

**PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN PERUMAHAN
DI KABUPATEN SLEMAN**

S K R I P S I



Oleh:

INTAN RACHMAWATI PUTRI

No. Mahasiswa : 08.410.077

Program Studi : Ilmu Hukum

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

FAKULTAS HUKUM

YOGYAKARTA

2012

**PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN PERUMAHAN
DI KABUPATEN SLEMAN**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Sarjana (STRATA-1) Pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta

Oleh:

INTAN RACHMAWATI PUTRI

No. Mahasiswa : 08.410.077

Program Studi : Ilmu Hukum

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
YOGYAKARTA
2012**



SKRIPSI

PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN PERUMAHAN DI KABUPATEN SLEMAN

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk diajukan ke
muka Tim Penguji dalam Ujian Pendaran
pada tanggal **28 April 2012**

Yogyakarta, 26 Maret 2012

Dosen Pembimbing Skripsi

(H. Nurjihad, SH, MH.)



SKRIPSI

PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN PERUMAHAN DI KABUPATEN SLEMAN

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran
pada tanggal **28 April 2012** dan Dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta, 28 April 2012

Tim Penguji

Tanda Tangan

1. Ketua : H. Nurjihad, SH. MH.

2. Anggota : Ery Arifudin, SH. MH.

3. Anggota : H. Abdul Jamil, SH. MH.

Mengetahui:

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

Fakultas Hukum

Dekan

(Dr. H. Rusli Muhammad, SH., MH.)

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

Bismillahirrohman nirrohim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : INTAN RACHMAWATI PUTRI

No. Mhs : 08410077

adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi/Legal Memorandum/Studi Kasus Hukum dengan judul:

PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN PERUMAHAN DI KABUPATEN SLEMAN

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UII.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinal), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan '*penjiplakan karya ilmiah (plagiat)*';
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir no 1 dan 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 tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menanda-tangani 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 plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum UII.

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.

Dibuat di : Yogyakarta

Pada Tanggal : _____

Yang membuat Pernyataan

Tanda Tangan & Nama Terang Ybs.



MOTTO

.....Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan

(QS. AL-INSYIRAH : 6)

.....Sungguh, bersama kesukaran itu pasti ada kemudahan

(QS. ASYARKH : 5)

*.....Man Jadda Wa Jadda “Barang siapa yang bersungguh-sungguh akan
mendapatkannya”*

(Hadits Rasulullah SAW)

*.....Barang siapa menginginkan kebahagiaan di dunia maka haruslah dengan ilmu,
barang siapa yang menginginkan kebahagiaan di akhirat maka haruslah dengan ilmu,
dan barang siapa menginginkan kebahagiaan pada keduanya maka haruslah
juga dengan ilmu”*

(HR. Ibn Asakir)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini dipersembahkan Kepada:

Kedua Orang Tuaku tercinta.

Kedua Adikku,

Kakanda yang selalu di hati,

Bapak Ibu Dosen Fakultas Hukum UII,

Teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum UII

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya, karena atas kehendak Allah SWT jualah penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang merupakan salah satu prasyarat yang harus dipenuhi guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dengan judul: “PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN PERUMAHAN DI KABUPATEN SLEMAN.”

Penulis menyatakan bahwa penyusunan skripsi ini merupakan upaya yang sungguh-sungguh dari penulis, dan bantuan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada :

1. Allah SWT dan Nabi Besar Muhammad SAW.
2. Bapak Dr. Rusli Muhammad, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak H. Nurjihad, SH, MH., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah sabar memberikan waktunya untuk memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis ditengah kesibukan beliau.
4. Bapak Muhamad Abdul Kholiq, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Akademik.

5. Bapak Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu yang berharga kepada penulis.
6. Bapak Ketua Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta Ir.Aman Yuriadjaya, M.M., beserta staff yang mengizinkan penulis untuk dapat melakukan penelitian di BPSK Kota Yogyakarta.
7. Ibu Yudhit Nitriasari, S.H., selaku Staff Sekretariat Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta yang telah banyak membantu penulis atas kesedian waktunya untuk memberi informasi, arahan dan bimbingan kepada penulis serta membantu untuk memperoleh data maupun informasi sehingga tersusun skripsi ini. *Terima kasih banyak Bu..*
8. Ibu Musikawati, S.Sos., selaku Staff Sekretariat Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta yang telah membantu penulis dalam mengarahkan pada awal pra penelitian mengenai segala hal terkait dengan permasalahan mengenai perumahan di Daerah Sleman.
9. Para pihak-pihak dari instansi terkait yang tidak dapat disebutkan satu per satu.
10. Kedua Orang Tuaku, H.Nanang Sigit Yulianto SH., MH. dan Rita Arnita Bety Mustikawati, SE yang senantiasa memberikan doa, cinta, kasih sayang, semangat, nasehat-nasehat yang sangat berarti bagi penulis dan dorongan yang tulus bagi penulis untuk dapat segera menyelesaikan skripsi ini. *Terima kasih semuanya Bapak.. Mama..*

11. Kedua adikku, Rifka Jaksanti Putri dan Nurzahra Adyani Panca Putri yang selalu menjadi spirit kakak sulungmu dalam memberikan contoh yang terbaik.
12. Eyang kakung dan eyang putri yang telah banyak memberikan do'a dan restu penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi.
13. Saudara-saudara dari keluarga besar yang selalu memberikan motivasi atas semua.
14. Reza Nurfahmi, yang selalu memberi semangat, arahan, mencoba mencarikan jalan keluar ketika dari awal hingga menyelesaikan skripsi ini, disertai cinta, canda hingga perdebatan yang ada dan dilalui bersama. Terima kasih atas bantuan yang diberikan dan jangan lupakan jerih payah kita.
Terima kasih banyak Mas Reza..
15. Sahabat-sahabatku Syiva Pebriyanti, Fadila Rizky Lubis, Yesicha, Debby Febriana, Meilisa Ratna atas dukungan moril hingga semangat yang diberikan.
16. Teman-teman satu angkatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terima kasih atas semua motivasi, kompetisi, semangat yang kalian berikan satu sama lain hingga dari banyak cerita kita yang saling memperjuangkan target masing-masing, terima kasih memberikan pelajaran dan keyakinan adanya "*Man Jadda Wa Jadda*".

17. Yuyun Putri Pertiwi yang saya sebut sebagai teman seperjuangan skripsi, yang telah sama-sama saling membantu, saling berjuang dalam satu dosen pembimbing, memberi masukan, hingga saling memberi semangat ketika dalam menyusun skripsi banyak halangan yang terjadi. Terima kasih banyak kak.
18. Teman-teman kelas B angkatan 2008 atas kompetisi awal yang mengagumkan hingga kita bisa saling memberikan motivasi khususnya Adiatma, Dika, Ike, Elly, Fitri, Ayie, Indra dan semua teman-teman yang tidak bisa disebutkan satu persatu. Terima kasih.
19. Asrama Putri Dewi sebagai tempat awal memulai menjalani kuliah di Fakultas Hukum UII hingga untuk mencapai target selesai. Terima kasih atas kenyamanan hingga persaudaraan yang diberikan teman-teman Asrama Putri Dewi.
20. Temanku Gilang Harimurti yang sudah membantu penulis dalam proses mengerjakan skripsi.
21. Teman-teman KKN Unit 11 Pacu, Tete Ratih, Adit khususnya Uci, Farriz, Andit, yang banyak memberikan semangat penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih kalian selalu mengingatkan “ketika akan menyerah, disitu sesungguhnya ada jalan”.

Dan seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah banyak memberikan bantuan baik berupa saran maupun nasehat.

Atas segala budi baik dan jasa-jasa yang telah diberikan tersebut, semoga Allah SWT memberikan balasan yang setimpal. Di dalam penulisan skripsi ini penulis menyadari masih banyak kekurangan-kekurangan, meskipun begitu penulis telah berusaha keras dalam batas-batas kemampuan yang penulis miliki. Untuk itu dengan segala kerendahan hati, penulis akan menerima kritik dan saran dari berbagai pihak yang bersifat membangun.

Billahittaufiq wal hidayah

Wassalamu'alaikum Warahnatullahi Wabarakatuh

Yogyakarta, 26 Maret 2012

Penulis

Intan Rachmawati Putri

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Intan Rachmawati Putri
2. Tempat Lahir : Sleman
3. Tanggal Lahir : 07 September 1990
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : B
6. Alamat Terakhir : Jalan Parasamya No. 9 Beran Sleman Yogyakarta
7. Alamat Asal : Jalan Parasamya No. 9 Beran Sleman Yogyakarta
8. Identitas Orang / Wali
 - a. Nama Ayah : Nanang Sigit Yulianto, SH. MH
Pekerjaan Ayah : PNS
 - b. Nama Ibu : Rita Arnita Bety Mustikawati, SE.
Pekerjaan Ibu : Wiraswasta
 - c. Alamat Wali : Jl. Parasamya No. 9 Beran Sleman Yogyakarta
9. Riwayat Pendidikan
 - a. SD : SD Percobaan 2 Yogyakarta
 - b. SMP : SMP Negeri 5 Jakarta
 - c. SMA : SMA Negeri 37 Jakarta
10. Organisasi : Sanggar Terpidana Fakultas Hukum UII
11. Prestasi : -
12. Hobby : Membaca dan menonton

Yogyakarta, 28 April 2012
Yang Bersangkutan,

(Intan Rachmawati Putri)
NIM. 08410077

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
CURRICULUM VITAE.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
HALAMAN ABSTRAK.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Tinjauan Pustaka.....	6
E. Metode Penelitian.....	16
F. Kerangka Skripsi.....	18

**BAB II TINJAUAN NORMATIF PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM JUAL
BELI PERUMAHAN DI KABUPATEN SLEMAN**

A. Tinjauan Umum Hukum Perlindungan Konsumen

1. Pengertian, Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen.....20
2. Hak dan Kewajiban Konsumen dan Pelaku Usaha.....22
3. Prinsip Tanggung Jawab Terhadap Konsumen.....26

B. Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian.....28
2. Syarat Sah Perjanjian.....29
3. Asas-asas Perjanjian.....31
4. Wanprestasi dan Penyelesaian Hukumnya.....33
5. Perjanjian Jual Beli.....35

C. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Konsumen dan Upaya Penyelesaiannya

1. Pengertian Sengketa Konsumen.....41
2. Penyelesaian Sengketa Konsumen.....41
3. Penyelesaian Sengketa melalui Badan Penyelesaian Sengketa
Konsumen (BPSK).....46

Bab III Perlindungan Hukum Konsumen Perumahan di Kabupaten Sleman

- A. Pelaksanaan Perlindungan Hukum Konsumen Perumahan di Kabupaten
Sleman.....54**

B. Wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak antara pengembang dengan konsumen perumahan dan Penyelesaian Hukumnya.....	67
--	----

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	80
B. Saran.....	83
DAFTAR PUSTAKA.....	84
LAMPIRAN.....	86

ABSTRAK

Studi ini bertujuan untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum bagi konsumen perumahan karena banyaknya permasalahan di dalam bidang perumahan yang merugikan konsumen. Rumusan masalah yang diajukan adalah yaitu: Bagaimana pelaksanaan perlindungan hukum konsumen perumahan di Kabupaten Sleman?; Bagaimana penyelesaian hukum apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, artinya selain menekankan pada hukum dalam peraturan (law in the book) juga menekankan pada berlakunya hukum tersebut dalam masyarakat. Data penelitian dikumpulkan dengan cara studi dokumen/pustaka maupun wawancara terhadap sebuah lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha yang berwenang dalam menyelesaikan, dalam hal ini adalah Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) khususnya dalam hal ini BPSK Kota Yogyakarta. Analisis data dilakukan dengan menggunakan deskriptif – kualitatif yaitu dengan cara menganalisis masalah yang ada dengan teori-teori hukum kemudian dijadikan dalam bentuk kalimat. Hasil studi ini menunjukkan bahwa mengenai perlindungan hukum bagi konsumen perumahan dapat disimpulkan secara normatif diatur dalam Pasal 7 yang menjelaskan tentang kewajiban pelaku usaha dan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Bentuk perlindungan bagi konsumen tidak terbatas pada apa yang tercantum dalam Undang-Undang tersebut, tetapi juga termuat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang disepakati oleh kedua belah pihak. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut memuat hak-hak konsumen yang harus dipenuhi oleh pelaku usaha dalam hal ini pengembang. Adanya bentuk wanprestasi dalam hal pemenuhan hak-hak konsumen tersebut yaitu pengembang tidak melakukan kewajiban sesuai yang diperjanjikan dan pengembang yaitu berupa melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat lewat batas waktu yang diperjanjikan. Penyelesaian dalam hal wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pengembang tersebut yaitu dengan mengupayakan upaya perdamaian terlebih dahulu antara kedua belah pihak, kemudian ketika tidak tercapai kata sepakat, pihak konsumen khususnya mengajukan kasus tersebut ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta. Bentuk-bentuk penyelesaian yang ada di dalam Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dalam kasus ini adalah menggunakan proses penyelesaian secara mediasi dan juga menggunakan bentuk penyelesaian secara arbitrase.

Kata Kunci: perlindungan hukum konsumen, perjanjian pengikatan jual beli, perumahan, dan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perlindungan hukum konsumen perumahan di Kabupaten Sleman secara khusus diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pihak konsumen mendapatkan perlindungan hukum dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mengacu pada Pasal 7 yang menjelaskan tentang kewajiban pelaku usaha dan Pasal 19 mengenai tanggung jawab pelaku usaha. Berkaitan dengan kedua kasus ini, mengacu pada ketentuan Pasal Pasal 4 huruf g mengenai hak konsumen, Pasal 7 huruf a mengenai kewajiban pelaku usaha dan juga mengacu pada ketentuan pasal 16 huruf b Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang mengatur ketentuan bahwa pelaku usaha dalam hal ini pihak pengembang dilarang untuk tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi.

Selain adanya bentuk perlindungan dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, bentuk perlindungan bagi konsumen juga termuat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang disepakati oleh kedua belah pihak. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memuat hak-hak konsumen yang harus dipenuhi oleh pelaku usaha dalam hal ini pengembang. Hak konsumen yang berkaitan dengan kedua kasus ini adalah hak untuk memperoleh penyerahan rumah tepat waktu sesuai dengan yang diperjanjikan dan mendapatkan alat bukti kepemilikan rumah yaitu sertifikat unit rumah yang harus diserahkan oleh pihak pengembang.

2. Wanprestasi yang terjadi dalam Jual Beli Perumahan pada umumnya dilakukan oleh pihak pengembang. Adapun bentuk wanprestasinya adalah pengembang tidak melakukan kewajiban sesuai yang diperjanjikan yaitu dalam tidak menyerahkan sertifikat asli unit rumah ketika konsumen telah beriktikad baik dan ada juga bentuk wanprestasi yang dilakukan pengembang yaitu berupa melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat lewat batas waktu yang diperjanjikan yaitu dalam hal keterlambatan pada penyelesaian pembangunan rumah sesuai dengan kesepakatan awal yang tertuang dalam Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara para pihak.

Upaya penyelesaian bagi pengembang yang tidak menyerahkan sertifikat asli unit rumah yaitu pada awalnya terjadi kesepakatan bahwa pihak pengembang akan segera menyerahkan sertifikat unit rumah tersebut, akan tetapi janji tersebut tidak dipenuhi. Kemudian pihak konsumen mengajukan kasus tersebut ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta lalu diupayakan proses perdamaian. Setelah itu dilakukan proses persidangan dengan cara mediasi tercapai kesepakatan melalui Surat Perjanjian Perdamaian yang pokoknya bahwa pihak pertama bersedia membayar pelunasan dan biaya addendum pembelian unit rumah tersebut yang akan digunakan pihak kedua (pengembang) untuk menebus sertifikat asli dari pihak ketiga. Pihak kedua bersedia menyerahkan sertifikat asli atas rumah tersebut di depan notaris pada saat penandatanganan Akta Jual Beli.

Selanjutnya proses penyelesaian sengketa bagi pengembang yang terlambat menyelesaikan pembangunan rumah yaitu adanya upaya awal yang dilakukan oleh pihak pengembang dengan memberikan Surat Pemberitahuan Pengosongan Rumah hingga Surat Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) karena adanya kasus tersebut akan tetapi tidak tercapai kesepakatan. Kemudian pihak konsumen mengajukan kasus tersebut kepada BPSK Kota Yogyakarta dan mengupayakan proses perdamaian. Akan tetapi upaya damai tersebut tidak tercapai kesepakatan lalu kedua belah pihak menyerahkan sepenuhnya penyelesaian kepada BPSK Kota Yogyakarta dengan proses penyelesaian arbitrase. Putusan majelis arbiter tersebut yaitu membatalkan transaksi jual beli tersebut, menghukum konsumen untuk membayar uang sewa rumah selama 5 (lima) tahun dan menghukum pelaku usaha untuk mengembalikan seluruh uang yang telah dibayarkan oleh konsumen.

Surat Perjanjian Perdamaian maupun Putusan yang dikeluarkan oleh BPSK Kota Yogyakarta dalam adanya kasus ini telah dilaksanakan oleh konsumen dan pihak pengembang. Apabila putusan tersebut tidak dilaksanakan, maka terhadap putusan BPSK ini dimintakan penetapan eksekusinya kepada Pengadilan Negeri di tempat konsumen yang dirugikan.

B. Saran

Untuk mewujudkan perlindungan hukum yang baik terhadap konsumen dalam jual beli unit rumah dalam perumahan, tidak hanya memperhatikan pada

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah yang dibuat oleh pihak pengembang kemudian disepakati juga oleh pihak konsumen, tetapi juga diperhatikan mengenai penegakan hukum. Penegakan hukum dan proses kesadaran yang tinggi akan mewujudkan perlindungan hukum bagi konsumen ataupun bagi para pihak dengan baik. Dalam hal ini pelaksanaan jual beli antara pengembang dengan pihak konsumen belum berjalan dengan baik dikarenakan kurangnya kesadaran dalam melaksanakan kewajiban yang tertuang dalam perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Dalam memilih alternatif penyelesaian sengketa, sebaiknya diusahakan terlebih dahulu dengan adanya proses perdamaian dengan cara mediasi ataupun konsiliasi sehingga penyelesaian sengketa dapat diselesaikan dengan waktu yang cepat dan tidak berlarut-larut juga hubungan antara pengembang dan konsumen tetap menjadi baik.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Namun demikian, belum semua anggota masyarakat dapat menikmati dan memiliki rumah yang layak, sehat, aman dan nyaman. Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang semakin banyak dan dengan harga terjangkau.

Pesatnya pembangunan perumahan di Provinsi D.I. Yogyakarta khususnya Kabupaten Sleman menyebabkan banyaknya perumahan-perumahan baru yang dibangun. Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pengembang ada yang berupa fisik yaitu unit rumah yang telah jadi ataupun masih dalam bentuk gambar rencana sehingga konsumen memesan unit rumah tersebut kemudian pihak pengembang membangunnya.

Pembangunan perumahan-perumahan tersebut tidak sedikit yang bermasalah. Masalah-masalah yang biasanya dialami oleh konsumen perumahan misalnya dalam hal pembangunan rumah yang tidak selesai sesuai dengan waktu yang diperjanjikan, fasilitas-fasilitas yang tidak sesuai dengan standart bahkan terkadang terdapat fasilitas yang tidak dibangun sesuai dengan yang diperjanjikan sampai pada masalah sertifikat unit rumah yang tidak diserahkan oleh pengembang.

Konsumen perumahan ini umumnya memiliki keterbatasan pengetahuan

mengenai hal dalam melakukan hubungan hukum dengan pihak pelaku usaha dan mengenai penyelesaian terkait masalah yang ada di kemudian hari. Di dalam pembelian unit rumah pada suatu perumahan, banyak konsumen yang belum mengerti dan belum memahami mengenai hak dan kewajiban yang ada pada Undang-Undang maupun pada perjanjian yang akan disepakati dengan pihak pengembang. Adanya berbagai permasalahan ini menunjukkan bahwa konsumen-konsumen perumahan berada pada posisi yang lemah.

Pada umumnya jual beli perumahan yang terjadi antara pelaku usaha yaitu antara pengembang dengan konsumen perumahan didasarkan pada perjanjian yang telah ditetapkan sepihak oleh pengembang atau yang juga disebut dengan perjanjian baku atau standar. Dalam penyusunan perjanjian antara pengembang dengan konsumen ini terkadang konsumen tidak memiliki kesempatan untuk dapat mengubah isi perjanjian tersebut jika terdapat hal-hal yang tidak sesuai.

Perjanjian antara pengembang dengan konsumen sering disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau diawali dengan Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) perumahan bersifat mengikat antara pihak pengembang dan konsumen perumahan sehingga kemudian muncul kewajiban dan juga diikuti hak-hak yang melekat bagi kedua belah pihak. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) mengikat bagi kedua belah pihak ketika pengembang menawarkan suatu penawaran dan konsumen menerima kemudian terjadilah kesepakatan dan perjanjian tersebut

telah mengikat.

Hubungan hukum antara pengembang dengan konsumen perumahan tidak tertutup kemungkinan timbulnya perselisihan atau sengketa antara kedua belah pihak. Di dalam prakteknya, terkadang rumah yang dibeli dari pengembang tidak sedikit yang bermasalah, padahal sebelumnya pengembang telah menjanjikan kepada konsumen bahwa rumah yang akan dibangun sesuai dengan perjanjian awal yang disepakati. Kekecewaan konsumen perumahan tersebut terhadap pengembang dapat dikarenakan pihak pengembang tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati yaitu yang tertuang pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau yang disebut juga dengan Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Kekecewaan terhadap pengembang inilah yang dialami oleh konsumen perumahan di daerah Depok dan Gamping Kabupaten Sleman. Permasalahan yang dialami oleh konsumen perumahan di daerah Depok terkait masalah alat bukti kepemilikan rumah yaitu sertifikat unit rumah. Duduk permasalahannya adalah sesuai isi Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli (PPJB) pihak konsumen telah melaksanakan kewajibannya yaitu dengan membayar cicilan ke 9 yang telah mencapai nilai minimal 30% (tiga puluh persen) dari harga jual yang telah disepakati pada Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli (PPJB). Akan tetapi, pada saat akan membayar cicilan ke 10, pihak konsumen mendapat informasi dari karyawan PT. "X" yang merupakan pengembang perumahan tersebut, bahwa sertifikat rumah telah dijaminkan kepada orang lain karena Direktur Utama dari PT. "X" mempunyai hutang kepada pihak lain. Kemudian Direktur Utama dari PT.

tersebut menjanjikan akan segera menyerahkan sertifikat asli rumah. Akan tetapi sampai 1 bulan janji tersebut tidak juga dipenuhi oleh pihak pengembang.

Kasus diatas hanya satu di antara banyak kasus yang terjadi di dalam bisnis properti atau perumahan. Masih banyak kasus lain dalam bisnis properti atau perumahan antara lain kasus yang menyangkut ketidaksesuaian berupa jadwal penyerahan rumah yang tidak tepat waktu, gambar denah dan spesifikasi teknik bangunan, kualitas bangunan tidak sesuai perjanjian, serta fasilitas-fasilitas lain seperti fasilitas pemasangan air, listrik dan sarana prasarana lingkungan (fasilitas umum dan sosial) yang dijanjikan kepada konsumen pada saat promosi penjualan rumah tidak dipenuhi. Seperti pada kasus konsumen perumahan “Y” di daerah Gamping Kabupaten Sleman. Duduk permasalahan kasus tersebut adalah bahwa berdasarkan Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli (PPJB) telah ditentukan batas waktu rumah jadi yaitu pada tanggal 30 November 2005, akan tetapi ternyata setelah lewat batas waktu tersebut rumah belum juga selesai dibangun. Kemudian pada bulan Maret 2006 dalam kondisi belum selesai, pihak konsumen menempati rumah tersebut yang ternyata juga belum terdapat fasilitas sesuai dengan kesepakatan seperti listrik yang seharusnya 1300 watt tetapi pada kenyatannya hanya dipasang 900 watt, kanopi tidak ada, pagar halaman dan teralis besi tempa tidak ada, AC ruang utama tidak ada, sumur resapan tidak ada, drainase resapan tidak ada dan tanaman rumput manila tidak ada.

Adanya permasalahan yang dialami konsumen perumahan ini merupakan bentuk bahwa hak-hak konsumen tidak dipenuhi bahkan telah dilanggar oleh pihak pengembang. Hak-hak konsumen yang tidak dipenuhi oleh pengembang

tentunya menyebabkan adanya berbagai kerugian yang harus diderita konsumen. Kerugian konsumen tersebut dialami ketika konsumen telah membayar harga sesuai dengan kesepakatan awal akan tetapi sertifikat rumah tidak juga diserahkan oleh pihak pengembang, kerugian juga dialami ketika pembangunan rumah yang diperjanjikan oleh pihak pengembang tidak sesuai dengan batas waktu yang disepakati. Kasus seperti ini tidak sedikit bahkan terus terjadi pada konsumen perumahan sedangkan pihak pengembang terkadang bersikap tidak peduli dengan kerugian yang dialami oleh pihak konsumen.

Mengingat banyaknya kasus yang menyangkut pihak konsumen dengan pengembang terutama dalam bidang perumahan di Kabupaten Sleman, maka penting untuk mengetahui bentuk pelaksanaan perlindungan hukum konsumen perumahan di Kabupaten Sleman. Selanjutnya penting juga untuk mengetahui proses penyelesaian hukum dalam sengketa konsumen ini. Berdasarkan latar belakang pemikiran tersebut, maka penulis mencoba menulis tentang **“Perlindungan Hukum Konsumen Perumahan Di Kabupaten Sleman”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis merumuskan permasalahan, yaitu:

1. Bagaimana pelaksanaan perlindungan hukum konsumen perumahan di Kabupaten Sleman?

2. Bagaimana penyelesaian hukum apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perlindungan hukum konsumen di Kabupaten Sleman.
2. Untuk mengetahui penyelesaian hukum apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak.

D. Tinjauan Pustaka

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 menyebutkan hukum perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan terhadap konsumen.

Upaya perlindungan konsumen di Indonesia didasarkan pada asas-asas yang terdapat dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Terdapat 5 (lima) asas perlindungan konsumen yaitu:

1. Asas Manfaat
2. Asas Keadilan
3. Asas Keseimbangan

4. Asas Keamanan dan Keselamatan Konsumen

5. Asas Kepastian Hukum

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

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

Untuk memberikan bentuk perlindungan terhadap para pihak, maka terdapat hak dan kewajiban antara pengembang (pelaku usaha) dan konsumen. Hal tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, hak pengembang (pelaku usaha) meliputi:

1. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
2. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;

3. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
4. Hak untuk merehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang/jasa yang diperdagangkan.

Sedangkan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur mengenai kewajiban pengembang (pelaku usaha) yang meliputi:

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
2. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan;
3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
4. Menjamin mutu barang/jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
5. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang/jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
6. Memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang

diperdagangkan;

7. Memberi kompensasi dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian;

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

1. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang/jasa;
2. Hak untuk memilih dan mendapatkan barang/jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
3. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa;
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang/jasa yang digunakan;
5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
6. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;

8. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, atau penggantian, jika barang/jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undanganlainnya.

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

1. Membaca dan mengikuti petunjuk pemakaian dan pemanfaatan barang/jasa. Tujuannya adalah untuk menjaga keamanan dan keselamatan bagi konsumen itu sendiri;
2. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang/jasa. Itikad baik sangat diperlukan ketika konsumen akan bertransaksi;
3. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
4. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut. Ketika dirasa ada keluhan terhadap barang/jasa yang telah didapat, konsumen perlu secepatnya menyelesaikan masalah tersebut dengan pelaku usaha.

Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perbuatan yang mengikatkan dirinya antara satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih.

Perjanjian menurut Subekti adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, maka timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan, antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan atau kalimat-kalimat yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau dibuat dalam tulisan oleh para pihak yang membuat perjanjian menerbitkan perikatan.¹

Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menjelaskan bahwa suatu perjanjian harus berasaskan:

1. Asas kebebasan berkontrak yakni setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian sesuai yang dikehendakinya, dan tidak terikat pada bentuk serta syarat tertentu. Hal ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*".
2. Asas Konsensualitas yakni sudah dapat dikatakan selesai dengan adanya kata sepakat dari para pihak yang membuat perjanjian. Hal ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*".

¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Ctk. 19, Intermasa, Jakarta, 2002, hlm. 1.

3. Asas Kekuatan Mengikat yakni setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak, mengikat seperti undang-undang dan tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Asas ini disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.

4. Asas Itikad Baik. Asas ini berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian. Setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, maksudnya perjanjian itu harus mengindahkan norma kepatutan dan kesusilaan. Asas itikad baik ini dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan bahwa "*Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*".

5. Asas Kepribadian. Asas ini berkaitan dengan berlakunya perjanjian. Asas kepribadian dapat disimpulkan dari ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1315 KUH Perdata, bahwa "*Pada umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas namanya sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain dari pada untuk dirinya sendiri*". Berdasarkan ketentuan Pasal 1315 KUH Perdata dapat disimpulkan bahwa perjanjian tidak dapat mengikat pihak ketiga. Pengecualian dari asas ini yaitu dalam hal janji untuk pihak ketiga diatur dalam Pasal 1317 KUH Perdata, Pasal 1318 KUH Perdata, Pasal 1340 ayat (2) KUH Perdata.

Dalam hal ini, seperti perjanjian lainnya perjanjian pengikatan jual beli juga harus memenuhi 4 syarat perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

2. Cakap untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) perumahan ini berbeda dengan perjanjian yang lainnya karena merupakan perjanjian baku dimana merupakan perjanjian tersebut telah ditetapkan sepihak oleh pelaku usaha. Perjanjian baku ini menurut Munir Fuady adalah:

“Suatu kontrak tertulis yang dibuat hanya oleh satu pihak dalam kontrak tersebut, bahkan sering kali tersebut sudah tercetak (boilerplate) dalam bentuk formulir-formulir tertentu oleh salah satu pihak, yang dalam hal ini ketika kontrak tersebut ditandatangani umumnya para pihak hanya mengisi data-data informatif tertentu saja dengan sedikit atau tanpa perubahan dalam klausul-klausulnya, dimana pihak lain dalam kontrak tersebut tidak mempunyai kesempatan atau hanya sedikit kesempatan untuk menegosiasi atau mengubah klausul-klausul yang sudah dibuat oleh satu pihak tersebut, sehingga biasanya kontrak baku sangat berat sebelah. Pihak yang kepadanya disodorkan kontrak baku tersebut tidak mempunyai kesempatan untuk bernegosiasi dan berada hanya pada posisi “take it or leave it.”²

Sementara itu, Mariam Darus Badruzaman juga mengemukakan ciri-ciri perjanjian baku. Ciri perjanjian baku, yaitu:

1. *Isinya ditetapkan secara sepihak oleh pihak yang posisi (ekonominya) kuat;*
2. *Masyarakat (debitur) sama sekali tidak ikut bersama-sama*

² Munir Fuady dalam Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Diluar KUH Perdata*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 145.

menentukan isi perjanjian;

3. *Terdorong oleh kebutuhannya debitur terpaksa menerima perjanjian itu;*
4. *Bentuk tertentu (tertulis);*
5. *Dipersiapkan secara massal dan kolektif.*³

Dalam praktiknya, perjanjian pengikatan jual beli antara pengembang dan konsumen merupakan perikatan ketetapan waktu. Berlainan dengan syarat, suatu ketetapan waktu (*termijn*) tidak menanggukhan lahirnya suatu perjanjian atau perikatan, melainkan hanya menanggukhan pelaksanaannya, ataupun menentukan lama waktu berlakunya suatu perjanjian atau perikatan.⁴

Perjanjian pengikatan jual beli antara pengembang dan konsumen selanjutnya melahirkan kewajiban pada masing-masing pihak. Di dalam perjanjian tersebut timbul hubungan antara pelaku usaha dengan konsumen secara langsung karena terikat dengan perjanjian yang mereka buat dan terdapat akibat bagi para pihak apabila tidak melaksanakan janji (prestasi) sesuai isi perjanjian. Dengan demikian maka KUH Perdata sebagai *lex generalis* perjanjian pengikatan jual beli tersebut dan dasar hukum khususnya mengenai perjanjian jual beli perumahan diatur dalam peraturan di luar KUH Perdata yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan

³ *Ibid*, hlm. 146.

⁴Subekti, *Hukum Perjanjian, op.cit.*, hlm. 6.

Pemukiman;

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

Selanjutnya, terhadap perjanjian jual beli tersebut apabila salah satu pihak tidak melaksanakan janji (prestasi) maka terjadi suatu wanprestasi. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.⁵

Prestasi atau yang dalam bahasa Inggris disebut juga dengan istilah “*performance*” dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan “*term*” dan “*condition*” sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.⁶ Dengan demikian, wanprestasi dapat berupa empat macam:⁷

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;

⁵Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 98.

⁶Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Ctk. Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 87.

⁷Subekti, *Hukum Perjanjian, op.cit.*, hlm. 45.

3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Saat seorang debitur berada dalam keadaan “lalai” (*ingebreke*) diatur oleh undang-undang dalam pasal 1238 KUH Perdata. Debitur adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri ialah jika ini menetapkan, bahwa debitur akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Jadi “pernyataan lalai” (*ingebrekestelling*) adalah upaya hukum (*rechtmiddel*) dengan mana kreditur memberitahukan menegur memperingatkan (*aanmaning, sommatie, kenningsgeving*) debitur saat selambat-lambatnya ia wajib memenuhi prestasi dan apabila saat itu dilampaui, maka debitur telah lalai.

Berdasarkan Pasal 45 Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) 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. Pasal 49 UUPK menjelaskan mengenai Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Badan ini dibentuk di setiap daerah Tingkat II (Pasal 49) BPSK dibentuk untuk menyelesaikan sengketa konsumen diluar pengadilan (Pasal 49 ayat (1)), dan Badan ini mempunyai anggota dari unsur pemerintah, konsumen dan pelaku usaha.⁸

⁸ Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 127.

Peran BPSK menurut Pasal 52 Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) meliputi:

1. Melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi;
2. Memberikan konsultasi perlindungan konsumen;
3. Melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku;
4. Melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran ketentuan dalam undang-undang ini;
5. Menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis, dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
6. Melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa perlindungan konsumen;
7. Memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
8. Memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli dan/atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran itu;
9. Meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi ahli, atau setiap orang sebagaimana dimaksud pada huruf g dan huruf h, yang tidak bersedia memenuhi panggilan badan penyelesaian sengketa konsumen;
10. Mendapatkan, meneliti dan/atau menilai surat, dokumen, atau alat bukti lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan;

11. Memutuskan dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian di pihak konsumen;

12. Memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;

13. Menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan undang-undang ini.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum yuridis empiris.

1. Objek Penelitian

- a. Pelaksanaan perlindungan hukum konsumen perumahan di Kabupaten Sleman.
- b. Penyelesaian hukum apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak.

2. Subjek Penelitian

Subyek dalam penelitian ini adalah Ketua Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta.

3. Sumber Data

a. Sumber data primer

- i. Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli (PPJB) PT “X” dengan pihak konsumen;
- ii. Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli (PPJB) PT “Y” dengan pihak konsumen;
- iii. Surat Perjanjian Perdamaian Dengan Cara Mediasi Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta antara PT “X” dan Pihak Konsumen;
- iv. Putusan Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta antara PT “Y” dan Pihak Konsumen;
- v. Penelitian lapangan (*field research*) dengan menggunakan metode wawancara yaitu dengan melakukan tanya jawab kepada subjek penelitian untuk memperoleh data penelitian.

b. Sumber data sekunder

Sumber data sekunder dalam penelitian ini adalah studi pustaka (*library research*) yang diperoleh secara tidak langsung yaitu melalui kepustakaan dan dokumen hukum lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Data primer dapat dilakukan dengan cara:

Wawancara dengan melakukan tanya jawab kepada subjek penelitian untuk memperoleh data penelitian.

b. Data sekunder dapat dilakukan dengan cara:

Studi kepustakaan yaitu dengan menelusuri dan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan atau literatur yang berhubungan dengan permasalahan penelitian.

5. Pendekatan yang digunakan

Pendekatan yuridis empiris yaitu pendekatan dari sudut pandang hukum yang berlaku dalam masyarakat.

6. Analisis Data

Analisis data menggunakan deskriptif – kualitatif yaitu dengan cara menganalisis masalah yang ada dengan teori-teori hukum kemudian dijadikan dalam bentuk kalimat.

F. Kerangka Skripsi

1. BAB I Dalam bab ini dimuat bagian pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, tinjauan pustaka dan metode penelitian.

2. BAB II Dalam bab ini dikemukakan tinjauan umum hukum perlindungan konsumen yang terdiri dari pengertian perlindungan konsumen, asas dan tujuan hukum perlindungan konsumen, hak dan kewajiban konsumen dan pelaku usaha, prinsip tanggung jawab terhadap konsumen, tinjauan umum

tentang perjanjian jual beli rumah yang terdiri dari pengertian perjanjian, syarat sah perjanjian, asas-asas perjanjian, wanprestasi dan penyelesaian hukumnya, perjanjian jual beli, perjanjian pengikatan jual beli perumahan, tinjauan umum tentang sengketa konsumen dan upaya penyelesaiannya yang terdiri dari pengertian sengketa konsumen, penyelesaian sengketa konsumen, penyelesaian sengketa melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), beberapa cara penyelesaian sengketa konsumen di BPSK.

3. BAB III Dalam bab ini dikemukakan tentang analisis terhadap pelaksanaan jual beli rumah antara pengembang dan konsumen sebagai upaya perlindungan konsumen dalam bidang perumahan di Kabupaten Sleman dan penyelesaian hukum apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak.

4. BAB IV Dalam bab ini dimuat bagian penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran.

BAB II

Tinjauan Normatif Perlindungan Konsumen dalam Jual Beli Perumahan Di Kabupaten Sleman

A. Tinjauan Umum Hukum Perlindungan Konsumen

1. Pengertian, Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen

Az. Nasution berpendapat bahwa hukum konsumen yang memuat asas-asas atau kaidah-kaidah bersifat mengatur, dan juga mengandung sifat yang melindungi kepentingan konsumen. Adapun pengertian khusus hukum konsumen diartikan sebagai keseluruhan asas- asas dan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan dan masalah antara berbagai pihak satu sama lain berkaitan dengan barang dan/atau jasa konsumen, di dalam pergaulan hidup.¹

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) Nomor 8 Tahun 1999 menyebutkan hukum perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi kepada konsumen.

a. Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen

Pasal 2 Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) Nomor 8 Tahun 1999 menyebutkan lima asas hukum perlindungan konsumen yaitu asas manfaat, asas keadilan, asas keseimbangan, asas keamanan dan asas keselamatan konsumen, serta kepastian hukum.

¹Shidarta dalam Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 13.

- i. Asas Manfaat dimaksudkan untuk mengamankan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya kepada bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.
- ii. Asas Keadilan dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil.
- iii. Asas Keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha dan pemerintah dalam arti materiil dan spritual.
- iv. Asas Keamanan dan Keselamatan Konsumen dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan.
- v. Asas Kepastian Hukum dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.

Dari kelima asas perlindungan konsumen pada Pasal 2 UUPK tersebut, dapat dikatakan bahwa tampaknya Pembentuk Undang-Undang menyadari bahwa perlindungan konsumen ibarat sekeping uang logam yang memiliki dua sisi yang

berbeda, satu sisi merupakan sisi konsumen, sedangkan sisi yang lainnya sisi pelaku usaha dan tidak mungkin hanya menggunakan satu sisi tanpa menggunakan kedua sisinya sekaligus.²

Pasal 3 UUPK menyebutkan tujuan perlindungan konsumen yaitu :

- i. meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- ii. mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
- iii. meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- iv. menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
- v. menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;
- vi. meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan

²Yusuf Shofie, *Pelaku Usaha, Konsumen dan Tindak Pidana Korporasi*, Ctk. Pertama, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2002, hlm. 30.

keselamatan konsumen.

2. Hak dan Kewajiban Konsumen dan Pelaku Usaha

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pengertian 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.

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

- i. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang atau jasa;
- ii. Hak untuk memilih dan mendapatkan barang atau jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- iii. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa;
- iv. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang atau jasa yang digunakan;
- v. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- vi. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;

- vii. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- viii. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, atau penggantian, jika barang atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- ix. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

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

- i. Membaca dan mengikuti petunjuk pemakaian dan pemanfaatan barang atau jasa. Tujuannya adalah untuk menjaga keamanan dan keselamatan bagi konsumen itu sendiri;
- ii. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang atau jasa. Itikad baik sangat diperlukan ketika konsumen akan bertransaksi;
- iii. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
- iv. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut. Ketika dirasa ada keluhan terhadap barang/jasa yang telah didapat, konsumen perlu secepatnya menyelesaikan masalah tersebut dengan pelaku usaha.

Pengertian Pelaku Usaha

Pengertian Pelaku Usaha dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8

tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

a. Tanggung Jawab Pengembang sebagai Pelaku Usaha

Pelaku usaha memiliki hak dan kewajiban seperti tercantum dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Adapun hak-hak pelaku usaha adalah sebagai berikut :

- i. Hak untuk menerima pembayaran sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang atau jasa yang diperdagangkan;
- ii. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
- iii. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian sengketa konsumen;
- iv. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan atau jasa yang diperdagangkan.

Sedangkan menurut Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, kewajiban pelaku usaha adalah sebagai berikut:

- i. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- ii. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa, serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- iii. Memperlakukan mutu barang dan atau jasa yang diproduksi dan atau diperdagangkan, berdasarkan standar mutu barang dan atau jasa yang berlaku;
- iv. Memberikan kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan atau mencoba barang dan atau garansi atas barang dibuat dan atau yang diperdagangkan;
- v. Memberi kompensasi, ganti kerugian dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- vi. Memberi kompensasi, ganti kerugian dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima dan dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

3. Prinsip Tanggung Jawab Terhadap Konsumen

Secara umum, prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut:

- i. Kesalahan (*liability based on fault*)

Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*fault liability atau*

liability based on fault) adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan perdata. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 1365, 1366, dan 1367, prinsip ini dipegang secara teguh.³

Pasal 1365 KUH Perdata yang lazim dikenal sebagai pasal tentang perbuatan melawan hukum, mengharuskan terpenuhinya empat unsur pokok, yaitu:

- a) Adanya perbuatan;
- b) Adanya unsur kesalahan;
- c) Adanya kerugian yang diderita;
- d) Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Prinsip ini menyatakan, seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Mengenai pembagian beban pembuktiannya, asas ini mengikuti ketentuan Pasal 163 *Herziene Indonesische Reglement* (HIR) atau Pasal 283 *Rechtsreglement Buitengewesten* (Rbg) dan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan bahwa barangsiapa yang mengakui mempunyai suatu hak, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu (*actorie incumbit probatio*).

³ Shidarta dalam Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan...*, *op.cit.*, hlm. 93.

ii. Praduga selalu bertanggung jawab (*presumption of liability*)

Prinsip ini menyatakan, tergugat selalu dianggap bertanggung jawab (*presumption of liability principle*), sampai ia dapat membuktikan ia tidak bersalah. Jadi, beban pembuktian ada pada si tergugat. Jika diterapkan dalam kasus konsumen akan tampak, asas demikian cukup relevan. Jika digunakan teori ini, maka yang berkewajiban untuk membuktikan kesalahan itu ada di pihak pelaku usaha yang digugat. Tergugat ini yang harus menghadirkan bukti-bukti dirinya tidak bersalah. Tentu saja konsumen tidak lalu berarti dapat sekehendak hati mengajukan gugatan. Posisi konsumen sebagai penggugat selalu terbuka untuk digugat balik oleh pelaku usaha, jika ia gagal menunjukkan kesalahan si tergugat.⁴

iii. Praduga selalu tidak bertanggung jawab (*presumption of nonliability*)

Prinsip ini adalah kebalikan dari prinsip kedua. Prinsip praduga tidak selalu bertanggung jawab (*presumption nonliability principle*) hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas, dan pembatasan demikian biasanya secara *common sense* dapat dibenarkan.⁵

iv. Tanggung jawab mutlak (*strict liability*)

⁴ *Ibid*, hlm. 95.

⁵ *Ibid*, hlm. 96.

Prinsip tanggung jawab mutlak dalam hukum perlindungan konsumen secara umum digunakan untuk “menjerat” pelaku usaha, khususnya produsen barang, yang memasarkan produknya yang merugikan konsumen. Asas tanggung jawab itu dikenal dengan nama *Product liability*. Menurut asas ini, produsen wajib bertanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen atas penggunaan produk yang dipasarkannya. Gugatan *product liability* dapat dilakukan berdasarkan tiga hal :

- a) Melanggar jaminan (*breach of warranty*), misalnya khasiat yang timbul tidak sesuai dengan janji yang tertera dalam kemasan produk;
- b) Ada unsur kelalaian (*negligence*) yaitu produsen lalai memenuhi standar pembuatan obat yang baik;
- c) Menerapkan tanggung jawab mutlak (*strict liability*).⁶

v. Pembatasan tanggung jawab (*limitation of liability*)⁷

Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability principle*) sangat disenangi oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausul eksonerasi dalam perjanjian standar yang dibuatnya. Prinsip tanggung jawab ini sangat

⁶ *Ibid*, hlm. 97.

⁷ *Ibid*, hlm. 92.

merugikan konsumen bila ditetapkan secara sepihak oleh pelaku usaha. Dalam UU No. 8 Tahun 1999 seharusnya pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausul yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Jika ada pembatasan mutlak harus berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang jelas.

B. Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian

Pasal 1313 KUH Perdata mengatur perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Perjanjian menurut Subekti adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa itu, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁸

Pendapat Wirjono Prodjodikoro bahwa perjanjian adalah suatu hubungan

⁸Subekti, *Hukum Perjanjian*, Ctk. 19, Intermasa, Jakarta, 2002, hlm. 1.

hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁹

2. Syarat sah perjanjian

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak dapat dikatakan “sah” apabila memenuhi syarat-syarat tertentu yang telah ditentukan oleh undang-undang. Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat dengan penjelasannya yaitu:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Menurut Subekti, dengan adanya sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal-balik.¹⁰

Pasal 1321 KUH Perdata menyatakan bahwa “*tiada kata sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan*

⁹Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm. 4.

¹⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian, op.cit.*, hlm. 17.

paksaan atau penipuan.” Pasal tersebut menjelaskan bahwa apabila perjanjian didasarkan karena kekhilafan, dengan paksaan atau penipuan maka perjanjian tersebut mengalami cacat hukum.

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Pasal 1330 KUH Perdata mengatur tentang yang disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian yaitu :

- i. Orang-orang yang belum dewasa
- ii. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan
- iii. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Namun berdasarkan fatwa Mahkamah Agung, melalui Surat Edaran Mahkamah Agung No.3/1963, orang-orang perempuan tidak lagi digolongkan sebagai yang tidak cakap. Mereka berwenang melakukan perbuatan hukum tanpa bantuan atau izin suaminya. Pasal 1446 KUH Perdata mengatur bahwa akibat dari perjanjian yang dibuat oleh pihak yang tidak cakap adalah batal demi hukum.

c. Mengenai suatu hal tertentu

Sebagai syarat ketiga disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam

perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Bahwa barang itu sudah ada atau sudah berada di tangannya si berutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh undang-undang.¹¹

d. Suatu sebab yang halal

Yang dimaksudkan dengan sebab atau causa dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri. Perjanjian selain harus tertentu maka isinya juga harus halal, sebab isi perjanjian itulah yang akan dilaksanakan.

3. Asas-asas Perjanjian

Pasal 1338 KUH Perdata mengatur tentang asas-asas suatu perjanjian, yaitu:

a. Asas kebebasan berkontrak yakni setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian sesuai yang dikehendakinya, dan tidak terikat pada bentuk serta syarat tertentu. Hal ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan "*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*"

b. Asas Konsensualitas yakni sudah dapat dikatakan selesai dengan adanya kata sepakat dari para pihak yang membuat perjanjian. Hal ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang*

¹¹ *Ibid.*

membuatnya”.

c. Asas Kekuatan Mengikat yakni setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak, mengikat seperti undang-undang dan tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Asas ini disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato.

d. Asas Itikad Baik. Asas ini berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian. Setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, maksudnya perjanjian itu harus mengindahkan norma kepatutan dan kesusilaan. Asas itikad baik ini dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdato yang menyatakan bahwa *“Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.*

e. Asas Kepribadian. Asas ini berkaitan dengan berlakunya perjanjian. Asas kepribadian dapat disimpulkan dari ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1315 KUHPerdato : *“Pada umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas namanya sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain dari pada untuk dirinya sendiri”.*

Berdasarkan ketentuan Pasal 1315 KUH Perdata dapat disimpulkan bahwa perjanjian tidak dapat mengikat pihak ketiga. Pengecualian dari asas ini yaitu dalam hal janji untuk pihak ketiga diatur dalam Pasal 1317 KUHPerdato, Pasal 1318 KUH Perdata, Pasal 1340 ayat (2) KUH Perdata.

4. Wanprestasi dan Penyelesaian Hukumnya

Sebelum membahas wanprestasi, terlebih dahulu mengetahui arti dari prestasi karena prestasi merupakan suatu kewajiban yang harus dipenuhi. Bentuk prestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata terdiri atas kewajiban untuk:

- a. Memberikan sesuatu; atau
- b. Melakukan sesuatu; atau
- c. Tidak melakukan sesuatu.

Prestasi atau yang dalam bahasa Inggris disebut juga dengan istilah “*performance*” dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan manasesuai dengan “*term*” dan “*condition*” sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.¹²

Adapun pengertian yang umum tentang wanprestasi adalah “pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya”. Seorang debitur disebutkan dan berada pada dalam keadaan wanprestasi, apabila dia dalam melakukan pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai sehingga “terlambat” dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut “sepatutnya atau selayaknya”.¹³

Menurut Subekti, bentuk wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang

¹² Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Ctk. Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 87.

debitur dapat berupa empat macam:

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

Penyelesaian Wanprestasi

Menurut KUH Perdata, untuk menyatakan seseorang melanggar perjanjian dan dianggap melakukan wanprestasi, ia harus diberi surat peringatan terlebih dahulu (somasi). Surat somasi tersebut harus menyatakan dengan jelas bahwa satu pihak telah melanggar ketentuan perjanjian dengan mencantumkan pasal dan ayat yang dilanggar. Disebutkan pula dalam somasi tersebut tentang upaya hukum yang akan diambil jika pihak pelanggar tetap tidak mematuhi somasi yang dilayangkan. Somasi yang tidak diindahkan biasanya akan diikuti dengan somasi berikutnya (kedua) dan bila hal tersebut tetap diabaikan, maka pihak yang dirugikan dapat langsung melakukan langkah-langkah hukum yaitu berupa pengajuan gugatan kepada pengadilan yang berwenang atau pengadilan yang ditunjuk atau ditentukan dalam perjanjian. Pasal 1238 KUH Perdata menjelaskan bahwa “si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau

13 M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Ctk.Kedua, PT. Alumni, Bandung, 1986, hlm. 60.

dengan akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Apabila seorang debitur sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya, seperti yang diterangkan diatas, maka jika ia tetap tidak melakukan prestasinya, ia berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadap dia dapat diberlakukan sanksi-sanksi yaitu ganti rugi, pembatalan perjanjian, dan peralihan resiko.¹⁴ Hukuman atau akibat-akibat bagi debitur yang lalai ada empat macam yaitu:

- a. Membayar kerugian yang diderita pihak yang dirugikan yang dinamakan ganti rugi. Ganti rugi akan menjadi kewajiban debitur setelah debitur “dinyatakan lalai”. Pernyataan berada dalam keadaan lalai ini ditegaskan oleh Pasal 1234, yang berbunyi: Penggantian biaya, kerugian dan bunga, baru merupakan kewajiban apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”
- b. Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian;
- c. Peralihan resiko;
- d. Membayar biaya perkara kalau sampai diperkarakan dimuka hakim.

¹⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian, op.cit.*, hlm. 47.

5. Perjanjian Jual Beli

Jual Beli menurut B.W. adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Barang yang menjadi obyek perjanjian jual-beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia diserahkan hak miliknya kepada si pembeli.¹⁵

Menurut Pasal 1457 KUH Perdata jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang ditetapkan.

Jadi unsur yang mutlak harus ada pada perjanjian jual beli adalah:

1. Ada perikatan antara pihak penjual dan pembeli;
2. Objeknya adalah:
 - a. Penyerahan hak milik;
 - b. Pembayaran dengan uang.

Unsur-unsur pokok (*“essentialia”*) perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas *“konsesualisme”* yang menjiwai hukum perjanjian B.W., perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya *“sepakat”* mengenai barang dan

¹⁵ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Ctk. Ketujuh, Alumni, Bandung, 1985, hlm. 2.

harga. Begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Sifat *konsensual* dari jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi: “*Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar*”.¹⁶

Sebagaimana diketahui, hukum perjanjian dari B.W. menganut asas konsensualisme. Artinya ialah hukum perjanjian dari B.W. menganut suatu asas bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan kata sepakat saja dan bahwa perjanjian itu (dan dengan demikian “perikatan” yang ditimbulkan karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus sebagaimana dimaksudkan diatas. Pada detik tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat, bukannya pada detik-detik lain yang terkemudian atau yang sebelumnya.¹⁷

Mengenai kewajiban penjual dan pembeli, kewajiban pembeli yang paling utama tentunya kewajiban untuk membayar harga sesuai dengan ketentuan Pasal 1513 B.W. pembeli wajib menyelesaikan pelunasan harga bersamaan dengan penyerahan barang. Pembeli yang menolak untuk membayar berarti telah melakukan “perbuatan melawan hukum”. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1365 KUH Perdata.

Sedangkan kewajiban penjual menurut Pasal 1474 KUH Perdata pada pokoknya

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 3.

terdiri atas :

- i. Kewajiban untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli;
- ii. Kewajiban memberi jaminan (*vrijwaring*) bahwa barang yang dijualnya itu tidaklah mempunyai sangkutan apapun, baik dalam wujud tuntutan maupun pembebanan.

KUH Perdata menganut sistem obligatoir, dengan adanya kata sepakat barulah timbul hak dan kewajiban untuk menuntut penyerahan barang dan uang. Sebagaimana diketahui hukum mengenal dua macam penyerahan yaitu penyerahan juridis dan penyerahan nyata. Orang yang menjual rumah harus memungkinkan si pembeli menggunakan rumah yang telah dibelinya itu. Jadi ia harus memberikan kuncinya. Penyerahan kunci yang demikian adalah penyerahan juridis. Kecuali penjual harus memungkinkan si pembeli menggunakan apa yang dibelinya, penjual juga wajib menyerahkan hak miliknya. Ini dinamakan penyerahan juridis. Yang demikian itu adalah sama, baik pada penjualan benda bergerak maupun pada penjualan benda tidak bergerak. Penyerahan juridis dasarnya terdapat di dalam pasal-pasal 1338 dan 1399 B.W.¹⁸

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada pembeli.

Oleh karena itu B.W. mengenal tiga macam barang, yaitu: barang bergerak, barang

¹⁸Hartono Soerjopratiknjo, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Ctk. Pertama, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1982, hlm. 22.

tetap dan barang “tak bertubuh” (dengan mana dimaksudkan piutang, penagihan atau “claim”), maka menurut B.W. juga ada tiga macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masing-masing macam barang itu.¹⁹

- a. untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu; lihat pasal 612 yang berbunyi sebagai berikut:

“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. Penyerahan tak perlu dilakukan, apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya.”

- b. untuk barang tetap (tak bergerak) dengan perbuatan yang dinamakan “balik nama” (bahasa Belanda: “*overschrijving*”) dimuka Pegawai Kadaster yang juga dinamakan Pegawai Balik-nama atau Pegawai Penyimpan hipotik, yaitu menurut pasal 616 dihubungkan dengan pasal 620, pasal-pasal mana berbunyi sebagai berikut:

Pasal 616: “Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam pasal 620”;

Pasal 620: “Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termuat dalam tiga

¹⁹ Subekti, *Aneka Perjanjian, op.cit.*, hlm. 9.

pasal yang lalu, pengumuman termaksud diatas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan berada, dan dengan membukukannya dalam register.”

Selanjutnya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria, dalam pasal 19 menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T), sedangkan menurut maksud peraturan tersebut hak milik atas tanah juga berpindah pada saat dibuatnya akte dimuka pejabat tersebut.

c. barang tak bertubuh dengan perbuatan yang dinamakan “cessie” sebagaimana diatur dalam pasal 613 B.W. yang berbunyi:

“Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya 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 endosemen.”

Mengenai penyerahan barang, B.W membedakannya atas 3 macam penyerahan,

masing-masing²⁰:

- a. Penyerahan benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata;
- b. Penyerahan benda tetap dilakukan dengan balik nama;
- c. Penyerahan piutang atas nama dilakukan melalui endocement atau cessie;

Dalam hal penjualnya lalai atau lupa menyerahkan barang, maka pembeli dapat menuntut pembatalan jual beli sesuai ketentuan pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata.

Mengenai obyek penyerahan, yang wajib diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah²¹:

- i. Pemindahan barang yang dijual ke dalam penguasaan dan pemilikan pembeli;
- ii. Segala sesuatu yang merupakan bagian dari barang yang dijual yang dihajatkan untuk penggunaan barang itu selama-lamanya;
- iii. Surat-surat bukti pemilikan atas benda, jika oleh kebiasaan atau Undang-Undang disyaratkan adanya surat-surat tersebut bagi jenis benda seperti itu.

²⁰Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Ctk. Kedua, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1989, hlm. 127.

²¹ *Ibid*, hlm. 128.

C. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Konsumen Dan Upaya Penyelesaiannya

1. Pengertian Sengketa Konsumen

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen tidak memberikan batasan apakah yang dimaksud dengan sengketa konsumen. Definisi "sengketa konsumen" dijumpai pada Peraturan Menteri Perindustrian dan Perdagangan yaitu Surat Keputusan Nomor: 350/MPP/Kep/12/2001 tanggal 10 Desember 2001, dimana yang dimaksud dengan sengketa konsumen adalah sengketa antara pelaku usaha dengan konsumen yang menuntut ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan atau yang menderita kerugian akibat mengkonsumsi barang atau memanfaatkan jasa.

Alasan-alasan yang menyebabkan timbulnya sengketa konsumen, antara lain:

- a. Adanya hak-hak konsumen yang tidak dipenuhi;
- b. Timbulnya kerugian konsumen, baik secara materiil maupun immaterial.

2. Penyelesaian Sengketa Konsumen

Pasal 45 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, menyediakan fasilitas penyelesaian sengketa konsumen, pasal tersebut mengatur 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 di lingkungan peradilan umum".

- a. Penyelesaian secara perdamaian antara kedua belah pihak

Pasal 1851 KUH Perdata menjelaskan perdamaian adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak, dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung atau mencegah timbulnya suatu perkara. Perjanjian ini tidaklah sah, melainkan jika dibuat secara tertulis.

Dalam perdamaian ini kedua belah pihak saling melepaskan sebagian tuntutan mereka, demi untuk mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung atau untuk mencegah timbulnya suatu perkara. Ia adalah suatu perjanjian “formal” karena ia tidak sah (dan karenanya tidak mengikat) kalau tidak diadakan menurut suatu formalitas tertentu, yaitu ia harus diadakan secara tertulis. Untuk mengadakan suatu perdamaian diperlukan bahwa seorang mempunyai kekuasaan untuk melepaskan haknya atas hal-hal yang termaksud dalam perjanjian itu.²²

b. Penyelesaian Sengketa Di luar Pengadilan

Adapun Alternatif Penyelesaian Sengketa menurut Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 berbunyi:²³

“Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negoisasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli.”

²² Subekti, *Aneka Perjanjian...*, *op.cit.* hlm. 176.

²³ Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan...*, *op.cit.* hlm. 185.

i. Konsultasi

Pada prinsipnya konsultasi merupakan suatu tindakan yang bersifat “personal” antara suatu pihak tertentu yang disebut dengan “klien” dengan pihak lain yang merupakan pihak “konsultan” yang memberikan pendapatnya kepada klien tersebut untuk memenuhi keperluan dan kebutuhan kliennya. Pendapat tersebut tidak mengikat, artinya klien bebas untuk menerima pendapatnya atau tidak.

ii. Negoisasi

Negoisasi adalah proses konsensus yang digunakan para pihak untuk memperoleh kesepakatan di antara mereka. Negoisasi merupakan sarana bagi pihak-pihak yang mengalami sengketa untuk mendiskusikan penyelesaiannya tanpa melibatkan pihak ketiga penengah yang tidak berwenang mengambil keputusan (mediasi) dan pihak ketiga pengambil keputusan (arbitrase dan litigasi).

iii. Mediasi

Mediasi merupakan proses negoisasi pemecahan masalah di mana pihak luar yang tidak memihak (*impartial*) bekerja sama dengan pihak yang bersengketa untuk membantu memperoleh kesepakatan perjanjian dengan memuaskan.

iv. Konsiliasi

Konsiliasi tidak jauh berbeda dengan perdamaian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1851 KUH Perdata. Konsiliasi sebagai suatu alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan adalah suatu tindakan atau proses untuk mencapai perdamaian di luar pengadilan. Dalam konsiliasi pihak ketiga mengupayakan pertemuan di antara pihak yang

berselisih untuk mengupayakan perdamaian. Hasil dari kesepakatan para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa konsiliasi harus dibuat secara tertulis dan ditandatangani secara bersama oleh para pihak yang bersengketa, dan didaftarkan di Pengadilan Negeri. Kesepakatan tertulis dari konsiliasi ini bersifat final dan mengikat para pihak.

v. Penilaian Ahli

Yang dimaksud dengan penilaian ahli adalah pendapat hukum oleh lembaga arbitrase. Dalam suatu kelembagaan, arbitrase ternyata tidak hanya bertugas untuk menyelesaikan perbedaan atau perselisihan pendapat maupun sengketa yang terjadi antara para pihak dalam suatu perjanjian pokok, melainkan juga dalam memberikan konsultasi dalam bentuk opini atau pendapat hukum atas permintaan dari pihak yang melakukannya. Oleh sebab itu, pendapat tersebut diberikan atas permintaan dari para pihak secara bersama-sama dengan melalui mekanisme sebagaimana halnya suatu penunjukan (lembaga) arbitrase untuk menyelesaikan suatu perselisihan atau sengketa, maka pendapat hukum ini juga bersifat final. Sebenarnya sifat dari pendapat hukum yang diberikan oleh lembaga arbitrase ini termasuk dalam pengertian atau bentuk putusan lembaga arbitrase.²⁴

Menurut Undang-Undang Arbitrase No. 30 Tahun 1999, maka pihak pemohon (*Claimant*) harus mengajukan Surat Tuntutan (*Statement of Claim*), diikuti oleh “Jawaban” (*Statement of Defence*) dan jika ada “Tuntutan Balasan” (*Counter Claim = Reconventie*) dari pihak termohon (*Respondent*). Selanjutnya diikuti dengan pemanggilan

²⁴*Ibid*, hlm. 188.

untuk hearing dan pemeriksaan saksi, saksi ahli, dan pembuktian lainnya. Setelah itu Arbitrase baru memberikan putusannya.²⁵

c. Penyelesaian Sengketa Di Peradilan Umum

Pada prinsipnya, penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan mengacu pada ketentuan tentang peradilan umum yang berlaku, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 45 UUPK, yang menyatakan:

Pasal 45 ayat (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.”

Pasal 45 ayat (2) “Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa.”

Pasal 45 ayat (3) “Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam Undang-Undang.”

Pasal 45 ayat (4) “Apabila telah diipih upaya penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa.”

Pihak-pihak yang dapat mengajukan gugatan atau pelanggaran pelaku usaha

²⁵Munir Fuady, *Arbitrase Nasional, Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Ctk. Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 41.

melalui pengadilan menurut Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen meliputi :

- i. Seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan.
- ii. Sekelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama.
- iii. Lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya.
- iv. Pemerintah dan/atau instansi terkait apabila barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau dimanfaatkan mengakibatkan kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit.

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

Dengan memperhatikan Pasal 45 dan 48 UUPK, penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan mengacu pada ketentuan tentang peradilan umum yang berlaku. Jadi dengan demikian, proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan negeri, dilakukan seperti halnya mengajukan gugatan sengketa perdata biasa, dengan mengajukan tuntutan

ganti kerugian baik berdasarkan perbuatan melawan hukum, gugatan ingkar janji atau wanprestasi atau kelalaian dari pelaku usaha atau produsen yang menimbulkan cedera, kematian atau kerugian bagi konsumen.

3. Penyelesaian Sengketa melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)

Konsumen yang ingin menyelesaikan sengketa konsumen dengan cara di luar pengadilan maka bisa melakukan alternatif penyelesaian sengketa ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Hal tersebut diatur dalam pasal 49 ayat (1) UU Perlindungan Konsumen.

Pasal 47 UU Perlindungan Konsumen juga menegaskan bahwa penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadi kembali atau tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita konsumen.

BPSK yang dalam hal ini disebut sebagai pengadilan khusus konsumen, banyak menerima pengaduan konsumen perumahan dalam hal kelalaian yang dilakukan oleh pihak pengembang. Pasal 52 UUPK mengatur tentang tugas dan wewenang BPSK dalam menyelesaikan sengketa konsumen. Tugas dan wewenang BPSK menurut Pasal 52 meliputi:

- i. melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi;
- ii. memberikan konsultasi perlindungan konsumen;

- iii. melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku;
- iv. melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran ketentuan dalam undang-undang ini;
- v. menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis, dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- vi. melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa perlindungan konsumen;
- vii. memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- viii. memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli dan/atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran itu;
- ix. meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi ahli, atau setiap orang sebagaimana dimaksud pada huruf g dan huruf h, yang tidak bersedia memenuhi panggilan badan penyelesaian sengketa konsumen;
- x. mendapatkan, meneliti dan/atau menilai surat, dokumen, atau alat bukti lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan;
- xi. memutuskan dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian di pihak konsumen;
- xii. memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- xiii. menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan undang-undang ini.

Terdapat 3 (tiga) tata cara persidangan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) (Pasal 54 ayat (4) jo. Pasal 26 sampai Pasal 36 Surat Keputusan Memperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001, yaitu:²⁶

i. Persidangan dengan cara konsiliasi

Inisiatif salah satu pihak atau para pihak membawa sengketa konsumen ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), ditangani oleh Majelis Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) yang bersikap pasif dalam persidangan dengan cara konsiliasi. Sebagai pemerantara antara para pihak yang bersengketa, Majelis Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) bertugas (Pasal 28 SK Memperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001) :

- a) Memanggil konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa;
- b) Memanggil saksi dan saksi ahli bila diperlukan;
- c) Menyediakan forum bagi konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa;
- d) Menjawab pertanyaan konsumen dan pelaku usaha, perihal peraturan perundang-undangan di bidang perlindungan konsumen.

Prinsip tata cara Penyelesaian Sengketa Konsumen (PSK) dengan cara konsiliasi ada 2 (dua) (Pasal 29 SK Memperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001). Pertama, proses penyelesaian sengketa konsumen menyangkut bentuk maupun jumlah ganti rugi

²⁶Yusuf Shofie, *Penyelesaian Sengketa Konsumen Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) Teori dan Penegakan Hukum*, Ctk. Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 34

diserahkan sepenuhnya kepada para pihak, sedangkan Majelis Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) bertindak pasif sebagai konsiliator. Kedua, hasil musyawarah konsumen dan pelaku usaha dikeluarkan dalam bentuk Keputusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).

ii. Persidangan dengan cara mediasi

Cara mediasi ditempuh atas inisiatif salah satu pihak atau para pihak, sama halnya dengan cara konsiliasi. Keaktifan Majelis Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) sebagai pemerantara dan penasihat Penyelesaian Sengketa Konsumen (PSK) dengan cara mediasi, terlihat dari tugas Majelis Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) yaitu:

- a) Memanggil konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa;
- b) Memanggil saksi dan saksi ahli bila diperlukan;
- c) Menyediakan forum bagi konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa;
- d) Secara aktif mendamaikan konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa;
- e) Secara aktif memberikan saran atau anjuran penyelesaian sengketa konsumen sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang perlindungan konsumen.

Prinsip tata cara Penyelesaian Sengketa Konsumen dengan cara mediasi ada 2 (dua) (Pasal 31 SK Memperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001). Pertama, proses penyelesaian sengketa konsumen menyangkut bentuk maupun jumlah ganti rugi diserahkan sepenuhnya kepada para pihak, sedangkan Majelis Badan Penyelesaian

Sengketa Konsumen (BPSK) bertindak aktif sebagai mediator dengan memberikan nasihat, petunjuk, saran dan upaya-upaya lain dalam menyelesaikan sengketa. Kedua, hasil musyawarah konsumen dan pelaku usaha dikeluarkan dalam bentuk keputusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).

iii. Persidangan dengan cara arbitrase

Pada persidangan dengan cara ini, para pihak menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) untuk memutuskan dan menyelesaikan sengketa konsumen yang terjadi. Proses pemilihan Majelis Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dengan cara arbitrase ditempuh melalui 2 (dua) tahap (Pasal 32 SK Memperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001). Pertama, para pihak memilih arbitor dari anggota Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) yang berasal dari unsur pelaku usaha dan konsumen sebagai anggota Majelis Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Kedua, arbitor yang dipilih para pihak tersebut kemudian memilih arbitor ketiga dari anggota Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dari unsur pemerintah sebagai Ketua Majelis Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Jadi, unsur pemerintah selalu dipilih untuk menjadi Ketua Majelis.

Prinsip tata cara Penyelesaian Sengketa Konsumen (PSK) dengan cara arbitrase dilakukan dengan 2 (dua) persidangan, yaitu persidangan pertama dan persidangan kedua. Prinsip-prinsip pada persidangan pertama, yaitu:

- a) Kewajiban Majelis Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) memberikan petunjuk tentang upaya hukum bagi kedua belah pihak (Pasal 33 ayat (1) SK

Memperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001);

b) Kewajiban Majelis Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) untuk mendamaikan kedua belah pihak (Pasal 34 ayat (1) SK Memperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001), dalam hal tercapai perdamaian, maka hasilnya wajib dibuatkan penetapan perdamaian oleh Majelis Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) (Pasal 35 ayat (3) SK Memperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001);

c) Pencabutan gugatan konsumen dilakukan sebelum pelaku usaha memberikan jawaban, dituangkan dengan surat pernyataan, disertai kewajiban Majelis Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) mengumumkan pencabutan gugatan tersebut dalam persidangan (Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) SK Memperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001).

d) Kewajiban Majelis Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) untuk memberikan kesempatan yang sama bagi para pihak (asas audi et alteram partem) (Pasal 34 ayat (2) SK Memperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001), yaitu:

1) Kesempatan yang sama untuk mempelajari berkas yang berkaitan dengan persidangan dan membuat kutipan seperlunya (Pasal 33 ayat (2) SK Memperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001);

2) Pembacaan isi gugatan konsumen dan surat jawaban pelaku usaha, jika tidak tercapai perdamaian (Pasal 34 ayat (1) SK Memperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001);

Setelah persidangan yang pertama, maka pada persidangan yang kedua dikenal juga prinsip tata cara Penyelesaian Sengketa Konsumen (PSK), yaitu:

- a) Kewajiban Majelis Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) untuk memberikan kesempatan terakhir sampai dengan persidangan kedua disertai kewajiban para pihak membawa alat bukti yang diperlukan, bila salah satu pihak tidak hadir pada persidangan pertama (Pasal 36 ayat (2) SK Memperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001);
- b) Persidangan kedua dilakukan selambat-lambatnya dalam waktu 5 (lima) hari kerja sejak hari persidangan pertama (Pasal 36 ayat (2) SK Memperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001);
- c) Kewajiban Sekretariat Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) untuk memberitahukan persidangan kedua dengan surat panggilan kepada para pihak (Pasal 36 ayat (2) SK Memperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001);
- d) Pengabulan gugatan konsumen, jika pelaku usaha tidak datang pada persidangan kedua (*verstek*), sebaliknya gugatan digugurkan, jika konsumen yang tidak datang (Pasal 36 ayat (3) SK Memperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001).

Berlanjut pada putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Pasal 54 Ayat (3) UUPK menegaskan bahwa putusan majelis dari BPSK itu bersifat final dan mengikat. Kata “final” diartikannya sebagai tidak adanya upaya banding dan kasasi. Yang ada adalah “keberatan” yang dapat disampaikan kepada pengadilan negeri dalam waktu 14 hari kerja setelah pihak berkepentingan menerima pemberitahuan putusan tersebut. Jika pihak yang “dikalahkan” tidak menjalankan putusan BPSK, maka putusan itu akan

diserahkan oleh BPSK kepada penyidik untuk dijadikan bukti permulaan yang cukup untuk melakukan penyidikan.²⁷

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 yang menerima keberatan pelaku usaha memutus perkara tersebut dalam jangka waktu 21 hari sejak diterimanya keberatan tersebut (pasal 58). Selanjutnya kasasi pada putusan pengadilan negeri ini diberi luang 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).²⁸

²⁷ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Ctk. Kedua, PT. Grasindo, 2004, hlm. 176.

²⁸ Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan..., op.cit.* hlm. 128.

BAB III

Perlindungan Hukum Konsumen Perumahan di Kabupaten Sleman

A. Pelaksanaan Perlindungan Hukum Konsumen Perumahan di Kabupaten Sleman

Pada umumnya jual beli rumah yang terjadi antara pelaku usaha yaitu antara pengembang perumahan dengan konsumen perumahan didasarkan pada perjanjian yang telah ditetapkan sepihak oleh pengembang atau yang juga disebut dengan perjanjian baku atau standar. Untuk kepraktisan dari segi hubungan hukum antara pengembang dengan konsumen, pengembang menciptakan formulir-formulir standar yang mengikat (*standard form contract*). Dalam praktek perlindungan konsumen, formulir-formulir itu disebut sebagai kontrak standar.

Apabila membeli rumah, seorang konsumen pasti akan menjumpai dokumen-dokumen hukum (*legal documents*) yang penting yaitu:

- a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli, disingkat PPJB (nama lainnya seperti: Perjanjian Pendahuluan Pembelian; Perjanjian Akan Jual Beli, dan sebagainya) antara pengembang dan konsumen.
- b. Akta Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mengalihkan atau memecah pemilikan tanah dan rumah dari pengembang kepada setiap konsumen.
- c. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, nama lain seperti: Persetujuan Pemberian Kredit dari Bank Pemberi KPR/KPA.

Terdapat tiga tahap sebagai lahirnya proses perjanjian jual beli unit rumah antara pihak pengembang dengan konsumen yaitu :

1. Tahap pra transaksi

Pada tahap ini konsumen mencari informasi mengenai objek rumah yang akan dibeli, harga, dan fasilitas yang didapat dalam membeli unit rumah. Konsumen memperoleh informasi tersebut melalui brosur atau iklan yang diberikan oleh pihak pengembang. Konsumen berhak mendapatkan informasi yang benar, jelas, jujur mengenai kondisi dan jaminan atas rumah tersebut. Kewajiban dari pihak pengembang untuk memberikan informasi yang benar, jelas, jujur dijelaskan pada Undang-Undang Perlindungan Konsumen Pasal 7 huruf a dan b, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 60, dan Pasal 62 ayat (1) dan (2).

2. Tahap transaksi

Tahap transaksi konsumen adalah tahap terjadinya proses peralihan pemilikan barang dan atau pemanfaatan jasa tertentu dari pelaku usaha kepada konsumen. Pada tahap ini pihak pengembang dan konsumen masuk pada tahap pelaksanaan perjanjian. Dalam hal ini kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat untuk mengadakan perjanjian jual beli rumah dan menandatangani akta perjanjian tersebut. Dalam prakteknya, perjanjian jual beli rumah antara pihak pengembang dengan konsumen didahului oleh Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual beli (PPJB), yaitu suatu perjanjian awal adanya kesepakatan jual beli rumah.

Permasalahan yang sering muncul pada tahap transaksi ini tidak adanya

kesempatan bagi konsumen untuk mempelajarinya dan untuk mengemukakan keberatan apabila terdapat isi perjanjian yang tidak sesuai. Pihak konsumen tidak memiliki kesempatan mengubah isi perjanjian tersebut dengan alasan agar lebih efisien waktu dan tenaga.

3. Tahap purna transaksi

Tahap ini merupakan tahap ketika transaksi konsumen sudah terjadi dan pelaksanaannya telah diselenggarakan. Pada tahap ini, apabila informasi yang diberikan pelaku usaha dan juga kewajiban-kewajiban para pihak yang tertera dalam perjanjian sebelumnya tidak sesuai dengan kenyataannya, maka hal tersebut yang mengakibatkan adanya sengketa konsumen.

Mengenai dasar hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), pada dasarnya di dalam hukum perjanjian terdapat asas kebebasan kontrak yakni setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian sesuai yang dikehendakinya, dan tidak terikat pada bentuk serta syarat tertentu. Hal ini disimpulkan dari Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Begitu pun halnya dengan perjanjian jual beli antara pihak pengembang dan konsumen dinyatakan sah karena perjanjian ini disepakati bersama.

Dalam hal ini, seperti perjanjian lainnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat pengembang dan konsumen juga harus memenuhi 4 syarat perjanjian berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dijelaskan yaitu:

i. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kata sepakat antara pihak pengembang dengan konsumen perumahan dinyatakan pada perjanjian pengikatan jual beli rumah secara tertulis. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing yang ada di kemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T), ketika bangunan telah selesai, unit rumah telah bersertifikat dan telah layak huni.

Dalam hal ini pengembang PT. "X" dengan pihak konsumen begitu juga pengembang PT. "Y" dengan pihak konsumennya telah sama-sama sepakat dengan isi dari perjanjian yang memuat hak dan kewajiban kedua belah pihak. Maka unsur adanya kata sepakat ini tercapai pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara pihak pengembang dan konsumen.

ii. Cakap untuk membuat suatu perikatan

Pihak pengembang dan konsumen yang membuat perjanjian pengikatan jual beli tersebut haruslah seorang yang cakap seperti disebutkan dalam Pasal 1329 KUHPerdara. Pasal 1329 KUHPerdara menyatakan "*setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap.*"

Bahwa pengembang dan konsumen dalam kasus ini merupakan seorang yang sama-sama telah cakap hukum untuk membuat perjanjian pengikatan

jual beli. Sehingga hubungan hukum antara kedua belah pihak ini telah mengikat dan sah menurut undang-undang.

iii. Suatu hal tertentu

Pasal 1333 KUH Perdata menjelaskan bahwa *“suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya”*.

Dalam hal ini perjanjian pengikatan jual beli rumah yang disepakati oleh pengembang dan konsumen mengenai suatu hal tertentu yaitu menyangkut objeknya yaitu rumah.

iv. Suatu sebab yang halal

Perjanjian jual beli rumah yang dibuat antara pengembang dengan konsumen perumahan tidak boleh melanggar Undang-Undang.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) Nomor 8 Tahun 1999 mengatur tentang perlindungan kepentingan konsumen dan pelaku usaha dalam melakukan hubungan hukum juga terdapat hak dan kewajiban para pihak. Di dalamnya terdapat mengenai hak-hak konsumen yang harus dipenuhi oleh pelaku usaha. Hak-hak konsumen yang harus dipenuhi tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) mengenai hak konsumen. Sedangkan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh pelaku usaha mengacu pada ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK). Bentuk perlindungan hukum bagi konsumen juga mengacu pada Pasal 8

sampai dengan Pasal 17 UUPK mengenai perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha dan juga sesuai pada Pasal 19 sampai dengan Pasal 28 UUPK tentang tanggung jawab pelaku usaha dan pembuktiannya. Ketentuan-ketentuan khusus dalam UUPK tersebut sebagai bentuk dari perlindungan hukum bagi konsumen.

Apabila dikaitkan dengan masalah perlindungan hukum bagi konsumen perumahan, bentuk perlindungan bagi konsumen tidak hanya mengacu pada Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) Nomor 8 Tahun 1999, tetapi juga mengacu pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara pengembang dan konsumen perumahan tersebut memuat hak dan kewajiban para pihak. Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini seharusnya konsumen mendapatkan hak untuk memperoleh informasi yang benar dan jelas mengenai kondisi rumah, hak untuk penyerahan rumah yang tepat waktu, gambar denah dan spesifikasi teknik bangunan yang jelas, mendapatkan kualitas bangunan sesuai perjanjian, mendapatkan fasilitas-fasilitas dan sarana prasarana seperti yang dijanjikan sampai mendapatkan alat bukti kepemilikan rumah yaitu sertifikat unit rumah yang harus diserahkan oleh pihak pengembang.

Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada kasus ini PT "X" selaku pihak pengembang tidak menyerahkan alat bukti kepemilikan rumah berupa sertifikat unit rumah yang merupakan hak bagi konsumen ketika konsumen telah beriktikad baik untuk membayar sesuai dengan kesepakatan awal.

Begitu juga dengan pihak pengembang PT “Y” yang tidak menyelesaikan pembangunan rumah sesuai dengan batas waktu yang diperjanjikan dan juga belum melengkapi fasilitas-fasilitas seperti yang diperjanjikan, seperti listrik yang seharusnya 1300 watt tetapi pada kenyatannya hanya dipasang 900 watt, kanopi tidak ada, pagar halaman dan teralis besi tempa tidak ada, AC ruang utama tidak ada, sumur resapan tidak ada, drainase resapan tidak ada dan tanaman rumput manila tidak ada.

Tapi kenyataannya persoalan tidak hanya pada pihak pengembang yang tidak melaksanakan kewajiban, tetapi juga pada pihak konsumen. Pada kasus ini diperoleh fakta bahwa pada ternyata pihak konsumen belum membayar uang muka secara lunas karena hanya membayar Rp 150.000.000, sedangkan seharusnya sebesar Rp 155.000.000,-. Maka diketahui bahwa pihak konsumen tidak membayar angsuran sebesar Rp 4.000.000,- selama 5 tahun atau 60 bulan sejak 26 Desember 2005 sampai kasus ini diangkat.

Berdasarkan Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara pihak konsumen dan PT. “X”, tentunya telah terdapat kesepakatan yang memuat kewajiban PT. “X” selaku pelaku usaha dan muncul hak bagi konsumen. Kewajiban dan tanggung jawab PT. “X” menurut Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli (PPJB) yaitu sebagai berikut¹ :

1. Pasal 6 angka 2 Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli (PPJB)

¹ Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Direktur Utama PT x dengan pihak konsumen perumahan x.

mengenai hal Pembangunan yang isinya:

“Pihak pertama berkewajiban menyelesaikan pembangunan rumah milik pihak kedua dalam jangka waktu 5 (lima) bulan dihitung mulai tanggal 5 Juni 2006 – 5 November 2006 sejak dicapainya kesepakatan dimulainya pembangunan rumah dan telah disetujui surat-surat di tandatangani gambar rencana. Apabila dalam jangka waktu 5 (lima) bulan pihak pertama belum menyelesaikan pembangunan rumah tersebut, maka pihak kedua pada bulan ke 6 (enam) dan seterusnya (selama pembangunan rumah belum selesai) akan mendapatkan Ganti Rugi atas keterlambatan penyelesaian pembangunan sebesar 0,005% (nol koma nol lima) per hari dari total uang yang telah dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama”.

2. Pasal 11 Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli (PPJB) mengenai pemeliharaan yang isinya:

“Pihak pertama akan memberikan jaminan kepada pihak kedua selama 60 (enam puluh) hari apabila terjadi kerusakan yang disebabkan oleh kelalaian pihak kesatu. Masa perawatan terhitung sejak penandatanganan realisasi penyerahan rumah (Berita Acara Serah Terima Rumah). Bila telah melewati jangka waktu dan masa perawatan selama 60 (enam puluh) hari terjadi kerusakan, komplain, maka pihak pertama sudah tidak bertanggungjawab lagi.”

3. Pasal 12 Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli (PPJB) mengenai hal biaya-biaya yang isinya:

“Setelah Setelah pembangunan rumah yang dijanjikan selesai, maka Pihak Pertama berkewajiban untuk mengalihkan Hak Atas Tanah dimana rumah tersebut berdiri kepada Pihak Kedua dan untuk Biaya Balik Nama (BBN) serta Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi Tanggung Jawab pihak kedua dengan mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Maka dalam hal ini konsumen mempunyai hak untuk memperoleh bangunan rumah yang sesuai batas waktu yang ditentukan, konsumen juga berhak mendapatkan jaminan apabila kerusakan yang disebabkan oleh kelalaian pihak pengembang dan juga hak untuk mendapatkan alat bukti kepemilikan rumah yaitu sertifikat unit rumah dengan biaya perolehan hak atas tanah tersebut ditanggung oleh pihak pengembang.

Akan tetapi dalam penerapannya, hal sebagaimana yang menjadi hak konsumen tersebut belum berjalan dengan baik. Hak konsumen yang tidak terpenuhi yaitu dalam hal penyerahan sertifikat yang tidak dilakukan oleh pihak pengembang. Kasus tersebut yang dialami oleh konsumen Perumahan di daerah Depok, Sleman yaitu bahwa pihak konsumen tidak mendapatkan haknya setelah ia beriktikad baik untuk melaksanakan kewajiban pembayaran berdasarkan kesepakatan awal. Pihak konsumen telah membayar cicilan ke 9 dari kesepakatan pembayaran dengan pihak pengembang, akan tetapi ia tidak mendapatkan sertifikat unit rumah yang menjadi haknya. Cicilan tersebut merupakan cicilan yang sudah mencapai nilai minimal 30% (tiga puluh persen) dari harga jual yang telah disepakati karena jumlah cicilan adalah 12 kali cicilan. Kemudian pihak konsumen menghubungi Direktur Utama dari PT. "X" dan Direktur Utama PT. "X" tersebut menjanjikan jika sejak 1 bulan dari tanggal tersebut permasalahan sertifikat tidak selesai, yang bersangkutan akan mengembalikan uang yang telah dibayar pihak pembeli dan pihak pembeli menunda pembayaran 3 cicilan terakhir sampai sertifikat memasuki tahap akta jual beli. Akan tetapi janji tersebut tidak

juga dipenuhi oleh pihak pengembang sampai pada akhirnya pihak konsumen mengajukan kasus tersebut ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta.

Berdasarkan analisis penulis dari adanya kasus ini, butir perjanjian yang menjadi kewajiban pengembang yang berkaitan dalam kasus tersebut tertera dalam pasal 12 Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang isinya telah disebutkan diatas. Dalam butir perjanjian tersebut dapat dilihat mengenai kewajiban PT. "X" selaku pihak pengembang yang berkewajiban dalam hal menyerahkan sertifikat hak atas tanah unit rumah kepada pihak konsumen.

Pihak konsumen sendiri telah melaksanakan kewajibannya dengan membayar cicilan yang sudah mencapai nilai minimal 30% (tiga puluh persen) dari harga jual yang telah disepakati. Pasal 3 Perjanjian Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang menjelaskan mengenai cara pembayaran yang merupakan perhitungan cicilan yang dilakukan oleh pihak konsumen dan memang cicilan ke 9 tersebut sudah mencapai nilai minimal 30% (tiga puluh persen) dari harga jual yang telah disepakati². Maka dalam kasus ini pihak konsumen berhak menggugat kepada PT. "X" karena Direktur Utama dari PT. "X" tidak segera menyerahkan sertifikat yang menjadi hak dari pihak konsumen.

Berdasarkan fakta diketahui bahwa PT. "X" merupakan pengembang dalam keadaan ekonomi terpuruk sehingga membutuhkan dana untuk menyelesaikan

² Data dari berita acara pengaduan pihak konsumen kepada BPSK beserta kwitansi pembayaran

pembangunan unit rumah. Maka untuk dapat menyelesaikan pembangunan unit rumah tersebut, sertifikat induk dari unit rumah pihak konsumen dijaminan kepada pengembang lain yang memiliki dana lebih besar. Apabila pembangunan unit rumah telah selesai dan pihak konsumen telah membayar lunas kepada pihak pengembang, barulah pengembang menebus sertifikat tersebut kepada pihak pengembang yang memiliki dana yang lebih besar tersebut³.

Pihak konsumen mendapat perlindungan hukum dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, khususnya terkait kasus ini mengacu pada ketentuan :

1. Pasal 4 huruf g mengenai hak konsumen, hak konsumen yang dilanggar oleh pengembang dalam hal ini adalah hak konsumen untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur;
2. Pasal 7 huruf a mengenai kewajiban pelaku usaha, dalam hal ini pengembang tidak beriktikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
3. Pasal 16 huruf b yang mengatur ketentuan bahwa pelaku usaha dalam hal ini pihak pengembang dilarang untuk tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi.

Selanjutnya apabila dikaitkan dengan masalah perlindungan hukum terhadap konsumen di bidang perumahan ini, maka ketentuan mengenai ganti rugi

³ Data dari berita acara dan wawancara dengan Ibu Yudhit Nitriasari, S.H. selaku pihak dari Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta tanggal 1 Februari 2012 pukul 10.00 WIB.

pada Pasal 19 harus dipahami lebih lanjut karena ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen hanya berlaku bagi konsumen yang membeli barang dan/atau jasa konsumsi saja. Akan tetapi, mengenai tanggung jawab ganti rugi bagi pelaku usaha (pengembang) dapat pula diterapkan bagi pelaku usaha (pengembang) yang merugikan konsumennya.

Kemudian pada kasus kedua, dalam hal ini juga terdapat Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara pihak konsumen dan PT. "Y" yang memuat kesepakatan yang memuat kewajiban PT. "X" selaku pelaku usaha dan muncul hak bagi konsumen.

Butir perjanjian yang memuat kewajiban pihak konsumen yaitu mengenai hal pembayaran yaitu pada Pasal 3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang isinya:⁴

"Pembayaran pelunasan sebesar Rp 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah) akan dibayarkan melalui KPR dengan jangka waktu 5 (lima) tahun dengan angsuran per bulan sebesar Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah) yang harus dibayarkan setiap tanggal 26 (dua puluh enam)".

Sedangkan, butir perjanjian yang menjadi kewajiban PT. "Y" selaku pihak pengembang yang terkait kasus ini yaitu pada Pasal 4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang isinya:

"Pihak pertama bersedia menyelesaikan pembangunan rumah tersebut dalam jangka waktu 5 (lima) bulan setelah uang muka diserahkan atau selambat-lambatnya pada tanggal 30-11-2005 (tiga puluh november dua ribu lima)".

⁴ Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Direktur Utama PT. "Y" dengan pihak konsumen perumahan "Y".

Akan tetapi dalam penerapannya, hak konsumen tidak dapat dipenuhi oleh pengembang. Hak konsumen yang tidak terpenuhi yaitu dalam hal penyelesaian pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan waktu yang diperjanjikan. Kasus tersebut yang dialami oleh konsumen perumahan di daerah Gamping Kabupaten Sleman. Kasus tersebut bermula ketika pihak konsumen membeli rumah kepada pengembang PT. "Y" dengan batas rumah jadi (selesai dibangun) yakni tanggal 30 November 2005. Pembelian unit rumah tersebut disepakati oleh kedua belah pihak dengan harga dan Rp 320.000.000,- dengan uang muka Rp 155.000.000,-. Akan tetapi sampai bulan November 2005 rumah tersebut ternyata belum terselesaikan secara keseluruhan. Bulan Maret 2006, konsumen menempati rumah tersebut walaupun kondisinya belum selesai. Pihak konsumen menempati rumah tersebut dan ternyata juga belum terdapat fasilitas sesuai dengan kesepakatan seperti listrik yang seharusnya 1300 watt tetapi pada kenyatannya hanya dipasang 900watt, kanopi tidak ada, pagar halaman dan teralis besi tempa tidak ada, AC ruang utama tidak ada, sumur resapan tidak ada, drainase resapan tidak ada dan tanaman rumput manila tidak ada. Bulan Desember 2006, pihak pengembang datang untuk menagih angsuran pembayaran plus dengan dendanya. Pihak konsumen ternyata belum membayar uang muka secara lunas karena ia baru membayar Rp 150.000.000 sedangkan seharusnya sebesar Rp 155.000.000,-, maka dikatakan bahwa pihak konsumen tidak membayar angsuran sebesar Rp 4.000.000,- selama 5 tahun atau 60 bulan sejak 26 Desember 2005 sampai kasus tersebut diangkat.

Berdasarkan kasus tersebut diketahui bahwa pihak pengembang tidak mendapatkan hak yang sepatutnya tetapi juga tidak melaksanakan kewajibannya yaitu tidak menepati pesanan sesuai yang diperjanjikan sehingga hak konsumen tidak terpenuhi. Maka dapat dianalisa bahwa PT. “Y” telah melanggar Pasal 16 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang isinya menyebutkan bahwa pelaku usaha (pengembang) dalam menawarkan barang/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk:

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

Menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, maka dalam hal ini pihak pengembang (pelaku usaha) tidak mendapatkan haknya yaitu hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.

Pihak pembeli dalam hal ini juga tidak melaksanakan kewajibannya seperti yang ada dalam Pasal 5 huruf b dan c yang memuat kewajiban konsumen yaitu tidak beriktikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa dan membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati.

Peraturan yang lebih khusus yang juga mengatur mengenai kewajiban pihak penjual dan pihak pembeli diatur pada Keputusan Menteri Negara Perumahan

Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah. Kewajiban penjual yang tidak dilaksanakan oleh PT “Y” terdapat pada pedoman yang menyatakan penjual wajib menyelesaikan pendirian bangunan dan menyerahkan tanah dan bangunan rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada pembeli, kecuali karena hal-hal yang terjadi keadaan memaksa (*Force Mayeure*) yang merupakan hal di luar kemampuan Penjual antara lain seperti bencana alam perang pemogokan, huru-hara, kebakaran, banjir dan peraturan-peraturan/kebijaksanaan Pemerintah di bidang Moneter.

Sedangkan kewajiban pembeli yang tidak dilaksanakan berdasarkan kasus ini yaitu pembeli wajib membayar jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah, beserta segala pajak, dan biaya-biaya lain yang timbul sebagai akibat adanya pengikatan jual beli rumah, dengan tatacara pembayaran yang disepakati bersama.

B. Wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak antara pengembang dengan konsumen perumahan dan Penyelesaian Hukumnya

Dalam hubungan jual beli unit rumah di perumahan ini pihak pengembang mempunyai kewajiban untuk menyerahkan alat bukti kepemilikan rumah yaitu berupa sertifikat asli dari rumah tersebut dan juga melaksanakan kewajiban sesuai dengan waktu yang ditentukan. Dalam hal pengembang tidak melaksanakan kewajiban dan juga melaksanakan kewajiban tetapi lewat dari batas waktu yang

ditentukan, maka pengembang dapat dikatakan wanprestasi.

Bentuk wanprestasi yang terjadi dalam hubungan jual beli pada kasus pertama yaitu bahwa salah satu pihak yaitu pengembang tidak menyerahkan sertifikat unit rumah ketika konsumen telah beriktikad baik untuk membayar sesuai dengan kesepakatan awal. Dalam hal ini, konsumen mengharapkan pihak pengembang dapat melaksanakan prestasinya yaitu segera menyerahkan sertifikat unit rumah seperti yang dijanjikan karena ini merupakan bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pengembang. Bentuk wanprestasi tersebut berupa “tidak melakukan apa yang diperjanjikan” karena sertifikat tidak juga diserahkan oleh pihak pengembang ketika konsumen telah beriktikad baik memenuhi kewajibannya.

Salah satu kewajiban dari penjual adalah menyerahkan penguasaan dan hak milik atas barang. Kewajiban penjual diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1473 sampai dengan Pasal 1512. Menurut Pasal 1483 KUH Perdata, penjual diwajibkan menyerahkan barang yang dijualnya seutuhnya, sebagaimana dinyatakan dalam perjanjian dengan perubahan-perubahan seperti yang berikut. Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan surat-surat bukti kepemilikan. Menurut Pasal 1482 KUH Perdata, mencakup segala sesuatu yang menjadi kelengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti kepemilikan apabila ada. Oleh karena itu dapat diketahui bahwa Kitab Undang-Undang

Hukum Perdata mengatur bahwa pembelian suatu barang harus juga dilengkapi dengan penyerahan surat-surat yang menyertainya.

Selanjutnya wanprestasi juga dilakukan oleh pihak pengembang pada kasus kedua. Berdasarkan kasus tersebut, PT. "Y" juga melakukan suatu bentuk wanprestasi yaitu berupa melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat karena sampai tanggal 30 November 2005 pembangunan rumah belum terselesaikan secara keseluruhan. Sedangkan pihak konsumen tidak melaksanakan kewajibannya yaitu tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, yaitu belum membayar pelunasan sebesar Rp 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah) yang akan dibayarkan melalui KPR dengan jangka waktu 5 tahun dengan angsuran Rp 4.000.000,-.

Menurut KUH Perdata, bila salah satu pihak tidak menjalankan, tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian ataupun telah memenuhi kewajibannya namun tidak sebagaimana yang ditentukan, maka perbuatan tersebut dikategorikan sebagai wanprestasi. Berdasarkan analisa penulis dari kasus ini, PT. "Y" selaku pihak pengembang yang merupakan debitur disebutkan dan berada pada dalam keadaan wanprestasi karena dalam melakukan pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai sehingga "terlambat" dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut "sepatutnya/selayaknya". Menurut ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata PT. "Y" dianggap lalai dengan lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perikatan.

Penyelesaian sengketa adanya bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang pada kasus pertama yaitu konsumen mencoba menghubungi pihak pengembang yang diwakili oleh Direktur Utama PT tersebut, kemudian pengembang menjanjikan melalui Surat Perjanjian yang disepakati kedua belah pihak bahwa jika sejak 1 bulan dari tanggal tersebut permasalahan sertifikat tidak selesai, maka yang bersangkutan akan mengembalikan uang yang telah dibayarkan konsumen dan konsumen menunda pembayaran 3 cicilan terakhir sampai sertifikat memasuki tahap akta jual beli. Akan tetapi sampai pada tanggal yang diperjanjikan tersebut, pihak pengembang tidak juga memenuhi janjinya yaitu tidak juga menyerahkan sertifikat asli unit rumah tersebut.

Selanjutnya untuk penyelesaian sengketa konsumen pada kasus kedua dalam hal ini langkah yang ditempuh para pihak pertama kali yaitu pihak pengembang memberikan Surat Pemberitahuan Pengosongan Rumah hingga Surat Pembatalan Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli (PPJB) kepada pihak konsumen. Akan tetapi tidak ada tindakan lebih lanjut dari pihak konsumen maka tidak tercapai kesepakatan antara kedua belah pihak.

Maka kemudian pihak konsumen mengupayakan upaya penyelesaian dengan mengajukan kasus tersebut ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta sama seperti BPSK yang ada di kota-kota lainnya yang juga merupakan pengadilan khusus konsumen. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 menetapkan bahwa BPSK berkedudukan Ibukota kabupaten dan kotamadya hal ini dimaksudkan agar lebih mendekati kepada masyarakat sehingga prinsip

dasar penyelesaian sengketa yang murah, mudah, cepat dan sederhana tersebut dapat terlaksana dengan baik.

Begitu juga halnya dengan BPSK Kota Yogyakarta yang banyak menerima pengaduan konsumen perumahan dalam hal kelalaian yang dilakukan oleh pihak pengembang. Pengaduan tersebut datang dari konsumen perumahan Kabupaten Sleman, dan Kabupaten lainnya yang terdapat di Yogyakarta. Mengenai tugas dan wewenang BPSK dalam menyelesaikan sengketa konsumen diatur dalam Pasal 52 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Pengaduan penyelesaian sengketa konsumen melalui BPSK Kota Yogyakarta ini dapat diajukan baik secara tertulis maupun lisan. Pengaduan diajukan secara tertulis maka dilakukan dengan cara mengisi formulir yang telah disediakan untuk ditandatangani yang bersangkutan yang kemudian disampaikan kepada Sekretaris BPSK Kota Yogyakarta. Apabila pengaduan penyelesaian sengketa konsumen diajukan secara lisan maka akan dibantu oleh staf sekretariat yang dituangkan dalam suatu formulir yang disediakan untuk itu, kemudian ditandatangani atau diberi cap jempol oleh konsumen atau ahli warisnya atau kuasanya atau walinya dan kepada pengadu bukti tanda terima⁵

Formulir pengaduan penyelesaian sengketa konsumen dibuat dalam rangkap 4 (empat) yaitu :

1. Formulir Asli untuk proses;

⁵ Wawancara dengan Ibu Yudhit Nitriasari, S.H selaku pihak dari BPSK Kota Yogyakarta pada tanggal 13 Januari 2012.

2. Formulir tembusan I untuk pengadu;
3. Formulir tembusan II untuk pelaku usaha;
4. Formulir tembusan III untuk arsip.

Proses penyelesaian sengketa konsumen antara pihak pengembang PT “X” dengan konsumen di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta adalah sebagai berikut⁶ :

1. Pihak konsumen yang dirugikan terhadap PT “X” mengajukan pengaduan Penyelesaian Sengketa kepada BPSK Kota Yogyakarta secara lisan dibantu dengan staf sekretariat BPSK Kota Yogyakarta;
2. Sekretariat BPSK Kota Yogyakarta memberikan tanda terima atas pengaduan dari pihak konsumen perumahan PT “X”;
3. Sekretariat BPSK Kota Yogyakarta mencatat pengaduan tersebut dengan membubuhi tanggal dan nomor registrasi;
4. Ketua BPSK memanggil kedua belah pihak secara tertulis lalu dipertemukan di kantor BPSK Yogyakarta dan para pihak menceritakan dari awal transaksi sampai sengketa atau kasus terjadi;

⁶ Wawancara dengan Ibu Yudhit Nitriasari, S.H selaku pihak dari BPSK Kota Yogyakarta pada tanggal 19 Januari 2012.

5. Menurut pandangan pihak konsumen, bahwasannya PT. "X" tidak melaksanakan kewajibannya yaitu tidak menyerahkan sertifikat unit rumah seperti yang dijanjikan sejak pihak konsumen mencoba menghubungi direktur PT "X" mengenai sertifikat tersebut. Dari keterangan konsumen itu, kemudian pihak BPSK mendalami kasus tersebut dan diketahui fakta bahwa sertifikat telah dijamin kepada pihak lain yaitu kepada pengembang lain yang memiliki dana lebih besar setelah menanyakan informasi tersebut kepada direktur PT "X" mengenai hal itu. Direktur PT "X" menjelaskan bahwa dalam hal ini PT "X" dikarenakan membutuhkan dana karena pengembang tersebut sedang dalam keadaan ekonomi terpuruk. Sehingga untuk mendapatkan dana dalam membangun unit rumah, sertifikat tersebut dijamin kepada pengembang lain yang lebih "besar". Apabila rumah telah selesai dibangun dan konsumen telah membayar lunas, barulah pengembang menebus sertifikat yang sudah dijamin tersebut dan diserahkan kepada pihak pembeli;

6. Kemudian pihak BPSK Kota Yogyakarta mengupayakan perdamaian antara pihak PT "X" dengan pihak konsumen. Dari hasil upaya musyawarah antara para pihak, terdapat kesepakatan dan Direktur PT "X" kemudian membuat Surat Pernyataan bahwa telah menyerahkan cek kepada BPSK Kota Yogyakarta sebagai jaminan pembayaran terlebih dahulu oleh pihak konsumen untuk pengambilan sertifikat dari pihak ketiga atas sertifikat yang dibeli oleh pihak konsumen dan pengurusan dalam rangka proses jual beli di depan notaris. Cek tersebut sebagai bukti apabila ternyata pada tanggal

tersebut cek tidak dapat dicairkan maka Direktur PT “X” bersedia bertanggung jawab;

7. Berdasarkan Surat Kesepakatan Bersama tersebut, pihak PT “X” akan memberikan kepastian tanggal penyerahan dan karena pihak PT “X” tidak mempunyai dana lebih untuk menebus sertifikat tersebut, maka selanjutnya pihak konsumen bersedia membayar pelunasan angsuran dan addendum pembelian rumah dan tanah sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Dana sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tersebut dipergunakan untuk menebus sertifikat asli.

Dilihat dari proses penyelesaian dengan cara mediasi antara PT “X” dan konsumen ini, proses penyelesaian sengketa ini dilakukan dengan adanya tahap pra sidang terlebih dahulu untuk mencari suatu kesepakatan. Tahap pra sidang ini dilakukan dengan waktu 3 (tiga) kali pertemuan. Tata cara persidangannya proses mediasi ini adalah sebagai berikut :

1. Sidang pertama berlangsung dihadiri oleh para pihak yang bersengketa. Pada sidang pertama dan sidang selanjutnya, pihak Majelis menjawab pertanyaan yang berkaitan dengan peraturan di bidang perlindungan konsumen baik yang diajukan oleh konsumen maupun pelaku usaha;
2. Dalam proses sidang ini Majelis menyerahkan sepenuhnya proses kepada para pihak yang bersengketa baik dalam hal penentuan bentuk maupun jumlah ganti rugi dan menerima hasil musyawarah konsumen dan pelaku usaha;

3. Setelah tercapai kesepakatan antara kedua belah pihak, maka Majelis membuat putusan berupa Surat Perjanjian Perdamaian Dengan Cara Mediasi, yang bentuk putusannya tergantung mediasi yang dilakukan antara para pihak sebelumnya. Putusan ini dibuat selambat-lambatnya 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak gugatan diterima oleh BPSK.

Putusan tersebut yaitu yang ada pada Pasal 3 Surat Perjanjian Perdamaian dengan cara Mediasi menjelaskan bahwa pihak pertama (konsumen) bersedia membayar pelunasan dan biaya addendum pembelian unit rumah tersebut. Dana sebesar Rp 50.000.000 juta (lima puluh juta rupiah) tersebut digunakan pihak pengembang untuk menebus atau untuk pengambilan sertifikat asli dari pihak ketiga. Selanjutnya dalam Pasal 4 Surat Perjanjian Perdamaian Dengan Cara Mediasi menyatakan Pihak PT “X” bersedia akan menyerahkan sertifikat atas rumah tersebut di depan notaris pada saat penandatanganan Akta Jual Beli. Pada putusan ini dijelaskan juga mengenai suatu jaminan mengenai sertifikat yang harus diberikan oleh pihak pengembang yaitu ada pada Pasal 6 yang menyatakan bahwa “sebagai jaminan sertifikat tersebut tidak bermasalah setelah dilakukan pengecekan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah cek milik pihak kedua dengan nilai yang sama dengan biaya pengambilan sertifikat dari pihak ketiga yang telah dikeluarkan oleh pihak pertama. Cek tersebut harus dapat dicairkan tepat pada tanggal jatuh tempo yang tertera di dalamnya. Apabila tidak dapat dicairkan maka pihak kedua bersedia mempertanggungjawabkannya secara

hukum atau menggantinya dengan uang tunai”⁷.

Kemudian mengenai proses penyelesaian sengketa konsumen antara PT “Y” dengan pihak konsumen, setelah adanya pengaduan oleh pihak konsumen kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta, Ketua Badan BPSK Kota Yogyakarta kemudian memanggil para pihak secara tertulis. Selanjutnya mempertemukan para pihak untuk mengetahui fakta kejadian dari awal proses jual beli sampai masalah terjadi melalui keterangan para pihak.⁸

Menurut keterangan konsumen kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta, sesuai dengan kesepakatan awal batas rumah jadi (selesai dibangun) yakni tanggal 30 November 2005. Akan tetapi sampai bulan November 2005, rumah yang dipesan belum juga selesai. Pihak konsumen menolak untuk membayar kekurangan pembayaran karena rumah belum selesai dibangun, kualitas tidak sesuai kesepakatan, fasilitas belum lengkap dan juga IMB dan sertifikatnya belum bisa dipelihatkan oleh pihak PT. “Y”. Setelah mendengarkan keterangan dari pihak konsumen, kemudian pihak BPSK Kota Yogyakarta melakukan penelusuran informasi dari pihak pengembang yaitu PT. “Y”. Menurut informasi yang diperoleh dari pihak PT. “Y”, pihak konsumen hanya membayar uang muka sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta), sedangkan di kesepakatan awal uang muka adalah Rp 155.000.000,-. Selain itu

⁷ Surat Perjanjian Perdamaian Dengan Cara Mediasi Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta antara PT. “X” dengan pihak konsumen.

⁸ Wawancara dengan Ibu Yudhit Nitriasari, S.H selaku pihak dari BPSK Kota Yogyakarta pada tanggal 27 Januari 2012.

konsumen tidak membayar angsuran sebesar Rp 4.000.000,- selama 5 tahun atau 60 bulan sejak 26 Desember 2005 sampai kasus tersebut diajukan ke BPSK Kota Yogyakarta.

Setelah mendengarkan keterangan dari para pihak, pihak BPSK Kota Yogyakarta mengupayakan upaya damai terlebih dahulu dengan menawarkan kesepakatan kepada kedua belah pihak tersebut. Akan tetapi, upaya damai tersebut tidak berhasil dan kesepakatan tidak tercapai. Maka kemudian pihak BPSK menawarkan proses penyelesaian dengan cara arbitrase. Pada proses penyelesaian dengan arbitrase tersebut, para pihak yang bersengketa bersepakat untuk menyerahkan sepenuhnya penyelesaian kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta dan diputuskan oleh Majelis yang bertindak sebagai Arbiter.

Pada proses sidang arbitrase, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta membentuk Majelis yang jumlahnya 3 (tiga) orang yang mewakili unsur Pemerintah, Pelaku Usaha dan Konsumen yang dibantu oleh seorang Panitera. Penyelesaian sengketa ini dilakukan sepenuhnya dan diputuskan oleh Majelis yang bertindak sebagai Arbiter.

Tata cara persidangan arbitrase pada proses penyelesaian sengketa tersebut dengan cara:

1. Sidang pertama dilaksanakan pada hari kerja ke 7 (tujuh) terhitung sejak diterima pengaduan penyelesaian sengketa konsumen oleh BPSK secara lengkap dan benar;
2. Pada hari persidangan pertama, Ketua Majelis yang dipimpin oleh Basuki Harisaksono, SH mencoba mendamaikan kedua belah pihak yang bersengketa. Akan

tetapi tidak tercapai perdamaian, kemudian persidangan dimulai dengan membacakan isi gugatan konsumen dan surat jawaban pelaku usaha.

Setelah itu dilakukan rapat permusyawaratan oleh Majelis Arbiter Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta. Point penting dari pertimbangan dari Majelis Arbiter Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta yaitu :

1. Konsumen tidak memenuhi kewajibannya dalam beriktikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa, serta tidak membayar nilai tukar yang disepakati, sekaligus berdasarkan surat pemberitahuan pembatalan perjanjian pendahuluan jual beli tertanggal 14 Januari 2009 maka berdasarkan Pasal 4 dan 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan pembatalan perjanjian pendahuluan tersebut maka cukup alasan bahwa transaksi jual beli sebidang tanah dan bangunan rumah untuk dibatalkan proses jual belinya, kemudian konsumen di hukum untuk menyerahkan sebidang tanah dan bangunan rumah;
2. Pelaku Usaha terbukti tidak menepati janji dan harus mengembalikan kerugian konsumen, berupa pengembalian uang muka yang telah dikeluarkan oleh konsumen sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).

Berdasarkan hal tersebut, pihak konsumen tidak mendapatkan haknya secara patut, namun demikian juga tidak melaksanakan kewajibannya secara patut pula. Begitu juga pihak PT. “Y” selaku pelaku usaha tidak memperoleh haknya secara patut, namun demikian juga tidak melaksanakan kewajibannya sehingga tujuan perlindungan konsumen tidak tercapai.

Dalam pertimbangan tersebut, Majelis Arbiter telah kemudian mengeluarkan keputusan yang berupa:⁹

1. *Membatalkan transaksi jual beli sebidang tanah dan bangunan rumah yang tertuang dalam pasal 1 Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli (PPJB);*
2. *Menghukum konsumen untuk membayar uang sewa rumah selama 5 (lima) tahun sebesar Rp 55.000.000 (lima puluh lima juta rupiah) karena konsumen terbukti belum membayar angsuran sebesar Rp 4.000.000,- selama 5 tahun atau 60 bulan sejak 26 Desember 2005 sampai kasus tersebut diajukan ke BPSK;*
3. *Menghukum pelaku usaha untuk mengembalikan seluruh uang yang telah dibayarkan oleh Konsumen sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).*

Proses penyelesaian sengketa yang digunakan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta mengacu pada ketentuan Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 tanggal 10 Desember 2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

Berdasarkan hasil penelitian penulis, tahap penyelesaian sengketa yang digunakan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta seperti tersebut sebenarnya berbeda seperti yang dijelaskan dalam Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 tanggal 10 Desember 2001. Hal tersebut dikarenakan BPSK Kota Yogyakarta menggunakan tahap pra sidang terlebih dahulu dan

⁹ Putusan Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta antara PT “Y” dan pihak konsumen.

para pihak tidak langsung memilih bentuk proses penyelesaiannya. Akan tetapi, apabila melihat dari tingkat pemahaman masyarakat yang belum banyak mengerti terhadap bentuk-bentuk proses penyelesaian sengketa, maka dalam hal ini Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta menggunakan pendekatan kepada masyarakat dan tetap menyelesaikan sengketa dengan prosedur yang ada.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Ctk. Kedua, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1989.
- Hartono Soerjopratiknjo, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Ctk. Pertama, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1982
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Ctk. Kedua, PT. Alumni, Bandung, 1986.
- Munir Fuady, *Arbitrase Nasional, Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Ctk. Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Ctk. Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Diluar KUH Perdata*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Ctk. Kedua, PT. Grasindo, 2004.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Ctk. Ketujuh, Alumni, Bandung, 1985.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Ctk. 19, Intermasa, Jakarta, 2002.
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung : CV. Mandar Maju, 2000.
- Yusuf Shofie, *Pelaku Usaha, Konsumen dan Tindak Pidana Korporasi*, Ctk. Pertama, Ghalia Indonesia, 2002.
- Yusuf Shofie, *Penyelesaian Sengketa Konsumen Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) Teori dan Penegakan Hukum*, Ctk. Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.

Peraturan Perundang-undangan :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 Tentang
Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah

Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 350/MPP/Kep/12/2001
tanggal 10 Desember 2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan
Penyelesaian Sengketa Konsumen