

BAB III

HAK ATAS INFORMASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN DI *SIGNATURE PARK APARTMENT* JAKARTA SELATAN

A. Bentuk Hak Atas Informasi yang Dimiliki oleh Konsumen dalam Jual Beli Apartemen di *Signature Park Apartment*

Pelaku usaha (pengembang) dalam mempromosikan produknya sangat gencar dengan iklan atau menyebar dan menempelkan brosur di jalan-jalan sehingga mudah diketahui masyarakat umum. Ketika pelaku usaha menyebarkan brosur atau menginformasikan produknya kepada masyarakat, pelaku usaha memberikan penawaran dengan menyebutkan spesifikasi produk yang diberikan agar lebih menarik perhatian konsumen. Hal yang demikian ini juga diterapkan dalam memasarkan *Signature Park Apartment* di Jakarta Selatan dimana di dalam brosur/iklan tersebut dijelaskan terkait lokasi apartemen yang strategis, akses mudah, desain apartemen yang menarik serta adanya fasilitas umum seperti ruang fitness, taman bermain dan kolam renang. Berbagai keuntungan-keuntungan yang diberikan pihak pengembang untuk menarik perhatian konsumen dilakukan dengan berbagai cara, meskipun pengembang menawarkan unit apartemen yang belum berwujud dan masih dalam proses tahap pembangunan.

Sebelum bangunan apartemen selesai dibangun, biasanya pihak Developer mengadakan kegiatan yang disebut pemasaran pendahuluan dengan membuat satu atau beberapa unit percontohan, kemudian pendaftaran pemesanan. Untuk menjamin hak para pihak maka dibuatlah suatu perjanjian yang akan

menimbulkan suatu perikatan diantara para pihak yang membuatnya. Perikatan pendahuluan atau perikatan jual beli ini dikenal dengan sebutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“PPJB”).¹⁰⁰

Lebih lanjut, dasar hukum yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli adalah Pasal 1457 KUHPerdota yang menyebutkan “jual beli adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah ditetapkan”.

Perjanjian jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang lazim ditemukan dalam praktek Notaris. Dalam KUHPerdota sendiri sebenarnya tidak pernah mengenal bentuk perjanjian ini akan tetapi perjanjian ini timbul dalam praktek para Notaris sebagai salah satu bentuk dari perjanjian tak bernama.

Adapun pengertian jual beli yang dimaksud dalam Pasal 1457 KUHPerdota apabila dikaitkan dengan jual beli rumah susun atau dalam hal ini apartemen adalah bahwa jual beli rumah susun atau apartemen merupakan sesuatu perjanjian dengan mana penjual, yaitu Developer mengikat dirinya untuk menyerahkan hak atas rumah susun atau apartemen yang bersangkutan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual atau Developer sesuai dengan harga yang telah disetujui.¹⁰¹

Hal ini karena suatu hubungan hukum dalam lalu lintas hukum khususnya hukum perjanjian setidaknya-tidaknya melibatkan 2 (dua) pihak yang terikat oleh

¹⁰⁰ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2003, hal. 160.

¹⁰¹ R. Wiryono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1974, hal. 13.

hubungan tersebut, yaitu kreditor dan debitor. "Masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban yang lahir dari hubungan hukum itu berupa prestasi dan kontra prestasi yang dapat berbentuk memberi, berbuat, dan tidak berbuat sesuatu".¹⁰²

Apabila seorang debitur (dalam hal ini Developer), mengabaikan atau mengabaikan kewajiban dan karena itu ia melakukan cacat prestasi, maka krediturnya dapat menuntut :

- a. Pemenuhan prestasi;
- b. Ganti rugi pengganti kedua-duanya ditambahkan dengan kemungkinan penggantian kerugian selanjutnya. Jika menghadapi suatu persetujuan timbal balik, maka sebagai gantinya kreditor dapat menuntut;
- c. Pembatalan persetujuan plus ganti rugi.¹⁰³

Inilah yang terjadi pada kasus tidak jelasnya informasi yang diberikan oleh developer apartemen kepada konsumennya di *Signature Park Apartment*. Ketika Developer dalam hal ini tidak memberikan informasi secara transparan dan jelas mengenai isi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli, maka Developer dinyatakan telah melanggar kewajiban pelaku usaha sesuai dalam Pasal 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen dimana pelaku usaha wajib beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya serta wajib memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan . Atas dasar itulah para penghuni apartemen menuntut adanya informasi berikut perincian biaya-biaya

¹⁰²Roberto Mangabeira Unger, *Gerakan Studi Hukum Kritis*, Lembaga Studi Advokasi Masyarakat, Jakarta, 1999, hal. 54.

¹⁰³F. Tengker, *Hukum Suatu pendekatan Elementer*, Penerbit Nova, Bandung,, 1993, hal. 80.

yang secara tiba-tiba ditagih oleh pihak developer dimana di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak ada penjelasan maupun lampiran terkait ketentuan-ketentuan yang dibuat oleh pihak developer tersebut. Penghuni meminta pertanggungjawaban atas tindakan developer yang dianggap telah merugikan para penghuni apartemen, mengingat bahwa penghuni belum memperoleh Akta Jual Beli namun segala biaya yang seharusnya ditanggung oleh penghuni setelah diterimanya Akta Jual Beli pada faktanya telah dibebankan kepada penghuni dari tahun pertama hingga sekarang. Para penghuni telah meminta pertanggungjawaban secara halus sejak tahun pertama, akan tetapi pihak developer tidak menunjukkan itikad baiknya untuk menemui para penghuni dan menjelaskan terkait masalah tersebut.

