

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan sosial, setiap manusia memerlukan untuk memenuhi segala kebutuhannya. Untuk memenuhi kebutuhan, satu sama lain melakukan jual beli. Pada umumnya, jual beli yang dilakukan antara penjual dan pembeli dengan nilai barang yang sangat besar dapat dilakukan dengan suatu perjanjian. Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>1</sup>

Menurut Salim H.S., S.H.,M.S., Perjanjian jual beli adalah Suatu Perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli<sup>2</sup>. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.<sup>3</sup> Salah satu perjanjian dengan nilai barang yang besar adalah jual beli apartemen.

Dalam hal jual beli terdapat hak kewajiban dari masing-masing pihak, dimana kewajiban dari pihak pembeli adalah merupakan Hak bagi pihak Penjual dan sebaliknya Kewajiban dari Pihak Penjual adalah merupakan hak bagi pihak Pembeli.

---

<sup>1</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987, hal 1

<sup>2</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hal. 49.

<sup>3</sup> *Ibid.*

Dalam perjanjian jual beli apartemen juga terdapat hak yang dapat dimiliki oleh pembeli. Hak Apartemen yaitu sebagian dalam barang-barang yang bertalian dengan pemisahan itu, bahwa wewenang itu meliputi penggunaan/pemakaian khusus atas bagian-bagian tertentu dari bangunan itu yang menurut pengaturan (rencana) pembangunannya diperuntukkan demikian atau akan dipergunakan terpisah sama sekali.<sup>4</sup>

Dalam suatu perjanjian jual beli, ada kemungkinan terjadinya hal-hal yang tidak sesuai dengan asas perjanjian jual beli seperti penyampaian informasi yang seharusnya menjadi hak pembeli. Hal ini menimbulkan kerugian terutama materi. Untuk mengatasi permasalahan tersebut maka perlu adanya upaya perlindungan hukum terutama bagi pembeli sebagai konsumen. Dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 disebutkan bahwa “Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”.

Rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan pokok seseorang. Selain sebagai pemenuhan kebutuhan pokok, rumah merupakan salah satu investasi jangka panjang yang nilainya semakin tinggi. Tren saat ini adalah rumah model apartemen yang diperjualbelikan di wilayah perkotaan. Apartemen yang dibangun merupakan alternatif untuk memenuhi kebutuhan akan sarana rumah tinggal, disamping untuk mengatasi minimnya lahan karena padatnya penduduk.

Apartemen saat ini sudah menjadi salah satu alternatif tempat tinggal. Di samping itu, pembangunan apartemen bertujuan untuk memenuhi kebutuhan

---

<sup>4</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal.276.

perumahan dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah-daerah yang berpenduduk padat dan luas terbatas. Pembangunan apartemen yang memakan biaya cukup besar. Meskipun apartemen merupakan bangunan mewah, tetapi kehadirannya cukup banyak diminati oleh berbagai kalangan. Terutama bagi kalangan menengah keatas, yang memilih apartemen sebagai rumah kedua mereka, yang dimana kepemilikannya dapat dilakukan dengan jual beli. Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak yang pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijualbelikan itu serta harganya, meskipun benda tersebut belum diserahkan dan harganya juga belum dibayar<sup>5</sup>.

Sebelum membeli apartemen, calon pembeli biasanya mencari berbagai informasi mengenai apartemen, mulai dari harga, prosedur pembayaran, tanggung jawab calon pembeli dan penjual dan sebagainya. Hal ini karena nilai barang suatu apartemen umumnya sangat mahal sehingga calon pembeli tidak ingin kecewa dan mengharapkan biaya dikeluarkan nilainya sebanding dengan produk yang akan dibayarkan bahkan menguntungkan dari segi investasi, serta dapat memberikan keamanan dan kenyamanan sesuai yang diharapkan. Dengan informasi yang jelas maka calon pembeli dapat mengambil keputusan dalam pembelian apartemen.

