1) Kedua belah pihak sepakat untuk mengakhiri perjanjian
- 2) Isi dari perjanjian tersebut bertentangan dengan undang-undang

Para pihak harus melaksanakan perjanjian dengan itikad baik. Apabila salah satu pihak atau kedua belah pihak memiliki itikad buruk dalam melaksanakan isi perjanjian, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan pembatalan perjanjian kepada Pengadilan Negeri yang tentunya harus ada bukti-bukti yang cukup kuat.

Untuk mengantisipasi terjadi pembatalan perjanjian oleh salah satu pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah antara developer dengan konsumen, dalam salah satu klausula perjanjian dicantumkan

sanksi bagi pihak yang membatalkan perjanjian. Pada prakteknya klausula tersebut lebih banyak mengatur kewajiban konsumen, artinya dalam perjanjian tersebut lebih banyak mengatur tentang sanksi bagi konsumen yang membatalkan perjanjian pengikatan jual beli, sedangkan sanksi bagi developer yang membatalkan perjanjian pengikatan jual beli ini tidak diatur.

Atas dasar hasil penelitian mengenai isi perjanjian dapat dilihat bahwa jika dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah ini terjadi pembatalan oleh konsumen, maka developer akan mengenakan penalty sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Potongan/atau biaya administrasi yang dikenakan kepada konsumen yang membatalkan secara sepihak perjanjian pengikatan jual beli rumah tidak sama antar developer. CV. Bima Abadi mengenakan potongan administrasi sebesar Rp. 5.000.000,- jika konsumen membatalkan perjanjian, sementara untuk PT. Griya Kusuma Mukti mengenakan biaya administrasi Rp. 10.000.000,- sedangkan PT. Wahyu Multi Prakoso justru tidak akan mengembalikan seluruh uang konsumen yang telah masuk apabila konsumen membatalkan perjanjian.

Dalam prakteknya di lapangan, ada developer yang tidak melakukan pemotongan terhadap uang muka yang telah disetorkan konsumen, jika konsumen membatalkan perjanjian pengikatan jual beli rumah meskipun dalam perjanjian diatur tentang itu. Hal inilah yang dilakukan oleh CV. Bima Abadi yang akan tetap mengembalikan uang

muka 100% kepada konsumen jika ada konsumen yang membatalkan perjanjian pengikatan jual beli rumah, tentunya dengan alasan yang bisa diterima.³⁶ Salah satu contoh adalah jika konsumen yang telah mengadakan perjanjian pengikatan jual beli rumah tiba-tiba saja alih tugas di kota lain yang jauh dari Pati padahal telah membayar uang muka Rp. 50.000.000- (tiga puluh juta rupiah), CV. Bima Abadi selaku developer tetap akan mengembalikan uang muka tersebut 100% tanpa ada potongan sepeserpun.

Secara legal formal pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli rumah antara developer dengan konsumen umumnya berjalan dengan baik. Hal tersebut disebabkan bahwa pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli rumah lebih mengarah pada proses beralihnya hak kepemilikan atas tanah dan bangunan dari developer selaku penjual kepada konsumen selaku pembeli. Persoalan biasanya baru muncul manakala objek dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah telah diserahkan ternyata kualitasnya tidak sesuai dengan yang diharapkan konsumen ataupun lingkungan di mana rumah yang menjadi obyek perjanjian didirikan tidak sesuai dengan yang dipromosikan. Hal inilah sebenarnya yang perlu dicermati bersama baik oleh developer sendiri selaku penjual maupun oleh konsumen selaku pembeli.

Contoh kasus yang dialami oleh konsumen dari CV Bima Abadi di mana dia tidak bisa menempati rumah yang dibelinya dari developer

³⁶ Hasil wawancara dengan Moh. Zein, Direktur CV. Bima Abadi, Pati, 19 Agustus 2008.

disebabkan karena tembok rumah tersebut retak-retak dan hampir akan runtuh. Dan kondisi dalam rumah lebih menggenaskan lagi karena plafon rumah sudah copot sehingga tidak layak huni serta dari segi keamanan sangat membahayakan bagi penghuninya karena dikhawatirkan akan runtuh dan menimpa konsumen. Padahal jauh sebelum terjadi kesepakatan antara developer dengan konsumen, umumnya para developer dalam menawarkan produk perumahannya membuat brosur-brosur atau iklan yang diiringi dengan janji-janji bahwa kualitas bangunan terjamin mutunya dan kualitasnya.³⁷

Secara normatif Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen melarang pelaku usaha menjual barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji atau iklan. Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 8 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa pelaku usaha dilarang untuk memproduksi atau memperdagangkan barang dan atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan atau jasa tersebut.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka bagi konsumen perumahan yang merasa dirugikan akibat tidak adanya kesesuaian antara iklan dengan kenyataan dapat mengajukan gugatan ganti rugi melalui pejabat yang berwenang.

³⁷Hasil wawancara langsung dengan konsumen CV. Bima Abadi, Pati, Tanggal 1 Oktober 2008.

Masalah lain yang sering muncul dan sangat merugikan konsumen adalah adanya booking fee (uang tanda jadi) yang dipersyaratkan kepada konsumen terlebih dahulu sebelum mengadakan perjanjian pengikatan jual beli rumah. Konsumen tidak diberi kesempatan untuk mencari informasi secara jelas terlebih dahulu, tetapi hanya diarahkan untuk memesan tanpa ada kesempatan untuk berpikir. Kondisi ini terjadi biasanya pada saat ada acara pameran atau promosi yang digelar oleh developer. Pada saat promosi atau pameran tersebut biasanya developer menjanjikan potongan harga khusus selama pameran bagi konsumen yang langsung memesan dan memberikan booking fee (uang tanda jadi) tersebut. Dengan alasan unit rumah terbatas, konsumen tanpa mampu berpikir panjang tertarik untuk memesan sebelum mendapatkan informasi yang lebih jelas mengenai lokasi perumahan, fasilitas perumahan dan sebagainya. Akibatnya banyak konsumen yang merasa kecewa setelah tahu dan melihat sendiri di lapangan. Konsumen dengan keterpaksanya tetap harus membayar sisa uang muka karena telah terlanjur membayar uang tanda jadi yang jumlahnya cukup besar.

Kasus ini dialami oleh konsumen dari PT Griya Kusuma Mukti Pati. Dimana konsumen telah membayar uang muka sebagai tanda jadi membeli rumah ke PT. Griya Kusuma. Pengikatan Jual beli rumah telah ditandatangani kemudian para pihak sepakat dan menandatangani dan konsumen dijanjikan secepatnya rumah akan

dibangun dan langsung dapat ditempati. Tapi konsumen ternyata harus menelan kekecewaan karena ternyata konsumen harus menunggu lebih lama dari yang dijanjikan untuk dapat menempati rumah tersebut karena developer baru dapat membangun 173 unit dari 350 unit yang direncanakan karena ada masalah teknis. Melihat kenyataan itu konsumen bermaksud untuk membatalkan pesanan dan meminta developer untuk mengembalikan uang tanda jadi tersebut tapi pihak developer keberatan kecuali konsumen bersedia dikenai penalty. Akhirnya konsumen memutuskan mengurungkan niatnya untuk membatalkan pesanan.³⁸

Berdasarkan kasus tersebut maka dapat dianalisa bahwa PT . Griya Kusuma Mukti telah melanggar pasal 16 Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang isinya kurang lebih menyebutkan bahwa pelaku usaha (developer) dalam menawarkan barang/jasa melalui pesanan dilarang untuk:

1. Tidak menepati pesanan atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan;
2. Tidak menepati janji atas suatu pelayanan atau prestasi.

Apabila ditelusuri secara lebih mendalam, booking fee (uang tanda jadi) pada hakekatnya adalah sebagian pembayaran uang muka. Pembayaran uang muka dapat dimulai setelah adanya kesepakatan antara developer dengan konsumen yang tertuang dalam

³⁸ Hasil wawancara dengan Konsumen PT Griya Kusuma Mukti Pati, tanggal 21 Agustus 2008

perjanjian pengikatan jual beli rumah. Dengan demikian penarikan booking fee (uang tanda jadi) kepada konsumen sebelum adanya perjanjian pengikatan jual beli rumah merupakan salah satu bentuk perbuatan melawan hukum yang diatur dalam pasal 1365 KUHperdata, sebab uang muka baru bisa diminta setelah konsumen menandatangani perjanjian pengikatan jual beli rumah. Hal ini berarti booking fee (uang tanda jadi) baru bisa diminta setelah terjadi penandatanganan perjanjian awal tersebut. Oleh karena itu bagi konsumen yang telah terlanjur memberikan booking fee (uang tanda jadi) dapat menuntut kembali kepada developer.

Secara teori mungkin sangat mudah bagi konsumen yang terlanjur memberikan booking fee (uang tanda jadi) untuk meminta kembali, namun pada kenyataan sulit bagi konsumen untuk meminta dari developer, terutama bagi konsumen yang tidak mengetahui atau buta sama sekali dengan masalah hukum khususnya yang menyangkut hak-hak konsumen. Oleh karena itu keberadaan lembaga konsumen sangat diperlukan untuk memberikan kesadaran hukum bagi konsumen.

B. Tanggung Jawab Developer Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen Dalam Bidang Perumahan di Kabupaten Pati.

Tanggung jawab developer dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah antara developer dengan konsumen biasanya meliputi penyediaan fasilitas sebagaimana telah dijanjikan oleh developer. Dalam klausula

perjanjian pengikatan jual beli, tanggung jawab developer diletakkan pada item PENDIRIAN BANGUNAN dan PEMELIHARAAN BANGUNAN.

Kasus yang berkaitan dengan pendirian bangunan terjadi di PT. Griya Kusuma Mukti. Beberapa konsumen mengeluh karena rumah yang dijanjikan tidak kunjung dibangun. Ditunggu sampai batas penyerahan rumah yang telah dijanjikan dalam pengikatan perjanjian jual beli rumah tapi kenyataannya objek perjanjian tersebut tidak juga diserahkan kepada konsumen. Konsumen mengajukan complain kepada pihak developer. Kemudian Pihak PT. Griya Kusuma Mukti memberi penjelasan kepada konsumen akan masalah teknis yang dihadapi. Masalah tersebut disebabkan karena pekerja bangunan miliknya protes akan tuntutan kenaikan pembayaran kepada developer. Mereka mengancam untuk tidak meneruskan pembangunan unit rumah yang tersisa apabila tuntutan mereka tidak terpenuhi. Akibat dari protes para pekerja maka pembangunan unit rumah yang sedianya selesai harus mundur waktunya sampai masalah tersebut selesai. Berdasarkan kenyataan tersebut diatas maka developer meminta pengertian dari pihak konsumen. Developer berjanji secepatnya akan menyelesaikan masalah tersebut dan akan menepati janjinya kepada konsumen untuk segera menyerahkan rumah yang telah dibeli oleh konsumen secepatnya.³⁹

Kasus tersebut di atas merupakan bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh developer yaitu berupa "melakukan apa yang diperjanjikan namun

³⁹ Hasil wawancara langsung dengan konsumen Griya Kusuma Mukti, Pati, Tanggal 10 Oktober 2008.

terlambat" dimana pihak developer dapat dikenakan sanksi yang berupa pembatalan perjanjian dari konsumen dan wajib mengembalikan uang muka yang telah diserahkan konsumen tanpa dikenakan penalty karena bagaimanapun hal tersebut sepenuhnya kesalahan ada pada pihak developer yang tidak menyerahkan rumah yang dipesan konsumen sesuai perjanjian. Masalahnya sekarang dalam ikatan jual beli rumah yang sudah ditandatangani kedua belah pihak yang bersangkutan, apakah dalam pasalnya telah mengatur sanksi secara jelas dan rinci, apabila developer melakukan wanprestasi ? Kalau belum, maka akhirnya konsumen tetap dipihak yang lemah. Dari penelitian yang dilakukan umumnya perjanjian jual beli rumah dibuat secara baku oleh pihak developer yang isinya memuat kepentingan dari developer semata. Dalam klausul hanya diatur mengenai apabila konsumen melakukan wanprestasi atau pembatalan sepihak yang dilakukan oleh konsumen, sedangkan dalam perjanjian tersebut tidak terdapat klausul mengenai sanksi yang akan dikenakan kepada developer apabila ia wanprestasi atau membatalkan sepihak perjanjian yang disepakati.

Dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen juga mengatur ketentuan, bahwa pelaku usaha dalam hal ini developer dalam menawarkan barang/jasa melalui pesanan dilarang salah satunya untuk tidak menepati pesanan atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan.

Tentang hal yang berkaitan dengan pemeliharaan rumah maka berdasarkan penelitian yang telah dilakukan penulis di tiga tempat, yaitu PT. Griya Kusuma Mukti, PT. Wahyu Multi Prakosa, dan CV. Bima Abadi, maka ketiga tempat tersebut mempunyai aturan sendiri-sendiri. Misalnya PT. Griya Kusuma Mukti jangka waktu garansi pemeliharaan hanya 150 hari terhitung sejak penyerahan rumah tersebut dari developer kepada konsumen. Lebih dari 150 hari maka developer tidak bertanggung jawab apabila terjadi kerusakan. Semua pemeliharaan dan perbaikan rumah ditanggung sendiri oleh konsumen. Untuk PT. Wahyu Multi Prakosa jangka waktu pemeliharaan lebih lama lagi yaitu 100 hari atau 3 (tiga) bulan lebih 10 (sepuluh) hari terhitung sejak rumah tersebut diserahkan kepada konsumen. Diluar jangka waktu tersebut diatas maka sudah tidak menjadi tanggung jawab developer. CV. Bima Abadi jangka waktu garansinya lebih pendek yaitu 200 hari terhitung sejak diserahkan kepada konsumen. Diluar jangka waktu tersebut maka bukan lagi menjadi tanggung jawab developer.

Masalah mulai timbul apabila penyerahan rumah dilakukan pada saat musim kemarau dan konsumen baru mengetahui akan cacat pada bangunan pada saat musim hujan, seperti ternyata tembok bangunan rembes air serta penampungan air hujan diatap tidak sempurna sehingga air hujan yang jatuh diatap tidak dapat mengalir ke bawah. Akibatnya air penuh menekan atas bangunan dan mengalir kecelah atas bangunan rembes ke langit-langit rumah. Apabila hal tersebut dibiarkan kemungkinan besar langit-langit akan rusak. Padahal masa garansi dari pihak developer

sudah habis. Masalah tersebut dialami oleh konsumen dari CV. Bima Abadi yang kemudian mengajukan complain kepada pihak developer akan masalah tersebut. Akhirnya masalah tersebut diselesaikan secara kekeluargaan. Para pihak sepakat bahwa developer akan menanggung biaya kerusakan bangunan tersebut setengahnya dan sisanya menjadi tanggungan pihak konsumen.⁴⁰

Kasus lain juga terjadi di mana konsumen Wahyu Multi Prakosa dalam kasus yang sama dari kasus yang tersebut di atas, di mana konsumennya mengajukan complain terhadap developer tersebut karena rumahnya pada musim hujan sering bocor. Konsumen baru tahu akan cacat tersebut saat musim hujan datang sedangkan penyerahan rumah dilakukan pada saat musim kemarau. Saat konsumen mengajukan complain tersebut masa garansi pemeliharaan bangunan sudah berakhir. Akibatnya complain dari konsumen disambut dingin oleh pihak developer. Pihak developer berdalih bahwa hal tersebut sudah tidak menjadi tanggung jawab developer. Melihat tanggapan pihak developer tersebut akhirnya konsumen pasrah akan keputusan developer dan memutuskan untuk menanggung biaya perbaikan rumahnya dengan biayanya sendiri.⁴¹

Secara normatif tanggung jawab pelaku usaha diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

⁴⁰ Hasil wawancara dengan Konsumen CV. Bima Abadi, Pati, Tanggal 29 Agustus 2008.

⁴¹ Hasil wawancara dengan konsumen PT. Wahyu Multi Prakosa, Pati, Tanggal 1 September 2008.

Disebutkan dalam ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen :

- (1) Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
- (2) Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya atau perawatan kesehatan dan /atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.
- (4) Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesengajaan.
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Tetapi dalam Pasal 27 poin e Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menjelaskan bahwa pelaku usaha yang memproduksi barang dibebaskan dari tanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen, jika lewatnya jangka waktu penuntutan empat tahun sejak barang dibeli atau lewatnya jangka waktu yang diperjanjikan.