Peraturan tentang transaksi jual-beli rumah susun terdapat di dalam Pasal 42-44 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Isi pasal-pasal tersebut yaitu:

Pasal 42

- (1) Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.
- (2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:
 - a. kepastian peruntukan ruang;
 - b. kepastian hak atas tanah;
 - c. kepastian status penguasaan rumah susun;

- d. perizinan pembangunan rumah susun; dan
 - e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.
- (3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.

Penjelasan: Yang dimaksud dengan “hal yang diperjanjikan” adalah kondisi satuan rumah susun (sarusun) yang dibangun dan dijual kepada konsumen yang dipasarkan, termasuk melalui media promosi, antara lain, lokasi rumah susun, bentuk sarusun, spesifikasi bangunan, harga sarusun, sarana, sarana, dan utilitas umum rumah susun, fasilitas lain, serta waktu serah terima sarusun.

Pasal 43

- (1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris.
- (2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
- a. status kepemilikan tanah;
 - b. kepemilikan IMB;
 - c. ketersediaan sarana, sarana, dan utilitas umum;
 - d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
 - e. hal yang diperjanjikan.

Berdasarkan ketentuan pasal-pasal di atas, transaksi pembelian unit apartment diawali dengan perjanjian pemesanan, dilanjutkan dengan PPJB saat proses pembangunan sudah mencapai minimum 20% dan barulah proses AJB.

Hak akan secara resmi beralih pada saat pembangunan apartment selesai, dan dilaksanakan transaksi di hadapan notaris dalam bentuk Akta Jual Beli, dan bagi pembeli diterbitkan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun. Hal ini diatur di dalam Pasal 44 UU Nomor 20 Tahun 2011 :

- (1) Proses jual beli, yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli (AJB).
- (2) Pembangunan rumah susun dinyatakan selesai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila telah diterbitkan:
 - a. Sertifikat Laik Fungsi; dan
 - b. SHM sarusun atau SKBG sarusun.

Sebagaimana syarat sahnya suatu perjanjian, pada dasarnya perjanjian itu dibuat berdasarkan kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, cakap untuk membuat suatu perjanjian mengenai suatu hal tertentu dan didasari suatu sebab yang halal.¹⁰⁴ Pelaksanaan perjanjian jual-beli harus dilakukan pelaku usaha dengan konsumen secara sukarela.

Berdasarkan proses jual beli yang harus dilalui oleh konsumen untuk dapat memperoleh apartemen yang di inginkan tersebut, konsumen diarahkan untuk melalui tahapan transaksi konsumen yang dibagi menjadi 3 (tiga) tahap, dari ketiga tahap ini terdapat kewajiban-kewajiban developer yang seharusnya

¹⁰⁴Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1996, hal. 17

dilakukan namun pada praktiknya pada saat tahap transaksi ini dimulai, developer cenderung melakukan pelanggaran yang pada mulanya mungkin tidak di sadari oleh konsumen. Adapun tahapan transaksi yang dimaksud tersebut adalah sebagai berikut :

1. Tahap Pra Transaksi

Adalah tahapan yang terjadi sebelum konsumen memutuskan untuk membeli dan memakai produk yang ditawarkan oleh pelaku usaha.¹⁰⁵

Pada tahap ini, pelaku usaha melakukan penawaran (*offer*) kepada konsumen. Penawaran ini dapat dilakukan secara langsung kepada konsumen (misalnya *sales door to door*), maupun dengan memanfaatkan berbagai sarana, seperti brosur, spanduk, maupun iklan di media cetak dan elektronik. Dalam proses penawaran ini, pelaku usaha menyediakan informasi agar konsumen tertarik untuk menggunakan barang dan/atau jasa. Informasi yang diberikan tersebut harus dilandasi itikad baik dan tidak disertai dengan kebohongan, sehingga konsumen tidak merasa diperdaya atau ditipu oleh pelaku usaha. Bila dikemudian hari terbukti bahwa konsumen membeli karena paksaan, kekhilafan, atau penipuan, konsumen memiliki hak untuk membatalkan transaksi (Pasal 1321 KUH Perdata).¹⁰⁶

Pada tahap ini penjualan/pembelian barang dan/atau jasa belum terjadi. Pada tahap ini yang paling penting adalah informasi atau keterangan yang benar, jelas, dan jujur serta adanya akses dari pelaku usaha yang beritikad baik dan

¹⁰⁵ Wibowo Tunardy, [Tahapan-Tahapan Transaksi Antara Konsumen dan Pelaku Usaha](http://www.tunardy.com/tahapan-tahapan-transaksi-antara-konsumen-dan-pelaku-usaha/), <http://www.tunardy.com/tahapan-tahapan-transaksi-antara-konsumen-dan-pelaku-usaha/>, jumat, 29 Januari 2016, jam 15.30.