Jika calon pembeli sudah sepakat dengan apartemen yang ditawarkan, maka dapat terjadi kesepakatan antara calon penjual dan pembeli yang ditandai dengan Perjanjian Jual Beli. Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas sesuatu barang, sedang

---

<sup>5</sup> Anita Rachmawati, 2012, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Apartemen di Kota Surabaya Dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen*, Skripsi, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur.

pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya. Untuk terjadinya perjanjian, cukup jika kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harganya. Si penjual mempunyai dua kewajiban pokok, yaitu pertama menyerahkan barangnya serta menjamin si pembeli dapat memiliki barang itu dengan tentram, dan kedua bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Kewajiban si pembeli, membayar harga pada waktu dan di tempat yang telah ditentukan. Barang harus diserahkan pada waktu perjanjian jual beli ditutup dan di tempat barang itu berada.<sup>6</sup>

Tidak jarang resiko terjadi sehingga merugikan konsumen/pembeli. Salah satu penyebabnya adalah karena kurangnya kejelasan informasi yang diberikan penjual kepada calon pembeli sebelum Perjanjian Jual Beli. Kasus yang menimpa pembeli apartemen di *Signature Park Apartment* yang berlokasi di Tebet, Jakarta Selatan terjadi karena informasi mengenai apartemen terutama tanggung jawab pembayaran yang harus ditanggung pembeli secara keseluruhan tidak dijelaskan kepada pembeli dan dituangkan dalam Perjanjian Jual Beli. Hasil wawancara dengan salah satu pembeli *Signature Park Apartment*, Y, pada 4 Oktober 2015, mengungkapkan bahwa sebelum Perjanjian Jual Beli ditandatangani, informasi yang disampaikan tidak dijelaskan kepada konsumen. PT. Tiara Sakti Mandiri sebagai pengelola *Signature Park Apartment* hanya menyodorkan *draft* Perjanjian Jual Beli dan meminta konsumen segera menandatangani dan hanya menjelaskan bahwa pembayaran berkaitan dengan pengurusan nilai jual bangunan dan Akta Jual Beli yang telah disepakati tanpa menjelaskan isi per pasal.

---

<sup>6</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermasa, Jakarta, 1980, hal. 161.

Padahal jika dicermati, antara maksud pembeli dan penjual sudah ada perbedaan pemahaman. Seperti dalam Perjanjian antara Pembeli *Signature Park Apartment* dengan PT. Tiara Sakti Mandiri No.039/TSM/TA/06/12/X/2010 dijelaskan bahwa,

“Pihak Kedua berminat untuk membeli dari Pihak Pertama unit Satuan Rumah Susun di *Signature Park* tersebut sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini.”

Berdasarkan keterangan tersebut, apartemen yang hendak dibeli berupa per unit sehingga tanggung jawab pembayaran dan pajak-pajak yang dibebankan juga per unit, kecuali fasilitas bersama.

Sedangkan dalam Pasal 11 disebutkan,

“Terhitung mulai Tanggal Serah Terima Satuan Rumah Susun berdasarkan Perjanjian ini, maka seluruh pajak, iuran, retribusi dan beban-beban lain yang terhutang bertalian dengan Satuan Rumah Susun dan penyerahannya kepada Pihak Kedua, termasuk tapi tidak terbatas pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan beban-beban lain yang dipungut oleh pihak yang berwenang, menjadi beban dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua.”

Dalam pasal tersebut tidak dijelaskan mengenai “bertalian dengan Satuan Rumah Susun” sehingga pembeli tidak memahaminya. Hal ini disadari Pembeli saat ini tahun pertama setelah perjanjian dimana pajak yang dibebankan sama antara pembeli yang satu dengan yang lain padahal luas apartemen berbeda-beda. Hal ini merugikan pembeli yang membeli apartemen dengan ukuran yang lebih kecil. Pemberlakuan nilai pajak yang sama karena belum adanya Akta Jual Beli yang mengatasnamakan pemilik. Kurangnya informasi yang disampaikan ini merugikan pembeli. Pembeli sudah dibebankan berbagai pajak padahal status belum sebagai Pemilik, yaitu pihak yang menjadi pemilik unit di Rumah Susun

*Signature Park* setelah penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Meskipun secara bahasa segala beban pembiayaan dilimpahkan kepada konsumen/pembeli sebagai Pihak Kedua dan Pihak Kedua menandatangani, namun hal ini tidak sesuai dengan itikad Pihak Kedua dimana Pihak Kedua sebagai pembeli/konsumen hanya menghendaki untuk membeli per unit sehingga segala pajak yang dibebankan seharusnya sesuai dengan unit yang dibeli. Jika ada biaya lain seperti biaya bagian atau benda bersama dapat ditentukan secara proporsional antara penjual dan pembeli. Pada kenyataannya, beban yang dilimpahkan Pihak Pertama yaitu pembayaran pajak dilimpahkan penuh kepada Pihak Kedua bahkan yang seharusnya bukan menjadi haknya yaitu sebelum pertelaan (pemecahan satuan rumah susun menjadi per unit). Sebelum perjanjian tidak ada keterangan atau informasi apapun mengenai pasal ini dan setelah tanda tangan perjanjian, konsumen merasa bahwa banyak informasi yang tidak diberikan dengan jujur kepada konsumen. Hal ini tentu saja merugikan pembeli/konsumen.

Informasi-informasi yang tertuang dalam Perjanjian Jual Beli tersebut dianggap merugikan konsumen. Hal ini juga menyalahi kewajiban penjual/pelaku usaha dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1998 tentang Perlindungan Konsumen dimana penjual/pelaku usaha berkewajiban memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan. Informasi yang diberikan termasuk penjelasan mengenai segala jenis pembiayaan.

Informasi menjadi penunjang untuk mengambil keputusan. Jika informasi yang diterima tidak lengkap atau salah maka akan merugikan konsumen. Maka perlu adanya upaya perlindungan hukum terutama bagi pembeli sebagai konsumen. Dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 disebutkan bahwa “Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”. Berdasarkan uraian tersebut maka peneliti tertarik untuk meneliti mengenai hak atas informasi dalam perjanjian jual beli di *Signature Park Apartment*, Tebet, Jakarta Selatan”.

### **B. Rumusan Masalah**

Dari uraian latar belakang masalah di atas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah bentuk hak atas informasi yang dimiliki oleh pembeli dalam perjanjian jual beli apartemen di *Signature Park apartment*?
2. Apa saja akibat hukum ketika hak atas informasi dalam perjanjian jual beli tidak diberikan kepada pembeli?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui:

1. Bentuk hak atas informasi yang dimiliki oleh pembeli dalam perjanjian jual beli apartemen di *Signature Park apartment*.
2. Akibat hukum ketika hak atas informasi dalam perjanjian jual beli tidak diberikan kepada pembeli.

#### D. Tinjauan Pustaka

Dalam kehidupan sosial, setiap manusia memerlukan untuk memenuhi segala kebutuhannya. Untuk memenuhi kebutuhan, satu sama lain melakukan jual beli. Jual beli dengan nominal kecil bisa dilakukan dengan *cash*, sedangkan untuk nilai barang yang besar dapat dilakukan secara kredit maupun *cash*. Menurut pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, “jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga”.

Pada umumnya, jual beli yang dilakukan antara penjual dan pembeli dengan nilai barang yang sangat besar dapat dilakukan dengan suatu perjanjian. Hal ini dapat dilakukan untuk mencegah kerugian salah satu pihak misalnya jika barang yang telah dibeli terdapat kerusakan atau tidak sesuai dengan spesifikasi awal barang yang ditawarkan yang dapat merugikan pembeli maka nilai kerugian dapat diganti oleh penjual.

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>7</sup> Permasalahan hukum akan timbul jika sebelum perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak, yaitu dalam proses perundingan atau *preliminary negotiation*, salah satu pihak telah melakukan perbuatan hukum seperti meminjam uang, membeli tanah, padahal belum tercapai kesepakatan final antara mengenai kontrak bisnis yang dirundingkan. Hal ini dapat terjadi karena salah satu pihak

---

<sup>7</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 1987, hal. 1.



begitu percaya dan menaruh pengharapan terhadap janji-janji yang diberikan oleh rekan bisnisnya. Demikian pula janji-janji dari *developer* yang tercantum dalam brosur-brosur yang diedarkan sebagai iklan, menurut teori klasik hukum kontrak tidak dapat dituntut pertanggungjawabannya, karena janji-janji tersebut adalah janji-janji kontrak yang tidak tercantum dalam pengikatan jual-beli.<sup>8</sup>

Menurut Salim H.S., S.H.,M.S., Perjanjian jual beli adalah Suatu Perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli<sup>9</sup>. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.<sup>10</sup> Salah satu perjanjian dengan nilai barang yang besar adalah jual beli apartemen. Pengertian apartemen menurut Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Dalam perjanjian jual beli termasuk jual beli apartemen, sekaligus membebankan dua kewajiban yaitu<sup>11</sup>:

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.

---

<sup>8</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian*, Kencana, Jakarta, 2009, hal. 1-2

<sup>9</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hal. 49.

<sup>10</sup> *Ibid.*

<sup>11</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hal. 181.

2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi “ jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.<sup>12</sup>

Apabila terjadi kesepakatan mengenai harga dan barang namun ada hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut, jual beli tetap tidak terjadi karena tidak terjadi kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang ada dalam perundang-undangan atau biasa disebut unsur *naturalia*.<sup>13</sup>

Perjanjian jual beli adalah merupakan perbuatan hukum. Subjek dari perbuatan hukum adalah Subjek Hukum. Subjek Hukum terdiri dari manusia dan badan hukum. Oleh sebab itu, pada dasarnya semua orang atau badan hukum dapat menjadi subjek dalam perjanjian jual beli yaitu sebagai penjual dan pembeli, dengan syarat yang bersangkutan telah dewasa dan atau sudah menikah. Namun

---

<sup>12</sup> R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 2

<sup>13</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hal. 127.

secara yuridis ada beberapa orang yang tidak diperkenankan untuk melakukan perjanjian jual beli, sebagaimana dikemukakan berikut ini<sup>14</sup>:

1. Jual beli antara suami dengan istri

Pertimbangan hukum tidak diperkenankannya jual beli antara suami istri adalah karena sejak terjadinya perkawinan, maka sejak saat itulah terjadi pencampuran harta, yang disebut harta bersama kecuali ada perjanjian kawin. Namun ketentuan tersebut ada pengecualiannya yaitu<sup>15</sup>:

- a. Jika seorang suami atau istri menyerahkan benda-benda kepada isteri atau suaminya, dari siapa ia oleh Pengadilan telah dipisahkan untuk memenuhi apa yang menjadi hak suami atau istri menurut hukum.
- b. Jika penyerahan dilakukan oleh seorang suami kepada isterinya, juga dari siapa ia dipisahkan berdasarkan pada suatu alasan yang sah, misalnya mengembalikan benda-benda si istri yang telah dijual atau uang yang menjadi kepunyaan istri, jika benda itu dikecualikan dari persatuan.
- c. Jika si istri menyerahkan barang-barang kepada suaminya untuk melunasi sejumlah uang yang ia telah janjikan kepada suaminya sebagai harta perkawinan.

2. Jual beli oleh para Hakim, Jaksa, Advokat, Pengacara, Juru Sita dan Notaris. Para Pejabat ini tidak diperkenankan melakukan jual beli hanya terbatas pada benda-benda atau barang dalam sengketa. Apabila hal itu

---

<sup>14</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hal. 50.

<sup>15</sup> *Ibid.*

tetap dilakukan, maka jual beli itu dapat dibatalkan, serta dibebankan untuk penggantian biaya, rugi dan bunga.

3. Pegawai yang memangku jabatan umum

Pegawai yang dimaksud dalam hal ini adalah membeli untuk kepentingan sendiri terhadap barang yang dilelang.

Adapun objek yang dapat diperjualbelikan adalah semua benda bergerak dan benda tidak bergerak, baik menurut tumpukan, berat, ukuran, dan timbangannya.

Adapun yang tidak diperkenankan untuk diperjualbelikan adalah<sup>16</sup>:

1. Benda atau barang orang lain
2. Barang yang tidak diperkenankan oleh undang-undang seperti obat terlarang
3. Bertentangan dengan ketertiban, dan
4. Kesusilaan yang baik

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang hukum Perdata memakai istilah *zaak* untuk menentukan apa yang dapat menjadi objek jual beli. Menurut pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *zaak* adalah barang atau hak yang dapat dimiliki. Hal tersebut berarti bahwa yang dapat dijual dan dibeli tidak hanya barang yang dimiliki, melainkan juga suatu hak atas suatu barang yang bukan hak milik.

Dalam suatu perjanjian jual beli terdapat 5 asas yang secara umum mengikuti asas perjanjian, yaitu<sup>17</sup>:

---

<sup>16</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hal. 51.

## 1. Asas Kebebasan Berkontrak

Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas Kebebasan kontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk<sup>18</sup>:

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian,
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun,
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan
- d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Asas kebebasan kontrak merupakan asas yang paling penting di dalam perjanjian karena di dalam asas ini tampak adanya ungkapan hak asasi manusia dalam membuat suatu perjanjian serta memberi peluang bagi perkembangan hukum perjanjian.

## 2. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat dilihat dalam pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa salah satu syarat adanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan dari kedua belah pihak.<sup>19</sup> Asas konsensualisme mengandung pengertian bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal melainkan cukup dengan kesepakatan antara kedua belah pihak saja. Kesepakatan

---

<sup>17</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hal. 9

<sup>18</sup> *Ibid.*

<sup>19</sup> *Ibid.*, hal. 10

merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan dari kedua belah pihak.

### 3. Asas mengikatnya suatu perjanjian

Asas ini terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

### 4. Asas iktikad baik (*Goede Trouw*)

Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata). Iktikad baik ada dua yaitu<sup>20</sup>:

#### 1) Bersifat objektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan.

Contoh, Si A melakukan perjanjian dengan si B membangun rumah. Si A ingin memakai keramik cap gajah namun di pasaran habis maka diganti cap semut oleh si B.

#### 2) Bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang.

Contoh, si A ingin membeli motor, kemudian datanglah si B (penampilan preman) yang mau menjual motor tanpa surat-surat dengan harga sangat murah. Si A tidak mau membeli karena takut bukan barang halal atau barang tidak legal.

---

<sup>20</sup> Handri Rahardjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2009, hal.45.

## 5. Asas Kepribadian

Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri. Pengecualiannya terdapat dalam pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang janji untuk pihak ketiga.

Selain subjek, objek, dan asas, terdapat hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli. Hak dari Penjual menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli sesuai dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak, sedangkan Kewajiban Penjual adalah sebagai berikut:

### 1. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenal tiga jenis benda yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak dan benda tidak bertubuh maka penyerahan hak miliknya juga ada tiga macam yang berlaku untuk masing-masing barang tersebut yaitu<sup>21</sup>:

#### 1) Penyerahan benda bergerak

Mengenai Penyerahan benda bergerak terdapat dalam pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada.

---

<sup>21</sup>Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hal. 128.

## 2) Penyerahan benda tak bergerak

Mengenai Penyerahan benda tidak bergerak diatur dalam Pasal 616-620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan balik nama. Untuk tanah dilakukan dengan Akta PPAT sedangkan yang lain dilakukan dengan akta notaris.

## 3) Penyerahan benda tak bertubuh

Diatur dalam pasal 613 KUH. Perdata yang menyebutkan penyerahan akan piutang atas nama dilakukan dengan akta notaris atau akta dibawah tangan yang harus diberitahukan kepada debitur secara tertulis, disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu, penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endorsemen.

2. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi.

Pasal 30 sampai dengan pasal 52 *United Nations Convention on Contract for the International Sale of Goods* mengatur tentang kewajiban pokok dari penjual yaitu sebagai berikut:

1. Menyerahkan barang
2. Menyerahterimakan dokumen
3. Memindahkan Hak Milik



Hak dari Pembeli adalah menerima barang yang telah dibelinya, baik secara nyata maupun secara yuridis. Di dalam Konvensi Perserikatan Bangsa-Bangsa tentang Penjualan barang-barang Internasional (*United Nations Convention on Contract for the International Sale of Goods*) telah diatur tentang kewajiban antara penjual dan pembeli.<sup>22</sup> Pasal 53 sampai 60 *United Nations Convention on Contract for the International Sale of Goods* mengatur tentang kewajiban pembeli. Ada 3 kewajiban pokok pembeli yaitu<sup>23</sup>:

1. Memeriksa barang-barang yang dikirim oleh Penjual
2. Membayar harga barang sesuai dengan kontrak
3. Menerima penyerahan barang seperti disebut dalam kontrak

Kewajiban pembeli untuk membayar harga barang termasuk tindakan mengambil langkah-langkah dan melengkapi dengan formalitas yang mungkin dituntut dalam kontrak atau oleh hukum dan peraturan untuk memungkinkan pelaksanaan pembayaran. Tempat pembayaran di tempat yang disepakati kedua belah pihak. Kewajiban Pihak Pembeli adalah :

1. Membayar harga barang yang dibelinya sesuai dengan janji yang telah dibuat.
2. Memikul biaya yang ditimbulkan dalam jual beli, misalnya ongkos antar, biaya akta dan sebagainya kecuali kalau diperjanjika sebaliknya.

---

<sup>22</sup> *Ibid.*

<sup>23</sup> *Ibid.*

Dapat disimpulkan bahwa Kewajiban dari pihak pembeli adalah merupakan Hak bagi pihak Penjual dan sebaliknya Kewajiban dari Pihak Penjual adalah merupakan hak bagi pihak Pembeli.

Dalam perjanjian jual beli apartemen nuga terdapat hak yang dapat dimiliki oleh pembeli. Hak Apartemen yaitu sebagian dalam barang-barang yang bertalian dengan pemisahan itu, bahwa wewenang itu meliputi penggunaan/pemakaian khusus atas bagian-bagian tertentu dari bangunan itu yang menurut pengaturan (rencana) pembangunannya diperuntukkan demikian atau akan dipergunakan terpisah sama sekali.<sup>24</sup> Hak-Hak Atas Bangunan Apartemen yaitu:

1. Hak kepemilikan perorangan atas satuan-satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah,
2. Hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun,
3. Hak bersama atas benda-benda,
4. Hak bersama atas tanah.<sup>25</sup>

Di dalam hukum dikenal suatu ajaran yang dinamakan dengan *Resicoleer*. *Resicoleer* adalah suatu ajaran, yaitu seseorang berkewajiban memikul kerugian, jika ada sesuatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang menjadi objek perjanjian.<sup>26</sup> Risiko dalam Perjanjian jual beli tergantung pada jenis barang yang diperjualbelikan, yaitu apakah<sup>27</sup>:

---

<sup>24</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal.276.

<sup>25</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal.188

<sup>26</sup> Salim H.S., *Op.cit*, hal. 103

<sup>27</sup> Ahmadi Miru, *Op.cit*, hal. 103

a. Barang telah ditentukan

Mengenai risiko dalam jual beli terhadap barang tertentu diatur dalam pasal 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal pertama yang harus dipahami adalah pengertian dari barang tertentu tersebut. Maksud dari barang tertentu adalah barang yang pada waktu perjanjian dibuat sudah ada dan ditunjuk oleh pembeli.<sup>28</sup> Mengenai barang seperti itu pasal 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan bahwa risiko terhadap barang tersebut ditanggung oleh si pembeli meskipun barangnya belum diserahkan.

Dapat dilihat bahwa ketentuan tersebut adalah tidak adil dimana pembeli belumlah resmi sebagai pemilik dari barang tersebut akan tetapi ia sudah dibebankan untuk menanggung risiko terhadap barang tersebut. Si pembeli dapat resmi sebagai pemilik apabila telah dilakukan penyerahan terhadap si pembeli. Oleh sebab itu, dia harus menanggung segala risiko yang dapat terjadi karena barang tersebut telah diserahkan kepadanya.

Ketentuan pasal 1460 ini dinyatakan tidak berlaku lagi dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung No 3 tahun 1963. Menurut Prof. R. Subekti, Surat edaran Mahkamah Agung tersebut merupakan suatu anjuran kepada semua hakim dan pengadilan untuk membuat yurisprudensi yang menyatakan pasal 1460 tersebut sebagai pasal yang mati dan karena itu tidak boleh dipakai lagi.

---

<sup>28</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 25.

b. Barang tumpukan

Barang yang dijual menurut tumpukan, dapat dikatakan sudah dari semula dipisahkan dari barang-barang milik penjual lainnya, sehingga sudah dari semula dalam keadaan siap untuk diserahkan kepada pembeli.<sup>29</sup>

Oleh sebab itu dalam hal ini, risiko diletakkan kepada si pembeli karena barang-barang tersebut telah terpisah.

c. Barang yang dijual berdasarkan timbangan, ukuran atau jumlah

Barang yang masih harus ditimbang terlebih dahulu, dihitung atau diukur sebelumnya dikirim (diserahkan) kepada si pembeli, boleh dikatakan baru dipisahkan dari barang-barang milik si penjual lainnya setelah dilakukan penimbangan, penghitungan atau pengukuran. Setelah dilakukannya penimbangan, penghitungan atau pengukuran, maka segala risiko yang terjadi pada barang tersebut adalah merupakan tanggung jawab dari si pembeli. Sebaliknya apabila barang tersebut belum dilakukan penimbangan, penghitungan atau pengukuran maka segala risiko yang ada pada barang tersebut merupakan tanggungjawab dari pihak penjual. Hal ini diatur dalam pasal 1461 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam suatu perjanjian jual beli, ada kemungkinan terjadinya hal-hal yang tidak sesuai dengan asas perjanjian jual beli seperti penyampaian informasi yang seharusnya menjadi hak pembeli. Hal ini menimbulkan kerugian terutama materi. Untuk mengatasi permasalahan tersebut maka perlu adanya upaya perlindungan hukum terutama bagi pembeli sebagai konsumen. Dalam Undang-Undang No. 8

---

<sup>29</sup> *Ibid.*, hal. 27

Tahun 1999 disebutkan bahwa “Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”.

Tujuan dari perlindungan konsumen sebagai berikut:

1. Meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri
2. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkan dari eksekusi negatif pemakaian barang dan/atau jasa
3. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen
4. Menetapkan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi
5. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha
6. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.<sup>30</sup>

Perlindungan Konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama berdasarkan 5 asas yang relevan dalam pembangunan nasional, yaitu:

---

<sup>30</sup> Abdul R Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hal. 211.

- a. Asas manfaat, dimaksudkan untuk mengamanatkan bahwa segala upaya dalam menyelenggarakan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.
- b. Asas keseimbangan, dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materiil dan spiritual
- c. Asas keadilan, dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat bisa diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil
- d. Asas keamanan dan keselamatan konsumen, dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan
- e. Asas kepastian hukum, dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta Negara menjamin kepastian hukum.<sup>31</sup>

Adapun hak konsumen yang tertuang dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1998 tentang Perlindungan Konsumen disebutkan dengan jelas bahwa konsumen mempunyai hak yaitu:

---

<sup>31</sup> *Ibid.*, hal. 210

- 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;
- 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 kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila 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

## E. Metode Penelitian

### 1. Fokus penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian normatif dengan fokus penelitian pada perlindungan konsumen atas informasi dalam perjanjian jual beli apartemen di *Signature Park Apartment* di Tebet, Jakarta Selatan.

### 2. Bahan hukum

Bahan-bahan hukum dalam penelitian ini yaitu:

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Adapun bahan hukum primer dalam penelitian ini yaitu:

- 1) Undang-Undang Dasar 1945
- 2) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
- 3) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- 4) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perjanjian Jual Beli
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer diantaranya adalah abstrak, jurnal dan bibliografi.



- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan informasi dan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder diantaranya adalah kamus hukum, dan kamus besar bahasa Indonesia.

### 3. Cara Pengumpulan Bahan Hukum

- a. Wawancara, yang dilakukan terhadap pengelola sementara *Signature Park Apartment*, pemilik apartemen dan ketua Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Taman Sinar Pagi Apartemen yang menangani masalah tersebut.
- b. *Library Research* (Studi Kepustakaan), yaitu mengkaji jurnal, hasil penelitian hukum, dan literatur yang berhubungan dengan permasalahan penelitian.
- c. Studi dokumen yakni dengan mengkaji berbagai dokumen resmi yang berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.

### 4. Pendekatan yang digunakan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan lapangan yaitu dengan terjun langsung ke lokasi penelitian yang berada di *Signature Park Apartment*, Tebet, Jakarta Selatan. Hasil dari studi lapangan dikaitkan dengan semua UU dan regulasi yang bersangkutan paut dengan penelitian ini.

## 5. Pengolahan dan Analisis Bahan-bahan Hukum

Pengolahan data dilakukan dengan menguraikan dan menggolong-golongkan materi perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini sesuai dengan kualifikasi yang dibutuhkan yaitu berkaitan dengan perlindungan konsumen dalam kepemilikan apartemen di *Signature Park Apartment* di Tebet, Jakarta Selatan.. Analisis bahan dilakukan dengan menarasikan dan membahas hasil studi lapangan yang dikaitkan dengan hukum-hukum yang berkaitan dengan fokus penelitian ini kemudian menafsirkan temuan-temuan penelitian dengan sudut pandang hukum perdata.

## F. Kerangka Skripsi

### BAB I : PENDAHULUAN

Pada Bab ini berisikan uraian tentang permasalahan yang melatarbelakangi tema pokok penelitian sehingga sehingga dapat membuat suatu rumusan masalah dan tujuan penelitian. Di samping itu, diuraikan tinjauan pustaka menurut beberapa teori dan landasan hukum yang sesuai dengan masalah penelitian.

### BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada Bab ini berisikan tentang tinjauan perjanjian pada umumnya, perjanjian jual beli, dan tentang perlindungan konsumen meliputi pengertian, asas-asas perlindungan konsumen, tujuan perlindungan konsumen, hak dan kewajiban konsumen, hak dan kewajiban pelaku usaha, perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha, dan proses perjanjian Jual Beli hingga proses pembuatan Akta Jual Beli.

### BAB III : HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada Bab ini akan disajikan hasil-hasil penelitian yang berisikan tentang perlindungan hukum bagi konsumen mengenai hak atas informasi sebagai pembeli apartemen di *Signature Park*.

### BAB IV : PENUTUP

Pada Bab ini akan disajikan pandangan dari hasil-hasil penelitian sebagai kesimpulan dari seluruh rangkaian penelitian. Di samping itu pula akan diberikan beberapa saran bagi pihak-pihak terkait sebagai bagian dari kontribusi peneliti dalam meningkatkan penegakan hukum di Indonesia.