Sebenarnya pasal tersebut memberi peluang kepada developer yang tidak mempunyai itikad baik untuk lepas dari tanggung jawabnya dengan cara mencantumkan masa garansi dalam klausula perjanjian baku,

padahal ia tahu barang yang ia jual cacat fisik dan baru akan kelihatan cacatnya saat jangka waktu garansinya habis.⁴²

⁴² Ahmadi Miru dan Sutarman Yudo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Rajawali Press, Jakarta, 2004, hal 109.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli rumah antara developer dengan konsumen sebagai upaya perlindungan konsumen dalam bidang perumahan di Kabupaten Pati dapat disimpulkan :

1. Pelaksanaan perjanjian jual beli rumah antara developer dengan konsumen dalam bidang perumahan di Kabupaten Pati tidak semuanya berjalan dengan baik. Hal tersebut disebabkan karena kurang jelasnya konsumen untuk memahami isi dari perjanjian yang disodorkan developer. Perlu diketahui bahwa ternyata dalam prakteknya perjanjian jual beli rumah berbentuk perjanjian baku yang berisi klausula-klausula baku yang dibuat oleh developer. Akibatnya isi dari perjanjian tersebut hanya menguntungkan pihak developer dan kurang mengindahkan hak-hak dari konsumen. Sehingga apabila developer wanprestasi, konsumen tidak dapat berbuat banyak. Sedangkan di pihak konsumen sendiri, karena sudah tertarik dengan segala janji-janji dari developer lewat brosur, konsumen langsung menandatangani perjanjian jual beli rumah tanpa dipelajari terlebih dahulu. Bahkan ada konsumen yang memberi uang tanda jadi kepada developer sebelum menandatangani perjanjian jual beli rumah. Hal tersebut terjadi karena kurangnya kesadaran konsumen akan hak-haknya.

2. Pertanggung jawaban developer berupa pendirian dan pemeliharaan bangunan di mana dalam prakteknya, tanggung jawab developer hanya sebatas sampai masa garansi berakhir lebih dari itu maka bukan tanggung jawab developer. Hal tersebut didukung dengan artikel 65 Pasal 27 poin e Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen yang membebaskan developer dari tanggung jawabnya. apabila masa garansi telah berakhir. Padahal berdasarkan prinsip-prinsip tanggung jawab dalam perjanjian jual beli rumah antara developer dengan konsumen tanggung jawab developer tidak terbatas pada apa yang tercantum dalam perjanjian tersebut, tetapi, selain dari itu, developer juga harus bertanggung jawab terhadap cacat tersembunyi pada produk rumahnya (Pasal 18 Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen).

B. Saran

Adapun saran yang dapat diberikan dalam tesis ini sesuai dengan kesimpulan adalah sebagai berikut :

1. Agar pelaksanaan perjanjian jual beli rumah berjalan dengan baik, maka perlu adanya suatu perjanjian jual beli rumah yang memuat klausula-klausula baku yang berimbang yang memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak, yaitu developer dan konsumen. Sehingga diharapkan, kedudukan masing-masing pihak sama kuatnya dalam perjanjian tersebut. Khusus untuk konsumen, saran penulis adalah untuk

jeli menaah isi perjanjian yang disodorkan pihak developer. Jangan sampai isi perjanjian merugikan konsumen nantinya. Oleh karena itu, perlu adanya kesadaran dari konsumen untuk memahami hak dan kewajibannya agar terhindar dari masalah, dan kedudukan konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah menjadi tidak lemah.

