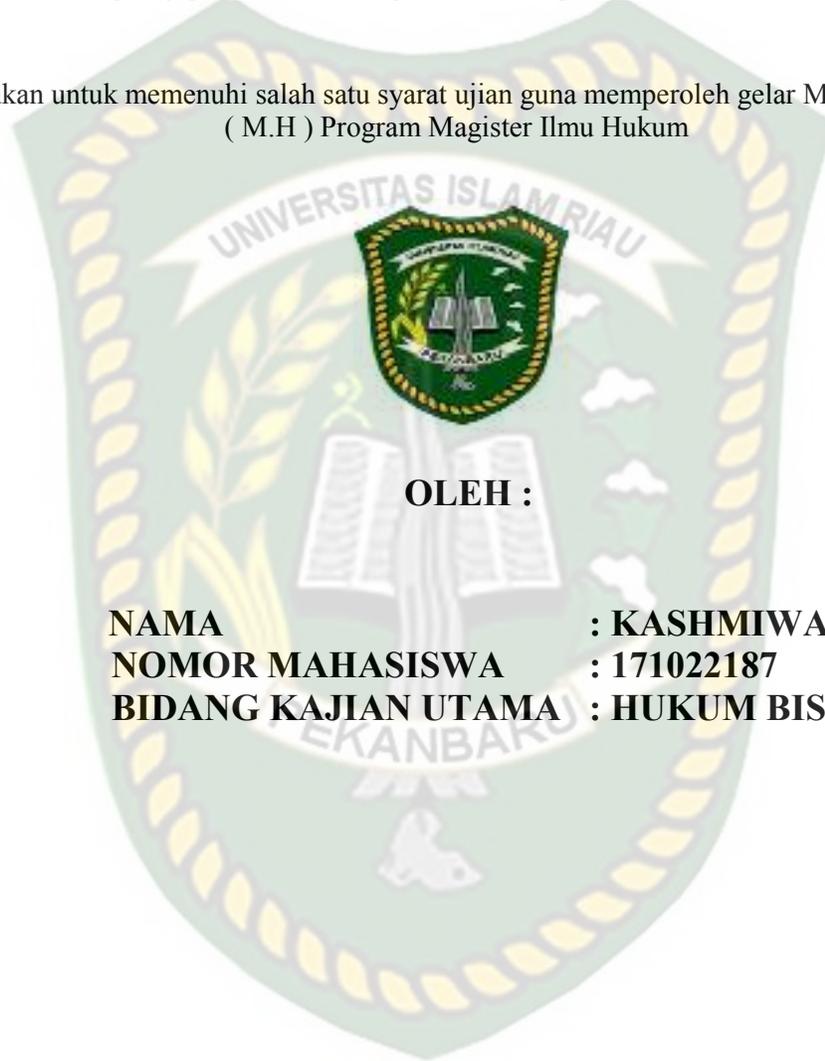


TESIS

PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN ANTARA PT. RIAU ANGKASA INDAH (RAI) DENGAN KONSUMEN DI KOTA PANGKALAN KERINCI

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian guna memperoleh gelar Magister Hukum
(M.H) Program Magister Ilmu Hukum



OLEH :

NAMA : KASHMIWATY
NOMOR MAHASISWA : 171022187
BIDANG KAJIAN UTAMA : HUKUM BISNIS

**PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PEKANBARU
2019**

PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN ANTARA PT. RIAU ANGKASA INDAH (RAI) DENGAN KONSUMEN DI KOTA PANGKALAN KERINCI

KASHMIWATY

ABSTRAK

Kasus perumahan yang terjadi pada umumnya memposisikan konsumen sebagai kelompok yang lemah dibandingkan dengan pengembang (*Developer*). Merebaknya kasus perumahan pada dasarnya diawali dengan ketidaksesuaian dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani oleh konsumen. Fakta-fakta yang ada semakin membuka mata bahwa posisi konsumen berada pada bagian yang lemah serta perlindungan hukum terhadapnya belum terjamin sebagaimana yang diharapkan.

Masalah pokok dalam penelitian ini adalah bagaimanakah pelaksanaan perjanjian pembangunan perumahan antara PT. Riau Angkasa Indah (RAI) dengan konsumen di Kota Pangkalan Kerinci dan bagaimanakah penyelesaian sengketa *developer* wanprestasi dalam pembangunan perumahan antara PT. Riau Angkasa Indah (RAI) dengan konsumen di Kota Pangkalan Kerinci.

Metode penelitian yang digunakan adalah *Observational Research* dengan cara *survey*, yaitu wawancara sebagai alat pengumpul data. Pada penelitian ini penulis melakukan penelitian langsung pada lokasi penelitian untuk mendapatkan bahan, data-data dan informasi yang berhubungan dengan penelitian ini. Sifat penelitiannya, penelitian ini bersifat *deskriptif analitis*, yaitu memberikan gambaran suatu kejadian yang terjadi secara jelas dan terperinci tentang Pelaksanaan Perjanjian Pembangunan Perumahan Antara PT. Riau Angkasa Indah (RAI) Dengan Konsumen Di Kota Pangkalan Kerinci.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa, Pelaksanaan perjanjian pembangunan perumahan antara PT. Riau Angkasa Indah (RAI) dengan konsumen di Kota Pangkalan Kerinci, tidak semuanya berjalan dengan baik dan lancar. Hal tersebut disebabkan karena kurang jelinya konsumen untuk memahami isi dari Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) yang diberikan *developer* atau pengembang. Adapun penyelesaian sengketa *developer* wanprestasi dalam pembangunan perumahan antara PT. Riau Angkasa Indah (RAI) dengan konsumen di Kota Pangkalan Kerinci yaitu dilakukan secara musyawarah dikarenakan tidak ada permasalahan yang tidak dapat diselesaikan dengan baik, jika sesama pihak yang bersengketa saling memahami dan mengerti akar permasalahan yang terjadi.

Kata Kunci : Perjanjian, Jual Beli, Pembangunan Perumahan

IMPLEMENTATION OF THE ANTARA HOUSING DEVELOPMENT AGREEMENT RIAU ANGKASA INDAH (RAI) WITH CONSUMERS IN KOTA PANGKALAN KERINCI

KASHMIWATY

ABSTRACT

Housing cases that occur generally position consumers as a weak group compared to the developer (Developer). The outbreak of housing cases basically began with incompatibility in the sale and purchase agreement signed by consumers. The facts are increasingly opening the eyes that the position of the consumer is in a weak part and the legal protection against it is not guaranteed as expected.

The main problem in this research is how the implementation of the housing development agreement between PT. Riau Angkasa Indah (RAI) with consumers in the city of Pangkalan Kerinci and how is the settlement of developer disputes in the construction of housing between PT. Riau Angkasa Indah (RAI) with consumers in the city of Pangkalan Kerinci.

The research method used is Observational Research by means of surveys, namely interviews as a data collection tool. In this study the authors conducted direct research on the location of research to obtain materials, data and information related to this study. The nature of his research, this research is descriptive analytical, which provides a description of an event that occurred clearly and in detail about the Implementation of the Between Housing Development Agreement PT. Riau Angkasa Indah (RAI) With Consumers In Pangkalan Kerinci City.

Based on the results of the study note that, the implementation of the housing development agreement between PT. Riau Angkasa Indah (RAI) with consumers in the city of Pangkalan Kerinci, not everything is going well and smoothly. This is because consumers lack the understanding of the contents of the Purchasing and Selling Agreement (PPJB) given by developers or developers. The settlement of developer defaults in the construction of housing disputes between PT. Riau Angkasa Indah (RAI) with consumers in the city of Pangkalan Kerinci is done by deliberation because there are no problems that cannot be resolved properly, if fellow disputing parties understand and understand the root of the problems that occur.

Keywords : Agreement, Sale and Purchase, Housing Development

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perumahan merupakan suatu hal yang menjadi kebutuhan dasar setiap manusia. Akan tetapi bagi sebagian besar masyarakat Indonesia, istilah pengertian rumah menjadi arti sebutan yang teramat mahal, padahal rumah adalah bangunan dasar, fundamental dan sekaligus menjadi prasyarat bagi setiap orang untuk bertahan dan hidup serta menikmati kehidupan bermartabat, damai, aman dan nyaman. (Zein, 2004)

Menurut WHO, rumah adalah struktur fisik atau bangunan untuk tempat berlindung, di mana lingkungan berguna untuk kesehatan jasmani dan rohani serta keadaan sosialnya, baik untuk kesehatan keluarga dan individu. (Keman, 2005)

Dengan kata lain, dampak negatif terbuka pada individu yang tidak mempunyai rumah tinggal. Lebih jauh, tanpa mempunyai (akses) perumahan, kehidupan pribadi, maupun sosial akan sulit dicapai. Tak berlebihan, hak atas perumahan menjadi *variable* penting dan menjadi sebuah hak independen atau hak yang berdiri sendiri (*independent or free-standing right*) dalam mengukur apakah seseorang menikmati hak atas standar hidup yang layak (*the right to a adequate standard of living*).

Perusahaan ini bertujuan mendapatkan keuntungan yang besar dapat mendirikan perumahan untuk masyarakat disegala sektor, baik menengah keatas

maupun kalangan menengah ke bawah. Perusahaan Pengembang Perumahan (*Developer*) ini sebagian tergabung dalam organisasi REI (*Real Estate Indonesia*) yang merupakan satu-satunya organisasi pengusaha yang bergerak dalam bidang Perumahan dan yang lain adalah pengusaha perumahan perorangan. (Zein, 2004)

Masyarakat dapat memilih rumah dengan lingkungan yang sehat serta terpenuhinya kebutuhan akan sarana kehidupan yang memberi rasa aman, damai, tentram dan sejahtera. Sehingga menjadi harapan ideal dari setiap individu konsumen perumahan. Oleh karena terdapatnya peluang ini, maka perusahaan pembangunan perumahan (*Developer*) swasta tumbuh menjamur dan melihat usaha Perumahan ini sebagai pasar potensial untuk meraih keuntungan. (Zein, 2004)

Kenyataan ini semakin mempertegas tingginya tingkat kebutuhan akan Perumahan, di Pangkalan Kerinci dan sekitarnya, meskipun demikian pemenuhan kebutuhan perumahan ini bukan tanpa kendala seperti rumah belum siap, DP sudah dibayar tapi rumah belum selesai sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat yang mengakibatkan terjadinya wanprestasi. Untuk itu semua cara pendekatan diupayakan, sehingga mungkin menimbulkan berbagai dampak, termasuk keadaan yang menjurus pada tindakan yang bersifat negatif bahkan tidak terpuji yang berawal dari itikad buruk. Dampak buruk yang lazim terjadi antara lain menyangkut kualitas atau mutu barang, informasi yang tidak jelas bahkan menyesatkan, pemalsuan dan sebagainya. (Zein, 2004)

Suatu perusahaan *developer*, dalam meningkatkan akan produktivitas dan keuntungan perusahaan, maka perusahaan tersebut harus benar-benar bisa dan

mampu untuk mengatur akan strategi pemasaran dengan baik. Untuk bisa mengelola dengan baik strategi pemasaran, maka perusahaan harus mengetahui akan faktor-faktor yang mempengaruhi akan strategi pemasaran. (Zein, 2004) Dengan mengetahui akan faktor-faktor tersebut, maka akan memudahkan perusahaan dalam mengatur strategi pemasaran perusahaan. Faktor utama yang mempengaruhi akan strategi pemasaran suatu perusahaan adalah lingkungan. Lingkungan ini tidak hanya menjadi kesempatan sebuah perusahaan tetapi juga merupakan ancaman bagi perusahaan karena berubah dari waktu ke waktu sehingga perlu dimonitor oleh perusahaan agar bisa menyesuaikan dengan program pemasaran.

Proses pemilikan rumah tersebut dilaksanakan melalui proses jual-beli dimana pemerintah menyediakan dana dalam bentuk kredit yang disalurkan kepada bank yang ditunjuk guna membiayai pemilikan perumahan secara kredit. Dalam pelaksanaannya pemerintah telah menetapkan pedoman pengikatan jual-beli rumah melalui Keputusan Menteri Perumahan Rakyat (Menpera) No. 09/Kept/M/1995 yang menegaskan bahwa pengembang wajib melaksanakan pendirian bangunan sesuai waktu yang telah diperjanjikan menurut gambar arsitektur, denah, dan spesifikasi teknik bangunan yang menjadi bagian tak terpisahkan dalam perjanjian pengikatan jual-beli rumah tersebut.

Permasalahan lain yang kerap muncul dalam pemenuhan kebutuhan terhadap perumahan adalah aspek-aspek mengenai konsumen, dimana konsumen berada pada posisi yang dirugikan. Permasalahan tersebut merupakan persoalan yang klasik dalam

suatu sistem ekonomi, terutama pada negara-negara berkembang, karena perlindungan terhadap konsumen tidak menjadi prioritas utama dalam dunia bisnis, melainkan keuntungan yang diperoleh oleh produsen atau pelaku usaha, tidak terkecuali dalam bidang perumahan. (Zein, 2004)

Pada beberapa kasus yang terjadi, umumnya pihak konsumen tidak berdaya mempertahankan hak-haknya, karena tingkat kesadaran konsumen terhadap hak-haknya masih rendah. Hal tersebut disebabkan minimnya tingkat pengetahuan konsumen itu sendiri, baik terhadap aspek hukumnya yang berlaku saat ini, belum mampu secara optimal mengatasi permasalahan dalam perlindungan konsumen.

Secara umum, posisi konsumen perumahan lemah dibandingkan pihak pelaku usaha, baik dari segi sosial ekonomi, pengetahuan teknis maupun dalam mengambil upaya hukum melalui institusi pengadilan, sehingga konsumen sering tidak menyadari haknya telah dilanggar oleh pelaku usaha. Apabila konsumen mengetahui hal tersebut sekalipun, konsumen enggan untuk melakukan tindakan upaya hukum. (Harjo, 2009)

Di dunia gerakan perlindungan konsumen sudah berkembang sejak ratusan tahun yang lalu. Indonesia sendiri merupakan Negara yang telah berhasil membuat suatu aturan yang melindungi kepentingan konsumen. Aturan tersebut adalah Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang selanjutnya disebut Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Undang-Undang yang terdiri dari 15 BAB dan 65 Pasal ini mengatur mengenai perlindungan konsumen dimana terdapat jaminan terhadap hak-hak konsumen. Undang-Undang ini berlaku

setelah setahun sejak disahkan, tepatnya pada tanggal 20 April 2000. (Nasution A. , 2007) Segala kepentingan konsumen berusaha diberi perlindungan hukum oleh Undang-Undang ini agar kepentingan konsumen dapat terlindungi secara nyata tanpa harus merugikan kedua belah pihak, baik pihak Pengembang/*developer* dengan pihak konsumen.

Pengertian Konsumen menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. (Shidarta, 2006) Perlindungan konsumen menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang memberikan kepastian untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Kepastian hukum yang dimaksud dalam pengertian ini meliputi segala upaya untuk memberdayakan konsumen memperoleh atau menentukan pilihannya atas barang/jasa kebutuhannya serta mempertahankan atau membela hak-haknya apabila dirugikan oleh pelaku usaha penyedia kebutuhan konsumen tersebut. (Nasution A. , 2003)

Perlindungan konsumen merupakan hal yang cukup baru dalam dunia peraturan perundang-undangan di Indonesia. Perlindungan konsumen telah meletakkan konsumen dalam posisi terendah dalam menghadapi para pelaku usaha. Pada umumnya pelaku usaha berlindung di balik perjanjian baku yang ditandatangani oleh kedua belah pihak. Tidak adanya alternatif yang diambil oleh konsumen telah menjadi satu rahasia umum dalam dunia industri usaha di Indonesia. (Wijaya, 2003)

Sesuai Pasal 45 ayat (1) Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, ditentukan 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 dilingkungan peradilan umum.

Berdasarkan Pasal 45 ayat (2) Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, bahwa penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa.

Kerugian konsumen secara garis besar dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu :

1. Kerugian yang diakibatkan oleh perilaku penjual yang memang secara tidak bertanggung jawab merugikan konsumen.
2. Kerugian konsumen yang terjadi karena tindakan melawan hukum yang dilakukan pihak ketiga sehingga konsumen disesatkan yang pada akhirnya dirugikan. (Ramli, 2003)

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen disebutkan bahwa tujuan dibentuknya Undang-Undang Perlindungan Konsumen ini adalah untuk meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri, mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan/atau jasa. Dalam era globalisasi, pembangunan perekonomian nasional harus dapat mendukung tumbuhnya dunia usaha sehingga mampu menghasilkan beraneka barang dan/atau jasa yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat banyak. (Wijaya, 2003)

Sedangkan dalam Pasal 1457 KUHPerdara disebutkan bahwa jual-beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jadi pengertian jual-beli menurut KUHPerdara adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan pihak lain, membayar harga yang telah disetujuinya. (Subekti, 2002) Perjanjian jual-beli dalam KUHPerdara menentukan bahwa objek perjanjian harus tertentu, atau setidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak milik atas barang tersebut kepada pembeli.

Pemenuhan kebutuhan perumahan bukan tanpa kendala. Konsumen yang keberadaannya tidak terbatas, dengan strata yang sangat bervariasi menyebabkan pengembang melakukan kegiatan pemasaran dan distribusi produk barang atau jasa dengan cara-cara seefektif mungkin agar dapat mencapai konsumen yang majemuk. Untuk itu berbagai cara pendekatan diupayakan sehingga mungkin menimbulkan berbagai dampak, termasuk yang menjurus pada tindakan yang bersifat negatif bahkan tidak terpuji. Dampak negatif yang lazim terjadi, antara lain menyangkut kualitas barang, informasi tidak jelas, dan sebagainya. Merebaknya kasus perumahan pada dasarnya diawali dengan ketidaksesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur dengan realita yang diterima konsumen saat menempati rumah tersebut. Seperti kualitas spesifikasi teknis rumah yang rendah, perbedaan luas tanah, keterlambatan penyerahan bangunan, masalah fasilitas sosial dan umum, dan

sebagainya. Pemasaran yang dilakukan *developer* sangat tendensius, sehingga tidak jarang informasi yang disampaikan itu ternyata menyesatkan (*misleading information*) atau tidak benar, padahal konsumen sudah terlanjur menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pengembang. Beberapa kasus perumahan yang terjadi, pada umumnya memposisikan konsumen sebagai kelompok yang lemah dibandingkan dengan pengembang. Baik dari segi sosial ekonomi, pengetahuan teknis dan kemampuan dalam mengambil tindakan hukum melalui institusi pengadilan. Perlindungan hukum terhadapnya belum terjamin sebagaimana yang diharapkan baik antara kedua belah pihak.

Adapun kendala dalam pembangunan perumahan antara PT. Riau Angkasa Indah (RAI) dengan konsumen di Kota Pangkalan Kerinci yaitu :

1. Ketidaksesuaian antara apa yang telah dijanjikan oleh Pengembang/*developer* dengan realitas rumah yang diterima oleh konsumen khususnya terhadap hal-hal yang berhubungan dengan ketidaksesuaian kondisi sarana dan prasana pendukung yang dijanjikan dengan realitasnya, status tanah/bangunan yang tidak sesuai, kondisi hasil akhir fisik rumah tidak sama dengan kondisi yang dijanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pengembang.
2. Dalam hal pembatalan oleh konsumen *developer* mengenakan sanksi sesuai dengan tanda jadi atau *booking fee* tergantung seberapa besar uang muka yang dibayar konsumen kepada pihak Pengembang/*developer*.
3. Konsumen harus menunggu rumah yang belum selesai dalam waktu yang cukup lama dikarenakan ada masalah teknis di lapangan.

4. Mengenai jangka waktu garansi pemeliharaan yang hanya 100 hari atau 3 (*tiga*) bulan lebih 10 (*sepuluh*) hari terhitung sejak penyerahan rumah tersebut dari *developer* kepada konsumen. Konsumen dirugikan karena jika penyerahan rumah di waktu tidak musim hujan konsumen tidak mengetahui rumahnya yang bocor.

Sedangkan penyelesaian sengketa *developer* wanprestasi dalam pembangunan perumahan antara PT. Riau Angkasa Indah (RAI) dengan konsumen di Kota Pangkalan Kerinci yaitu dilakukan secara musyawarah dikarenakan tidak ada permasalahan yang tidak dapat diselesaikan dengan baik, jika sesama pihak yang bersengketa saling memahami dan mengerti akar permasalahan yang terjadi.

Berbagai persoalan tersebut diatas, mendorong pemerintah untuk mengeluarkan berbagai macam kebijakan di bidang hukum, untuk mengatur hubungan dengan perumahan dan penyediaannya. Dalam KUHPerdara telah diatur mengenai hak-hak konsumen untuk melakukan upaya hukum, apabila dilanggar oleh pelaku usaha. Konsumen dapat menuntut ganti kerugian, baik berdasarkan perbuatan melawan hukum atau *Onrechtmatige Daad* (Pasal 1365-1367, 1369 KUHPerdara) maupun terhadap adanya cacat tersembunyi (Pasal 1504 dan 1506 KUHPerdara).

Secara lebih spesifik mengenai perlindungan konsumen, pemerintah juga telah mengeluarkan kebijakan yaitu Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, guna menjembatani kebutuhan akan perlindungan hukum bagi konsumen, dengan mewujudkan keseimbangan perlindungan kepentingan konsumen dan pelaku usaha, sehingga tercipta perekonomian yang sehat, termasuk

mengenai aspek-aspek perumahan. Namun berbagai macam peraturan tidak akan berjalan dengan efektif, apabila tidak terlaksanakan secara optimal, disamping minimnya kesadaran konsumen terhadap hak-haknya dalam hukum. (Shidarta, 2006)

Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) menjadi landasan hukum yang kuat bagi pemerintah dan lembaga perlindungan swadaya masyarakat, untuk melakukan upaya pemberdayaan konsumen, melalui pembinaan dan pendidikan konsumen. Upaya pemberdayaan tersebut penting, karena tidak mudah mengharapkan kesadaran pelaku usaha yang, pada dasarnya secara prinsip ekonomi lebih mengutamakan untuk mendapat keuntungan yang semaksimal mungkin, dengan modal seminim mungkin. Prinsip ini sangat potensial merugikan kepentingan konsumen, baik secara langsung maupun tidak langsung. Mengingat adanya kasus yang merugikan konsumen, terutama dalam bidang perumahan, maka penting untuk dapat mengetahui aspek-aspek pertanggungjawaban *developer*, sebagai upaya perlindungan konsumen dalam bidang perumahan. Maka penulis tertarik untuk mempelajari pelaksanaan perjanjian pembangunan perumahan antara PT. Riau Angkasa Indah (RAI) dengan konsumen di Kota Pangkalan Kerinci dan kendala-kendala yang terjadi jika *developer* wanprestasi dalam pembangunan perumahan antara PT. Riau Angkasa Indah (RAI) dengan konsumen di Kota Pangkalan Kerinci dengan judul penelitian : **“Pelaksanaan Perjanjian Pembangunan Perumahan Antara PT. Riau Angkasa Indah (RAI) Dengan Konsumen Di Kota Pangkalan Kerinci”**.

B. Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, pokok permasalahan dari penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah Pelaksanaan Perjanjian Pembangunan Perumahan Antara PT. Riau Angkasa Indah (RAI) Dengan Konsumen Di Kota Pangkalan Kerinci ?
2. Bagaimanakah Penyelesaian Sengketa *Developer* Wanprestasi Dalam Pembangunan Perumahan Antara PT. Riau Angkasa Indah (RAI) Dengan Konsumen Di Kota Pangkalan Kerinci ?

C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

Berdasarkan masalah pokok diatas, maka penulis merumuskan tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk Mengetahui Pelaksanaan Perjanjian Pembangunan Perumahan Antara PT. Riau Angkasa Indah (RAI) Dengan Konsumen Di Kota Pangkalan Kerinci.
2. Untuk Mengetahui Penyelesaian Sengketa *Developer* Wanprestasi Dalam Pembangunan Perumahan Antara PT. Riau Angkasa Indah (RAI) Dengan Konsumen Di Kota Pangkalan Kerinci.

Manfaat penulis dengan adanya penelitian ini, bermanfaat untuk :

1. Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan yang di dapat di bangku perkuliahan dan membandingkannya dengan praktek di lapangan.

2. Sebagai sarana dalam mengembangkan wacana dan pemikiran bagi peneliti.
3. Sebagai sarana dalam mengembangkan wacana dan pemikiran sebagai mahasiswa dalam bentuk karya ilmiah bagi Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
4. Memberikan sumbangan pemikiran dan menambah ilmu pengetahuan terutama di bidang hukum dan khususnya dalam perjanjian pembangunan perumahan.
5. Hasil penelitian ini sebagai bahan ilmu pengetahuan bagi penulis, khususnya bidang hukum bisnis.

D. Kerangka Teori

1. Teori *Pacta Sunt Servanda* sebagai *Grand Theory*

Teori *pacta sunt servanda* (yang arti harfiahnya adalah “kontrak itu mengikat”) adalah suatu teori yang berasal dan berkembang dalam tradisi hukum Eropa Kontinental, yang mengajarkan bahwa terhadap suatu kontrak yang dibuat secara sah dan sesuai hukum yang berlaku, sehingga diasumsi sebagai kontrak yang dibuat dengan iktikad baik, maka klausula-klausula dalam kontrak seperti itu mengikat para pihak yang membuatnya, dimana kekuatan mengikatnya setara dengan kekuatan mengikatnya sebuah undang-undang, dan karenanya pula pelaksanaan kontrak seperti itu tidak boleh merugikan pihak lawan dalam kontrak maupun pihak ketiga di luar para pihak dalam kontrak tersebut. (Fuady, 2013) Apabila kontrak

seperti itu tidak dipenuhi ketentuannya oleh salah satu pihak tanpa alasan yang dapat dibenarkan oleh hukum, maka pihak tersebut telah melakukan wanprestasi sehingga harus mengganti kerugian terhadap pihak lain sesuai hukum yang berlaku, hal mana dapat dipaksakan berlakunya melalui campur tangan pengadilan atau campur tangan pihak yang berkompeten lainnya. (Fuady, 2013)

Adanya janji timbul kemauan bagi para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikatkan diri. Kewajiban kontraktual tersebut menjadi sumber bagi para pihak untuk secara bebas menentukan kehendak tersebut dengan segala akibat hukumnya. Berdasarkan kehendak tersebut, para pihak secara bebas mempertemukan kehendak masing-masing. Kehendak para pihak inilah yang menjadi dasar kontrak. Terjadinya perbuatan hukum itu ditentukan berdasar kata sepakat. (Sjahdeini, 2010)

Berdasarkan konsensus dari para pihak itu, maka kesepakatan itu menimbulkan kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana layaknya undang-undang (*pacta sunt servanda*). Apa yang dinyatakan seseorang dalam suatu hubungan menjadi hukum bagi mereka. Asas inilah yang menjadi kekuatan mengikatnya perjanjian. Ini bukan hanya kewajiban moral, tetapi juga kewajiban hukum yang pelaksanaannya wajib ditaati. (Sjahdeini, 2010)

Jika kita membicarakan tentang perjanjian, maka pertama-tama harus diketahui pengertian perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang berbunyi, Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. (Subekti, 2002)

Perbuatan yang disebutkan dalam rumusan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara menjelaskan bahwa perjanjian hanya mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan yang nyata. Baik dalam bentuk ucapan, maupun tindakan secara fisik dan tidak hanya dalam bentuk pikiran semata-mata sehingga suatu perjanjian adalah :

1. Suatu perbuatan.
2. Antara sekurang-kurangnya dua orang atau lebih.
3. Perbuatan tersebut melahirkan perikatan diantara pihak-pihak yang berjanji. (Subekti, 2002)

Dengan adanya pengertian perjanjian seperti ditentukan di atas, dapat diambil kesimpulan bahwa kedudukan antara pihak yang mengadakan perjanjian adalah sama dan berimbang.

Pengertian perjanjian seperti tersebut di atas terlihat secara mendalam, akan terlihat bahwa pengertian tersebut ternyata mempunyai arti yang sangat luas dan umum sekali sifatnya, selain itu juga tanpa menyebutkan untuk tujuan apa perjanjian tersebut dibuat. Hal tersebut terjadi karena di dalam pengertian perjanjian menurut ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara, hanya menyebutkan tentang pihak yang satu atau lebih mengikatkan dirinya pada pihak lainnya dan sama sekali tidak menentukan untuk apa tujuan suatu perjanjian tersebut dibuat. Oleh karena itu suatu perjanjian akan lebih luas juga jelas artinya, jika pengertian mengenai perjanjian tersebut diartikan sebagai suatu persetujuan di mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. (Mohammad, 2008)

Menurut Setiawan Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih saling mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih. (Setiawan, 2010)

Dalam membuat perjanjian tersebut maka didalamnya terkandung hak dan kewajiban dan hak serta kewajiban tersebut oleh para pihak telah diketahui dan mengenai hak serta kewajiban tersebut dalam pelaksanaannya harus dilakukan sebagaimana pelaksanaan peraturan perundang-undangan, hal ini sesuai berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara yang menyatakan “Suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. (Setiawan, 2010) Jadi berdasarkan ketentuan pasal tersebut maka dalam pelaksanaan hak dan kewajiban dalam suatu perjanjian dapat dipaksakan kepada para pihak. Ketentuan Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara memberikan kebebasan kepada para pihak yaitu :

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian.
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun.
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya.
- d. Menentukan bentuk perjanjian yaitu tertulis atau lisan. (Setiawan, 2010)

Pelaksanaan hak dan kewajiban yang dapat dipaksakan tersebut haruslah perjanjian yang dibuat secara sah, sehingga dengan sahnya perjanjian tersebut maka melahirkan hak dan kewajiban. Untuk sahnya suatu perjanjian maka diperlukan empat syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan untuk sahnya suatu perjanjian maka diperlukan empat syarat yaitu : (Setiawan, 2010)

1. Kesepakatan kedua belah pihak

Syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan yang ditandai dengan perasaan rela atau ikhlas di antara para pihak pembuat perjanjian mengenai hal-hal yang dituangkan didalam isi perjanjian. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat 1 KUHPerdara. Adapun yang dimaksud dengan kesepakatan adalah penyesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. (Setiawan, 2010) Pada dasarnya, cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, dikala timbul sengketa dikemudian hari.

2. Kecakapan dalam membuat suatu perjanjian

Kecakapan dalam membuat suatu perjanjian, yaitu kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum bagi orang-orang yang oleh hukum dinyatakan sebagai subjek hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagai mana yang ditentukan oleh undang-undang. Orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa, yaitu mereka yang telah berusia 21 tahun atau sudah menikah. (Setiawan, 2010) Orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum adalah :

- a. Orang-orang yang belum dewasa.
- b. Orang yang berada dibawah pengampuan.
- c. Wanita yang telah bersuami.

Pengertian tidak cakap hukum dibagi dalam 3 hal yaitu :

1. Kriteria orang yang belum dewasa didalam KUHPPerdata diatur didalam Pasal 330, dimana ditentukan yaitu “belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak lebih dahulu kawin”. Apabila perkawinan itu dibubarkan sebelum umur mereka genap 21 tahun, maka mereka tidak kembali lagi dalam kedudukan belum dewasa. (Thalib & Admiral, 2005)
2. Menurut Pasal 433 KUHPPerdata, orang-orang yang diletakkan dibawah pengampuan adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap dan boros. Dalam hal ini pembentuk undang-undang memandang bahwa yang bersangkutan tidak mampu menginsyafi tanggung jawabnya dan karena itu tidak dapat bertindak untuk mengadakan perjanjian. Apabila seorang yang belum dewasa, dan mereka yang diletakkan dibawah pengampuan itu mengadakan perjanjian maka yang mewakilinya masing masing adalah orang tua dan pengampunya. (Thalib & Admiral, 2005)
3. KUHPPerdata juga memandang bahwa seorang wanita yang telah bersuami tidak cakap untuk mengadakan perjanjian yang dalam hal ini apabila ia berbuat harus didampingi oleh suaminya. Sejak Tahun 1963 dengan Surat

Edaran Mahkamah Agung No 3 Tahun 1963 yang ditujukan kepada ketua pengadilan negeri dan pengadilan tinggi diseluruh Indonesia, maka kedudukan seorang wanita yang telah bersuami itu diangkat kederajat yang sama dengan pria, karena untuk mengadakan perbuatan hukum dan menghadap didepan pengadilan ia tidak memerlukan bantuan lagi dari suaminya. Dengan demikian maka Sub. 3 dari Pasal 1330 KUHPerduta sekarang tidak berlaku lagi. (Thalib & Admiral, 2005)

3. Suatu hal tertentu

Sebagai syarat ketiga sahnya perjanjian, menurut Pasal 1320 KUHPerduta ialah suatu hal tertentu. Ketentuan untuk hal tertentu ini menyangkut objek hukum atau mengenai bendanya. Dalam membuat perjanjian antara para subyek hukum itu menyangkut mengenai objeknya, apakah menyangkut benda berwujud, tidak berwujud, benda bergerak atau benda tidak bergerak. (Thalib & Admiral, 2005) Hal tertentu mengenai obejek hukum benda itu oleh pihak-pihak ditegaskan dalam perjanjian yaitu :

- a. Jenis barang.
- b. Kualitas dan mutu barang.
- c. Buatan pabrik dan dari Negara mana.
- d. Buatan tahun berapa.
- e. Warna barang.
- f. Ciri khusus barang tersebut.
- g. Jumlah barang.
- h. Uraian lebih lanjut mengenai barang itu.

4. Suatu sebab yang halal

Dalam pengertian ini pada benda (objek hukum) yang menjadi pokok perjanjian itu harus melekat hak yang pasti dan diperbolehkan menurut hukum sehingga perjanjian itu kuat. (Kansil & Christine, 2000)

Tugas kaidah-kaidah hukum adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum. Dengan adanya pemahaman kaidah-kaidah hukum tersebut, masyarakat sungguh-sungguh menyadari bahwa kehidupan bersama akan tertib apabila terwujud kepastian dalam hubungan antara sesama manusia. (Sudarno, 1995)

Menurut ketentuan Pasal 1233 KUHPerdara, perikatan bersumber dari perjanjian dan undang-undang. Dari kedua hal tersebut maka dapat dikatakan bahwa salah satu sumber perikatan yang terpenting adalah perjanjian. Perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak kreditur dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut. (Subekti, 2002)

Dalam hal debitur tidak melaksanakan perjanjian yang telah disepakati tersebut, maka kreditur berhak untuk menuntut pelaksanaan kembali perjanjian yang belum, tidak sepenuhnya atau tidak sama sekali dilaksanakan atau yang telah dilaksanakan secara bertentangan atau tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, dengan atau tidak disertai dengan penggantian berupa bunga, kerugian dan biaya yang telah dikeluarkan oleh kreditur. (Muljadi & Widjaja, 2010)

Menurut Soedikno Martokusumo memberikan pengertian perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum, dua pihak sepakat menentukan peraturan hukum atau khaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk menimbulkan hak dan kewajiban kalau kesepakatan ini dilanggar, maka ada akibatnya si pelanggar dapat dikenakan akibat hukum dan sanksi. (Mertokusumo, 2008)

Dalam setiap perjanjian secara teoritis berlaku asas antara lain yaitu :

1. Asas kebebasan berkontrak yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya yang diatur dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara. (Mohammad, 2008) Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :
 - a. Membuat atau tidak membuat perjanjian.
 - b. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun.
 - c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya.
 - d. Menentukan bentuknya perjanjian yaitu secara tertulis atau lisan.

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang paling penting didalam perjanjian karena didalam asas ini tampak adanya ungkapan hak asasi manusia dalam membuat suatu perjanjian serta memberi peluang bagi perkembangan hukum perjanjian. (Mohammad, 2008)

2. Asas konsesualisme yaitu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan

merupakan penyesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak yang diatur di dalam Pasal 1320 ayat 1 KUHPerdota.

3. Asas kekuatan mengikat (*pacta sunt servanda*) yaitu asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* ini diatur didalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdota. (Subekti, 2002)
4. Asas kepribadian yaitu asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat perjanjian hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdota. Pasal 1315 KUHPerdota berbunyi yaitu pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selama untuk diri sendiri. Pasal 1340 KUHPerdota berbunyi yaitu perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya. (Subekti, 2002)
5. Asas kepercayaan artinya seseorang yang mengadakan perjanjian dan menimbulkan perikatan dengan orang lain, antara para pihak ada kepercayaan bahwa akan saling memenuhi prestasi. (Subekti, 2002)
6. Asas iktikad baik yaitu dalam melaksanakan perikatan didasarkan pada kepercayaan atau keyakinan yang baik dari para pihak yaitu terdapat pada Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdota yaitu itikad baik merupakan ukuran obyektif untuk

menilai perjanjian itu, demikian pula dengan mengindahkan pula norma kebiasaan. (Subekti, 2002)

Yang dimaksud dengan kepatutan dan kesusilaan itu, undang-undang tidak memberikan perumusannya, karena itu tidak ada ketetapan batasan istilah itu. Namun dalam arti kata kepatutan dan kesusilaan dapat dimaksud sebagai nilai yang patut, pantas, layak, sesuai, cocok, sopan dan beradab, sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh para pihak yang berjanji. Jika terjadi selisih pendapat tentang pelaksanaan dengan itikad baik (kepatutan dan kesusilaan), hakim diberi wewenang oleh undang-undang untuk mengawasi dan menilai pelaksanaan. Ini berarti hakim berwenang untuk menyimpang dari isi perjanjian menurut kata-katanya, apabila pelaksanaan menurut kata-kata itu bertentangan dengan itikad baik yaitu norma kepatutan dan kesusilaan. Pelaksanaan yang sesuai dengan norma-norma kepatutan dan kesusilaan itu yang dipandang adil. Tujuan hukum adalah menciptakan keadilan. (Mohammad, 2008)

2. Teori Perlindungan Hukum sebagai *Middle Range Theory*

Teori perlindungan hukum merupakan salah satu teori yang sangat penting untuk dikaji, karena fokus kajian teori ini pada perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat. Masyarakat yang disasarkan pada teori ini, yaitu masyarakat yang berada pada posisi yang lemah, baik secara ekonomis maupun lemah dari aspek yuridis. (Bemmelen, 2012)

Istilah teori perlindungan hukum berasal dari bahasa Inggris, yaitu *legal protection theory*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *theorie van*

dewettelijke bescherming, dan dalam bahasa Jerman disebut dengan *theorie der rechtliche schutz*. Secara gramatikal, perlindungan adalah :

1. Tempat berlindung.
2. Hal (perbuatan) memperlindungi. (Bemmelen, 2012)

Memperlindungi adalah berlindung, meliputi :

1. Menempatkan dirinya supaya tidak terlihat.
2. Bersembunyi.
3. Minta pertolongan. (Bemmelen, 2012)

Sementara itu, pengertian melindungi, meliputi :

1. Menutupi supaya tidak terlihat atau tampak.
2. Menjaga, merawat atau memelihara.
3. Menyelamatkan atau memberikan pertolongan. (Bemmelen, 2012)

Pengertian perlindungan dalam konsep ini difokuskan kepada :

1. Tujuan.
2. Pihak yang melindungi korban.
3. Sifatnya. (Bemmelen, 2012)

Tujuan perlindungan adalah memberikan rasa aman bagi korban. Rasa aman adalah bebas dari bahaya, bebas dari gangguan, tenteram, tidak merasa takut atau khawatir terhadap suatu hal. Sementara itu, yang berhak memberikan perlindungan, meliputi :

1. Pihak keluarga.
2. Advokat.
3. Lembaga sosial.
4. Kepolisian.
5. Kejaksaan.
6. Pengadilan.
7. Pihak lainnya. (Bemmelen, 2012)

Sifat perlindungan dibagi menjadi dua macam, yaitu :

1. Perlindungan sementara.
2. Adanya perintah pengadilan.

Perlindungan sementara adalah "Perlindungan yang langsung diberikan oleh kepolisian dan/atau lembaga sosial atau pihak lain, sebelum dikeluarkannya penetapan perintah perlindungan dari pengadilan". (Suripno, 1991)

Perintah Perlindungan adalah penetapan yang dikeluarkan oleh Pengadilan untuk memberikan perlindungan kepada korban. Di samping rumusan itu, dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2002 tentang Tata Cara Perlindungan terhadap Korban dan Saksi dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia yang Berat telah disajikan rumusan perlindungan. Perlindungan adalah "Suatu bentuk pelayanan yang wajib dilaksanakan oleh aparat penegak hukum atau aparat keamanan untuk memberikan rasa aman baik fisik maupun mental, kepada korban dan saksi, dari ancaman, gangguan, teror, dan kekerasan dari pihak mana pun, yang diberikan pada tahap penyelidikan, penyidikan, penuntutan, dan atau pemeriksaan di sidang pengadilan". (Suripno, 1991)

Sedangkan hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Agar manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai, tetapi dapat terjadi juga karena pelanggaran hukum. Pelanggaran terjadi ketika subyek hukum tertentu tidak menjalankan kewajiban yang seharusnya dijalankan, atau karena melanggar hak-hak subyek

hukum lain. Subyek hukum yang dilanggar hak-haknya harus mendapatkan perlindungan hukum. (Fajar, 2004)

Menurut Fitzgerald, yang menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond, bahwa hukum bertujuan untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat, karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan dilain pihak. (Raharjo, 2008) Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan prilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat. Perlindungan hukum memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. (Raharjo, 2008)

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu :

1. Perlindungan hukum preventif, yaitu perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.
2. Perlindungan hukum represif, yaitu perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran. (Muchsin, 2009)

3. Teori *Restorative Justice* sebagai *Applied Theory*

Restorative Justice adalah sebuah proses mediasi dimana semua pihak yang terlibat bersama-sama mencari penyelesaiannya dalam menghadapi kejadian setelah timbulnya kejadian tersebut serta bagaimana mengatasi implikasinya dimasa datang. (Wahid, 2009)

Pemikiran John Rawls tidaklah mudah untuk dipahami, bahkan ketika pemikiran itu telah ditafsirkan ulang oleh beberapa ahli, beberapa orang tetap menganggap sulit untuk menangkap konsep keadilan John Rawls. Maka, tulisan ini mencoba memberikan gambaran secara sederhana dari pemikiran John Rawls, khususnya dalam buku *A Theory of Justice*. Kehadiran penjelasan secara sederhana menjadi penting, ketika disisi lain orang menganggap sulit untuk memahami konsep keadilan John Rawls. (Wahid, 2009)

Tujuan utama Rawls dalam *A Theory of Justice* (Teori Keadilan) adalah menawarkan sebuah teori keadilan alternatif yang lebih unggul serta mampu mengoreksi kekurangan-kekurangan teori keadilan yang sudah ada, khususnya utilitarianisme dan intuisiisme. Menurut Rawls, utilitarianisme memiliki kekurangan yaitu :

1. Pertama, mengidentikan keadilan sosial dengan keadilan individual.
2. Kedua, bercorak teologis. (Wahid, 2009)

Menurut Rawls, utilitarianisme memahami keadilan sebagai “Kebahagiaan terbesar bagi semua atau setidaknya bagi sebanyak mungkin orang” (*the greatest happiness of the greatest numbers*). Dalam hal ini Menurut Rawls, utilitarianisme tidak mempedulikan, kecuali tidak langsung, bagaimana total kebahagiaan itu didistribusikan di antara individu, serta ia juga tidak peduli bagaimana satu orang mendistribusikan kebahagiaannya pada setiap kurun waktu yang berbeda. (Wahid, 2009)

Dengan kata lain, *utilitarianisme* gagal merumuskan keadilan karena telah menustifikasi pengorbanan terpaksa individu untuk kepentingan masyarakat. Selain itu, utilitarianisme juga gagal sebagai teori moral karena bercorak teleologis, yakni lebih memprioritaskan manfaat atau *utility (the good)* ketimbang kewajiban. Padahal menurut Rawls, konsep keadilan sosial tidak ada sangkut-pautnya dengan konsep kebaikan berupa rasa iba, belas kasihan dan sebagainya. (Wahid, 2009)

Sebab keadilan sosial lebih terkait dengan masalah struktur dasar masyarakat dalam menetapkan beban dan kewajiban individu dalam suatu kerja sama sosial. Dalam kerangka inilah sebenarnya teori keadilan Rawls bisa dikategorikan sebagai bagian dari pandangan “*deontologi moral*” sebagai lawan dari “*teleologi moral*”. Terkait dengan *intuisionisme*, Rawls menganggap teori tersebut mustahil dapat menjadi alternatif bagi *utilitarianisme* dikarenakan yaitu :

1. Pertama, *intuisionisme* terdiri atas pluralitas prinsip utama yang mungkin saling berkonflik.
2. Kedua, *intuisionisme* tidak memiliki metode eksplisit serta tidak memiliki aturan prioritas yang dapat digunakan untuk menimbang-nimbang antara prinsip satu dengan lainnya sehingga keputusan diserahkan kepada intuisi kita masing-masing. (Wahid, 2009)

Di sini, keputusan intuisi sangat dipengaruhi dan diwarnai oleh situasi dan sudut pandang, kepentingan dan harapan, bahkan adat-istiadat. Sebagai alternatif, baik atas *utilitarianisme* maupun *intuisionisme*, Rawls beranggapan bahwa teori keadilan yang dirumuskannya lebih unggul dari keduanya karena bertitik-tolak dari sebuah justifikasi yang ia sebut sebagai “*Ereflektif*” (*reflective equilibrium*), yakni titik temu antara keyakinan intuitif kita dan konstruksi teoritis yang kita bangun. Dengan kata lain, dalam titik “*ekuilibrium reflektif*” tersebut, dicapai suatu keseimbangan yaitu keyakinan intuitif mendapat pembenaran teoritik, kerangka teoritis mendapatkan landasan keyakinan *intuitif*. (Wahid, 2009) Dengan pendasaran tersebut, Rawls kemudian mengklaim bahwa teori keadilannya mampu mengoreksi sekaligus melampaui teori-teori moral lainnya, sebabnya yaitu :

1. Pada satu sisi, dapat memenuhi suatu keyakinan intuitif berupa rasa keadilan (*sense of justice*).
2. Serta di lain sisi, berifat rasional karena didasarkan pada sebuah argumen teoritik berupa argumen kontrak sosial dalam rumusan yang ia sebut sebagai “posisi asal” (*original position*). (Wahid, 2009)

The rule of law di Amerika Serikat, juga dapat terlihat dalam penerapan atau kemanfaatan prinsip kebebasan Rawls, karena kebebasan yang tertinggi bagi semuanya, hanya dapat dijaga jika ada kerjasama sosial dan stabilitas yang dijadikan oleh *the rule of law*. Hal ini berarti, kebebasan yang terbesar hanya akan ada untuk

semuanya jika persoalan-persoalan atau kasus-kasus yang sama diberlakukan sama. Atas dasar pemikiran inilah, sehingga dalam sistem peradilan Anglo-Amerika (Amerika Serikat, Inggris dan negara-negara yang berbahasa Inggris lainnya), menganut asas *Stare decisis* atau *the binding force of precedent* (kekuatan mengikat suatu putusan pengadilan yang ada sebelumnya, terhadap putusan pengadilan sesudahnya, untuk kasus yang sejenis. (Wahid, 2009)

E. Konsep Operasional

Konsep Operasional berisikan batasan-batasan tentang terminologi yang terdapat dalam judul dan ruang lingkup penelitian. **“Pelaksanaan Perjanjian Pembangunan Perumahan Antara PT. Riau Angkasa Indah (RAI) Dengan Konsumen Di Kota Pangkalan Kerinci”**.

1. Pelaksanaan yaitu proses dan cara melaksanakan. (Fajri & Senja, 2004)
2. Perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum, dua pihak sepakat menentukan peraturan hukum atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk menimbulkan hak dan kewajiban dalam kesepakatan ini dilanggar, maka ada akibatnya si pelanggar dapat dikenakan akibat hukum dan sanksi. (Mertokusumo, 2008) Khususnya pada pembangunan perumahan antara pihak pengembang/*developer* dengan pihak konsumen.
3. Pembangunan perumahan adalah pengembangan real estat terstruktur bangunan tempat tinggal. (Fajri & Senja, 2004)

4. *Developer* PT. Riau Angkasa Indah (RAI) adalah pengembang atau pembangunan. *developer* yaitu perusahaan pembangunan perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya. (Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974)
5. 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.

F. Metode Penelitian

Untuk mendapatkan data yang akurat dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Jenis dan Sifat penelitian

Dari sudut metode yang di pakai dalam penelitian ini, maka jenis penelitian ini adalah *Observational Research* dengan cara survey, yaitu penelitian yang mengambil sampel dari satu populasi menggunakan wawancara sebagai alat pengumpul data yang pokok. (Singarimbun & Effendi, 2008) Pada penelitian ini penulis melakukan penelitian langsung pada lokasi penelitian untuk mendapatkan bahan, data-data dan informasi yang berhubungan dengan penelitian ini.

Sifat penelitiannya, penelitian ini bersifat *deskriptif analitis* yaitu memberikan gambaran suatu kejadian yang terjadi secara jelas dan terperinci tentang Pelaksanaan Perjanjian Pembangunan Perumahan Antara PT. Riau Angkasa Indah (RAI) Dengan Konsumen Di Kota Pangkalan Kerinci.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian, yaitu di Kota Pekanbaru, tepatnya pada PT. Riau Angkasa Indah (RAI) Di Kota Pangkalan Kerinci.

3. Populasi Dan Responden

Populasi dalam penelitian ini yaitu :

- a. Pimpinan *Developer* PT. Riau Angkasa Indah (RAI) Di Kota Pangkalan Kerinci 1 orang.
- b. Konsumen PT. Riau Angkasa Indah (RAI) Di Kota Pangkalan Kerinci tahun 2018 sebanyak 5 orang yang bermasalah. Maka pengambilan responden dilakukan dengan menggunakan metode *sensus*, yaitu dimana seluruh populasi menjadi responden guna mendapatkan data yang dibutuhkan.

4. Data dan Sumber Data

Data yang digunakan di dalam penelitian ini terdiri atas data primer dan data sekunder, dengan rincian sebagai berikut :

a. Data Primer

Data primer yaitu data yang berupa keterangan yang berasal dari pihak-pihak yang terlibat dengan objek yang diperoleh dari wawancara pada waktu melakukan penelitian di lapangan, baik melalui tanya jawab secara langsung.

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu pendukung data primer, serta data yang diperoleh melalui kajian bahan pustaka, yang meliputi berbagai buku-buku literatur, skripsi, jurnal dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta pendapat-pendapat para ahli yang ada hubungannya dengan pokok masalah yang di atas.

5. Alat Pengumpul Data

Adapun alat pengumpul data yang digunakan didalam penelitian ini adalah : wawancara, yaitu suatu pengumpulan data melalui proses tanya jawab secara langsung yang dilakukan peneliti pada Pimpinan *Developer* PT. Riau Angkasa Indah (RAI) dan Konsumen yang bermasalah di PT. Riau Angkasa Indah (RAI).

6. Analisis Data

Setelah data yang penulis peroleh, lalu penulis olah data tersebut dengan cara menguraikan dalam bentuk rangkaian kalimat yang jelas dan rinci. Kemudian dilakukan pembahasan dengan memperhatikan teori-teori hukum, undang-undang,

dokumen-dokumen dan data lainnya serta dengan membandingkannya dengan pendapat para ahli.

7. Metode Penarikan Kesimpulan

Didalam penelitian yang penulis lakukan ini, penulis menggunakan metode penarikan kesimpulan yang digunakan adalah metode *induktif* yaitu penyimpulan dari hal-hal khusus kepada hal-hal umum.



BAB II

TINJAUAN UMUM

2.1 Tinjauan Umum Tentang Perumahan

Mengingat makin tingginya tingkat pertumbuhan ekonomi nasional, kebutuhan akan perumahan semakin meningkat dari tahun ke tahun, hal ini dapat kita lihat dengan makin banyaknya perumahan baru yang bermunculnya di wilayah baik yang sedang berkembang atau telah mengalami kemajuan yang pesat. Rumusan mengenai pengertian perumahan sendiri pada Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan Dan Permukiman)

Dalam banyak istilah rumah lebih digambarkan sebagai sesuatu yang bersifat fisik atau bangunan untuk tempat tinggal / bangunan pada umumnya (seperti gedung dan sebagainya). Jika ditinjau secara lebih dalam rumah tidak sekedar bangunan melainkan konteks sosial dari kehidupan keluarga dimana manusia saling mencintai dan berbagi dengan orang-orang terdekatnya. (Aminudin, 2007)

Rumah adalah salah satu jenis ruang tempat manusia beraktivitas, harus dipandang dari seluruh sisi faktor yang mempengaruhinya dan dari sekian banyak faktor tersebut, yang menjadi sentral adalah manusia. Dengan kata lain, konsepsi

tentang rumah harus mengacu pada tujuan utama manusia yang menghuninya dengan segala nilai dan norma yang dianutnya. (Budiharjo, 2007)

Dalam pandangan ini rumah lebih merupakan suatu sistem sosial ketimbang sistem fisik. Hal ini disebabkan karena rumah berkaitan erat dengan manusia, yang memiliki tradisi sosial, perilaku dan keinginankeinginan yang berbeda dan selalu bersifat dinamis, karenanya rumah bersifat kompleks dalam mengakomodasi konsep dalam diri manusia dan kehidupannya. (Budiharjo, 2007)

Adapun beberapa konsep tentang rumah yaitu :

1. Rumah sebagai pengejawantahan jati diri, rumah sebagai simbol dan pencerminan tata nilai selera pribadi penghuninya.
2. Rumah sebagai wadah keakraban, rasa memiliki, rasa kebersamaan, kehangatan, kasih dan rasa aman.
3. Rumah sebagai tempat menyendiri dan menyepi, tempat melepaskan diri dari dunia luar, dari tekanan dan ketegangan, dari dunia rutin.
4. Rumah sebagai akar dan kesinambungan, rumah merupakan tempat kembali pada akar dan menumbuhkan rasa kesinambungan dalam untaian proses ke masa depan.
5. Rumah sebagai wadah kegiatan utama sehari-hari.
6. Rumah sebagai pusat jaringan sosial.
7. Rumah sebagai struktur fisik. (Hendrawan, 2004)

Tingginya pertumbuhan penduduk kota-kota di Indonesia berasal dari pergeseran konsentrasi dari desa ke kota, hal ini menunjukkan kecenderungan yang tinggi tumbuhnya kota-kota di Indonesia. Sayangnya terjadi keadaan yang tidak sesuai antara tingkat kemampuan dengan kebutuhan sumber daya manusia untuk lapangan kerja yang ada diperkotaan, mengakibatkan timbulnya kelas sosial didalam masyarakat. (Hendrawan, 2004)

Berbagai program pengadaan perumahan telah dilakukan oleh pemerintah dan swasta (*real estat*), tetapi apa yang dilakukan masih belum mencukupi, baik dari segi kuantitas maupun kualitas. (Widyaningsih, 2006) Dari segi jumlah ternyata pemerintah dan swasta hanya mampu menyediakan lebih kurang 10% saja dari kebutuhan rumah, sementara sisanya dibangun sendiri oleh masyarakat. Dari segi kualitas banyak pihak yang berpendapat bahwa program yang ada belum menyentuh secara *holistik* dimensi sosial masyarakat, sehingga masih perlu diupayakan perbaikan-perbaikan. Dalam pendekatan teknis, perumahan yang berorientasi terhadap kepuasan penghuni harus memenuhi syarat-syarat berikut :

1. Struktur dan konstruksi rumah yang cukup kuat dan aman.
2. Material bangunan yang menjamin terciptanya kenyamanan dan kesehatan di dalam rumah.
3. Prasarana/infrastruktur yang memenuhi standar kenyamanan, kesehatan dan keamanan lingkungan. (Syarief, 2000)

Pada Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu. Penyelenggaraan bisnis perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. (Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman)

Menurut ketentuan Pasal 19 Undang-Undang No 1 Tahun 2011 pengadaan pembangunan atau penyelenggaraan rumah dan perumahan tersebut dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat, yang dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati dan memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Penyelenggaraan perumahan meliputi : (Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman)

1. Perencanaan perumahan.
2. Pembangunan perumahan.
3. Pemanfaatan perumahan.
4. Pengendalian perumahan.

Perumahan tersebut mencakup rumah atau perumahan beserta prasarana, dan sarana umum. Jenis rumah berdasarkan pelaku pembangunan dan hunian meliputi jenis rumah komersial, rumah umum, rumah swadaya, rumah khusus dan rumah negara. Jenis rumah dalam bisnis perumahan digolongkan kedalam rumah komersial yang selenggarakan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat. (Budiharjo, 2007)

2.1.1 Persyaratan Pendirian Perumahan

Untuk membuat adanya suatu keharmonisan dalam bisnis perumahan para pengembang atau *developer* harus memenuhi beberapa persyaratan dalam mendirikan perumahan, yaitu sebagai berikut : (Widyaningsih, 2006)

1. Tahap Pertama, pastikan tanah yang dikelola menjadi perumahan merupakan tanah yang tidak melanggar Rencana Tata Ruang Kota supaya tidak ada kerumitan dalam melakukan proses perijinan. Lakukan juga pengecekan Rencana Tata Ruang kota untuk memastikan akan dijadikan apa lahan tersebut dalam perencanaan tata ruang kota, semisal lokasi yang dipilih akan dijadikan pemukiman maka dapat dilanjutkan proses pengajuan perijinan pendirian perumahan. Pemilihan lokasi perumahan bisa melalui langkah “pendomplengan” lokasi yang telah banyak perumahan. Hal ini dinilai lebih menjanjikan dalam berinvestasi, akan tetapi harga tanah juga jauh lebih mahal.
2. Tahap Kedua, dilanjutkan dengan mengurus izin ke Dinas Pekerjaan Umum serta Badan Perencanaan Pembangunan Daerah. Izin pertama yang harus diurus adalah *Advice Planning*. Pada tiap instansi memiliki nama yang berbeda untuk jenis perizinan *Advice Planning*, izin *Advice Planning* berguna untuk kesesuaian antara tata ruang di lokasi yang dituju dengan *Site Plan* pengembangan. Beberapa berkas yang wajib disediakan untuk mengurus izin tersebut antara lain adalah proposal izin pemanfaatan ruang yang memuat segala aspek yang menyangkut perencanaan lokasi yang dilampiri dengan sertifikat tanah dan apabila tanah masih menggunakan nama orang lain harus dicantumkan surat kuasa bermaterai yang juga dilengkapi dengan *Site Plan*. (Budiharjo, 2007) Produk izin berupa gambar rekomendasi *Advise Planning* yang memuat garis besar aturan-aturan pembangunan serta Surat Keputusan atau Izin Prinsip yang disetujui Bupati atau Walikota. Pada beberapa daerah perijinan ini hanya untuk lahan dengan luas lebih dari 1 Ha, akan tetapi pada beberapa daerah lain ada juga yang tidak mempunyai batas luas lahan. Pada umumnya lebih dari lima rumah telah dianggap sebagai perumahan.
3. Tahap Ketiga, dilaksanakan di Badan Pertanahan Negara. Langkah awalnya adalah melakukan pengecekan sertifikat serta pengecekan patok pembatas. Memastikan bahwa status yang disyaratkan untuk lahan adalah HGB (Hak Guna Bangunan), ini berarti lokasi yang akan digunakan menggunakan nama perusahaan atau PT yang bersangkutan dan dapat juga dikavling atas nama masing-masing individu. Pada setiap proses perizinan akan selalu muncul retribusi dan pajak perizinan, akan tetapi besar kemungkinan pada tiap daerah akan memiliki prosedur yang berbeda. Setelah proses perijinan legalitas *clear* dilanjutkan dengan mengurus Izin Perubahan Penggunaan Tanah. Ini merupakan langkah awal pengajuan Izin Mendirikan Bangunan.
4. Tahap Keempat AMDAL (Analisa Mengenai Dampak Lingkungan), Pada umumnya Amdal berlaku untuk lokasi dengan luas lahan > 1 Ha, jika luas lahan kurang dari 1 Ha cukup dengan mengurus ijin UKL (Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup) atau / UPL (Upaya Pemanfaatan

Lingkungan Hidup). Proses awal dari tahap keempat ini mengharuskan pengecekan kadar air tanah dan proposal mengenai kelebihan dan dampak yang ditimbulkan dari proyek yang akan dilaksanakan. Produk dari perijinan ini berupa surat rekomendasi dari kantor KLH yang selanjutnya dilampirkan dalam pengajuan IMB.

5. Tahap Kelima adalah melakukan pengajuan IMB sekaligus pengesahan *Site Plan* Perumahan (*zoning*) ke kantor Perijinan Satu Atap atau kantor 16 Perizinan Terpadu. Syarat pengajuan IMB terdiri atas akumulasi perizinan-perizinan yang telah diurus sebelum memasuki tahap ke lima ini. Jika seluruh syarat telah terlampir, hanya tinggal menunggu keluarnya ijin serta membayar retribusi yang nominalnya disesuaikan dengan luas tanah dan bangunan.

2.1.2 Kegiatan Usaha Bisnis Perumahan

Bisnis perumahan adalah kegiatan pertukaran barang, jasa atau uang yang berkaitan dengan lahan dan bangunan hunian. Secara umum jenis investasi dibidang properti dapat dikategorikan dalam beberapa jenis, antara lain adalah lahan atau tanah, hunian (*residensial*), serta jenis bangunan untuk perdagangan (*komersial*). jenis investasi hunian (*residensial*) adalah terkait dengan jual beli hunian atau/ rumah yang sudah terbangun, dimana kondisi dari lingkungan yang disediakan lebih lengkap prasarana dan sarananya termasuk adanya fasilitas umum dan fasilitas sosial yang telah ditetapkan dalam *site plan*. (Budiharjo, 2007)

Pada Pasal 3 Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman menyatakan bahwa Perumahan dan Kawasan Permukiman diselenggarakan untuk : (Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman)

1. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
2. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan

kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR.

3. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap.
4. Memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan.
5. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
6. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya.
7. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

2.2 Tinjauan Umum Tentang *Developer*

2.2.1 Pengertian *Developer*

Developer berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa inggris artinya adalah pembangun perumahan. Sedangkan menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan, yaitu definisi “Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya”. (Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974)

Developer pada dasarnya adalah pelaku usaha. Dalam Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 1 ayat (3) disebutkan pengertian Pelaku Usaha, yakni “Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum

Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam bidang ekonomi”. (Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen)

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa *developer* itu adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang pengadaan perumahan. *Developer* sendiri dapat dibagi 2 (dua) yakni *developer* perumahan bersubsidi dan *developer* perumahan biasa. *Developer* perumahan bersubsidi adalah *developer* yang menerima bantuan subsidi, artinya standar harga perumahan yang diberikan terjangkau, dan dikhususkan bagi kalangan menengah ke bawah. Hal ini dilakukan pemerintah agar dalam pelaksanaan pembangunan sosial dapat merata dan setiap strata kalangan masyarakat dapat menikmati dan berkesempatan memiliki tempat tinggal. (Hendrawan, 2004)

2.2.2 Hak-Hak *Developer*

Seperti yang telah disebutkan bahwa *developer* dapat disebut sebagai pelaku usaha. Maka berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, hak-hak pelaku usaha antara lain yaitu : (Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen)

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

- e. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

2.2.3 Kewajiban *Developer*

Sedangkan kewajiban pelaku usaha dapat dilihat pada Pasal 7 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yakni : (Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen)

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
2. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
4. Menjamin mutu barang dan/atau 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 dan/atau 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, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Kewajiban pelaku usaha untuk beritikad baik dalam melakukan kegiatan usaha merupakan salah satu asas dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. (Subekti, 2002)

2.2.4 Tanggung Jawab *Developer*

Selain kewajiban, pihak pelaku usaha dalam hak ini *developer* juga memiliki tanggung jawab (*product liability*). Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum terdiri dari : (Subekti, 2002)

1. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*), yaitu prinsip yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat diminta pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya;
2. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab (*presumption of liability*), yaitu prinsip yang menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah, dimana beban pembuktian ada pada tergugat;
3. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab (*presumption of nonliability*), yaitu kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab, dimana tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab sampai dibuktikan bahwa ia bersalah;
4. Prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*), yaitu prinsip yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab;
5. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*), yaitu pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Jika ada pembatasan maka harus berdasarkan pada perundang-undangan yang berlaku.

Tanggung jawab pelaku usaha atas kerugian konsumen diatur khusus dalam Bab IV, mulai dari Pasal 19 sampai dengan Pasal Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Melihat Pasal 19 ayat (1) maka dapat diketahui tanggung jawab pelaku usaha meliputi :

1. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan;
2. Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran;
3. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen. (Miru & Yodo, 2009)

Namun perlu diketahui bahwa Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen berusaha menyeimbangkan kedudukan antara pelaku usaha dan konsumen, jika dilihat pada Pasal 27 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang

Perlindungan Konsumen, dikatakan bahwa pelaku usaha dibebaskan dari tanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen, apabila : (Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen)

1. Barang tersebut terbukti seharusnya tidak diedarkan atau tidak dimaksudkan untuk diedarkan;
2. Cacat barang timbul pada kemudian hari;
3. Cacat timbul akibat ditaatinya ketentuan mengenai kualifikasi barang;
4. Kelalaian yang diakibatkan oleh konsumen;
5. Lewatnya jangka waktu penuntutan 4 (empat) tahun sejak barang dibeli atau lewatnya jangka waktu yang diperjanjikan.

Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen juga mengatur hak dan kewajiban konsumen agar dalam pelaksanaannya pelaku usaha dan konsumen memiliki kedudukan berimbang. Secara internasional terdapat 4 (empat) hak dasar konsumen yang diakui yakni :

1. Hak untuk mendapatkan keamanan (*the right safety*);
2. Hak untuk mendapatkan informasi (*the right informed*);
3. Hak untuk memilih (*the right choose*);
4. Hak untuk didengar (*the right to heard*); (Miru & Yodo, 2009)

Sedangkan hak konsumen diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah : (Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen)

1. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
2. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;

3. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau 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 dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan lainnya.

Keberadaan perjanjian baku dalam dunia usaha sekarang ini semakin berkembang dan meluas dalam masyarakat. Namun, hingga sekarang belum ada satu peraturan perundang-undangan yang mengaturnya secara seksama dan detail. Peraturan perundang-undangan yang ada hanya memiliki satu atau dua pasal saja mengenai perjanjian baku. Dengan adanya pengaturan hak dan kewajiban ini, walaupun belum ada undang-undang yang mengatur secara pasti mengenai perjanjian baku, diharapkan dapat membantu konsumen memiliki posisi berimbang dalam kegiatan perdagangan dan penggunaan perjanjian baku oleh pelaku usaha. (Kansil & Christine, 2000)

2.3 Tinjauan Umum Tentang Aspek Hukum Perlindungan Konsumen Menurut Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

2.3.1 Pengertian Hukum Perlindungan Konsumen

Berbicara mengenai konsumen dalam kaitannya di dalam pelayanan medis, dimana terdapat hubungan antara tenaga pelaksana (tenaga kesehatan) dengan pasien yang merupakan konsumen jasa. Dan untuk itu, perlu diketahui apa yang dimaksud

dengan konsumen. Dalam berbagai literatur ditemukan sekurang-kurangnya dua istilah mengenai hukum yang mempersoalkan konsumen yaitu hukum konsumen dan hukum perlindungan konsumen. Istilah hukum konsumen dan hukum perlindungan konsumen sudah sangat sering terdengar. (Mohammad, 2008)

Menurut Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 1 (2) menyebutkan konsumen adalah “Setiap orang pemakai barang dan/ atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”. Konsumen diartikan tidak hanya individu (orang), tetapi juga suatu perusahaan yang menjadi pembeli atau pemakai terakhir. Adapun yang menarik di sini, konsumen tidak harus terikat dalam hubungan jual beli, sehingga dengan sendirinya konsumen tidak identik dengan pembeli. (Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen)

Lain halnya pendapat dari Hondius (pakar masalah Konsumen di Belanda) menyimpulkan, bahwa para ahli hukum pada umumnya sepakat mengartikan konsumen sebagai pemakai terakhir dari benda dan jasa. Jasa adalah setiap layanan yang berbentuk pekerjaan atau prestasi yang disediakan bagi masyarakat untuk dimanfaatkan oleh konsumen. (Nasution A. , 2007)

Istilah Konsumen berasal dari alih bahasa dari kata *consumer* (Inggris-Amerika), atau *consument/Konsument* (Belanda). Pengertian dari *consumer* atau *consument* itu tergantung dalam posisi mana ia berada. Secara harfiah arti kata *consumer* adalah (lawan dari produsen). (Nasution A. , 2007)

Setiap orang yang menggunakan barang. Pengertian Yuridis formal ditemukan dalam Pasal 1 angka (2) Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dinyatakan bahwa “Konsumen adalah setiap orang pemakai barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”. (Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen)

Berdasarkan pengertian yang telah dipaparkan diatas dapat disimpulkan bahwa Konsumen adalah pihak yang memakai, membeli, menikmati, menggunakan barang dan atau jasa dengan tujuan untuk kepentingan pribadi, keluarga, dan rumah tangganya. (Nasution A. , 2003)

Menurut Pasal 1 angka (2) Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dikenal istilah Konsumen akhir dan Konsumen antara. Konsumen akhir adalah penggunaan atau pemanfaatan akhir dari suatu produk, sedangkan Konsumen antara adalah konsumen yang menggunakan suatu produk sebagai bagian dari proses produksi lainnya. (Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen) Maka dapat disimpulkan bahwa pengertian konsumen dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah Konsumen akhir (selanjutnya disebut dengan Konsumen).

Pengertian Konsumen dalam Pasal 1 angka (2) Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengandung unsur-unsur sebagai berikut yaitu : (Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen)

- a. Konsumen adalah setiap orang, Maksudnya adalah orang perorangan dan termasuk juga badan usaha (badan hukum atau non badan hukum).
- b. Konsumen sebagai pemakai. Pasal 1 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen hendak menegaskan bahwa Undang-Undang Perlindungan Konsumen menggunakan kata “pemakai” untuk pengertian Konsumen sebagai Konsumen akhir (*end user*). Hal ini disebabkan karena pengertian pemakai lebih luas, yaitu semua orang mengkonsumsi barang dan/atau jasa untuk diri sendiri.
- c. Barang dan/jasa, Barang yaitu segala macam benda (berdasarkan sifatnya untuk diperdagangkan) dan dipergunakan oleh Konsumen. Jasa yaitu layanan berupa pekerjaan atau prestasi yang tersedia untuk digunakan oleh Konsumen.
- d. Barang dan/jasa tersebut tersedia dalam masyarakat, Barang dan/jasa yang akan diperdagangkan telah tersedia di pasaran, sehingga masyarakat tidak mengalami kesulitan untuk mengkonsumsinya.
- e. Barang dan/jasa digunakan untuk kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain atau makhluk hidup lain. Dalam hal ini tampak adanya teori kepentingan pribadi terhadap pemakaian suatu barang dan/jasa.
- f. Barang dan/jasa tidak untuk diperdagangkan. Pengertian Konsumen dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen dipertegas, yaitu hanya Konsumen akhir, sehingga maksud dari pengertian ini adalah konsumen tidak memperdagangkan barang dan/jasa yang telah diperolehnya. Namun, untuk dikonsumsi sendiri.

Menurut Az. Nasution juga mengklasifikasikan pengertian Konsumen menjadi tiga bagian yaitu :

- a. Konsumen dalam arti umum, yaitu pemakai, pemakai, pengguna dan/atau pemanfaat dan/atau jasa untuk tujuan tertentu.
- b. Konsumen antara yaitu pemakai, pemakai, pengguna dan/atau pemanfaat dan/atau jasa untuk diproduksi menjadi barang dan/jasa lain untuk memperdagangkannya (distributor) dengan tujuan komersial. Konsumen antara ini sama dengan pelaku usaha.
- c. Konsumen akhir yaitu, pemakai, pemakai, pengguna dan/atau pemanfaat dan/atau jasa untuk memenuhi kebutuhan sendiri, keluarga atau rumah tangganya dan tidak untuk diperdagangkan kembali. Konsumen akhir inilah yang dengan jelas diatur perlindungannya dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen. (Nasution A. , 2007)

Khusus mengenai perlindungan konsumen, menurut Yusuf Shofie, Undang-Undang Perlindungan Konsumen di Indonesia mengelompokkan norma-norma perlindungan konsumen ke dalam 2 (dua) kelompok, yaitu :

1. Perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha.
2. Ketentuan tentang pencantuman klausula baku. (Sofie, 2004)

Dengan adanya pengelompokan tersebut ditujukan untuk memberikan perlindungan terhadap konsumen dari atau akibat perbuatan yang dilakukan pelaku usaha. Berkenaan dengan perlindungan konsumen dapat dirinci bidang-bidang perlindungan konsumen, yaitu sebagai berikut :

1. Keselamatan fisik.
2. Peningkatan serta perlindungan kepentingan ekonomis konsumen.
3. *Standard* untuk keselamatan dan kualitas barang serta jasa.
4. Pemerataan fasilitas kebutuhan pokok.
5. Upaya-upaya untuk memungkinkan konsumen melaksanakan tuntutan ganti kerugian.
6. Program pendidikan dan penyebarluasan informasi; pengaturan masalah-masalah khusus seperti makanan, minuman, obat-obatan dan kosmetik. (Sofie, 2004)

Sedangkan menurut Setiawan, perlindungan konsumen mempunyai 2 (dua) aspek yang bermuara pada praktik perdagangan yang tidak jujur (*unfair trade practices*) dan masalah keterikatan pada syarat-syarat umum dalam suatu perjanjian. Dalam pandangan ini secara tegas dinyatakan bahwa upaya untuk melakukan perlindungan konsumen disebabkan adanya tindakan-tindakan atau perbuatan para pelaku usaha dalam menjalankan aktifitas bisnisnya yang tidak jujur sehingga dapat merugikan konsumen, praktek-praktek yang dijalankan salah satunya menggunakan

bahan kimia sebagai bahan campuran dalam pengawetan makanan, misalnya formalin. (Wijaya, 2003)

Menurut Adijaya Yusuf dan John W. Head, perlindungan konsumen adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dan usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dari hal-hal yang dapat merugikan konsumen. Undang-Undang Perlindungan Konsumen mempunyai suatu misi yang besar yaitu untuk mewujudkan kehidupan berbangsa dan bernegara yang adil dan makmur sesuai yang diamanatkan dalam pembukaan UUD 1945. (Wijaya, 2003)

Menurut Ali Mansyur, kepentingan konsumen dapat dibagi menjadi empat macam kepentingan, yaitu sebagai berikut : (Sidabalok, 2000, p. 6)

1. Kepentingan fisik, Kepentingan fisik berkenaan dengan badan atau tubuh yang berkaitan dengan keamanan dan keselamatan tubuh dan jiwa dalam penggunaan barang dan/atau jasa. Kepentingan fisik ini juga berkaitan dengan kesehatan dan keselamatan jiwa. Kepentingan fisik konsumen ini harus diperhatikan oleh pelaku usaha.
2. Kepentingan sosial dan lingkungan, Kepentingan sosial dan lingkungan konsumen adalah terwujudnya keinginan konsumen untuk memperoleh hasil yang optimal dari penggunaan sumber-sumber ekonomi mereka dalam mendapatkan barang dan jasa yang merupakan kebutuhan hidup, sehingga konsumen memerlukan informasi yang benar mengenai produk yang mereka konsumsi, sebab jika tidak maka akan terjadi gejolak sosial apabila konsumen mengkonsumsi produk yang tidak aman.
3. Kepentingan ekonomi, