

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM KONTRAK

JUAL BELI RUMAH

(Studi Kasus Putusan No.077 K/Pdt.Sus/2011)

SKRIPSI



Oleh:

NIADARA KAUTSARI

No. Mahasiswa: 14410726

PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2018

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM KONTRAK

JUAL BELI RUMAH

(Studi Kasus Putusan No.077 K/Pdt.Sus/2011)

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum**

**Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta**

Oleh:

NIADARA KAUTSARI

No. Mahasiswa: 14410726

PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2018

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM KONTRAK JUAL

BELI RUMAH

(Studi Kasus Putusan No.077 K/Pdt.Sus/2011)

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk

Diajukan ke Depan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran

Pada Tanggal September 2018



Yogyakarta, 06 September 2018

Dosen Pembimbing Skripsi,

Dosen Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping strokes, is positioned below the text 'Dosen Pembimbing,'.

Prof., Dr., Ridwan Khairandy S.H., M.H.

NIP : 196202121987021002



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM KONTRAK JUAL
BELI RUMAH**

(Studi Kasus Putusan No.077 K/Pdt.Sus/2011)

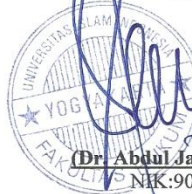
Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir/Pendadaran
Pada Tanggal 09 Oktober 2018 dan Dinyatakan **LULUS**
Yogyakarta, 09 Oktober 2018

Tim Penguji

1. Ketua : Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H.,M.H
2. Anggota : Dr. Siti Anisah, S.H.,M.Hum.
3. Anggota : Abdurrahman Alfaqiih, S.H.,M.A., LL.M

Tanda Tangan

Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
Fakultas Hukum
Dekan



(Dr. Abdul Jamil S.H.,M.H.)
NIK:904100102

SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/ TUGAS AKHIR MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA



Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Niadara Kautsari

No. Mahasiswa : 14410726

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa skripsi dengan judul:

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM KONTRAK JUAL
BELI RUMAH (Studi Kasus Putusan No.077 K/Pdt.Sus/2011)**

Tulis Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:


1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya tulis ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah saya tersebut.

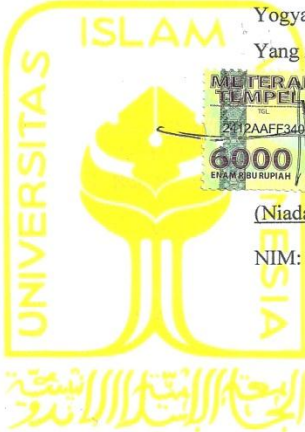
Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama butir nomor 1 dan nomor 2), saya sanggup menerima sanksi, baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan saya

v

tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya, serta menandatangani berita acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan “Majelis” atau “Tim” Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas apabila tanda-tanda plagiasi disinyalir ada/terjadi pada karya tulis ilmiah saya ini, oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun

Yogyakarta, 06 September 2018
Yang membuat pernyataan,

(Niadara Kautsari)
NIM: 14410726



CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Niadara Kautsari
2. Tempat Lahir : Palembang
3. Tanggal Lahir : 18 Juni 1996
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : A
6. Alamat Terakhir : Komperta Blok O No. 6 RT.16/RW.04 Purwomartani,
Kalasan, Sleman. DIY.
7. Alamat Asal : Komperta Blok O No. 6 RT.16/RW.04 Purwomartani,
Kalasan, Sleman. DIY.
E-Mail : niadarakautsari@gmail.com
8. Identitas Orang Tua/Wali
 - a. Ayah
Nama Lengkap : Dr.c. Bennadi S.H.,M.H.
Tempat, Tanggal Lahir : Jambi, 06 November 1965
Pekerjaan : Dosen
 - b. Ibu
Nama Lengkap : Nurmailah S.H.
Tempat, Tanggal Lahir : Bandung, 11 Mei 1974
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
9. Riwayat Pendidikan
 - a. TK Pertiwi Kota Metro, Lampung 2001-2002
 - b. SD Negeri 1 Kota Metro, Lampung 2002-2008
 - c. SMP Negeri 2 Kota Metro, Lampung 2008-2011
 - d. SMA Muhammadiyah 1 Kota Yogyakarta 2011-2014
10. Organisasi
 - a. OSIS SMP Negeri 2 Kota Metro Periode 2008-2010
 - e. Pasukan Inti SMA Muhammadiyah 1 Kota Yogyakarta Periode 2011-2014
 - b. Karang Taruna Komperta Periode 2015-2018
11. Prestasi : MC Protokoler Perwaiklan Provinsi Lampung
12. Hobi : Travelling

Yogyakarta, 06 September 2018
Yang Bersangkutan,



(Niadara Kautsari)

NIM.14410726

HALAMAN MOTTO

“Perlakukanlah Orang Sekitarmu Sebagaimana Kamu Ingin Diperlakukan”

“Belajar dari Hari Kemarin, Hidup untuk Hari ini, dan Berharap untuk Hari Esok”

“Hal jazaa-u-ihsaani ilaa-ihsaan”

(Tidak ada balasan atas kebaikan, kecuali kebaikan pula)

(QS. Ar Rahman 55:60)

HALAMAN PERSEMBAHAN



Puji dan syukur atas segala rahmat dan hidayah yang Allah berikan kepada penulis sehingga penulisan tugas akhir ini dapat terselesaikan.

Penulisan tugas akhir ini penulis persembahkan untuk:

1. Allah SWT, yang telah memberikan kesehatan dan segala anugrah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
2. Kedua orang tua penulis Papa Dr.c. Bennadi S.H.,M.H dan mama Nurmailah S.H. serta kedua adik penulis Salshabilla Kautsari dan Taraghina Kautsari yang telah berjuang untuk selalu memotivasi, mendukung dan memberikan kasih sayang kepada penulis.
3. Andi Setyo Nurzatti Mega Saputra yang selalu memberi semangat, perhatian, kesabaran dan memberi nasihat serta membantu sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini hingga selesai.
4. Seluruh sahabat penulis yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu
5. Serta almamater Universitas Islam Indonesia.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Alhamdulillah rabbil'alamin, puji dan syukur atas segala berkah, rahmat, karunia dan hidayahnya yang telah diberikan Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang, sholawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, keluarganya, sahabatnya serta pengikutnya hingga akhir zaman dan juga berkat doa dan dukungan orang-orang yang berada disekeliling penulis hingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhirnya.

Tugas Akhir yang berjudul: **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM KONTRAK JUAL BELI RUMAH (Studi Kasus Putusan No.077 K/Pdt.Sus/2011)”** ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Terdapat banyak kesulitan yang penulis hadapi dan lewati dalam perjalanan menyelesaikan proses penulisan tugas akhir guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang tidak mungkin dapat penulis selesaikan sendiri. Berkat kuasa dan kemurahan hati Allah SWT tugas akhir ini dapat diselesaikan oleh penulis. terselesaikannya tugas akhir ini juga berkat bantuan dari dosen-dosen pembimbing, juga teman-teman penulis yang memberikan doa,

dukungan, mengorbankan waktu, pikiran, tenaga dan mencurahkan ilmu dan pemikirannya dalam membantu penulis melewati tiap-tiap kesulitan yang ada.

Untuk itu perkenankan penulis menyampaikan rasa terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini:

1. Allah SWT yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang yang senantiasa memberikan rahmat dalam segala hal kepada penulis.
2. Papa dan Mama yang sangat penulis cintai yang senantiasa memberikan kasih sayang, doa, nasehat, dan mengorbankan segalanya untuk memberikan segalanya kepada penulis.
3. Kedua adik penulis Salshabilla Kautsari dan Taraghina Kautsari yang sangat penulis sayangi dan selalu sangat sabar kepada penulis.
4. Keluarga besar penulis yang selalu memberikan nasehat, arahan, doa untuk mendukung penulis menggapai cita-citanya.
5. Yang terhormat, Prof., Dr., Ridwan Khairandy S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing yang telah berkenan memberikan waktu, tenaga, dan mencurahkan ilmunya kepada penulis dalam menyelesaikan tugas akhirnya.
6. Yang Terhormat, Fathul Wahid S.T., M.Sc., Ph.D selaku Rektor Universitas Islam Indonesia
7. Yang terhormat, Dr. Abul Jamil S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, beserta seluruh Pimpinan Universitas dan

Pimpinan Fakultas Universitas Islam Indonesia, almamater tercinta penulis yaitu Universitas Islam Indonesia yang menjadi tempat penulis dalam menimba ilmu selama kurang lebih 4 Tahun.

8. Bapak/Ibu pengurus Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen yang telah membantu penulis dan memberikan data – data untuk kebutuhan penelitian penulis.
9. Andi Setyo Nurzatti Mega Saputra yang telah memberikan waktunya untuk selalu direpotkan oleh penulis, selalu sabar, memberikan motivasi dan memberikan dukungan kepada penulis.
10. Nisaa Shara Shasmita, sahabat seperjuangan penulis yang selalu membantu , memotivasi dan memberikan nasehat kepada penulis.
11. Debby Amandha Leonita S.E, sahabat penulis yang selalu membantu , memotivasi dan memberikan nasehat kepada penulis.
12. Joy Islamikov dan Corry Widya, sahabat penulis yang tiada henti memberikan motivasi, memberikan semangat dan selalu menghibur penulis.
13. Teman KKN seperjuangan Fairuz Rana, Margita Abay, Almira Prima yang selalu memberikan dukungan kepada penulis.
14. Sahabat sekaligus keluargaku Nandyani Siska, Firman Tornado, M. Langen, Arum Citra yang selalu ada saat penulis senang maupun sedih.
15. Pringka Arwanda, abang yang telah membantu penulis agar lancar menulis skripsi saat penulis terdapat kendala.

16. Sahabat-Sahabat Penulis: Elfira Syafrina S.H., Rahardian Kusuma, Mikky Frika, Yayi Tresna, Andi Rinaldi Nurzhan, Ayu Aulia, Hillary Ayu, Yasmine Tamara, Asy Syifa Dwinanda, Ria Gusmaniar, Meithanepa Inas, Gustya Kusuma Pratiwi dan semua sahabat penulis yang tidak dapat penulis sebutkan satu-satu yang telah memberikan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan studinya.

Penulis menyadari bahwa hasil penelitian ini memiliki banyak kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan masukan, saran, dan kritik yang membangun dari para pembaca agar penulis mendapatkan pemahaman baru berkaitan dengan tugas akhir ini. Penulis berharap tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi banyak orang dan dapat dijadikan rujukan bagi perkembangan ilmu hukum khususnya di bidang hukum perlindungan konsumen. Penulis mengucapkan terimakasih dan memohon maaf kepada semua pihak yang telah direpotkan oleh penulis selama pengerjaan tugas akhir ini. Semoga kebaikan yang telah diberikan kepada penulis akan dibalas oleh Allah SWT.

Yogyakarta, 06 September 2018
Penulis,

(Niadara Kautsari)
NIM. 14410726

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengajuan.....	ii
Halaman Persetujuan.....	iii
Halaman Pengesahan	iv
Pernyataan Orisinalitas Penelitian.....	v
Curriculum Vitae	vii
Halaman Motto.....	viii
Halaman Persembahan	ix
Kata Pengantar	x
Daftar Isi.....	xiv
Abstrak	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Orisinalitas Penelitian	8
E. Tinjauan Pustaka	9
F. Definisi Operasional	13
G. Metode Penelitian.....	14

BAB II PERJANJIAN JUAL BELI DAN HUKUM PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN	17
A. Perjanjian Jual Beli	17
B. Kewajiban dan Hak Jual Beli	29
C. Pembeli Sebagai Konsumen	31
D. Hak – Hak dan Kewajiban Konsumen	34
E. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen	38
F. Tinjauan Hukum Islam tentang Jual Beli dan Perlindungan Konsumen.....	42
 BAB III PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM KONTRAK JUAL BELI RUMAH (Studi Kasus Putusan No.077 K/Pdt.Sus/2011)	45
A. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Apabila Pengembang Melakukan Wanprestasi	46
1. Prinsip Tanggung Jawab Berdasarkan Wanprestasi	50
2. Hubungan Antara Pengembang Dengan Konsumen	56
B. Mekanisme atau Cara Penyelesaian Sengketa Konsumen yang Sebaiknya Ditempuh Apabila Pengembang Melakukan Wanprestasi	66
1. Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Pengadilan (Litigasi)	66
2. Penyelesaian Sengkeketa Konsumen Non Litigasi	68
 BAB IV PENUTUP	73
A. Kesimpulan.....	73
B. Saran	74

DAFTAR PUSTAKA 76

ABSTRAK

Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap konsumen dan cara penyelesaian sengketa konsumen yang sebaiknya ditempuh apabila pengembang melakukan wanprestasi. Mengingat banyak sekali konsumen yang dirugikan dimana terdapat hak – hak konsumen yang belum diberikan karena pengembang yang tidak memenuhi prestasi. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif yang di dukung oleh data empiris yaitu data dan fakta yang diperoleh dilapangan kemudian diteliti dan dikembangkan berdasarkan pada hukum. Data penelitian dikumpulkan dengan cara studi pustaka atau dokumen berupa buku maupun karya ilmiah yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap konsumen. Data yang diperoleh akan digambarkan sedemikian rupa dengan tolak ukur peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berhubungan dengan judul serta membandingkan dengan teori yang berlaku dan fakta yang diperoleh sesuai dengan penelitian. Berdasarkan penelitian ini dapat diketahui bahwa banyak konsumen yang dirugikan karena pengembang yang wanprestasi. Pengembang tidak memenuhi prestasi sesuai dengan perjanjian jual beli yang telah disepakati bersama. Sebagaimana telah diatur dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dan Undang – Undang No. 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, konsumen sebagai pihak yang dirugikan dapat melakukan upaya hukum dan meminta ganti rugi Kewajiban membayar ganti rugi dalam tanggung jawab berdasarkan wanprestasi merupakan akibat dari penerapan klausula dalam perjanjian. Konsumen dapat menyelesaikan sengketanya melalui pengadilan (litigasi) dan diluar pengadilan (non litigasi). Dengan begitu perlu mempertegas pelaksanaan terkait Undang – Undang Perlindungan Konsumen sehingga pengaturannya menjadi lebih jelas dan kedudukannya hukumnya lebih kuat dari sebelumnya. Selain itu perlu adanya perubahan – perubahan terhadap aturan yang mengatur BPSK, sehingga BPSK dapat berperan lebih aktif untuk melindungi konsumen.

Kata kunci : perjanjian, jual beli, wanprestasi, perlindungan konsumen

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Masalah konsumen semakin gencar dibicarakan. Permasalahan ini tidak akan pernah habis dan akan selalu menjadi perbincangan di masyarakat. Selama masih banyak konsumen yang dirugikan, masalahnya tidak akan pernah tuntas.

Perumahan dan pemukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang berpengaruh besar terhadap pemenuhan kebutuhan dasar manusia lainnya seperti sandang, pangan dan kesehatan. Perumahan juga dipandang sebagai salah satu fasilitas dasar bagi berhasilnya rencana pembangunan, serta mempunyai arti sebagai saran yang dapat memberi jasa-jasa bagi kelancaran kegiatan – kegiatan di bidang sosial, ekonomi dan administrasi pemerintahan.

Kebutuhan akan perumahan dan pemukiman terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk yang semakin pesat. Hal ini mendorong masyarakat yang belum memiliki rumah berlomba menghubungi pihak pengembang (developer), meskipun rumah tersebut belum dibangun atau masih dalam tahap perencanaan. Begitu pula dengan developer atau pengembang yang saling berlomba dalam persaingannya untuk memenuhi permintaan konsumen.

Dalam memenuhi kebutuhan perumahan tersebut kadangkala timbul permasalahan yang merugikan konsumen. Persoalan perlindungan konsumen

merupakan masalah yang banyak mengundang perhatian oleh masyarakat konsumen, khususnya konsumen perumahan yang sering dirugikan oleh pihak pengembang. Hampir disetiap wilayah di Indonesia mempunyai permasalahan yang sama, hanya kualitas dan kualifikasinya saja yang berbeda.

Merebaknya kasus perumahan pada dasarnya diawali dengan ketidaksesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur atau iklan dengan yang tersurat dalam perjanjian yang ditandatangani oleh konsumen. Kadangkala tidak sesuai dengan jadwal penyerahannya, kualitas bahan bangunan serta sarana dan prasarana lingkungan yang perjanjikan pengembangan pada saat promosi penjualan rumah.

Perjanjian jual beli rumah mempergunakan formulir perjanjian standar. Perjanjian standar adalah perjanjian yang isinya ditentukan secara apriori oleh salah satu pihak yang mempunyai kedudukan (ekonomi, psikologis) lebih unggul dari lawannya, sehingga pihak lawan yang lemah mau tidak mau terikat perjanjian tersebut. Sistem perjanjian jual beli yang menggunakan perjanjian standar dirasakan sangat merugikan konsumen. Disamping itu juga dicantumkan tentang klausa pengecualian secara sepihak oleh pengembang, misalnya memberikan denda kepada pembeli yang terlambat membayar angsuran, sedangkan bagi developer sendiri pengembang meniadakan tanggung jawab atas keterlambatan dalam penyerahan bangunan, membatasi waktu klaim atas keterlambatan dalam penyerahan bangunan, membatasi waktu klaim atas kondisi kualitas bangunan selama 100 hari sejak serah

terima fisik bangunan rumah dan sebagainya.¹ Sebagai perjanjian standar, biasanya perjanjian jual beli tidak memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi konsumen perumahan karena dibuat secara sepihak oleh pengembang. Faktor subjektifitas atau kepentingan pengembang lebih dominan dimasukkan dalam perjanjian standar perumahan, kedudukan konsumen dan pengembang tidak seimbang. Posisi pengembang yang dominan ini membuka peluang untuk cenderung menyalahgunakan kedudukannya.

Diakui atau tidak diakui kedudukan konsumen lemah dihadapan pengembang baik dari segi sosial ekonomi, pengetahuan teknis maupun dalam mengambil tindakan hukum melalui institusi pengadilan sehingga kadangkala konsumen tidak menyadari bahwa haknya telah dilanggar oleh pengembang.

Perumusan norma dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) mengatur mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan hubungan yang terjadi antara konsumen dengan pelaku usaha pada setiap tahapan kegiatan ekonomi, yaitu dari kegiatan memproduksi, distribusi atau yang disebut sebagai perantara (termasuk didalamnya kegiatan menawarkan, mengiklankan dan mempromosikan produk) dan terakhir kegiatan memperdagangkan atau menjual produk sehingga sampai pada konsumen.²

Sebelum melaksanakan transaksi pembelian rumah, konsumen kerap kali menjadikan iklan sebagai media untuk memperoleh rumah yang sesuai kebutuhan dan

¹Nurmailah. *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen atas Prestasi yang dilakukan Developer*. Skripsi UM Metro. Lampung. 2008. Hlm 1.

²Kelik Wardiono. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Ombak. Yogyakarta. 2014. Hlm 45.

kemampuan daya beli yang diinginkannya. Besar pengharapan konsumen agar rumah yang telah dibelinya akan memiliki kualitas, kemampuan, dan fasilitas seperti yang diinformasikan pengembang melalui iklan.

Pengharapan konsumen merupakan hal yang sangat wajar, mengingat dalam proses transaksi pembelian tersebut, konsumen telah memberikan kompensasi dana, waktu, tenaga dan pikiran, agar tidak terjebak dalam memberikan keputusan yang salah dan berpotensi menimbulkan kerugian.

Keputusan dari konsumen untuk melakukan transaksi terlebih dahulu sebelum bangunan jadi memiliki resiko yang sangat besar. Upaya perlindungan konsumen di Indonesia tidak terbatas pada rendahnya kesadaran konsumen akan hak tetapi juga adanya persepsi yang salah dikalangan sebagian pengembang bahwa perlindungan terhadap konsumen akan menimbulkan kerugian terhadap produsen.³

Kasus Perumahan Casa Grande yang diangkat juga tidak terlepas dari hal diatas. Pada perumahan ini konsumen tidak langsung membeli rumah yang telah tersedia, tetapi melainkan dengan sistem pesan bangun atau apabila pembeli sudah merasa cocok dengan lokasi tanah dan gambar rumah contoh seperti yang tertera pada brosur atau iklannya maka pihak pengembang memulai pembangunan rumah tersebut.

Kasus Perumahan Casa Grande, dengan para pihak masing - masing yaitu Boedi Soesanto sebagai Pemohon Kasasi dahulu Konsumen/Pengadu/Penggugat/Termohon keberatan melawan Benny Gunawan sebagai Termohon Kasasi dahulu Pelaku

³Marwan. *Perlindungan Konsumen Dalam Kontrak Jual Beli Rumah Di Perumahan Harapan Indah Bekasi*. Skripsi UIN Syarif Hidayatullah terdapat dalam <http://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/30582/1/MARWAN-FSH.pdf>. Jul. 2, 2015.

Usaha/Teradu/Tergugat/Pemohon Keberatan, yang dimana pada kasus ini Benny Gunawan adalah selaku direktur utama PT. Tirta Segara Biru. Telah dilakukan pembelian tanah kavling 125 dengan luas 441 m² di Perumahan Casa Grande oleh Pemohon Kasasi melalui H.M Jaril pada tanggal 02 Mei 2001 yang dimana pelaku usaha masih PT. Tirta Segara Biru , hingga pada akhirnya pada 07 Juli 2003 segala tanggungjawab tidak lagi menjadi tanggungjawab PT.Tirta Segara Biru melainkan PT. Hasana Damai Putra karena telah terjadi pengalihan tanggungjawab maupun pengurus. Pada dasarnya, kasus tersebut terkait dengan sengketa jual beli tanah yang dimana pada prinsipnya Pemohon Kasasi mendalilkan bahwa dirinya telah membeli tanah dan rumah dari Termohon Kasasi namun tanah tersebut belum diserahkan oleh Termohon Kasasi. Pada saat itu, didalam perjanjian pula Tergugat/Pelaku Usaha meminta fee pembangunan sebesar 10%. Fee pembangunan tersebut tertera pada perjanjian kesepakatan bersama dalam hal jual beli tanah dan rumah perumahan Casa Grande milik PT. Tirta Segara Biru. Perjanjian kesepakatan bersama tersebut disepakati oleh kedua belah pihak yaitu Boedi Soesanto sebagai Pemohon Kasasi dan PT. Tirta Segara Biru sebagai Termohon Kasasi sebelum beralih menjadi PT. Hasana Damai Putra. Dalam hal ini para pihak telah terdapat Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB). Pada tanggal 08 Agustus 2002 yang dihadiri oleh PT. Tirta Segara Biru, PT.Hasana Damai Putra serta 35 pembeli Kavling telah menyepakati bahwa PT. Hasana Damai Putra selaku pemilik baru akan menjual tanah sekaligus membangun

perumahan diatas Tanah Maguwoharjo tersebut sesuai dengan model/type yang telah ditentukan.⁴

Pada kenyataannya, dalam kasus ini pengembang yaitu PT. Tirta Segara Biru (PT. Hasana Damai Putra) tidak memenuhi prestasi nya kepada konsumen. PT. Tirta Segara Biru (PT. Hasana Damai Putra) seharusnya mendirikan bangunan berupa rumah diatas tanah dengan luas 441 m2 di Perum. Casa Grande Kavling 125. Dalam hal ini telah terjadi pengakuan tanggungjawab saham dari Direksi, Komisaris, dan Pemegang Saham PT. Tirta Segara Biru yang lama atas seluruh kewajiban hukum yang muncul setelah adanya pembelian saham dan perubahan susunan pengurus PT. Tirta Segara Biru.

Meskipun demikian, didalam putusan hakim bahwa berdasarkan pertimbangan, menurut Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi : **Boedi Soesanto** dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta No.73/Pdt.G.BPSK/2010/PN.Yk tanggal 30 Agustus jo. Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Yogyakarta No.11/Abs/BPSK-YK/VI/2009 tanggal 14 Juli 2009, yang dimana putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta No.73/Pdt.G.BPSK/2010/PN.Yk hakim mengabulkan permohonan Pelaku Usaha dan menyatakan bahwa Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan memutus perkara No. 11/Abs/BPSK-YK/VI/2009.

5

⁴ Putusan Mahkamah Agung (Putusan Kasasi) No. 077 K/Pdt.Sus/2011.

⁵ *Ibid.*

Hakim mengabulkan permohonan dari Pemohon Kasasi/Termohon Keberatan dengan melihat alasan dari Pemohon Kasasi yaitu bahwa Judex Facti Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta adalah keliru dan tidak tepat dalam penerapan hukumnya karena dengan pertimbangan hukum yang terlalu *summier* atau kurang memperhatikan fakta-fakta yang sebenarnya atau kurang cukup dalam mempertimbangkan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*), sehingga putusan tersebut adalah menyesatkan dan menyinggung rasa keadilan (*onrechtvaardig*), karena sama sekali tidak mencermati fakta-fakta yang sesungguhnya terjadi (*feitelijk*), dengan demikian Putusan Judex Facti tersebut cacat hukum dan harus dibatalkan.⁶

Kedua, mengenai titel dari Pemohon Kasasi bahwa titel permohonan keberatan dari Termohon Kasasi adalah tentang “Permohonan Keberatan Atas Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Yogyakarta No. 11/Abs/BPSK-YK/VI/2009,” seharusnya hal tersebut adalah suatu fakta hukum yang tidak dapat diingkari oleh Termohon Kasasi bahwa permohonannya tersebut atas dasar Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen yang secara *lex specialis* tunduk diatur dengan Undang-Undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Selanjutnya terkait daluwarsa bahwa permohonan keberatan oleh Termohon Kasasi adalah cacat hukum karena sudah melampaui waktu.

Mahkamah Agung pada akhirnya memutuskan untuk mengadili : mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi, membatalkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta No.73/Pdt.G.BPSK/2010/PN.Yk tanggal 30 Agustus jo. Putusan Badan

⁶ *Ibid.*

Penyelesaian Sengketa Konsumen Yogyakarta No.11/Abs/BPSK-YK/VI/2009 tanggal 14 Juli 2009 dan menyatakan keberatan dari Pelaku Usaha/termohon kasasi tidak dapat diterima.⁷

Dapat disimpulkan, dalam hal ini kebanyakan pelaku usaha menggunakan perjanjian standar bahkan seluruh pelaku usaha. Namun ternyata adanya perjanjian standar tersebut dapat menyebabkan para pelaku usaha lebih rentan untuk tidak memenuhi prestasi nya atau wanprestasi sehingga menyebabkan banyak kerugian pada konsumen.

Dalam uraian diatas penulis mengambil judul **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM KONTRAK JUAL BELI RUMAH. STUDI KASUS PUTUSAN No.077 K/Pdt.Sus/2011** ini disebabkan karena masih banyak pihak yang dirugikan akibat adanya cacat tersembunyi khususnya mengenai perlindungan konsumen yang prestasi nya tidak dipenuhi oleh pengembang.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen apabila pengembang melakukan wanprestasi?
2. Bagaimana mekanisme atau cara penyelesaian sengketa konsumen yang sebaiknya ditempuh apabila pengembang melakukan wanprestasi?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap konsumen apabila pengembang melakukan wanprestasi

⁷ Putusan Mahkamah Agung . *Op.cit.*

2. Untuk mengetahui mekanisme atau cara penyelesaian sengketa konsumen yang sebaiknya ditempuh apabila pengembang melakukan wanprestasi.

D. Orisinilitas Penelitian

Penulis telah melihat dan membaca berbagai macam karya tulis ilmiah mengenai hukum perlindungan konsumen dan perjanjian jual beli, sampai saat dituangkannya permasalahan ini ke dalam sebuah proposal penelitian, peneliti tidak menemukan karya tulis ilmiah dengan rumusan masalah yang sama. Penulis hanya menemukan karya tulis ilmiah dengan tema yang sama yaitu perlindungan hukum terhadap konsumen. Adapun penelitian yang dimaksud oleh peneliti adalah

Getta Wulandari, Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, skripsi 2014 dengan judul *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Proses Jual Beli Rumah Antara Pengembang dan Pembeli*.

Penelitian tersebut meneliti tentang perlindungan hukum terhadap konsumen akan tetapi memiliki permasalahan yang berbeda dengan penelitian penulis, meskipun penelitian ini tentang perlindungan hukum terhadap konsumen namun yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah tentang perlindungan hukum nya saja.

E. Tinjauan Pustaka

I. Perjanjian/ Kontrak Pada Umumnya

Bab II buku III KUHPerdara Indonesia menyamakan kontrak dengan Perjanjian. Hal tersebut secara jelas terlihat dalam judul Bab II Buku III

KUHPerdata, yakni *Van Verbintenissen die uit contract of overeenkomst* (Perikatan yang Lahir dari Kontrak atau Perjanjian).⁸ Perjanjian lahir karena adanya kesepakatan, kesamaan kehendak (konsensus) dari para pihak. Hal ini berarti bahwa perjanjian tidak diadakan secara formal saja, melainkan secara konsensual.

Ketentuan umum dari suatu perjanjian terdapat dalam KUHPerdata pada Buku Bab III Bab II, sedangkan mengenai perjanjian – perjanjian khusus diatur dalam Buku III Bab XVIII. Pada Buku III Bab II KUHPerdata berjudul “Tentang perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian”.⁹ Maka, makna kata perikatan atau *verbintenis* atau *obligation* dapat ditelusuri sumber lama dalam hukum Romawi. Istilah yang pertamadigunakan adalah *obligare*. Kemudian dikenal pula dengan istilah *obligatio* yang bermakna “mengikatkan diri”.¹⁰

Salah satu definisi kontrak adalah yang diberikan oleh salah satu kamus, bahwa kontrak adalah suatu kesepakatan yang diperjanjikan (*promissory agreement*) diantara dua atau lebih pihak yang dapat menimbulkan, memodifikasi, atau menghilangkan hubungan hukum (*Black, Henry Campbell, 1968 : 394*). Akan tetapi KUH Perdata meberikan pengertian kepada kontrak ini (dalam hal ini disebut perjanjian) sebagai suatu perbuatan dimana satu orang

⁸ Ridwan Khairandy. *Hukum Kontrak Indonesia*. FH UII Pers. Yogyakarta. 2014. Hlm 58.

⁹ “*Cidera Janji (Wanprestasi) dalam Hukum Perjanjian di Indonesia*” terdapat dalam Repository.usu.ac.id.

¹⁰ Ridwan Khairandy. *Perjanjian Jual Beli*. FH UII Pers. Yogyakarta. 2016. Hlm 2.

atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, *vide* Pasal 1313 KUH Perdata.¹¹

II. Perlindungan Konsumen

Hukum perlindungan konsumen adalah keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur dan melindungi konsumen dalam hubungan dan masalah penyediaan dan penggunaan produk konsumen antara penyedia dan penggunaannya, dalam kehidupan bermasyarakat.¹² Pengertian konsumen sebagaimana dituangkan dalam Pasal 1 ayat (2) UUPK 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.¹³

Rumah merupakan komoditi yang sangat vital dalam kehidupan manusia. Sehingga tidaklah mengherankan apabila permintaan akan rumah semakin meningkat. Penyebab harga rumah semakin meningkat adalah pemenuhan kebutuhan akan rumah tidak sebanding dengan permintaan. Istilah perumahan dapat dilihat pertama kali pada Undang-undang Nomor 6 Tahun 1962 Tentang Perumahan dan Pemukiman. Kemudian diperjelas dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Pasal 1 ayat (2) dan (1) yang menyatakan perumahan

¹¹ Munir Fuady. *Hukum Kontrak*. PT Citra Aditya Bakti. Bandung. 2007. Hlm 4.