2. Penerapan dari Undang-undang nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen perlu dipantau oleh lembaga-lembaga perlindungan konsumen. Hal tersebut sangat penting untuk menyaring klausul-klausul perjanjian jual beli rumah yang merugikan konsumen dan memantau sejauhmana developer telah melaksanakan tanggung jawabnya. Disamping itu perlu adanya pembinaan, pengarahan dan pemberian informasi yang dapat membantu konsumen agar mengetahui akan hak-haknya serta mengetahui tindakan-tindakan apa saja yang harus dilakukan apabila konsumen merasa dirugikan oleh developer.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, 2004, **Hukum Perlindungan Konsumen**, Jakarta, Raja Grafindo
- Ashshofa, Burhan, 2000, **Metodologi Penelitian Hukum**, Jakarta, Rineka Cipta
- Anna Ningsih, 2003, Pemukiman Kembali Alternatif Ganti Kerugian bagi Masyarakat Korban Penggusuran, *Jurnal Hukum Vol. XXXII No. 3*, Semarang, UNDIP
- B. Resti Nurhayati, 2001, **Perlindungan Konsumen Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999**, Kisi Hukum Majalah Ilmiah FH Unika Soegijapraata Semarang, edisi IX
- Endang Sri Wahyuni, 2003, **Aspek Hukum Sertipikat dan Keterkaitannya dengan Perlindungan Konsumen**, Bandung, Citra Aditia
- Gunawan Widjaja dan Achmad Yani, 2001, **Hukum tentang Perlindungan Konsumen**, Jakarta, Gramedia Pustakatama
- Herowati Poesoko, 2007, **Parate Execute Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi Konflik, Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)**, Yogyakarta :Laksba.
- J Satrio, 2001, **Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian**, Bandung, Citra Aditia Bakti
- Munir Fuady, 2001, **Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)**, Buku Kedua, Bandung, Citra Aditia Bakti
- Nasution, AZ, 1995, **Konsumen dan Hukum, Tinjauan Sosial Ekonomi dan Hukum Pada Perlindungan Konsumen Indonesia**, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan
- _____, 2001, **Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar**, Jakarta, Diadit Media
- Rachmadi Usman, 2000, **Aspek-Aspek Hukum Perbankan diIndonesia**, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama
- _____, 2004, **Hukum Ekonomi dalam Dinamika**, Jakarta, Djambatan

Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, **Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri**, Jakarta, Ghalia Indonesia

Shidarta, 2000, **Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia**, Jakarta, Gramedi
S. Margono, 2003, **Metodologi Penelitian Pendidikan**, Jakarta, Rineka Cipta

Soerjono Soekanto, 2002, **Pengantar Penelitian Hukum**, Jakarta, UI Press

Subekti, 1984, **Hukum Perjanjian**, Jakarta, Internusa.

Sudaryatmo, 2000, **Hukum dan Advokasi Konsumen**, Bandung, Citra Aditia Bakti

_____, 2001, **Masalah Perlindungan Konsumen di Indonesia**, Bandung, Citra Aditia Bakti

Sukardi, 2004, **Metode Penelitian Pendidikan Kompetensi dan Prakteknya**, Jakarta, Bumi Aksara

Sutarno, 2004, **Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank**, Jakarta, Alfabeta

SW Annaningsih, 2003, **Pemukiman Kembali, Alternatif Ganti Kerugian bagi Masyarakat Korban Penggusuran**, volume XXXII No. 3 Juli-September, Semarang, UNDIP

Wirjono Prodjodikoro, 1981, **Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu**, Bandung, Eresco

Yusuf Shofie, 2003, **Penyelesaian Sengketa Konsumen Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen**, Bandung, Citra Aditia

_____, 2003, **Pelaku Usaha, Konsumen, dan Tindak Pidana Korporasi**, Jakarta, Ghalia Indonesia

Peraturan Perundang-Undangan

R. Subekti, 1996, **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**, Jakarta, Pradnya Paramita

Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, 2007, Bandung, Citra Umbara

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah

Majalah dan Surat Kabar

Kallo, Erwin dkk, 2006, **Kolom Konsultasi Hukum dan Arsitektur**, Majalah Id
Edisi 27/03- April

Kaltim Post, 2003, **Listrik-Air Bikin Target Meleset**, Surat Kabar, Sabtu 5 April

_____, 2004, Budhiyono : **Pemkot Rugikan Pengembang dan Konsumen**,
Surat Kabar, Senin 19 Januari

_____, 2004, **Baru Masuk Disugahi Sampah, Lingkungan “Dikuasai”
Rumput Liar**, Surat Kabar, Senin 19 Januari

Tribun Balikpapan, 2005, **Menpera Resmikan RSH**, Surat Kabar, Jum’at 18 Maret

_____, 2005, **Menpera Kagumi Kampung Air**, Surat Kabar, Sabtu, 19
Maret .