¹⁰⁶ *Ibid*

bertanggung jawab. Informasi ini harus benar materinya, artinya pelaku usaha harus memberikan informasi yang benar berkaitan dengan bahan-bahan yang digunakan dalam pembuatan barang dan jasa, dan informasi-informasi penting lainnya yang penting bagi konsumen. Pengungkapan informasi ini harus jelas dan mudah dimengerti oleh konsumen dengan tidak memberikan dua pengertian yang berbeda bagi konsumen, dan dengan bahasa yang dimengerti oleh konsumen. Jujur yang dimaksud adalah mengenai penyampaian informasi pelaku usaha tidak menyembunyikan fakta-fakta penting yang akan mempengaruhi keputusan konsumen untuk membeli barang dan/atau jasa yang dimaksudkan.¹⁰⁷

Dalam tahap transaksi ini terdapat hak-hak yang seharusnya diperoleh oleh konsumen berdasarkan Pasal 4 poin c Undang-Undang Perlindungan Konsumen dimana disebutkan ”bahwa konsumen berhak memperoleh informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa”

2. Tahap Transaksi

Tahap transaksi adalah tahap dimana telah terjadi peralihan kepemilikan barang dan/atau pemanfaatan jasa tertentu dari pelaku usaha kepada konsumen. Pada tahap ini yang paling penting adalah syarat-syarat perjanjian pengalihan kepemilikan barang dan/atau pemanfaatan jasa tersebut. Syarat-syarat ini termasuk dilarangnya untuk dimasukkan syarat-syarat baku yang telah ditetapkan dalam undang-undang perlindungan konsumen. Hal lain yang menjadi perhatian dalam transaksi konsumen adalah diberikannya kesempatan bagi konsumen untuk

¹⁰⁷ Ika Meuthiah, *Rahasia Dagang dan Perlindungan Konsumen*, http://www.lkht.net/index.php?option=com_content&view=article&id=75:rahasia-dagang-dan-perlindungan-konsumen, Jumat, 29 Januari 2016, jam 15.35.

mempertimbangkan apakah akan melakukan transaksi konsumen atau akan membatalkannya (*cooling-off period*).¹⁰⁸

Bila calon konsumen menerima penawaran, maka terjadilah transaksi, atau menurut bahasa hukum terjadi perjanjian. Syarat terjadinya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata adalah:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat perikatan
3. Ada suatu hal tertentu
4. Kausa yang halal

Pada tahap ini para pihak menyepakati apa yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing pihak. Kesepakatan ini kemudian dapat dituangkan ke dalam suatu perjanjian tertulis. Kata “dapat” berarti kesepakatan tidak harus dituangkan ke dalam bentuk tertulis, kecuali dikehendaki oleh para pihak atau diwajibkan oleh peraturan yang berlaku. Keunggulan dari kesepakatan yang dibuat tertulis terletak pada pembuktiannya. Bila nantinya terjadi sengketa, maka kesepakatan yang dibuat secara tertulis lebih mudah dibuktikan dibanding kesepakatan yang tidak dibuat secara tertulis.¹⁰⁹

3. Tahap Purna Transaksi Konsumen

Tahap ini merupakan realisasi dari tahap transaksi. Pada tahap ini para pihak harus melaksanakan semua kewajiban yang telah disepakati sebelumnya. Menurut bahasa hukum, kewajiban yang harus dipenuhi adalah prestasi, dan pihak yang

¹⁰⁸ *Ibid.*

¹⁰⁹ Wibowo Tunardy, [Tahapan-Tahapan Transaksi Antara Konsumen dan Pelaku Usaha](http://www.tunardy.com/tahapan-tahapan-transaksi-antara-konsumen-dan-pelaku-usaha/), <http://www.tunardy.com/tahapan-tahapan-transaksi-antara-konsumen-dan-pelaku-usaha/>, jumat, 29 Januari 2016, jam 15.30.

tidak memenuhi kewajibannya dianggap melakukan wanprestasi. Dengan adanya wanprestasi, pihak yang telah memenuhi kewajibannya memiliki hak untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi agar melakukan prestasinya.¹¹⁰

Seringkali para pihak memiliki pemahaman yang berbeda mengenai isi perjanjian. Adanya perbedaan pemahaman akan menimbulkan perbedaan penafsiran, yang pada akhirnya akan menimbulkan konflik. Penyebab konflik biasanya menyangkut tiga hal, yakni harga, kualitas dan kegunaan produk, serta layanan purna jual.¹¹¹

Dalam kasus di *Signature Park Apartment* konflik terjadi akibat layanan informasi yang seharusnya diberikan kepada penghuni sebagai haknya namun dalam hal ini pihak developer cenderung mngesampingkan hal tersebut, hingga akhirnya para penghuni menempuh jalur hukum akibat keluhan-keluhannya tidak diberikan tanggapan dari pihak developer. Para penghuni kemudian membentuk suatu wadah yang dapat menampung aspirasi dari kesatuan penghuni *Signature Park Apartment*, dimana wadah ini telah di atur di dalam Pasal 57 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun mengenai pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dimana disebutkan di dalamnya bahwa ”Pengurus perhimpunan penghuni, keanggotaannya dipilih berdasarkan asas kekeluargaan oleh dan dari anggota perhimpunan penghuni melalui rapat umum perhimpunan penghuni yang khusus diadakan untuk keperluan tersebut.” Maka dengan dibentuknya PPPSRS ini diharapkan keluhan para penghuni dapat didengar oleh pihak developer dan

¹¹⁰ *Ibid.*

¹¹¹ *Ibid.*

segera diselesaikan secara kekeluargaan sesuai dengan tujuan terbentuknya PPPSRS tersebut.

Kebiasaan pengembang rumah susun menjual satuan rumah susun dalam suatu penawaran perdana melalui berbagai pameran, juga dilakukan oleh pengembang dari *Signature Park Apartment*, sejak bangunan masih dalam tahap pembangunan. Dengan demikian, dalam kondisi seperti itu maka pengalihan dari Pengembang kepada pembeli dilaksanakan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli terlebih dahulu. Menurut ketentuan pasal 18 ayat (1) UU No. 16/1985, pengembang pembangunan rumah susun diharuskan untuk menyelesaikan pembangunan rumah susun terlebih dahulu hingga selesai, setelah itu baru unit-unit rumah susun tersebut dapat ditawarkan kepada pembeli.

Jika pengembang menjalaninya sesuai dengan ketentuan pasal tersebut, tentunya akan kurang menguntungkan bagi pengembang, karena pengembang tidak dapat mendapatkan dana awal untuk modal pembangunan rumah susun tersebut, dan juga tidak mendapatkan kepastian jumlah pembeli yang dari hal tersebut pengembang dapat dengan mudah memperhitungkan keuntungan jangka panjang yang akan di perolehnya. Di sisi lain dari pihak pembeli, unit apartemen yang dibeli setelah pembangunan rumah susun selesai, maka harga yang ditawarkan akan lebih mahal dibandingkan dengan unit apartemen yang masih dalam tahap pembangunan. Sehingga walaupun telah diatur di dalam pasal 18 (1) UU No. 16/1985, namun tetap saja dalam prakteknya, pemasaran dan penjualan unit apartemen yang masih dalam tahap pembangunan sudah biasa bahkan dianggap sewajarnya seperti itu dilakukan oleh pengembang. Begitupun *Signature*

Park Apartment yang telah melakukan pemasaran dan penjualan unit-unit apartemen pada saat pembangunan apartemen tersebut masih dilaksanakan. Untuk itu Menteri Negara Perumahan Rakyat, dengan keputusannya nomor 11/KPTS/1994 tentang pedoman Perikatan Jual Beli Rumah Susun, mengatur bahwa pemasaran/penjualan satuan-satuan rumah susun sebelum rumah susun tersebut selesai pembangunannya dimungkinkan, yaitu cara membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Maksud dan tujuan diberlakukannya perikatan jual-beli melalui perjanjian pada tahap transaksi tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Satuan rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan dengan cara jual-beli pendahuluan melalui perikatan jual-beli satuan rumah susun.
- b. Pada hari pemesanan yang berminat memesan dapat menerima dan menandatangani surat pesanan yang disiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman yang berisi sekurang-kurangnya hal-hal sebagai berikut:
 - a) Nama dan/atau Nomor bangunan dan satuan rumah susun yang dipesan;
 - b) Nomor lantai dan type satuan rumah susun;
 - c) Luas satuan rumah susun;
 - d) Harga jual satuan rumah susun;
 - e) Ketentuan pembayaran uang muka;
 - f) Spesifikasi bangunan;
 - g) Tanggal selesainya pembangunan rumah susun;

- c. Ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan serta menandatangani dokumen-dokumen yang dipersiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman.
- d. Surat pesanan dilampiri dengan gambar yang menunjukkan `letak pasti satuan rumah susun yang dipesan disertai ketentuan tentang tahapan pembayaran.
- e. Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender setelah menandatangani surat pemesanan, pemesan dan pengembang harus menandatangani akta Perjanjian Perikatan Jual-Beli dan selanjutnya kedua belah pihak harus memenuhi kewajibannya sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian perikatan jual-beli hak milik atas satuan rumah susun.

Berdasarkan hasil wawancara singkat dengan beberapa penghuni *Signature Park Apartment*, komplain atau ketidakpuasan konsumen terhadap pelaku usaha (pengembang) mencakup beberapa hal berikut:

- 1) Perjanjian jual beli yang tidak seimbang.

Ketika kedua belah pihak melakukan jual-beli hendaknya para pihak melakukannya secara tertulis agar para pihak dapat bertanggungjawab terhadap hak dan kewajiban masing-masing. Sementara itu, pelaksanaan jual-beli di *Signature Park Apartment* dalam pembentukan surat perjanjian jual-beli belum seimbang karena pembeli langsung disodokan surat perjanjian pengikatan jual-beli oleh pelaku usaha, sehingga perjanjian baku ini merugikan konsumen karena seharusnya perjanjian jual-beli itu

dibuat oleh kedua belah pihak antara pelaku usaha dengan konsumen agar dapat mencakup masing-masing hak dan kewajiban. Dalam hal ini konsumen merasa dirugikan karena konsumen tidak mempunyai peran dalam menentukan perjanjian pengikatan jual beli sehingga konsumen cenderung tunduk dengan peraturan yang telah dibuat secara sepihak oleh pihak developer. Di sisi lain, tidak semua konsumen cermat dan memahami makna dari isi perjanjian pengikatan jual beli yang seharusnya ini menjadi kewajiban pihak developer untuk memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa terkait keadaan yang sebenarnya dan mengenai rincian biaya yang nantinya akan menjadi tanggung jawab pihak konsumen.

Permasalahan yang seringkali terjadi adalah adanya perbedaan pemahaman yang terjadi antara pembeli dan developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, seperti yang telah dicantumkan di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimana disebutkan “Bahwa pihak kedua berminat untuk membeli dari pihak pertama unit Satuan Rumah Susun di Siganture Park tersebut sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini”, dalam hal ini konsumen memahami bahwa haknya adalah berupa satuan unit rumah susun sehingga tanggungjawab pembayarannya pun seharusnya sesuai dengan unit yang telah dibeli oleh konsumen, namun dalam kateknnya setelah tahun pertama berjalan, ternyata terdapat beban biaya yang seharusnya belum atau tidak menjadi tanggungjawab pihak konsumen namun dalam hal ini konsumen telah dibebankan seperti yang terjadi

adalah beban pajak dari tahun pertama telah menjadi kewajiban penghuni, dimana penghuni sendiri belum memperoleh Akta Jual Beli yang menjadi hak masing-masing penghuni Siganture Park Apartement. Namun di dalam pasal 11 Perjanjian Pengikatan Jual beli disebutkan pula “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.”

Dengan Klausula tersebut penghuni merasa dirugikan karena tidak ada penjelasan terkait rincian biaya yang harus dibayarkan oleh pembeli setelah tanggal serah terima satuan rumah susun karena dalam klausula tersebut terdapat kata “tidak terbatas” yang kemudian penggunaan kata tersebut dapat disalahgunakan oleh pihak yang tidak bertanggungjawab.

Hal ini bisa terjadi karena pada saat dilaksanakan penandatanganan Pengikatan Jual Beli Sertipikat Atas Satuan Rumah Susun, Pembeli kuang jeli dalam membaca PPJB, sehingga akhirnya merasa terjebak dengan adanya klausula tersebut, sehingga sebagian besar menerima ketentuan tersebut tanpa melakukan upaya hukum apapun, akan tetapi pembeli yang merasa hak-haknya tidak dipenuhi oleh pihak developer sesuai dengan yang telah diperjanjian, tetap mengajukan tuntutan kepada pihak developer agar segera dapat diselesaikan, namun pihak developer tidak menunjukkan

itikad baik melainkan cenderung tidak bertanggungjawab dengan tindakan developer yang sulit untuk di hubungi bahkan untuk ditemui.

2) Pembuatan dan penyerahan akta jual beli yang tidak jelas

Pada dasarnya, mekanisme pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli diatur di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), namun dalam prakteknya, penandatanganan Akta Jual Beli dilaksanakan apabila pembeli telah melunasi seluruh harga pembelian atas rumah maupun unit rumah susun yang dibelinya. Dalam hal ini para pembeli telah melakukan pembelian satuan unit rumah susun dengan tunai, sehingga secara proses pembayaran telah dianggap lunas, namun setelah unit siap huni dan diberikan kepada pembeli, developer tidak kunjung meurunkan Akta Jual Beli dan belum diadakannya penandatanganan Akta Jual beli sehingga para penghuni belum mempunyai hak sepenuhnya terhadap satuan unit rumah susun yang telah dihuni tersebut, hal ini rentan disalahgunakan oleh pihak yang tidak bertanggungjawab dimana belum ada status hukum yang dimiliki oleh masing-masing penghuni satuan unit rumah susun *Signature Park Apartment*.

Informasi merupakan bahan yang paling dicari sebelum seseorang memutuskan untuk membeli sesuatu misalnya rumah/apartemen, terutama informasi mengenai biaya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui berbagai hak atas informasi yang seharusnya diterima oleh pembeli apartemen dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Satuan Rumah Susun *Signature Park*.

Dalam perjanjian antara pembeli apartemen *Signature Park Apartment* dengan pengembangnya pun terdapat perjanjian jual beli. Permasalahannya adalah dalam perjanjian tersebut terdapat banyak hal yang tidak dijelaskan secara rinci hitam di atas putih sehingga banyak informasi yang tidak diketahui oleh pembeli apartemen sehingga dianggap merugikan bagi pembeli.

Dasar klasifikasi mengenai perlindungan hak informasi dalam jual beli Apartemen adalah sebagai berikut :

1. Iktikad baik dalam menyediakan informasi

Setiap hubungan hukum harus didasari oleh adanya iktikad baik para pihaknya. Ketentuan mengenai iktikad baik tersebut diatur dalam Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :

“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.”

Iktikad baik selain telah diatur dalam KUH Perdata juga diatur dalam Pasal 7 huruf a UUPK yang menyatakan bahwa salah satu kewajiban pelaku usaha adalah beriktikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.

Pelaku usaha seharusnya mendasari hubungan hukumnya dengan konsumen berdasarkan iktikad baik, karena suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik para pihaknya sehingga hak dan kewajiban pelaku usaha bertimbang balik dengan hak dan kewajiban konsumen yang artinya bahwa hak bagi konsumen adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh pelaku usaha demikian pula dengan kewajiban konsumen merupakan hak yang akan diterima pelaku usaha. Di dalam

UUPK pelaku usaha selain dituntut untuk melakukan kegiatan usaha dengan iktikad baik, ia juga harus mampu menciptakan iklim usaha yang kondusif tanpa adanya kecurangan maupun persaingan usaha yang tidak sehat sehingga dapat memberikan keuntungan baik kedua belah pihak yaitu pihak konsumen dan pihak pelaku usaha.

2. Informasi mengenai pencantuman hak dan kewajiban para pihak

Hak dan kewajiban para pihak sebenarnya telah diatur dalam KUH Perdata dan UUPK, namun demikian dalam perjanjian mengandung asas kebebasan berkontrak. Pada asas kebebasan berkontrak para pihak bebas membuat suatu perjanjian dan mengatur sendiri isi perjanjian itu, sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut :¹¹²

- a. Memenuhi syarat sebagai suatu perjanjian;
- b. Tidak dilarang oleh undang-undang;
- c. Sesuai dengan kebiasaan yang berlaku;
- d. Sepanjang perjanjian tersebut dilaksanakan dengan iktikad baik.

Berdasarkan isi dalam pasal perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh pihak developer menunjukkan bahwa pihak developer tidak menjelaskan secara rinci terkait kewajiban pembeli yaitu terkait dengan kewajiban membayar beban-beban biaya yang timbul setelah penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli karena di dalam pasal 11 tentang Pajak-pajak dan Biaya-biaya terdapat kalimat “termasuk tapi tidak terbatas”, kalusul tersebut tidak terdapat kejelasan informasi batasan-

¹¹² Abdul Halim Barkatullah dan Tegug setyo, *op.cit*, hal.82.

batasan biaya yang seharusnya menjadi kewajiban pembeli sehingga pembeli merasa dirugikan ketika biaya yang dibebankan sebelumnya tidak diberikan penjelasan dan informasi seperti biaya pajak yang telah dibebankan kepada para penghuni sejak tahun 2010 hingga 2014 dimana pada tahun tersebut penghuni belum dapat dikatakan sebagai pemilik secara hukum karena di dalam perjanjian pengikatan jual beli pasal 1 poin v disebutkan bahwa :

“pemilik” adalah pihak yang menjadi pemilik unit di Rumah Susun *Signature Park* setelah penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Namun dalam praktiknya, penghuni belum dapat disebut sebagai pemilik karena belum diadakannya penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah namun beban biaya yang timbul sudah diberikan oleh pihak developer selayaknya pemilik.

Sebenarnya kewajiban pelaku usaha telah diatur dalam Pasal 7 UUPK seperti yang telah disebutkan dalam bab II yang salah satunya adalah memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberikan penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan. Pasal 7 UUPK tersebut telah mengatur tentang kewajiban pelaku usaha namun belum ada pengaturan untuk mencantumkan informasi hak dan kewajiban agar pihaknya jelas mengetahui apa yang menjadi kewajiban atau beban yang harus dilaksanakan sehingga konsumen tidak kecewa atau terkejut atas

keputusan sepihak yang diberikan oleh pihak developer terkait beban biaya yang sebelumnya tidak pernah dijelaskan secara rinci.

3. Informasi mengenai barang yang dijual

Berdasarkan Pasal 7 UUPK huruf b UUPK menyebutkan bahwa salah satu kewajiban pelaku usaha adalah memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan. Sedangkan menurut KUH Perdata kewajiban penjual adalah menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Konsumen dalam jual beli apartemen juga memiliki hak untuk mendapatkan informasi yang rinci terkait apartemen yang akan dibelinya.

Melihat tindakan pelaku usaha yang dalam memberikan informasi kepada konsumen sangat terbatas, sehingga para konsumen tidak mendapatkan hak informasi yang sesuai. ketidakjelasan informasi yang diberikan di dalam perjanjian pengikatan jual beli ini menimbulkan multitafsir terutama pada informasi rincian biaya yang dibebankan kepada konsumen.

Hal ini tentu bertentangan dengan hak-hak konsumen yang seharusnya dipenuhi oleh pihak developer sebagaimana diatur di dalam Pasal 4 UUPK huruf c yang menyatakan bahwa konsumen berhak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.

Dalam perjanjian antara pembeli *Signature Park Apartment* dengan pengembangnya, perjanjian jual beli belum dapat dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang sehingga antara pembeli dan pengembang *Signature Park Apartment* membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Satuan Rumah Susun tersebut dengan No. 039/TSM/TA/06/12/X/2010.

Dalam perjanjian tersebut, banyak informasi yang tidak dijelaskan secara rinci. Beberapa dari pasal yang dituangkan dalam Perjanjian tersebut antara lain:

1. Hak informasi atas Status Kepemilikan Apartemen

Status kepemilikan para penghuni *Signature Park Apartment* belum jelas, padahal penghuni telah menempati unit masing-masing dalam kurun waktu lebih dari 3 (tiga) tahun namun status kepemilikan belum di berikan akibat adanya kendala dari pihak Developer dimana pihak developer belum memproses Akta Jual Beli yang seharusnya sudah menjadi hak para penghuni sejak terjadinya serah terima satuan unit rumah susun. Jika dicermati kandungan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli seperti yang dituangkan dalam Pasal 1 poin v disebutkan bahwa :

“Pemilik” adalah pihak yang menjadi pemilik unit di Rumah Susun *Signature Park* setelah penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Sedangkan pada pembukaan Surat Perjanjian (halaman pertama) penandatanganan tersebut, status rumah masih belum jelas kepemilikannya dengan isi berikut,

“Bahwa Pihak Pertama adalah perusahaan pengembang yang akan/sedang/telah membangun suatu bangunan Rumah Susun di atas sebidang tanah terletak di Jl. MT Haryono Kav.22, Jakarta Selatan setempat dikenal dengan *Signature Park*”, dan bermaksud untuk menjual Satuan Rumah Susun dari Rumah Susun *Signature Park* tersebut menurut satuan yang telah ditentukan lokasi dan luasnya.

Kedua kalimat dalam Perjanjian di atas memberikan pemahaman bahwa calon pembeli yang hendak membeli satuan rumah susun di *Signature Park* belum berstatus sebagai pemilik, karena belum menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Notaris meskipun pihak pembeli telah menempati satuan unit rumah susun dan telah dapat disebut sebagai penghuni namun pihak konsumen belum juga menerima Akta Jual Beli dari pihak developer sehingga hal ini sangat rentan disalahgunakan oleh pihak yang tidak bertanggungjawab karena para penghuni belum mempunyai status kepemilikan yang sah secara hukum.

2. Hak informasi mengenai hak dan kewajiban

Dengan adanya status kepemilikan yang belum jelas, seharusnya hak dan kewajiban dapat disusun dalam Perjanjian, namun yang tertera dalam Perjanjian lebih banyak mengenai tanggung jawab yang dibebankan kepada pembeli yang belum resmi sebagai pemilik. Seperti dituangkan dalam Pasal 3 ayat (3) yang berbunyi:

“Biaya-biaya lainnya yang menjadi beban Pihak Kedua termasuk tetapi terbatas pada perincian sebagaimana tercantum dalam Lampiran I butir 4 ayat d Perjanjian ini”

Di dalam pasal tersebut terkandung makna yang tidak jelas dan tidak transparan dengan adanya kalimat “tidak terbatas”. Dengan klausula dalam

pasal tersebut, konsumen merasa terjebak karena setelah membeli satuan unit rumah susun, timbul beban-beban biaya yang sebelumnya tidak diberikan pemberitahuan dan rinciannya, sehingga konsumen merasa terdesak dan harus membayar segala biaya yang dibebankan oleh pihak developer. Seperti yang terjadi pada Tahun 2010 hingga 2014 dimana para penghuni telah dibebankan biaya pajak yang seharusnya masih merupakan tanggungjawab pihak developer mengingat bahwa belum diterbitkannya Akta Jual Beli untuk masing-masing penghuni satuan unit rumah susun di *Signature Park Apartment*.

Beberapa kewajiban yang dibebankan secara sepihak oleh pengembang diantaranya (Lampiran I butir 4 ayat d):

- a. Biaya pengurusan pemecahan sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (induk)
- b. Biaya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli di hadapan Notaris/PPAT
- c. Biaya pendaftaran (balik nama) sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun ke atas nama Pihak Kedua
- d. Biaya Pemeliharaan dan/atau biaya Penggunaan (termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan-tagihan telepon, listrik, air, dan tempat parkir)
- e. Biaya balik nama listrik dan air
- f. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
- g. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
- h. Pajak Penjualan barang Mewah (PPNBM)

- i. Kewajiban pembayaran lain (termasuk pajak lain) yang timbul (bila ada) sehubungan dengan ketentuan/peraturan dari pemerintah.

Meskipun dalam perjanjian tersebut disebutkan mengenai jenis tanggung jawabnya namun tidak disebutkan rincian biaya yang harus dikeluarkan dan waktu pembayarannya. Informasi yang kurang mengenai hal ini dapat merugikan pihak pembeli karena pembeli tidak dapat memperkirakan biaya yang menjadi beban tambahannya.

Selain itu, definisi mengenai “Bagian Bersama”, “Benda Bersama” dan “Tanah Bersama” dalam Perjanjian tersebut tidak dijelaskan secara detail. Tertuang dalam Pasal 1 hanya sebagai berikut,

Pasal 1 poin c

“Bagian Bersama” adalah bagian Rumah Susun *Signature Park* yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satua-satuan rumah susun

Pasal 1 poin d

“Benda Bersama” adalah benda yang bukan merupakan bagian dari Rumah Susun *Signature Park*, tetapi dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama

Pasal 1 poin e

“Tanah Bersama” berarti sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri Rumah Susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan ijin bangunan

Dalam Pasal 1 Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun *Signature Park* menyebutkan beberapa definisi yang tidak dijelaskan rinciannya baik mengenai luas maupun biaya yang harus dikeluarkan.

Selain biaya yang dibebankan kepada Pihak Kedua (pembeli), pajak juga sudah menjadi tanggung jawab pembeli. Hal ini dituangkan dalam Pasal 11 berikut,

Pasal 11 ayat (1),

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.

Pasal 11 ayat (2),

Seluruh tagihan/biaya penggunaan listrik, air dan telepon terhitung mulai saat sambungan terpasang pada Satuan Rumah Susun dan tagihan/biaya lain yang termasuk dalam Biaya Penggunaan serta Biaya Pemeliharaan, menjadi beban dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua.

3. Jadwal Pembayaran (Pada Lampiran II)

Terdapat *schedule* pembayaran mengenai biaya pengikatan, dimana tanggal jatuh tempo mulai dari uang tanda jadi, uang muka dan pelunasan dengan jatuh tempo masing-masing 18/06/2009, 22/06/2009 dan 22/07/2009, padahal surat perjanjian dibuat tahun 2010.

B. Akibat Hukum Jika Hak Atas Informasi Dalam Jual Beli Tidak Diberikan Kepada Pembeli

Akibat hukum jika hak atas informasi jual beli tidak diberikan kepada pembeli dapat menyebabkan kerugian terutama bagi pembeli yang belum berstatus sebagai pemilik. Dalam perjanjian tersebut, kejelasan kepemilikan faktor yang menentukan sejauhmana hak dan kewajiban masing-masing pihak. Kurangnya informasi yang diberikan kepada pembeli dapat menimbulkan kerugian bagi pembeli. Dalam hal ini, pembeli apartemen *Signature Park* belum mendapatkan AJB sehingga statusnya belum resmi sebagai pemilik.

Dalam suatu perjanjian jual beli seperti Perjanjian Pengikatan antara pembeli dan pengembang apartemen *Signature Park* sebagai penjual, terdapat hak dan kewajiban yang seharusnya dipenuhi oleh kedua belah pihak. Hal ini diatur dalam KUHPerdara dimana kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli dan kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Permasalahan yang dihadapi oleh pembeli adalah minimnya informasi mengenai pembayaran dan rinciannya sehingga ketika melakukan pembayaran, tidak ada jumlah nominal yang harus dibayarkan. 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”.¹¹³

Untuk harga barang yang telah disepakati meliputi berbagai barang yang menjadi tanggungan pembeli, padahal dalam perjanjian pengikatan jual beli hanya barang yang dirincikan, sedangkan biaya/harga tidak tercantum. Hal ini dapat menimbulkan biaya tidak terduga dan dimanfaatkan oleh penjual jika tidak beritikad baik.

Pada 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:

- a. Menyerahkan barang
- b. Menyerahterimakan dokumen
- c. 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.¹¹⁴

Apabila terjadi perselisihan antara konsumen dengan pihak pengembang selaku pelaku usaha, maka dapat ditempuh cara penyelesaiannya melalui

¹¹³ R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 2

¹¹⁴ *Ibid.*

pengadilan atau di luar pengadilan, sebagaimana yang telah ditentukan di dalam pasal 45 Undang-Undang Perlindungan Konsumen:

1. Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum.
2. Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa.
3. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam Undang-Undang.
4. Apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa.

Dalam hal ini, sengketa yang terjadi antara pembeli dan penjual dapat dikategorikan sebagai sengketa konsumen yang artinya adalah sengketa yang berkenaan dengan pelanggaran hak-hak konsumen. Lingkupnya mencakup semua segi hukum, baik keperdataan, pidana, maupun masalah tata usaha Negara. Proses beracara dalam penyelesaian sengketa konsumen tersebut diatur dalam UUPK. Karena UUPK ini hanya mengatur beberapa pasal beracara, maka secara umum peraturan hukum acara seperti dalam Herziene Indonesische Reglement (HIR) dan

Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, tetap berlaku, hal ini diperkuat dengan ketentuan pasal 48 UUPK yang menyebutkan bahwa:

“Penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan mengacu pada ketentuan tentang peradilan umum yang berlaku”.

Menurut UUPK, dalam penyelesaian sengketa konsumen, sejak semula para pihak yang berselisih khususnya dari pihak konsumen, dimungkinkan menyelesaikan sengketa itu melalui peradilan umum, atau konsumen juga dapat memilih jalan penyelesaian di luar pengadilan. Hal tersebut tercermin dalam pasal 45 ayat (1) UUPK yang menyatakan bahwa : “Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada lingkungan peradilan umum.” Sedangkan dalam ayat(2) UUPK mengatakan bahwa: “ Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa.”

Salah satu bentuk penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan adalah melalui Badan Penyelesaian sengketa konsumen (disingkat BPSK) dimana jalur yang dapat ditempuh dapat melalui mediasi, konsiliasi, dan arbitrase.

Ketentuan tentang hak dan kewajiban, perbuatan yang dilarang, klausula baku, tanggung jawab pelaku usaha, mekanisme penyelesaian sengketa, ketentuan mengenai sanksi dari Undang Undang Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) dan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang

perikatan seperti Pasal 1320, 1321, 1365, 1338 serta ketentuan Pasal 383 KUHPidana merupakan bentuk-bentuk dari perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan dan pemukiman, sedangkan Ketentuan pidana terkait rumah susun diatur dalam Pasal 21 sampai dengan Pasal 23 Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 (UU Nomor 16 Tahun 1985) tentang Rumah Susun.

Bentuk-bentuk perbuatan yang merugikan konsumen dalam ktik antara lain adalah keterlambatan serah terima rumah, sertifikasi, mutu bangunan, informasi marketing yang menyesatkan, fasos dan fasum atau Pengenaan biaya tambahan;

Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen adalah dengan jalan memperkarakan (menggugat) pengembang melalui pengadilan atau mengadukan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) serta mengajukan tuntutan pidana berdasarkan Pasal 383 KUHPidana. Agar pengembang selaku pelaku usaha di bidang apartemen dengan itikad baik mematuhi segala aturan yang telah ditetapkan dalam UUPK dan menghindarkan diri dari praktik yang tidak terpuji. Disamping itu apabila terjadi perselisihan maka dengan i'tikad baik pula menyelesaikannya melalui lembaga yang sudah disediakan yaitu BPSK atau Pengadilan.

Sebenarnya perlindungan hukum terhadap para pembeli apartemen yang mengalami kerugian akibat tidak jelasnya informasi yang disampaikan tersebut dimuat dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang diundangkan pada tanggal 20 April 1999 yang mulai berlaku 1 (satu) tahun sejak diundangkan dan lebih dikenal dengan UUPK. Perlindungan konsumen itu sendiri adalah segala upaya yang menjamin kepastian hukum untuk

memberikan perlindungan kepada konsumen yang dalam hal ini adalah pembeli satuan-satuan unit *Signature Park Apartment*. Selain dalam UUPK, bila dilihat dari isi perjanjian yang teruang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah ditandatangani oleh para pihak, maka perlindungan hukum terhadap pembeli juga terdapat dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt), yang berbunyi sebagai berikut : “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;” Dengan demikian bahwa apabila terjadi wanprestasi atau cidera janji dimana pihak yang melakukan ingkar janji atas apa yang telah menjadi kewajibannya, wajib memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Dalam hal ini pihak pengembang selaku penjual *Signature Park Apartment*, seharusnya mempunyai kewajiban untuk memenuhi hak-hak para penghuni serta memberikan ganti rugi atas kerugian yang dialami oleh para penghuni yang telah diberi tanggungjawab untuk membayar beban-beban biaya yang seharusnya bukan menjadi tanggungjawab para penghuni. Dengan tindakan pihak developer yang mengakibatkan kerugian para penghuni.