¹² Az. Nasution. *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*. Jakarta. Daya Widya. 1999. hlm. 23.

¹³ Nurmailah. *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen atas Prestasi yang dilakukan Developer*. Skripsi UM Metro. Lampung. 2008. hlm 11.

adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan tempat hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan, sedangkan rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.¹⁴

Berdasarkan dengan pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa konsumen perumahan adalah setiap orang yang mendapatkan rumah untuk digunakan sebagai tempat tinggal atau kegiatan usaha dan tidak untuk diperdagangkan. Meskipun ada konsumen membeli rumah untuk pengembang dengan maksud untuk dijadikan investasi, tetapi bukan untuk dikomersialkan mencari keuntungan.¹⁵

III. Perjanjian Jual Beli

Istilah jual beli dalam Hukum perjanjian Indonesia diadopsi dari Istilah *koop en verkoop* dalam Bahasa Belanda. Hukum Belanda juga mengikuti konsep *emptio vendito* yang berasal dari hukum romawi. Dalam hukum romawi istilah jual beli adalah *emptio vendito*. *Emptio* bermakna membeli, kemudian *vendito* bermakna sebagai menjual.¹⁶

Di Indonesia dengan mendasarkan diri pada pasal 1457 B.W yang di terjemahkan dengan istilah KUHPer, jual beli adalah suatu persetujuan atau perjanjian yang mengikat penjual dan pembeli, pembeli mengikatkan diri untuk

¹⁴ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Pemukiman dan Perumahan.

¹⁵ Nurmailah. *Perlindungan Hukum ... Op. cit.* Hlm 14.

¹⁶ Ridwan Khairandy. *Perjanjian Jual Beli*. Dikutip dari K.Prent, et.al. *Kamus Latin – Indonesia*. Kanisius. Yogyakarta.1969. Hlm 283.

menyerahkan suatu barang yang disetujui bersama, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang yang disetujui bersama.¹⁷

IV. Prestasi

Prestasi adalah kewajiban yang harus dipenuhi seorang debitor. Istilah lain dari prestasi ini adalah utang. Utang bermakna sebagai kewajiban yang harus dipenuhi debitor. Debitor sendiri adalah orang yang melakukan suatu prestasi dalam suatu perikatan.¹⁸

Didalam kontrak atau perjanjian prestasi adalah kewajiban kontraktual.

Kewajiban kontraktual tersebut dapat berasal dari:

1. Kewajiban yang ditentukan peraturan perundang-undangan
2. Kewajiban yang diperjanjikan para dalam perjanjian atau kontrak
3. Kewajiban yang diharuskan oleh kepatutan dan kebiasaan.¹⁹

F. Definisi Operasional

a. Perlindungan Hukum:

Yaitu perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.²⁰

b. Konsumen:

¹⁷ Ridwan Khairandy. *Perjanjian ... Op. cit.* Hlm 2.

¹⁸ Ridwan Khairandy. *Hukum Kontrak ... Op. cit.* Hlm 269.

¹⁹ Ridwan Khairandy. *Hukum ... Op. cit.* Hlm 269.

²⁰ Philipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia.* Bina Ilmu. Surabaya. 1987.

Yaitu 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.²¹

c. Kontrak:

Yaitu perjanjian persetujuan yang bersangsi hukum antara dua lebih untuk melakukan atau tidak melakukan kegiatan ; perikatan.²²

d. Jual Beli:

Yaitu persetujuan saling mengikat antara penjual dan pembeli, penjual sebagai pihak yang menyerahkan barang dan pembeli sebagaimana pihak yang membayar harga barang yang telah dibelinya.²³

e. Rumah:

Yaitu bangunan untuk tempat tinggal.²⁴

Jadi yang dimaksud dengan perlindungan hukum terhadap konsumen dalam kontrak jual beli rumah adalah analisa dan penyajian data mengenai harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan terhadap kesepakatan jual beli yang telah disepakati dalam bentuk lisan maupun tertulis antara perusahaan yang bergerak dalam bidang pengadaan perumahan dan orang pemakai barang dan/atau jasa.

²¹ Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen.

²² Sudarsono. *Kamus Hukum*. Rineka Cipta. Jakarta. 2007. Hlm. 228.

²³ *Ibid.* Hlm. 196.

²⁴ *Ibid.* Hlm. 412.

G. Metode Penelitian

Penelitian ini adalah sebagai usaha secara ilmiah guna mengetahui atau mempelajari faktor-faktor yang baru dan dapat diartikan sebagai penyalur hasrat ingin tahu yang selanjutnya ditarik suatu kesimpulan. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif yang didukung oleh data empiris yaitu data dan fakta yang diperoleh dilapangan kemudian diteliti dan dikembangkan berdasarkan pada hukum. Metode ini digunakan untuk menganalisis rumusan masalah yang pertama dan kedua.

2. Objek Penelitian :

1) Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan pihak pengembang tidak memenuhi kewajibannya.

3. Subjek Penelitian :

- a. YLKI Yogyakarta
- b. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Yogyakarta

4. Sumber Data

- a. Data primer, yaitu berupa data yang diperoleh secara langsung dari subyek penelitian.
- b. Data Sekunder, yaitu berupa bahan hukum, yaitu data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan (*library research*) yang terdiri atas :

- 1) Bahan hukum primer, yaitu berupa peraturan perundang-undangan : Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Pemukiman dan Perumahan.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu berupa literatur yang berhubungan dengan objek penelitian.

5. Teknik Pengumpulan Data

- a. Data Primer dilakukan dengan wawancara, dengan mengajukan beberapa pertanyaan pada subyek penelitian untuk memperoleh data-data yang menunjang.
- b. Data Sekunder dilakukan dengan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan atau literatur, hasil penelitian yang berhubungan dengan permasalahan serta obyek penelitian.

6. Metode Pendekatan

Ada 1 (satu) metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

- a. Yuridis Normatif, yaitu pendekatan yang berasal dari hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

7. Metode Analisis

Metode penelitian yang digunakan adalah Data Sekunder dilakukan dengan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan atau literatur, hasil penelitian yang berhubungan dengan permasalahan serta obyek penelitian, artinya data yang diperoleh akan digambarkan sedemikian rupa dengan tolak

ukur peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berhubungan dengan judul serta membandingkan dengan teori yang berlaku dan fakta yang diperoleh.

BAB II

PERJANJIAN JUAL BELI DAN HUKUM PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN

A. Perjanjian Jual Beli

Dalam bahasa Belanda, perjanjian disebut *overeenkomst* dan hukum perjanjian adalah *overeenkomsttenrecht*.²⁵ Istilah “hukum perjanjian” berbeda dengan istilah “hukum perikatan,” karena dengan istilah “perikatan dimaksudkan sebagai semua ikatan yang diatur dalam KUHPerdara, jadi termasuk juga baik perikatan yang terbit karena undang-undang maupun perikatan yang terbit dari perjanjian.²⁶

Di dalam bahasa Belanda juga dikenal istilah *contract* atau *overeenkomst*. Di dalam berbagai definisi kontrak di dalam literatur hukum kontrak *common law*, kontrak itu berisi serangkaian janji, tetapi yang dimaksud dengan janji itu secara tegas dinyatakan adalah janji yang memiliki akibat hukum dan apabila dilanggar pemenuhannya dapat dituntut ke pengadilan.²⁷ Kontrak adalah suatu kesepakatan yang dapat dilaksanakan atau dipertahankan dihadapan pengadilan.²⁸

²⁵ C.S.T Kansil dan Christine S.T. Kansil. *Modul Hukum Perdata*. Pradnya Paramita. Jakarta. 2006. Hlm 204.

²⁶ Munir Fuady. *Konsep Hukum Perdata*. Rajawali Pers. Jakarta. 2014. Hlm 179.

²⁷ Ridwan Khairandy. *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UIIPress. Yogyakarta. 2013. Hlm 57 Mengutip dari A.G Guest, (ed). *Anson's Law of Contract*. Clarendon Press. Oxford. 1979, Hlm 2

²⁸ *Ibid*, mengutip dari Roger LeRoy Miller dan Gayland A. Jentz. *Business Law Today*. Thomson. South Western. 2003, Hlm 181

Bab II Buku III KUHPer Indonesia menyamakan kontrak dengan perjanjian. Hal tersebut secara jelas terlihat dalam judul Bab II Bab III KUHPerdata, yakni “*Van verbintenissen die uit contract of overeenkomst*” (Perikatan yang lahir dari Kontrak atau Perjanjian).²⁹

Berdasarkan cara pembentukan kontrak atau perjanjian, perjanjian dapat dibedakan antara perjanjian konsensual (*consensual contract*) dan kontrak riil (*real contract*). Perjanjian konsensual pada kontrak yang dibentuk semata-mata berdasarkan konsensus (kata sepakat) para pihak.³⁰

Istilah jual beli dalam hukum perjanjian Indonesia diadopsi dari Istilah *koop en verkoop* dalam Bahasa Belanda. Hukum Belanda juga mengikuti konsep *emptio vendito* yang berasal dari hukum romawi. Dalam hukum romawi istilah jual beli adalah *emptio vendito*. *Emptio* bermakna membeli, kemudian *vendito* bermakna sebagai menjual.³¹

Perjanjian jual beli merupakan salah satu bentuk dari kontrak *nominat* yaitu merupakan perjanjian yang ada dan terdapat dalam KUHPerdata. Perjanjian jual beli adalah perjanjian bernama atau *benoemde*. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1450 KUHPerdata. Batasan pengertian perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 yang berbunyi : Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan

²⁹ *Ibid*, Yogyakarta. Hlm 58.

³⁰ Ridwan Khairandy. *Perjanjian ... Op. Cit.* Hlm 21.

³¹ *Ibid*, hlm 1.

pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.³² Jual-beli sebagai suatu persetujuan antara dua pihak, dimana pihak kesatu berjanji akan menyerahkan suatu barang, dan pihak lain akan membayar harga yang telah disetujuinya.³³

Sifat konsensual dari jual beli ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi: “Jual beli dianggap sudah terjadi antar kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”. Perjanjian jual beli yang dianut KUHPerdara tersebut juga dikatakan bersifat obligatoir, karena perjanjian itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya *levering* atau penyerahan. Dengan demikian, maka dalam system KUHPerdara tersebut “*levering*” merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik (*transfer dan ownership*).³⁴ Yang dimaksud dengan “*levering*” atau “*transfer of ownership*” adalah penyerahan suatu barang oleh pemilik atau atas namanya kepada orang lain, sehingga orang lain ini memperoleh hak milik atas barang tersebut dalam hal ini adalah rumah. *Levering* atau *transfer of ownership* ini mengikuti perjanjian obligator, karena menurut system KUHPerdara, perjanjian obligator itu baru dalam

³² Evi Ariyani. *Hukum Perjanjian*. Ombak. Yogyakarta. 2003. Hlm 30.

³³ C.S.T Kansil dan Christine S.T. Kansil. *Modul Hukum ... Op. Cit.* Hlm 236.

³⁴ Getta Wulandari. *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Proses Jual Beli Rumah Antara Pengembang dan Pembeli*. Skripsi. Dikutip dari Subekti. *Aneka Perjanjian*. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1995. Hlm 79 – 80.

taraf melahirkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik, supaya hak milik berpindah, perlu diikuti dengan penyerahan barangnya.³⁵

Adapun syarat-syarat jual beli (Pasal 1467 KUHPerdara) adalah³⁶ :

1. Harus antara mata uang dan barang.
2. Barang yang dijual adalah milik sendiri
3. Jual beli itu bukan antara suam-istri yang masih dalam perkawinan.

Terjadinya jual beli (Pasal 1458 KUHPerdara)³⁷ adalah :

1. Apabila kedua belah pihak telah sepakat mengenai harga dan barang, walaupun barang tersebut belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar, perjanjian jual beli ini dianggap sudah jadi.
2. Jual beli yang memakai masa percobaan dianggap terjadi untuk sementara. Sejak disetujuinya perjanjian jual beli secara demikian penjual terus terikat, sedang pembeli baru terikat jika jangka waktu percobaan itu telah lewat, dan telah dinyatakan setuju.
3. Sejak diterima uang muka dalam pembelian dengan pembayaran uang muka, kedua belah pihak tak dapat membatalkan perjanjian jual beli itu, meskipun pembeli membiarkan uang muka tersebut pada penjual, atau penjual membayar kembali uang muka itu kepada pembeli.

³⁵ Getta Wulandari. *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Proses Jual Beli Rumah Antara Pengembang dan Pembeli*. Skripsi. Dikutip dari Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti. Bandung 1990. Hlm 106.

³⁶ C.S.T Kansil dan Christine S.T. Kansil. *Modul Hukum ... Op. Cit.* Hlm 236.

³⁷ *Ibid.*

Istilah jual beli pula dimuat dalam Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan dan perumahan, yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Undang - Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 2011 No. 7 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) No. 5188, diundangkan pada tanggal 12 Januari 2011.³⁸

Pelepasan hak atas tanah merupakan salah satu cara penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan. Ketentuan dalam Undan-Undang No 1 Tahun 2011 yang mengatur tentang pelepasan hak atas tanah untuk pembangunan perumahan, antara lain³⁹:

1. Pasal 106

Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman dapat dilakukan melalui:

- a. Pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
- b. Konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
- c. Peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
- d. Pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan;
- e. Pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar ; dan/atau

³⁸ Urip Santoso. *Hukum Perumahan*. Kencana. Jakarta. 2014. Hlm 4.

³⁹ *Ibid.* Hlm 188.

- f. Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penjelasan Pasal 106 huruf c menyatakan bahwa dimaksud dengan peralihan hak atas tanah adalah proses jual beli hak atas tanah kepada pembeli yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.⁴⁰

2. Pasal 114

- a. Peralihan atau pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 huruf c dilakukan setelah badan hukum memperoleh izin lokasi.
- b. Peralihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah setelah ada kesepakatan bersama.
- c. Pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang.
- d. Peralihan hak atau pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Penjelasan Pasal 114 ayat (3) menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan pejabat berwenang adalah notaris. Pelepasan hak atas tanah merupakan salah satu faktor penyebab hapusnya hak atas tanah. Dengan pelepasan hak atas tanah oleh pemegang

⁴⁰ *Ibid.*

haknya, maka terputus hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dan hak atas tanah yang dikuasainya. Faktor penyebab lain hapusnya hak atas tanah, yaitu⁴¹:

- a. Hak atas tanah dicabut untuk kepentingan umum;
- b. Hak atas tanah ditelantarkan oleh pemegang haknya;
- c. Hak atas tanah yang berakhir jangka waktunya tetapi tidak diperpanjang jangka waktunya;
- d. Hak atas tanah yang berakhir perpanjangan jangka waktunya tetapi tidak diperbarui haknya;
- e. Pemegang hak atas tanah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah;
- f. Pemegang hak atas tanah tidak mempunyai ahli waris; dan
- g. Hak atas tanah musnah.

Penyelenggara pembangunan perumahan dapat melakukan pembangunan perumahan atas tanah yang berasal dari tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Tanah yang di atasnya dibangun perumahan adalah tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara.⁴²

Tidak setiap rumah dapat diperjualbelikan oleh penyelenggara pembangunan perumahan. Bentuk rumah yang diperjualbelikan yaitu rumah tunggal, rumah deret, dan rumah susun. Jenis rumah yang dapat diperjualbelikan yaitu rumah komersial, rumah swadaya, dan rumah umum, sedangkan rumah khusus dan rumah negara tidak dapat diperjualbelikan oleh penyelenggara pembangunan perumahan. Penyelenggara

⁴¹ *Ibid.*

⁴² *Ibid.* Hlm 198.

pembangunan perumahan yang dapat memperjualbelikan rumah yang dibangunnya, adalah perseorangan warga negara Indonesia, Perseroan Terbatas (PT), yayasan, Badan Otorita, dan Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk Perusahaan Umum (Perum).⁴³

1. Pembelian Rumah Dengan Sistem Lunas

Persyaratan yang harus dipenuhi oleh penyelenggara pembangunan perumahan untuk dapat menjual rumah yang dibangunnya kepada masyarakat, yaitu penyelenggara pembangunan perumahan sudah memiliki sertifikat hak atas tanah dan sertifikat hak atas tanah tersebut sudah dalam bentuk dipecah-pecah atau sertifikat pecahan sebanyak jumlah rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan. Jika penyelenggara pembangunan perumahan adalah perseorangan warga negara Indonesia, maka harus sudah memiliki Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna Bangunan, atau Sertifikat Hak Pakai. Jika penyelenggara pembangunan perumahan adalah Perseroan Terbatas atau yayasan, maka harus sudah memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan atau Sertifikat Hak Pakai. Jika penyelenggara pembangunan perumahan adalah Badan Otorita atau Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk Perusahaan Umum (Perum), maka harus sudah memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan. Objek

⁴³ *Ibid.* Hlm 215.

jual beli perumahan disini adalah jual beli hak atas tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah.⁴⁴

2. Pembelian Rumah Dengan Sistem Kredit

Rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan dapat dijual kepada konsumen dengan system pembayaran lunas. Tidak setiap orang mempunyai kemampuan untuk membeli rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan dengan system membayar lunas disebabkan oleh keterbatasan kemampuan ekonomi, untuk memberikan kesempatan kepada konsumen agar dapat memiliki rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan dapat ditempuh dengan cara pemeblian rumah secara kredit melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR).⁴⁵

Pengertian kredit disebutkan dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yaitu penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Dalam Pasal 1 angka 4 Naskah Perjanjian Kredit Bank Tabungan Negara dinyatakan bahwa Kredit Pemilikan rumah (KPR) adalah

⁴⁴ *Ibid.* Hlm 216.

⁴⁵ *Ibid.* Hlm 229

kredit yang dibeli oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikutan tanah guna dimiliki dan dihuni atau digunakan sendiri.⁴⁶

3. Pembelian Rumah Dengan Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli

Salah satu cara pembelian rumah oleh orang per orang adalah pembelian rumah dengan system perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli. Dengan system perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli ini, penyelenggara pembangunan perumahan mendapatkan dana pembelian rumah dari pembeli dan pembeli akan mendapatkan kepastian memiliki rumah dengan dana yang terbatas. Pembelian rumah dengan system perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli dari penyelenggara pembangunan perumahan diatur dalam Pasal 42 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011, yaitu⁴⁷:

- a. Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui system perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.
- b. Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - 1) perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen)
 - 2) Status pemilikan tanah;
 - 3) Hal yang diperjanjikan;

⁴⁶ *Ibid.*

⁴⁷ *Ibid.* Hlm 237.

- 4) Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
 - 5) Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- c. Keterbangunan Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri.

Penjelasan Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 menjelaskan bahwa yang dimaksud perjanjian pendahuluan jual beli adalah kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang. Penjelasan Pasal 42 ayat (2) huruf b Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan hal yang diperjanjikan adalah kondisi rumah yang dibangun dan dijual kepada konsumen, yang dipasarkan melalui media promosi, meliputi lokasi rumah, kondisi tanah/kaveling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah, prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan, fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian sengketa. Penjelasan Pasal 42 ayat (2) huruf e Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh

persen) dari seluruh jumlah unit rumah serta ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang direncanakan.⁴⁸

Secara teoritis, faktor penyebab dibuatnya perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli, yaitu⁴⁹:

- a. Harga jual beli rumah beserta hak atas tanahnya belum dibayar lunas oleh pembeli rumah;
- b. Pensertifikatan hak atas tanah yang masih dalam proses penyelesaian di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
- c. Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH)
- d. Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang masih dalam proses penyelesaian; Permohonan pembaruan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang masih dalam proses penyelesaian;
- e. Permohonan peningkatan Hak Guna Bangunan untuk rumah tempat tinggal atau hunian menjadi Hak Milik yang dalam proses penyelesaian;
- f. Permohonan perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan yang masih dalam proses penyelesaiannya;
- g. Pajak penghasilan (PPh) yang belum dilunasi oleh wajib pajak;
- h. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) belum dilunasi oleh wajib bea;

⁴⁸ *Ibid.* Hlm 238.

⁴⁹ *Ibid.*

- i. Jual beli tanah warisan yang belum ada surat keterangan ahli warisnya;
- j. Jual beli tanah harta bersama yang belum dilengkapi surat nikahnya; dan
- k. Jual beli tanah yang kartu identitas penjualnya sudah tidak berlaku atau masih dalam proses penyelesaian.

B. Kewajiban dan Hak dalam Jual Beli

Pada saat seseorang penjual telah mengikatkan diri kepada seseorang pembeli maka akan timbul hak dan kewajiban bagi keduanya. Pasal 1473 KUHPerdara menyebutkan bahwa seorang penjual wajib menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya, dan segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya. Ada kewajiban utama dari seorang penjual yaitu menyerahkan barang dan menanggungnya.⁵⁰ Kewajiban pihak terdapat sebagai berikut:

1. Menyatakan dengan tegas tentang perjanjian jual – beli tersebut.
2. Menyerahkan barang.
3. Kewajiban menanggung pembeli.
4. Wajib mengembalikan kepada si pembeli atau menyuruh mengembalikan oleh orang yang memajukan tuntutan barang, segala apa yang telah dikeluarkan pembeli, segala biaya yang telah dikeluarkan untuk barangnya atau semata – mata untuk perhiasan atau kesenangan.

⁵⁰ Evi Ariyani. *Hukum Perjanjian. Op. Cit.* Hlm 33.

5. Wajib menanggung terhadap cacat tersembunyi.
6. Wajib mengembalikan harga pembelian yang diterimanya, jika penjual mengetahui barang yang telah dijual mengandung cacat.
7. Wajib mengembalikan harga pembelian, apabila ia sendiri mengetahui adanya cacat tersembunyi.
8. Jika barang yang dijual musnah disebabkan karena cacat tersembunyi, maka kerugian dipikul oleh si penjual dan diwajibkan mengembalikan uang harga pembelian dan kerugian.⁵¹

Setiap perjanjian jual-beli akan menimbulkan kewajiban-kewajiban dan hak-hak bagi kedua belah pihak atau piha-pihak yang mengadakan perjanjian itu. Hak dan kewajiban ini, ialah hak yang diberikan kepada penjual untuk mendesak pembeli membayar harga, tetapi penjual juga berkewajiban menyerahkan barangnya kepada pembeli dan hak yang diberikan kepada pembeli untuk mendesak kepada penjual menyerahkan barangnya yang telah dibeli, tetapi pembeli juga berkewajiban membayar harga pembelian tersebut.⁵²

Pasal 1474 KUHPerdota menentukan bahwa penjual memiliki kewajiban utama yakni menyerahkan benda dan menanggungnya (*hij heft twee hoofverplichten, namelijk de verkchte zaak te leveren en dezrlve te vriwarenz*). Dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan ada dua kewajiban penjual, yakni menyerahkan benda (*leveren*) yang dijualnya dan menanggung atau menjamin (*virjwaring*). Penyerahan

⁵¹ *Ibid.*

⁵² C.S.T Kansil dan Christine S.T. Kansil. *Modul Hukum ... Op. Cit.* Hlm 238.

itu menurut Pasal 1475 KUHPerdara adalah menyerahkan barang yang telah dijualnya ke dalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli (*de levering is eene overdragt van het verkochte goed in de magt in het bezit van den kooper*). Penyerahan (*levering*) disini adalah dalam arti penyerahan barang yang dijual ke dalam kekuasaan (*bezit* atau *possession*) pembeli.⁵³

Selain memiliki kewajiban melakukan penyerahan, penjual juga memiliki kewajiban menanggung kenikmatan tenteram dan menanggung cacat tersembunyi (*vrijwaring, warranty*).⁵⁴

Adapun hak penjual didalam perjanjian jual beli adalah hak mendapatkan pembayaran dari pihak pembeli.⁵⁵

Kewajiban utama pembeli sebagaimana ditentukan Pasal 1513 KUHPerdara adalah membayar harga pembelian sebagaimana ditentukan perjanjian. Harga tersebut sebagaimana telah dibahas di dalam bab sebelumnya harus dalam bentuk uang. Jika pembayaran tidak dalam bentuk uang, misalnya dengan benda tertentu, perjanjian tersebut telah berubah bentuknya menjadi perjanjian tukar menukar, bukan perjanjian jual beli. Pada dasarnya harga barang sebagaimana ditentukan Pasal 1465 KUHPerdara ditetapkan oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli).⁵⁶

⁵³ Ridwan Khairandy. *Perjanjian ... Op. Cit.* Hlm 79.

⁵⁴ *Ibid.* Hlm 81.

⁵⁵ *Ibid.* Hlm 86.

⁵⁶ *Ibid.*

Berkaitan dengan hak pembeli, setelah pembeli memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran, pembeli memiliki hak untuk mendapatkan barang yang dibelinya dan hak milik atas barang tersebut.⁵⁷

C. Pembeli Sebagai Konsumen

Istilah konsumen berasal dari alih bahasa dari kata *consumer* (Inggris-Amerika), atau *consument/konsument* (Belanda). Pengertian dari *consumer* atau *consument* itu tergantung dalam posisi mana ia berada. Secara harafiah arti kata *consumer* adalah (lawan dari produsen) setiap orang yang menggunakan barang. Tujuan penggunaan barang atau jasa nanti menentukan termasuk konsumen kelompok mana pengguna tersebut.⁵⁸

Dalam Peraturan Perundang-undangan di Indonesia, istilah “konsumen” sebagai definisi yuridis formal ditemukan pada Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). UUPK menyatakan, 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. Sebelum muncul UUPK yang diberlakukan pemerintah mulai 20 April 2000 praktis hanya sedikit pengertian normative yang tegas tentang konsumen dalam hukum positif di Indonesia. Dalam Gar-Garis Besar Haluan Negara (Ketetapan MPR No. II/MPR/1993) disebutkan kata konsumen dalam rangka membicarakan

⁵⁷ *Ibid.* Hlm 91

⁵⁸ Celina Tri Kristiyanti. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Sinar Grafika. Jakarta. 2008. Hlm 22.

tentang saran bidang perdagangan. Sama sekali tidak ada penjelasan lebih lanjut tentang pengertian istilah ini dalam ketetapan tersebut.⁵⁹

Diantara ketentuan normatif itu terdapat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat (diberlakukan 5 Maret 2000; satu tahun setelah diundangkan). Undang-undang ini memuat suatu definisi tentang konsumen, yaitu setiap pemakai dan atau pengguna barang dan atau jasa, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan orang lain. Batasan itu mirip dan garis besar maknanya diambil alih oleh UUPK.⁶⁰

Istilah lain yang mendekati dengan konsumen adalah “pembeli” (*koper*). Istilah ini dapat dijumpai dalam KUHPerdara. Pengertian konsumen jelas lebih luas daripada pembeli. Luasnya pengertian konsumen dilukiskan secara sederhana oleh mantan Presiden Amerika Serikat, John F. Kennedy dengan mengatakan, “*Consumers by definition include us all.*”⁶¹ Pakar masalah konsumen di Belanda, Hondius menyimpulkan, para ahli hukum pada umumnya sepakat mengartikan konsumen sebagai, pemakai produksi terakhir dari benda dan jasa. (*uiteindelijke gebruiker van goederen en diensten*).⁶²

Dengan rumusan itu, Hondius ingin membedakan antara konsumen bukan pemakai terakhir (konsumen antara) dan konsumen pemakai terakhir. Konsumen

⁵⁹ Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Grasindo. Jakarta. 2006. Hlm 1.

⁶⁰ *Ibid.* Hlm 2.

⁶¹ Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Dikuti dari Mariam Darus Badruzaman. “*Perlindungan terhadap Konsumen Dilihat dari Sudut Perjanjian Baku (Standar)*”. Binacipta. Bandung. 1986. Hlm 57.

⁶² Shidarta. *Hukum Perlindungan... Op. Cit.* Hlm 3.

dalam arti luas mencakup kedua kriteria itu, sedangkan konsumen dalam arti sempit hanya mengacu pada konsumen pemakai terakhir.⁶³

Consumer Protection Act of 1986, No. 68 dari Negara India mirip dengan rumusan dari peraturan yang berlaku di Republik Rakyat Cina, tetapi lebih sempit. Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen India dinyatakan, “Konsumen adalah setiap orang (pembeli) atas barang yang disepakati, menyangkut harga dan cara pembayarannya, tetapi tidak termasuk mereka yang mendapatkan barang untuk dijual kembali atau lain-lain komersial.”⁶⁴

Selama penjual belum mempergunakan hak untuk membeli kembali, pembeli memiliki kedudukan sebagai pemilik sempurna untuk memperoleh segala hak yang semula berada di tangan penjual. Pembeli dapat mempergunakan hak lampau waktu baik terhadap pemilik mutlak maupun terhadap pihak lain yang memegang hak piutang hipotik atas barang tersebut.⁶⁵

Pembeli berhak terhadap buah yang dihasilkan benda serta berhak menjual serta memindahkan barang tersebut kepada pihak ketiga dengan ketentuan, pemindahan ketiga tetap terikat pada syarat hak membeli kembali yang ada pada pihak penjual.⁶⁶

Pembeli memiliki “hak utama” (*voorrecht*) untuk melakukan sita/eksekusi (*uitwinning*) atas barang kreditor lain dari penjual. Dengan begitu, pembeli berhak

⁶³ *Ibid.*

⁶⁴ *Ibid.* Hlm 4.

⁶⁵ Ridwan Khairandy. *Perjanjian Jual Beli*. Dikutip dari M. Yahya Harahap. *Segi – Segi Hukum Perjanjian*. Alumni. Bandung 1986. Hlm 204.

⁶⁶ *Ibid.*

menuntut pembebasan beban – beban yang berada pada barang-barang bergerak yang dibelinya kreditor-kreditor penjual lainnya.⁶⁷

Dengan demikian, pembeli jika sebagai pemakai akhir, maka pembeli dapat dikualifikasikan sebagai konsumen.

D. Hak – Hak dan Kewajiban Konsumen

Istilah “perlindungan Konsumen” berkaitan dengan perlindungan hukum. Oleh karena itu perlindungan konsumen mengandung aspek hukum. Perlindungan Konsumen sesungguhnya identic dengan perlindungan yang diberikan hukum tentang hak-hak konsumen. Secara umum dikenal ada 4 (empat) hak dasar konsumen, yaitu⁶⁸

1. Hak untuk mendapatkan keamanan (*the right to safety*)
2. Hak untuk mendapatkan Informasi (*the right to be informed*)
3. Hak untuk memilih (*the right to choose*)
4. Hak untuk didengar (*the right to be heard*)

Empat hak dasar ini diakui secara internasional. Dalam perkembangannya, organisasi-organisasi konsumen yang tergabung dalam *The International Organization of Consumer Union* (IOCU) menambahkan lagi beberapa hak, seperti hak mendapatkan pendidikan konsumen, hak mendapatkan ganti kerugian, dan hak mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.⁶⁹

⁶⁷ *Ibid.*

⁶⁸ Celina Tri Siwi Kristiyanti. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Dikutip dari Sidharta. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Grasindo. Jakarta. 2000.

⁶⁹ Celina Tri Siwi Kristiyanti. *Hukum Perlindungan ... Op. Cit.* Hlm 31.

Dalam Rancangan Akademik Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang disusun oleh Tim Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Departemen Perdagangan (1992), hak-hak dasar konsumen ditambahkan lagi dengan hak untuk mendapatkan “barang” sesuai dengan nilai tukar yang diberikan, dan hak untuk mendapatkan upaya penyelesaian hukum.⁷⁰

Hak konsumen untuk mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, tidak dimasukkan dalam UUPK ini karena UUPK secara khusus mengecualikan hak-hak yang diatur dalam Undang-Undang dibidang hak-hak atas kekayaan intelektual (HAKI) dan dibidang dalam pengelolaan lingkungan.⁷¹

Ada delapan hak yang secara eksplisit dituangkan dalam Pasal 4 UUPK, sementara satu hak terakhir dirumuskan secara terbuka.⁷² Hak-hak konsumen itu sebagai berikut⁷³:

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

⁷⁰ Shidarta. *Hukum Perlindungan ... Op. Cit.* Hlm 20.

⁷¹ *Ibid.*

⁷² *Ibid.*

⁷³ Undang – Undang Perlindungan Konsumen.

- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- 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 dispensasi, ganti rugi dan/atau penggantian jika barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Disamping hak-hak dalam Pasal 4 juga terdapat hak-hak konsumen yang dirumuskan dalam pasal-pasal berikutnya, khususnya dalam Pasal 7 yang mengatur tentang kewajiban pelaku usaha. Kewajiban dan hak merupakan antinomi dalam hukum, sehingga kewajiban pelaku usaha dapat dilihat sebagai konsumen.⁷⁴

Kewajiban konsumen seperti tertuang dalam Pasal 5 UUPK adalah :

- a. membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa demi keamanan dan keselamatan;
- b. beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- c. membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;

⁷⁴ *Ibid.*

d. mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Adanya kewajiban konsumen untuk membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan, memang sangatlah penting untuk mendapat pengaturan dalam UUPK ini. Adapun pentingnya kewajiban ini karena sering pelaku usaha telah memberikan peringatan atau instruksi akan tetapi konsumen tidak membaca atau memahami peringatan atau instruksi, bahkan sama sekali tidak melihat label peringatan tersebut. Hal ini sangatlah merugikan bagi konsumen dan juga pelaku usaha.⁷⁵

Sementara kewajiban konsumen yang lain merupakan kewajiban yang sudah sewajarnya dilakukan konsumen. Adanya kewajiban seperti yang diatur dalam UUPK dianggap tepat, sebab kewajiban ini untuk mengimbangi hak konsumen untuk mendapatkan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut. Hak tersebut akan lebih mudah diperoleh jika konsumen mengikuti upaya penyelesaian sengketa secara patut. Hanya saja kewajiban konsumen ini tidak cukup untuk maksud tersebut jika tidak diikuti oleh kewajiban yang sama dari pihak pelaku usaha. (Lihat pasal 7 UUPK).⁷⁶

E. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen

Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) adalah pengadilan khusus konsumen (*small claim court*) yang sangat diharapkan dapat menjawab tuntutan

⁷⁵ Kelik Wardiono. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Ombak. Yogyakarta. 2014. Hlm 57 – 58.

⁷⁶ *Ibid.*

masyarakat agar proses berperkara berjalan cepat, sederhana dan murah. *Small claim court* adalah untuk pengadilan yang menyediakan formalitas bagi masyarakat yang ingin menuntut sejumlah uang tanpa harus menyewa seorang pengacara dan materi gugatannya tidak besar, selain itu pemeriksaan perkaranya yang tidak rumit dan bersifat sederhana yang tidak membutuhkan uang yang banyak seperti mengajukan perkara ke pengadilan umum.⁷⁷ Dengan demikian, BPSK hanya menerima perkara yang nilai kerugiannya kecil. Pemeriksaan dilakukan oleh hakim tunggal dan kehadiran penuh pihak ketiga (pengacara) sebagai wakil pihak yang bersengketa tidak diperkenankan. Putusan dari BPSK tidak dapat disbanding kecuali bertentangan dengan hukum yang berlaku.⁷⁸

BPSK merupakan salah satu lembaga non struktural yang berkedudukan di seluruh Kabupaten dan Kota, dimana lembaga tersebut memiliki fungsi untuk menyelesaikan sengketa konsumen di luar pengadilan. Konsumen yang merasa bahwa dirinya dirugikan oleh produsen, dapat mengajukan gugatan kepada pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha seperti BPSK, hal itu dikarenakan badan penyelesaian sengketa konsumen (BPSK) juga termasuk salah satu unit layanan pengaduan konsumen yang dapat digunakan oleh konsumen untuk menyelesaikan sengketa konsumen yang dialami.⁷⁹

⁷⁷ *Small Claim Court* terdapat dalam www.pembaruanperadilan.net/v2/.../04/Small-Claim-Court-An-An-Chandrawulan.pptx April. 03, 2013. Diakses tanggal 04 April 2018.

⁷⁸ Celina Tri Siwi Kristiyanti. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Dikutip dari Marinus Gaharpung. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Korban Atas Tindakan Pelaku Usaha*. Jurnal Yustika. Vol. III No. 1 Juli 2000.

⁷⁹ Eli Wuria Dewi. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Graha Ilmu. Yogyakarta. 2015. Hlm 111.

Badan ini mempunyai anggota-anggota dari unsur pemerintah, konsumen dan pelaku usaha. Setiap unsur tersebut berjumlah 3 (tiga) orang atau sebanyak-banyaknya 5 (lima) orang, yang kesemuanya diangkat dan diberhentikan oleh Menteri (Perindustrian dan Perdagangan). Keanggotaan Badan terdiri atas ketua merangkap anggota, wakil ketua merangkap anggota, dan anggota dengan dibantu oleh sekretariat (Pasal 50 jo. 51).⁸⁰

Sebagaimana telah tercantum dalam Pasal 47 UUPK, maka BPSK bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi antara konsumen dan pelaku usaha, sehingga akan tercapai kesepakatan diantara mereka mengenai bentuk dan besar ganti rugi, atau tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadi kembali kerugian yang telah diderita oleh konsumen. Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen didalam Pasal 52 juga telah mengatur tugas dan wewenang badan penyelesaian sengketa yang antara lain adalah sebagai berikut ⁸¹:

- a. Melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara melalui mediasi, arbitrase dan/ atau konsiliasi;
- b. Memberikan konsultasi mengenai perlindungan konsumen;
- c. Melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku;
- d. Melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran ketentuan dalam undang-undang ini;

⁸⁰ Celina Tri Kristiyanti. *Hukum Perlindungan ... Op. Cit.* Hlm 126.

⁸¹ Eli Wuria Dewi. *Hukum Perlindungan... Op.Cit.* Hlm 112.

- e. Menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis, dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- f. Melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa perlindungan konsumen;
- g. Memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- h. Memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli dan/atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap Undang-Undang ini;
- i. Meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi ahli, atau setiap orang sebagaimana dimaksud pada huruf g dan h, yang tidak memenuhi panggilan badan penyelesaian sengketa konsumen;
- j. Mendapatkan, meneliti dan/atau menilai surat, dokumen, atau alat bukti lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan;
- k. Memutuskan dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian yang diderita oleh pihak konsumen;
- l. Memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- m. Menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang telah melanggar ketentuan Undang-Undang ini.

Dalam menyelesaikan sengketa konsumen dibentuk Majelis yang terdiri atas sedikitnya 3 (tiga) anggota dibantu oleh seorang panitera (Pasal 54 ayat (1) dan (2)). Putusan yang dijatuhkan Majelis BPSK bersifat final dan mengikat (Pasal 54 ayat (3)). BPSK wajib menjatuhkan putusan selama-lamanya 21 (dua puluh satu) hari

sejak gugatan diterima (Pasal 55). Keputusan BPSK itu wajib dilaksanakan pelaku usaha dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah diterimanya, atau apabila ia keberatan dapat mengajukannya kepada Pengadilan Negeri dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari. Pengadilan Negeri menerima keberatan pelaku usaha memutus perkara tersebut dalam jangka waktu 21 (dua puluh satu) hari sejak diterimanya keberatan tersebut (Pasal 58). Selanjutnya kasasi pada putusan pengadilan negeri ini diberi ruang waktu 14 hari untuk mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung. Keputusan Mahkamah Agung wajib dikeluarkan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak permohonan kasasi (Pasal 58).⁸²

Dari keseluruhan proses persidangan berdasarkan ketentuan Undang – Undang No. 8 Tahun 1999 terlihat setidaknya-tidaknya dari sudut biaya dan waktu penyelenggaraan keadilan itu pihak konsumen dan pelaku usaha yang jujur dan bertanggungjawab dimudahkan dan dipercepat (putusan yang mempunyai kekuatan hukum pasti dapat dijatuhkan dalam jangka waktu relatif pendek, maksimum 100 (seratus) hari (total dari proses pertama sampai akhir).⁸³

F. Tinjauan Hukum Islam tentang Jual Beli dan Perlindungan Konsumen

Surah Al-Maidah ayat 1 (Q.S. 5:1) mewajibkan orang-orang beriman untuk memenuhi perjanjian yang mereka buat. Kewajiban disini dalam bahasa Arab digunakan kata *uqud*, plural dari kata *aqd* yang menjelaskan kewajiban yang dibebankan Allah. Al-Zajaj menjelaskan ayat ini sebagai perintah Allah kepada orang

⁸² Celina Tri Kristiyanti. *Hukum Perlindungan ... Op. Cit.* Hlm 127.

⁸³ *Ibid.* Hlm 128

beriman untuk memenuhi kewajiban yang dibebankan kepada mereka dan kewajiban yang mereka buat kepada sesama manusia sesuai dengan ketentuan agama.⁸⁴

Di dalam hukum perjanjian Islam, jual beli dikenal dengan istilah *bay'* (Plural: *al buyu'*). Secara literal dalam bahasa Arab *bay'* memiliki dua arti yang berlawanan (*'addat*). *Bay'* dapat berarti menjual, tetapi dapat juga berarti membeli.⁸⁵ *Bay'* secara literal juga dapat berarti sebagai transaksi menjual dan membeli.⁸⁶

Didalam hukum perjanjian Islam, berkaitan perjanjian jual beli ini dikenal dengan rukun perjanjian jual beli, yaitu⁸⁷:

1. Pernyataan kehendak (*sighah*) mencakup adanya penawaran (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*);
2. Para pihak (*al 'aqidan*), yakni penjual dan pembeli; dan
3. Pokok perjanjian (*mahall al' aqd*), yakni barang dan harga yang disebutkan dalam perjanjian jual beli tersebut.

Secara konseptual, tidak ada perbedaan yang substansial antara jual beli dalam hukum Islam dan jual beli berdasarkan. Secara historis dan logis jual beli bersumber

⁸⁴ Ridwan Khairandy. *Hukum Kontrak Indonesia*. Dikuti dari Ala'eddin Kharofa. *Philosophy of Islamic Shari'ah and Its Contribution to Science of Contemporary Law*. Islamic Research and Training Insitute Islamic Deveploment Bank. Jeddah. 2000

⁸⁵ Ridwan Khairandy. *Perjanjian Jual Beli*. Dikutip dari Abdurrakhman Raden Aji Haqqi. *The Philosophy of Islamic Law of Transaction*. CERT. Kuala Lumpur.2009. Hlm 2.

⁸⁶ Ridwan Khairandy. *Perjanjian Jual Beli*. Dikutip dari Abdulah Alwi Haji Hassan. *Sale and contracts in Early Islamic Commercial Law*. The Onther Press. Kuala Lumpur.2007. Hlm 2.

⁸⁷ Ridwan Khairandy. *Perjanjian ... Op. Cit.* Hlm 7.

dari perjanjian tukar menukar, sehingga sebagaimana dikatakan oleh Hartono Soerjopratiknjo, jual beli adalah *species* dan *genus* perjanjian tukar menukar.⁸⁸

Perjanjian konsensual di dalam hukum kontrak Islam dikenal dengan istilah ‘*aqdun ridai*.⁸⁹ Perjanjian atau Kontrak riil adalah kontrak yang pembentukannya tidak hanya didasarkan pada kesepakatan para pihak, tetapi juga mensyaratkan adanya atau penyerahan yang menjadi objek perjanjian. Kontrak riil di dalam hukum kontrak Islam dikenal dengan istilah *al-‘aqd al-‘aini*.⁹⁰

Sumber hukum perlindungan konsumen dalam Islam, praktis sama persis dengan sumber hukum Islam yang diakui oleh mayoritas ulama (jumhur ulama), yaitu; Al-Qur’an, Sunnah, *Ijma’*, dan *Qiyas*. Al-Qur’an dan Sunnah dapat berdiri sendiri sebagai dalil hukum karena proses *Ijma’* dan *Qiyas* tidak dapat berdiri sendiri sebagai dalil hukum, karena proses *Ijma’* dan *Qiyas* harus berdasarkan kepada dalil penyandaran dari Al-Qur’an dan Sunnah.⁹¹

⁸⁸ Ridwan Khairandy. *Perjanjian Jual Beli*. Dikutip dari Hartono Soerjopratiknjo. *Aneka Perjanjian Jual Beli*. Seksi Notariat, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. Yogyakarta. 1982. Hlm 1.

⁸⁹ Ridwan Khairandy. *Perjanjian ... Op. Cit.* Hlm 21.

⁹⁰ *Ibid.*

⁹¹ Zulham. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Kencana. Jakarta. 2013. Hlm 24.

BAB III

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM KONTRAK JUAL BELI RUMAH (Studi Kasus Putusan No.077 K/Pdt.Sus/2011)

Kasus Perumahan Casa Grande, dengan para pihak masing - masing yaitu Boedi Soesanto sebagai Pemohon Kasasi dahulu Konsumen/Pengadu/Penggugat/Termohon keberatan melawan Benny Gunawan sebagai Termohon Kasasi dahulu Pelaku Usaha/Teradu/Tergugat/Pemohon Keberatan, yang dimana pada kasus ini Benny Gunawan adalah selaku direktur utama PT. Tirta Segara Biru yang sekarang telah menjadi PT. Hasana Damai Putra. Pada tanggal 02 Mei tahun 2001, Termohon Keberatan membeli tanah kavling seluas 387,5 m² yang sekarang menjadi tanah kavling 125 dengan luas 441 m² mengikuti site plan yang baru dan berlokasi di Perumahan Casa Grande Yogyakarta. Termohon Keberatan membeli tanah melalui jasa Pengembang/Pemohon keberatan secara lunas dengan membayar seharga Rp.205.375.000 (dua ratus lima juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) , sebelumnya Termohon Keberatan menandatangani Perjanjian Pendahuluan Tentang Perikatan Jual Beli No. 12/V/PP/01 atau dapat disebut dengan PPJB. Termohon Keberatan juga telah memenuhi segala kewajibannya, Termohon Keberatan selalu membayar tagihan pajak PBB dari tahun 2005 dan terakhir tahun 2008. Maka terjadilah hubungan hukum antara keduanya dimana masing – masing pihak mempunyai hak dan kewajiban terhadap perjanjian jual beli rumah tersebut.

Pada Agustus 2002 Termohon Keberatan mendapat kabar bahwa PT. Tirta Segara Biru beserta asetnya yaitu Perumahan Bumi Indah telah dibeli oleh PT. Hasana Damai Putra yang saat ini menjadi Perumahan Casa Grande. Pada saat tahun 2003 Termohon Keberatan telah menandatangani dan mengirimkan Perjanjian Kesepakatan Bersama, yang dimana salah satu isi perjanjian tersebut adalah menegaskan bahwa Termohon Keberatan telah membayar lunas segala kewajiban pembayaran dan pemilihan lokasi kavling yang telah berubah sesuai dengan site plan yang baru. Namun hingga pengembang belum juga menandatangani Perjanjian Kesepakatan Bersama tersebut.

Setelah terjadi penandatanganan perjanjian dan pelunasan tanah kavling hingga sampai Termohon Keberatan mengajukan gugatan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen pada tahun 2009, antara PT. Tirta Segara Biru (PT. Hasana Damai Putra) dengan Termohon Keberatan belum terjadi penyerahan tanah, Termohon Keberatan belum mendapatkan hak atas tanah.

Dalam uraian diatas penulis akan membahas beberapa hal terkait dengan latar belakang penulis sebagai berikut:

A. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Apabila Pengembang Melakukan Wanprestasi

Di dalam Hukum Adat, khususnya yang berkaitan dengan transaksi tanah, jual beli adalah sejenis perjanjian timbal balik yang bersifat riil. Perjanjian jual beli adalah perbuatan tunai yang berobjek tanah. Intinya penyerahan benda (sebagai prestasi)

berjalan serentak dengan pembayaran tunai (seluruhnya, terkadang sebagian sebagai kontra prestasi). Perbuatan menyerahkan tersebut disebut jual, *adol* (Jawa).⁹²

Transaksi tanah mengandung tiga maksud menurut Hukum Adat, yaitu menjual gadai adalah menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang secara tunai dengan ketentuan penjual tetap berhak atas pengembalian tanah tersebut dengan cara menebusnya kembali, yang kedua adalah menjual lepas yang berarti menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang tunai tanpa hak menebus kembali dan penyerahan tersebut berlaku selamanya, dan yang terakhir adalah menjual tahunan yang berarti menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang secara tunai dengan janji tanpa perbuatan hukum lagi, tanah itu akan kembali dengan sendirinya kepada pemiliknya sesudah berlalu beberapa tahun atau beberapa kali panen.⁹³

Putusan Mahkamah Agung pada 25 September 1957 berpendapat bahwa apabila keterangan jual beli saja belum mengakibatkan pemindahan atau penyerahan hak milik. Jadi, keterangan tersebut seakan – akan harus diikuti pula penyerahan, sebelum hak milik tersebut beralih, dengan pertimbangan : “surat notaris dan surat di bawah tangan serta yang disimpan pada notaris yang dimaksud dalam putusan *judex facti*, walaupun didalamnya disebutkan bahwa pihak yang bersangkutan menerangkan

⁹² Ridwan Khairandy. *Perjanjian Jual Beli*. Dikutip dari Iman Sudiyat. *Hukum Adat Sketsa Asas*. Liberty. Yogyakarta. 1981. Hlm 28

⁹³ *Ibid.*

menjualbelikan tanahnya, namun belum lagi dapat diterima bahwa sebenarnya terjadi pemindahan atau penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli.”⁹⁴

Terjadinya perjanjian jual beli dengan sistem *Common Law* sebagian besar memiliki kesamaan dengan perjanjian jual beli berdasar KUHPerdota. Hal yang berbeda adalah penyerahannya.⁹⁵

Berkaitan dengan penyerahan, dikenal ada dua macam penyerahan, yakni penyerahan yuridis (*juridische levering*) dan penyerahan nyata (*feitelijk levering*).⁹⁶ Diketahui bahwa apabila jual beli tersebut adalah benda bergerak yang berwujud dilakukan penyerahan kekuasaan atas benda (*possession*). Penyerahan semacam ini biasa disebut penyerahan secara nyata (*feitelijk levering*) atau penyerahan dari tangan ke tangan. Hal ini sesuai dengan Pasal 612 KUHPerdota Buku II yang mengatur tentang penyerahan terhadap benda bergerak yang berwujud yaitu: “penyerahan benda bergerak, kecuali yang tidak berwujud, dilakukan dengan penyerahan secara nyata akan benda itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci – kunci dari bangunan dimana benda berada. Penyerahan tidak harus dilakukan, bila benda yang harus diserahkan dengan alasan lain, telah dikuasai orang yang akan menerimanya.”⁹⁷

Dalam kasus yang penulis teliti, penulis menemukan bahwa terdapat restrukturisasi perusahaan. Restrukturisasi perusahaan terjadi pada PT. Hasana Damai

⁹⁴ *Ibid.* Hlm 44.

⁹⁵ Ridwan Khairandy. *Perjanjian Jual Beli*. FH UII Pers. Yogyakarta. 2016. Hlm 32.

⁹⁶ Ridwan Khairandy. *Perjanjian Jual Beli*. Dikuti dari Hartono Soerjopratiknjo. *Aneka Perjanjian Jual Beli*. Seksi Notariat FH UGM. Yogyakarta. 1982. Hlm 54.

⁹⁷ Ridwan Khairandy. *Perjanjian Jual ... Op.Cit.* Hlm 55

Putra selaku perusahaan yang telah membeli PT. Tirta Segara Biru beserta asetnya. Restrukturisasi tersebut dilakukan dengan cara merger pada tahun 2002. Sejak saat itu seluruh kepengurusan dan tanggung jawab PT. Tirta Segara Biru berpindah ke PT. Hasana Damai Putra.

Pada Pasal 1 angka 9 Undang – Undang Perseroan Terbatas (UUPT) menyebutkan bahwa penggabungan adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu perseroan atau lebih untuk menggabungkan diri dengan perseroan lain yang telah ada yang mengakibatkan aktiva dan pasiva dari perusahaan yang menggabungkan diri beralih karena hukum kepada perseroan yang menerima penggabungan dan selanjutnya status badan hukum perseroan yang menggabungkan diri berakhir karena hukum.⁹⁸

Restrukturisasi perusahaan terjadi apabila perusahaan melakukan perombakan secara mendasar seluruh mata rantai bisnis perseroan yang bertujuan untuk mencapai daya saing dan kompetisi. Ini berarti tidak semata – mata untuk menjadikan perseroan tersebut tetap eksis namun juga dapat memenuhi tuntutan pasar. Restrukturisasi terhadap perusahaan tidak hanya menyangkut aspek bisnis tetapi menyangkut usaha, organisasi, manajemen, keuangan maupun aspek hukumnya.⁹⁹ Pendekatan merger memiliki beberapa manfaat yang dapat diperoleh seperti : menutup kelemahan finansial, pengikisan manajemen yang tidak efektif, peningkatan

⁹⁸ Ridwan Khairandy. *Hukum Perseroan Terbatas*. FH UII Press. Yogyakarta. 2014. Ctk 1. Hlm 524.

⁹⁹ *Ibid*. Hlm 519.

penguasaan pasar, pengurangan biaya pengurusan kasus kepailitan.¹⁰⁰ Menurut penulis, salah satu manfaat yang diperoleh dari adanya merger antara PT. Tirta Segara Biru dan PT. Hasana Damai Putra adalah menutup kelemahan finansial yang terjadi pada PT. Tirta Segara Biru.

Ditinjau dari sudut kegiatan, bentuk merger/ penggabungan yang digunakan pada PT. Tirta Segara Biru dan PT. Hasana Damai Putra adalah tipe merger horizontal yang merupakan kombinasi satu perusahaan dengan perusahaan yang lainnya yang kegiatan operasinya masih berada dalam lini bisnis yang sama. Di dalam merger horizontal yang menggabungkan diri itu menghasilkan produk yang sejenis yaitu terkait dengan perumahan. Sedangkan apabila ditinjau dari segi tata cara bagaimana merger dilakukan, merger dilakukan dengan jual beli aset dan likuidasi yang artinya jual beli aset perseroan target dilakukan terlebih dahulu kemudian baru dilakukan dilikuidasi.¹⁰¹

Sebagaimana telah diketahui bahwa secara yuridis antara konsumen dan pengembang mempunyai kondisi yang sederajat/hak dan kewajiban yang sama dalam bisnis perumahan dan masing-masing pihak berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum. Sehubungan dengan merebaknya kasus perumahan dewasa ini, perlu adanya instrumen hukum yang dapat memberikan perlindungan kepada konsumen.

1. Prinsip Tanggung Jawab Berdasarkan Wanprestasi

¹⁰⁰ *Ibid.* Hlm 522.

¹⁰¹ *Ibid.* Hlm 525.

Unsur perikatan maupun perjanjian salah satunya adalah prestasi (*prestatie, performance*) yang dimana prestasi adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh seorang debitor. Prestasi dapat disebut sebagai hutang. Hutang yang harus dipenuhi oleh orang yang melakukan suatu prestasi dalam suatu perikatan. Prestasi adalah kewajiban kontraktual (*contractual obligation*) yang berasal dari peraturan perundang – undangan, perjanjian atau kontrak yang diperjanjikan, dan diharuskan oleh kepatutan atau kebiasaan.¹⁰² Pihak yang menikmati prestasi disebut kreditor, dan yang wajib menunaikan prestasi disebut debitor.¹⁰³

Dilihat dari Pasal 1234 KUHPerdara prestasi dalam kontrak ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk melaksanakan sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Prestasi tersebut yang menjadi objek perikatan maupun objek perjanjian.¹⁰⁴

Prestasi objek perikatan harus memenuhi syarat yaitu dimana prestasi dalam perikatan harus tertentu atau setidaknya dapat ditentukan, dan objeknya harus diperbolehkan oleh hukum.¹⁰⁵ Perikatan yang bersifat timbal balik dapat menimbulkan sisi aktif dan sisi pasif dimana sisi aktif menimbulkan hak bagi kreditor untuk pemenuhan prestasi, sedangkan sisi pasif menimbulkan beban kewajiban bagi debitor untuk melaksanakan prestasinya sehingga apabila prestasi tidak dipenuhi maka terjadilah peristiwa wanprestasi.¹⁰⁶

¹⁰² Ridwan Khairandy. *Hukum Kontrak ... Op. Cit.* Hlm 269.

¹⁰³ Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial)*. Kencana. Jakarta. 2014. Hlm 98.

¹⁰⁴ *Ibid.* Hlm 272.

¹⁰⁵ *Ibid.* Hlm 274.

¹⁰⁶ Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian Asas ... Op.Cit.* Hlm 69.

Wanprestasi adalah dimana debitor tidak memenuhi prestasinya sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam arti terdapat pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya yang telah dibebankan. Debitor tersebut dinyatakan lalai atau melakukan wanprestasi apabila: tidak memenuhi prestasi, terlambat berprestasi atau tidak tepat pada waktunya dan berprestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya. Apabila debitor memenuhi salah satu dari pernyataan di atas maka debitor dapat dituntut hukum kepadanya.

Dalam kasus yang penulis teliti, yang sesuai dengan unsur wanprestasi adalah pihak pengembang. Pengembang tidak memenuhi prestasinya sesuai dengan Perjanjian Kesepakatan Bersama dan Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah. Pihak pengembang belum menyerahkan objek perjanjian tersebut.

Tanggung jawab pengembang berdasarkan wanprestasi merupakan bagian dari tanggung jawab berdasarkan kontrak (*contractual liability*). Dengan demikian, suatu produk yang rusak dan mengakibatkan kerugian, maka konsumen melihat isi kontrak, baik tertulis maupun tidak tertulis.¹⁰⁷

Wanprestasi dalam hukum perjanjian mempunyai makna yaitu debitor tidak melakukan kewajiban prestasinya atau tidak melaksanakan sebagaimana mestinya sehingga kreditor tidak memperoleh apa yang dijanjikan oleh pihak lawan.¹⁰⁸

Timbulnya wanprestasi berasal dari kesalahan (*schuld*) debitor, yakni tidak

¹⁰⁷ Zulham. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Kencana. Jakarta. 2013.

¹⁰⁸ Ridwan Khairandy dikutip dari J.Satrio. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Buku II*. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1995. Hlm 146.

melaksanakan kewajiban kontraktual yang seharusnya ditunaikan. Kesalahan tersebut dalam arti luas, yakni berupa kesengajaan (*opzet*) atau kealpaan (*onachtzaamheid*), sedangkan dalam arti sempit kesalahan hanya bermakna kesengajaan.¹⁰⁹

Kesalahan dalam wanprestasi adalah kesalahan yang menimbulkan kerugian bagi kreditor. Perbuatan berupa wanprestasi tersebut menimbulkan kerugian terhadap kreditor, dan perbuatan itu harus dapat dipersalahkan kepada debitor.¹¹⁰

Ganti rugi yang prestasinya bersifat subsidair bermakna apabila pemenuhan prestasi tidak lagi memungkinkan atau sudah tidak diharapkan lagi maka ganti rugi merupakan alternatif yang dapat dipilih oleh kreditor. Ganti rugi ini merupakan upaya untuk memulihkan kerugian.¹¹¹

Kewajiban membayar ganti rugi dalam tanggung jawab berdasarkan wanprestasi merupakan akibat dari penerapan klausula dalam perjanjian, yang merupakan ketentuan hukum bagi para pihak (pengembang dan konsumen), yang secara sukarela mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut.¹¹²

Prinsip tanggung jawab berdasarkan wanprestasi berkesinambungan dengan prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*fault liability* atau *liability based on fault*) yang dimana prinsip ini adalah prinsip umum yang berlaku dalam hukum perdata maupun hukum pidana.

¹⁰⁹ Ridwan Khairady. *Hukum Kontrak Indonesia...* Op.Cit. Hlm 281.

¹¹⁰ *Ibid.*

¹¹¹ Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian ... Op. Cit.* Hlm 263.

¹¹² *Ibid.* Hlm 93

Hukum keperdataan secara substansial merupakan area hukum yang sangat luas dan paling dinamis. Keluasan hukum keperdataan sekilas segera tampak dari judul – judul buku dalam KUHPerdara dan KUHD.¹¹³

Di dalam perkembangannya saat ini, kebanyakan perjanjian dibuat dalam bentuk tertulis bahkan pada saat ini terdapat kecenderungan untuk membuat perjanjian dalam bentuk baku atau standar. Hal ini sesuai dengan kecenderungan masyarakat untuk bertindak secara praktis dan efisien dalam hal waktu dan tenaga.

Pada kasus ini, kedua belah pihak antara konsumen dan pelaku usaha perlu memiliki itikad baik sesuai dengan pasal 1338 buku ke III KUHPerdara, untuk memenuhi prestasinya dan bertanggung jawab terhadap prestasi yang telah dibebankan. Hukum berperan untuk memastikan bahwa kewajiban itu memang dijalankan dengan penuh tanggung jawab sesuai kesepakatan semula sehingga apabila terjadi pelanggaran, hukum dapat memberikan sanksi tegas. Terutama dalam kasus ini apabila terjadi pelanggaran kesepakatan, atau yang lazim disebut wanprestasi, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut pemenuhannya berdasarkan perjanjian tersebut.¹¹⁴

Tujuan akhir mencari keadilan adalah untuk mendapatkan haknya kembali. Tidak puas dengan keputusan hakim hingga tingkat kasasi yang telah berkekuatan hukum tetap sesuai dengan Putusan No.077 K/Pdt.Sus/2011 tertanggal 25 April 2011. Upaya hukum dapat dilakukan dengan dua cara yaitu berupa eksekusi atau peninjauan

¹¹³ *Ibid.* Hlm 98.

¹¹⁴ *Ibid.* Hlm 103.

kembali. Eksekusi dapat dilakukan oleh pihak yang memenangkan perkara yaitu pihak konsumen dan apabila tidak ada upaya hukum lain yang dilakukan oleh salah satu pihak yang berperkara dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Di dalam kasus yang penulis teliti, tidak ada perlawanan upaya hukum berupa peninjauan kembali. Maka, upaya hukum yang dapat dilakukan sesuai dengan Putusan No.077 K/Pdt.Sus/2011 adalah berupa eksekusi karena belum ada pelaksanaan dari putusan kasasi dan putusan tersebut bersifat eksekutorial. Hal ini sesuai dengan HIR bab kesembilan bagian kelima tentang menjalankan keputusan Pasal 195 sampai dengan Pasal 224.

Dengan adanya wanprestasi, pihak kreditor yang dirugikan sebagai akibat kegagalan pelaksanaan kontrak oleh pihak debitor mempunyai hak gugat dalam upaya menegakkan hak-hak kontraktualnya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:¹¹⁵ “pihak yang terdapatnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi kontrak, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”¹¹⁶ Sedangkan dasar pertanggungjawaban antara pengembang atas kerugian yang diderita konsumen diatur dalam Pasal 19 – 28 UUPK.

Pengembang yang wanprestasi dapat dituntut oleh konsumen dengan berupa biaya, rugi dan bunga yang didasari Pasal 1243 KUHPerdara yang menyatakan bahwa

¹¹⁵ Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian ... Op. Cit.* Hlm 235.

¹¹⁶ *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.*

penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitor, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

Hal tersebut menyatakan secara tegas bahwa apabila pengembang tidak memenuhi prestasi sebagaimana mestinya, maka konsumen dapat menuntut kerugian pada umumnya yang terdiri atas biaya, rugi, dan bunga. Konsumen dapat dituntut ganti rugi berdasarkan KUHPerdara dan UUPK yang dimana telah diatur pada keduanya.

Namun, untuk adanya kewajiban ganti rugi bagi debitor dalam hal ini adalah pengembang, KUHPerdara menentukan bahwa debitor harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai (*ingrekestelling*). Lembaga pernyataan lalai ini merupakan upaya hukum di mana kreditor yang dalam hal ini adalah konsumen memberitahukan, menegur, dan memperingatkan debitor saat selambat – lambatnya ia wajib memenuhi prestasi.¹¹⁷

Mengingat bahwa pengembang berada dalam kedudukan yang lebih kuat, baik secara ekonomis maupun dari segi kekuasaan dibandingkan dengan konsumen, maka konsumen perlu mendapatkan advokasi, perlindungan, serta upaya penyelesaian

¹¹⁷ Ridwan Khairandy. *Hukum Kontrak ... Op. Cit.* Hlm 286.

sengketa secara patut atas hak-haknya. Perlindungan itu telah dibuat dalam suatu peraturan perundang – undangan yang harus dilaksanakan dengan baik.¹¹⁸

2. Hubungan Antara Pengembang Dengan Konsumen

Dalam kasus yang penulis teliti, dapat dilihat bahwa hubungan hukum yang utama adalah perjanjian jual beli rumah antara pengembang dan konsumen. Adanya perjanjian jual beli tersebut mengakibatkan bahwa antara pengembang dan konsumen otomatis terikat oleh perjanjian. Pengembang harus melaksanakan kewajiban seluruh prestasi yang telah diperjanjikan begitupula dengan konsumen. Apabila pengembang tidak memenuhi kewajiban atau memenuhi kewajiban yang bertentangan dengan apa yang telah diperjanjikan, maka pengembang harus bertanggungjawab kepada konsumen yang berupa pertanggungjawaban publik dan pertanggungjawaban privat.

Pengembang mempunyai tugas dan kewajiban untuk menciptakan dan menjaga iklim usaha yang sehat dan menunjang bagi pembangunan perekonomian nasional secara keseluruhan, oleh karena itu pengembang dibebankan tanggungjawab publik atas pelaksanaan tugas dan kewajiban tersebut melalui penerapan norma – norma hukum, kepatutan, dan menjunjung tinggi kebiasaan yang berlaku di kalangan dunia usaha. Banyak ketentuan di dalam UUPK yang bermaksud mengarahkan pengembang agar senantiasa beritikad baik, akan tetapi masih banyak pengembang yang melanggar ketentuan tersebut. Atas pelanggaran yang dilakukan oleh pengembang maka kepadanya dikenakan sanksi – sanksi hukum, baik sanksi

¹¹⁸ Getta Wulandari. Dikutip dari Az. Nasution. *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*. Daya Widya. Jakarta. 1999.

administratif maupun sanksi pidana. Bentuk pertanggungjawaban administratif dapat dituntut dari pengembang sesuai dengan Pasal 60 UUPK.¹¹⁹

Selanjutnya pertanggungjawaban privat diatur dalam Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen diatur mengenai pertanggungjawaban produsen yang disebut sebagai pengembang, hal tersebut diatur pada Pasal 19 hingga Pasal 28 UUPK dimana masing – masing pasal tersebut mengatur tentang¹²⁰ :

- a. Tanggung jawab pengembang pada umumnya (Pasal 19 UUPK);
- b. Tanggung jawab pengembang periklanan (Pasal 20 UUPK);
- c. Tanggung jawab importir (Pasal 21 UUPK);
- d. Pembuktian unsur kesalahan (Pasal 22 UUPK);
- e. Jika pengembang menolak bertanggung jawab (Pasal 23 UUPK);
- f. Tanggung jawab pedagang perantara (Pasal 24 UUPK);
- g. Tanggung jawab pengembang pembuat barang tak habis pakai (Pasal 25 UUPK);
- h. Tanggung jawab pengembang dagang jasa (Pasal 26 UUPK);
- i. Pembebasan tanggung jawab dan pembuktian (Pasal 27 dan Pasal 28 UUPK).

Mengenai Pasal 19 ayat (1) UUPK yang mengatur tentang tanggung jawab pengembang kepada konsumen menjelaskan bahwa pengembang bertanggung jawab

¹¹⁹ Janus Sidabalok. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Citra Aditya Bakti. Bandung. 2014. Hlm 80.

¹²⁰ *Ibid.* Hlm 82.

memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Akan tetapi hal tersebut tidak berlaku apabila pengembang dapat membuktikan bahwa kesalahan terletak pada pihak konsumen, hal ini diatur pula pada Pasal 19 ayat (5).¹²¹ Ketentuan ini tidak dimaksudkan agar persoalan diselesaikan di pengadilan, tetapi merupakan kewajiban mutlak bagi pengembang untuk memberikan penggantian kepada konsumen apabila pengembang terbukti melakukan kesalahan.¹²²

Terkait tentang kedudukan konsumen dalam hubungan hukum dengan pengembang adapun prinsip – prinsip yang muncul berangkat dari doktrin atau teori yang dikenal dalam perjalanan sejarah hukum perlindungan konsumen. Prinsip - prinsip tersebut adalah :¹²³

a. Prinsip *Let The Buyer Beware (Caveat Emptor)*

Doktrin *Let The Buyer Beware (Caveat Emptor)* artinya bahwa kedudukan konsumen setara dengan kedudukan pengembang. Doktrin ini sebagai embrio dari lahirnya sengketa di bidang transaksi konsumen. Asas ini berasumsi, pengembang dan konsumen adalah dua pihak yang sangat seimbang sehingga tidak perlu ada proteksi apapun bagi si konsumen, artinya kedudukan antara konsumen dan pengembang berada di posisi yang seimbang maka tidaklah perlu konsumen mendapatkan perlindungan yang

¹²¹ Undang – Undang Perlindungan Konsumen.

¹²² Janus Sidabalok. *Hukum Perlindungan... Op. Cit.* Hlm 83.

¹²³ *Ibid.* Hlm 61.

berlebihan. Dalam perkembangannya, konsumen tidak mendapatkan informasi yang sesuai terhadap barang atau jasa yang dikonsumsi dan didapatkannya karena keterbatasan pengetahuan konsumen. Akan tetapi dapat disebabkan karena ketidakterbukanya pengembang terhadap barang atau jasa yang mereka jualbelikan. Pada akhirnya, banyak konsumen yang tertipu dan mengalami kerugian, namun pengembang dapat dengan ringan berdalih, semua itu karena kelalaian konsumen sendiri.¹²⁴

b. Prinsip *The Due Care Theory*

Doktrin (prinsip atau teori) artinya bahwa dalam kedudukan konsumen dan pengembang yang harus berhati-hati adalah pengembang dalam memasarkan produknya baik barang maupun jasa. Selama berhati – hati dengan produknya, ia tidak dapat dipersalahkan. Secara *a – contrario*, seseorang harus dapat membuktikan bahwa si pengembang melanggar prinsip kehati – hatian. Pasal 1865 KUHPerdara menyatakan, setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu. Pasal 1865 KUHPerdara ini berlaku dalam lapangan hukum perdata, baik terhadap konsumen yang menggugat secara wanprestasi maupun dasar perbuatan melawan hukum.

¹²⁴ Shidarta. *Hukum Perlindungan... Op. Cit.* Hlm 61.

Pada kenyataannya sulit bagi konsumen untuk menghadirkan bukti – bukti guna memperkuat gugatannya. Sebaliknya, si pengembang dengan berbagai keunggulannya (secara ekonomis, sosiasl, psikologis, bahkan politis), relatif lebih mudah berkelit, menghindar dari gugatan demikian. Oleh karena itu, konsumen harus lebih teliti dalam bekerjasama dengan pengembang.

c. Prinsip *The Privity of Contract*

Kontrak standar yang banyak beredar di masyarakat merupakan petunjuk yang jelas betapa lemahnya konsumen menghadapi dominasi pengembang. *Privity of Contract* menyatakan bahwa prinsip ini konsumen berhak mendapatkan perlindungan dari pengembang jika diantara mereka membuat suatu perjanjian namun prinsip ini menyatakan, pengembang mempunyai kewajiban untuk melindungi konsumen, tetapi hal itu baru dapat dilakukan jika diantara mereka telah terjalin suatu hubungan kontraktual. Artinya, konsumen yang akan mendapat ganti rugi dari pengembang adalah konsumen yang meberikan kontrak dengan pengembang. Pengembang tidak dapat disalahkan atas hal – hal di luar yang diperjanjikan. Akan tetapi, konsumen boleh menggugat berdasarkan wanprestasi (*contractual liability*).¹²⁵

Walaupun secara yuridis sering dinyatakan antara pengembang dan konsumen berkedudukan sama, tetapi faktanya pengembang selalu lebih

¹²⁵ *Ibid.* Hlm 63.

dominan sehingga konsumen secara tidak langsung didikte untuk menuruti kemauan pengembang. Dalam perjanjian antara pengembang dan konsumen bersifat masif, seperti perjanjian standar, kebanyakan hanya hal – hal yang dianggap kesalahan prinsipil yang diperjanjikan. Kesalahan – kesalahan kecil menurut versi pengembang biasanya tidak disinggung secara khusus pada perjanjian itu.¹²⁶ Akibatnya, apabila konsumen merasa dirugikan dan akan menuntut pengembang atas kesalahan kecil tersebut, maka pengembang dapat berdalih karena kesalahan kecil tersebut tidak ada di perjanjian.

d. Prinsip Kontrak Bukan Merupakan Syarat

Seiring dengan bertambah kompleksnya transaksi konsumen dan berkembangnya zaman maka prinsip *the privity contract* tidak mungkin lagi dipertahankan secara mutlak untuk mengatur hubungan antara pengembang dan konsumen. Jadi, kontrak bukan lagi merupakan syarat untuk menetapkan eksistensi suatu hubungan hukum. Artinya, konsumen tetap dilindungi meskipun tidak ada hubungan dalam perjanjian itu atau tidak ada kontrak terlebih dahulu. Munculnya prinsip ini dikarenakan adanya transaksi bermacam – macam dalam dunia perekonomian kecuali untuk jasa. Oleh karena itu terdapat pandangan yang menyatakan prinsip kontrak bukan syarat hanya berlaku untuk objek transaksi berupa barang.

¹²⁶ *Ibid.* Hlm 64

Sebaliknya, kontrak selalu dipersyaratkan untuk transaksi konsumen di bidang jasa. Secara ringkas, transaksi konsumen sangat luas sekali.¹²⁷

Hubungan antara pengembang dengan konsumen merupakan hubungan yang terus menerus dan berkesinambungan. Hubungan tersebut terjadi karena keduanya memang saling menghendaki dan mempunyai tingkat ketergantungan yang cukup tinggi antara yang satu dengan yang lain.

Pengembang sangat membutuhkan dan sangat bergantung pada dukungan konsumen sebagai pelanggan. Tanpa dukungan konsumen tidak mungkin pengembang dapat mempertahankan kelangsungan usahanya. Sebaliknya kebutuhan konsumen sangat bergantung dari hasil produksi pengembang. Pengembang memiliki kecenderungan melecehkan hak hak konsumen serta memanfaatkan kelemahan konsumen tanpa harus mendapat sanksi hukum.

Lemahnya posisi konsumen disebabkan antara lain oleh perangkat hukum yang ada belum bisa memberikan rasa aman. Peraturan perundang-undangan yang ada kurang memadai untuk secara langsung melindungi kepentingan konsumen. Terlebih, penegak hukum itu sendiri dirasa kurang tegas.¹²⁸ Hingga banyak sekali konsumen yang dirugikan karena kurangnya pengetahuan dan dominannya pihak pengembang.

Berkaitan dengan lemahnya kedudukan konsumen penggugat dalam hal membuktikan kesalahan, maka dalam perkembangannya pertanggungjawaban pengembang untuk konsumen menggunakan prinsip pertanggungjawaban mutlak

¹²⁷ *Ibid.*

¹²⁸ Abdul Halim Barkatullah. Hak-Hak Konsumen. Nusa Media. Bandung. 2010. Hlm 14-16

(*strict liability*). *Strict liability* adalah bentuk khusus dari perbuatan melawan hukum yang tidak didasarkan pada kesalahan, tetapi prinsip ini mewajibkan pengembang (pelaku) untuk langsung bertanggung jawab atas kerugian yang timbul karena perbuatan melawan hukum itu.¹²⁹

Konsumen dalam hal ini dapat melakukan upaya hukum berdasarkan UUPK. Upaya hukum didasarkan sesuai dengan Pasal 45 ayat (1) UUPK yang berbunyi “setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pengembang melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pengembang atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum” dan pada Pasal 47 UUPK yaitu “penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadi kembali atau tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita oleh konsumen”. Akan tetapi, persoalan ini tetap dapat diselesaikan melalui pengadilan.

Gugatan yang diajukan sesuai dengan Pasal 45 ayat (1) UUPK dapat diajukan ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Meskipun begitu, upaya hukum yang dilakukan sesuai dengan UUPK tidak dapat menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam undang – undang. Keputusan majelis BPSK adalah keputusan yang final maupun mengikat dan wajib dilaksanakan.

Keputusan final maupun mengikat dan wajib dilaksanakan diatur pada Pasal 54 ayat (3) UUPK. Pada penjelasan Pasal 54 ayat 3 UUPK ini ditegaskan bahwa kata

¹²⁹ Janus Sidabalok. *Hukum Perlindungan ... Op. Cit.* Hlm 101.

bersifat final itu berarti tidak adanya upaya banding dan kasasi, maka status putusan mempunyai kekuatan hukum pasti. Pada Pasal 56 ayat (2) UUPK yang berbunyi “Para pihak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah menerima pemberitahuan putusan tersebut” dan Pasal 58 ayat (2) UUPK bahwa “Terhadap putusan Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud ayat 1, para pihak dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari dapat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia”.¹³⁰ Ketiga pasal tersebut dapat menentukan upaya hukum apa yang harus dilakukan oleh konsumen.

Terkait dengan istilah “*keberatan*” dalam artian hukum acara di Pengadilan sama hakekatnya dengan pengertian banding atau kasasi sebagai suatu upaya hukum. Selama proses pengajuan keberatan, baik banding atau kasasi, maka status putusan tersebut masih belum dapat disebut mempunyai kekuatan hukum pasti, dan oleh karenanya putusan tersebut belum mengikat dan belum dapat dilaksanakan (eksekusi).¹³¹

Pengaturan upaya hukum sehubungan dengan putusan BPSK sesuai dengan UUPK bersifat kontradiktif. Hal tersebut menyesuaikan keadaan yang ada, apabila keputusan BPSK telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka konsumen tidak dapat melakukan upaya hukum banding dan kasasi sesuai dengan Pasal 54 ayat (3)

¹³⁰ I Putu Iwan Kharisma Putra I Wayan Wiryawan, et.al. *Pengaturan Upaya Hukum dan Eksekusi Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)*. Dikutip pada <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/4343/3298> pukul 10.19 WIB. Hlm 5.

¹³¹ I Putu Iwan Kharisma Putra I Wayan Wiryawan, et.al. *Pengaturan Upaya Hukum dan Eksekusi Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)*. Dikutip dari Siahaan N.H.T. *Hukum Konsumen, Perlindungan Konsumen dan Tanggungjawab Produk*. Panta Rei. Jakarta. 2005. Hlm 216.

UUPK, namun keputusan BPSK dapat dilaksanakan. Dalam hal putusan BPSK tidak ditaati secara sukarela oleh para pihak, maka terhadap putusan tersebut dapat dimintakan eksekusi ke Pengadilan Negeri ditempat kediaman konsumen.

Pada kasus Putusan No.077 K/Pdt.Sus/2011 yang penulis teliti , terdapat pengajuan keberatan dari pihak pengembang. Sehingga dilakukan upaya hukum ke Pengadilan Negeri dan kasasi ke Mahkamah Agung. Pada putusan kasasi No.077 K/Pdt.Sus/2011 tersebut telah mempunyai kekuatan hukum pasti yang dimana mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh konsumen. Para pihak yang bersengketa harus tunduk dan melaksanakan putusan yang bersifat final tersebut. Dalam hal ini, konsumen dapat mengajukan upaya hukum berupa eksekusi untuk mengganti kerugian yang telah dialami oleh konsumen.

Dalam memberikan perlindungan hukum bagi konsumen dengan cara intervensi negara untuk melindungi hak-hak konsumen dalam bentuk peraturan perundang-undangan. Terhadap posisi tawar konsumen yang lemah tersebut, maka ia harus dilindungi oleh hukum yang diwujudkan dengan kepastian hukum yang menjadi hak konsumen.¹³²

Selain dilindungi oleh peraturan perundang – undangan agar konsumen terhindar dari akses negatif pemakaian barang atau jasa, pemberdayaan konsumen penting dilakukan, sebab akan menimbulkan kesadaran pengembang untuk bersikap jujur dan

¹³² Ibid. Hlm 24

bertanggung jawab, serta berusaha meningkatkan kualitas barang/atau jasa yang menjamin kesehatan, kenyamanan, keamanan dan keselamatan konsumen.¹³³

B. Mekanisme atau Cara Penyelesaian Sengketa Konsumen yang Sebaiknya Ditempuh Apabila Pengembang Melakukan Wanprestasi

Perkembangan nasional dan ekonomi di bidang perindustrian maupun perdagangan, telah menghasilkan berbagai macam produksi barang dan/atau jasa yang diproduksi oleh pengembang. Berkaitan dengan hal tersebut konsumen yang menjadi objek aktivitas bisnis pengembang, sering berada dalam posisi yang lemah sehingga cenderung menderita kerugian akibat barang dan/atau jasa yang diedarkan dan diperdagangkan oleh pengembang. Kerugian yang diderita oleh konsumen tersebut seringkali menimbulkan permasalahan maupun sengketa antara pengembang dengan konsumen tersebut dapat ditempuh melalui dua upaya hukum yaitu penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui pengadilan (litigasi), maupun penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigasi).

1. Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Pengadilan (Litigasi)

Pasal 6 ayat (1) Undang – Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa secara tegas menyatakan bahwa “Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan

¹³³ Zulham. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Kencana. Jakarta. 2013. Hlm 18

penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri.” Sebagaimana pula telah diatur dalam Pasal 48 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, maka penyelesaian sengketa konsumen dapat dilakukan melalui pengadilan (litigasi), di mana penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan mengacu pada ketentuan tentang peradilan umum yang berlaku dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 45 UUPK. Akan tetapi, penyelesaian sengketa konsumen yang dilakukan melalui jalur pengadilan, atau peradilan umum tersebut sangat membutuhkan biaya besar, sebagaimana kita ketahui bersama para pelaku bisnis selalu mengkehendaki agar penyelesaian sengketa mereka dilaksanakan dengan biaya murah dan proses perkaranya cepat selesai.¹³⁴

Telah diatur dan ditetapkan dalam Pasal 45 hingga Pasal 48 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, mengenai penyelesaian sengketa konsumen, maka setiap konsumen yang dirugikan berhak untuk mengajukan gugatan kepada pengembang melalui lembaga yang memiliki tugas dan wewenang untuk menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pengembang seperti melalui jalur peradilan yang berada dilingkungan peradilan umum. Penyelesaian sengketa konsumen melalui litigasi atau pengadilan ini, biasanya jarang dipilih oleh para pihak yang bersengketa khususnya konsumen yang mengalami kerugian dengan nominal yang tidak terlalu besar atau nilai perkara yang kecil, dikarenakan proses penyelesaian sengketa yang cenderung

¹³⁴ Eli Wuria Dewi. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Graha Ilmu. Yogyakarta. 2015. Hlm 134

menghabiskan biaya yang tidak sedikit, dan penyelesaian sengketa litigasi ini juga memakan waktu cukup lama.¹³⁵

Selain itu, penyelesaian sengketa konsumen melalui jalur litigasi menjadi jarang dipilih oleh para pihak yang bersengketa, karena putusan pengadilan secara objektif tidak dapat menciptakan dan atau memberikan perdamaian terhadap para pihak yang bersengketa, sehingga selalu ada salah satu pihak yang harus kalah di dalam sebuah sidang pengadilan. Disisi lain, mengacu bahwa hukum di Indonesia menganut pembagian beban pembuktian, dimana konsumen tidak memiliki bukti – bukti kuat dikarenakan pihak pengembang yang dominan. Menurut mereka putusan yang diberikan oleh pengadilan terkadang dianggap tidak menyelesaikan permasalahan, akan tetapi justru membuat permasalahan semakin rumit.¹³⁶

2. Penyelesaian Sengketa Konsumen Non Litigasi

Jika dilihat berdasarkan prinsip *Let The Buyer Beware, The Due Care Theory, The Privity Contract* dan prinsip Kontrak Bukan syarat, maka prinsip – prinsip ini berhubungan dengan penyederhanaan proses beracara berkaitan dengan penyelesaian sengketa konsumen untuk mengakomodasi kepentingan konsumen sebagai subjek hukum.

¹³⁵ *Ibid.*

¹³⁶ *Ibid.* Hlm 135.

Secara individual, nilai perkaranya sangat kecil tetapi secara komunal kerugian yang ditimbulkan sangat besar. Dalam kaitan dengan karakteristik ini, maka proses beracara dalam hukum perlindungan konsumen mengenal antara lain adanya: ¹³⁷

a. *Small Claim*

Small Claim adalah jenis gugatan yang dapat diajukan oleh konsumen, sekalipun dilihat secara ekonomis, nilai gugatannya sangat kecil. Dalam hukum perlindungan konsumen di berbagai negara, proses beracara secara *small claim* menjadi prinsip yang diadopsi luas. Pasal 60 ayat (2) UUPK menegaskan bahwa BPSK berwenang menjatuhkan sanksi administratif berupa penetapan ganti rugi paling banyak Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) yang dapat dijatuhkan pada pengembang. Mengacu pada hal tersebut BPSK adalah badan yang dibentuk untuk penyelesaian perkara kecil (*small claim*) yang apabila sengketa tersebut diselesaikan di pengadilan maka akan merugikan konsumen karena biaya perkara yang ditanggung oleh konsumen lebih besar daripada nilai kerugian yang diperkarakan.

Ada tiga alasan fundamental mengapa *small claim* diizinkan dalam perkara konsumen, yaitu:

- 1) Kepentingan dari pihak penggugat (konsumen) tidak dapat diukur semata – mata dari nilai uang kerugiannya,

¹³⁷ Shidarta. Hukum Perlindungan... Loc. Cit. Hlm 64.

- 2) keyakinan bahwa pintu keadaan seharusnya terbuka bagi siapa saja, termasuk konsumen kecil dan miskin,
- 3) untuk menjaga integritas badan – badan pengadilan.

b. *Class Action*

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2002 mengenal istilah “gugatan perwakilan kelompok” yang dimana secara tidak langsung memberikan masyarakat kesempatan untuk mengajukan gugatan dengan prosedur *class action*. Selain dalam UUPK *class action* juga diakomodasi antara lain dalam Undang – Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang pengelolaan Lingkungan Hidup, Undang – Undang No. 18 Tahun 1999 tentang jasa konstruksi, dan Undang – Undang Nomor 41 Tahun 1999 Tentang Kehutanan.

Gugatan perwakilan kelompok atau bisa disebut gugatan kelompok adalah pranata hukum yang berasal dari sistem *Common Law* , namun saat ini sudah diterima di hampir semua negara bertradisi *Civil Law*.

c. *Legal Standing* untuk Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM).

Hak yang dimiliki lembaga demikian dikenal dengan hak gugat LSM (*NGO's standing*). Rumusan *legal standing* ditemukan pada Pasal 46 ayat (1) huruf (c) dalam UUPK yaitu lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran menyebutkan dengan tegas, tujuan didirikannya

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

Berkaitan dengan ketentuan Pasal 45 ayat (1) UUPK yang mengaskan bahwa setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pengembang melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pengembang atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum. Artinya, dapat dilihat bahwa upaya penyelesaian sengketa konsumen dapat dilakukan melalui dua cara antara lain adalah melalui lembaga yang bertugas seperti BPSK atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum.¹³⁸

Lahirnya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen serta sejumlah Undang-Undang lain sebagai pelaksana reformasi hukum, telah dikembangkan alternatif penyelesaian sengketa, baik penyelesaian sengketa melalui pengadilan maupun penyelesaian sengketa bukan Pengadilan (diluar pengadilan). Berkaitan dengan penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan atau peradilan umum tersebut, UUPK memberikan fasilitas kepada konsumen yang merasa dirugikan dengan cara mengajukan gugatan kepada pengembang diluar peradilan, yaitu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).¹³⁹

Penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan tersebut dapat dibedakan menjadi dua yaitu penyelesaian sengketa secara damai oleh para pihak itu sendiri

¹³⁸ *Ibid.* Hlm 136.

¹³⁹ *Ibid.*

ataupun penyelesaian sengketa konsumen melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Penyelesaian sengketa melalui BPSK dapat dilakukan dengan cara mediasi, konsiliasi dan/atau arbitrase.¹⁴⁰

Dapat dilihat pada Pasal 45 huruf (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen terdapat ketentuan yang menyatakan bahwa, penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa, dan menurut Pasal 45 huruf (3) UUPK : Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam Undang-undang.¹⁴¹

Dengan demikian dapat diartikan bahwa penyelesaian sengketa konsumen yang terjadi antara pengembang dan konsumen tersebut, tetap dapat diselesaikan melalui pengadilan apabila kedua belah pihak gagal menyelesaikan sengketa mereka yang telah dilakukan diluar pengadilan.

¹⁴⁰ *Ibid.*

¹⁴¹ *Undang – Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.*

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perlindungan Hukum terhadap Konsumen apabila Pengembang Wanprestasi

Secara yuridis antara konsumen dan pengembang mempunyai kondisi yang sederajat/hak dan kewajiban yang sama yang dimana masing-masing pihak berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum. Lemahnya posisi konsumen disebabkan antara lain oleh perangkat hukum yang ada belum bisa memberikan rasa aman. Maka konsumen diberi perlindungan yang lebih baik dalam peraturan perundang undangan. Perlindungan hukum terhadap konsumen apabila pengembang melakukan wanprestasi yaitu konsumen dapat melakukan upaya hukum dan meminta ganti rugi. Didasari dari Pasal 1243 KUHPerdara sebagai pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi berupa biaya, rugi dan bunga. Begitu pula dengan Pasal 19 ayat (1) Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang menarik kesimpulan bahwa konsumen dapat meminta ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Kewajiban membayar ganti rugi dalam tanggung jawab berdasarkan wanprestasi merupakan akibat dari penerapan klausula dalam perjanjian, yang merupakan ketentuan hukum bagi para pihak (pengembang dan

konsumen). Dalam hal ini pada kasus yang penulis teliti upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen yaitu berupa eksekusi.

2. Mekanisme atau Cara Penyelesaian Sengketa Konsumen yang Sebaiknya Ditempuh Apabila Pengembang Melakukan Wanprestasi

Sesuai dengan Pasal 45 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, maka penyelesaian sengketa konsumen dapat dilakukan melalui pengadilan (litigasi) dan diluar pengadilan (non litigasi). Penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan mengacu pada ketentuan tentang peradilan umum yang berlaku dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 45 UUPK. Akan tetapi, penyelesaian sengketa konsumen yang dilakukan melalui jalur pengadilan, atau peradilan umum tersebut sangat membutuhkan biaya besar. Sedangkan upaya penyelesaian sengketa konsumen non litigasi dapat dilakukan melalui dua cara antara lain adalah melalui lembaga yang bertugas seperti BPSK atau melalui peradilan yang berada dilingkungan peradilan umum. Penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan tersebut dapat dibedakan menjadi dua yaitu penyelesaian sengketa secara damai oleh para pihak itu sendiri ataupun penyelesaian sengketa konsumen melalui BPSK. Penyelesaian sengketa melalui BPSK dapat dilakukan dengan cara mediasi, konsiliasi dan/atau arbitrase.

B. Saran

1. Pemerintah Republik Indonesia perlu melakukan revisi mempertegas pelaksanaan terkait Undang – Undang Perlindungan Konsumen sehingga pengaturannya menjadi lebih jelas dan kedudukannya hukumnya lebih kuat dari sebelumnya. Sedangkan untuk pengembang seharusnya menggunakan prinsip itikad baik dalam memenuhi prestasi agar tidak banyak konsumen yang dirugikan karena posisinya yang lemah. Pemerintah pula harus lebih mensosialisasikan adanya UUPK agar masyarakat mengetahui bahwa terdapat undang – undang yang melindungi hak – hak konsumen.
2. Pemerintah Republik Indonesia perlu menyediakan upaya hukum berupa peradilan yang mudah, cepat dan biaya murah dalam ruang lingkup litigasi agar pihak yang nominal kerugiannya tidak terlalu besar dapat mendapatkan hak yang sama. Selain itu perlu adanya perubahan – perubahan terhadap aturan yang mengatur BPSK, sehingga BPSK dapat berperan lebih aktif. Apabila BPSK dapat berperan lebih aktif untuk melindungi konsumen, maka badan penyelesaian sengketa konsumen tersebut masih diharapkan keberadaannya bagi konsumen yang mencari keadilan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Halim Barkatullah, *Hak-Hak Konsumen*, Nusa Media, Bandung, 2010.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian (Asas Proposionalitas Dalam Kontrak Komersial)*, ctk. Pertama, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2008.
- Az. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Daya Widya, Jakarta, 1999.
- Celina Tri Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- C.S.T Kansil dan Christine S.T. Kansil, *Modul Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2006.
- Eli Wuria Dewi, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2015.
- Evi Ariyani, *Hukum Perjanjian*, Ombak, Yogyakarta, 2003.
- Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Kelik Wardiono, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Ombak, Yogyakarta, 2014.
- Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*. Rajawali Pers, Jakarta, 2014.
- _____, *Hukum Kontrak*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Pers, Yogyakarta, 2016.

_____, *Hukum Kontrak Indonesia (Dalam Perspektif Perbandingan Bagian Pertama)*, ctk. Kedua, FH UII Pers, Yogyakarta, 2014.

_____, *Hukum Perseroan Terbatas*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014,
Ctk 1.

Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, ctk. Ketiga, PT Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2006.

Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2007.

Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2014.

Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, ctk. Pertama, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013.

Karya Ilmiah

Nurmailah, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen atas Prestasi yang dilakukan Developer*, Skripsi Universitas Muhammadiyah Metro, Lampung, 2008.

Getta Wulandari, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Proses Jual Beli Rumah Antara Pengembang dan Pembeli*, Skripsi, UII, Yogyakarta, 2010

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Pemukiman dan Perumahan.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Putusan Pengadilan

Putusan Mahkamah Agung (Putusan Kasasi) No. 077 K/Pdt.Sus/2011.

Data Elektronik

Marwan, *Perlindungan Konsumen Dalam Kontrak Jual Beli Rumah Di Perumahan*

Harapan Indah Bekasi, Skripsi UIN Syarif Hidayatullah terdapat dalam

<http://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/30582/1/MARWAN->

[FSH.pdf](#). 2 Juli 2015.

“*Cidera Janji (Wanprestasi) dalam Hukum Perjanjian di Indonesia*” terdapat dalam

repository.usu.ac.id.

Small Claim Court terdapat dalam www.pembaruanperadilan.net/v2/.../04/Small-

[Claim-Court-An-An-Chandrawulan.pptx](#) 03 April 2013.

I Putu Iwan Kharisma Putra I Wayan Wiryawan, et.al, *Pengaturan Upaya Hukum dan*

Eksekusi Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), Dikutip pada

<https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/4343/3298> pukul 10.19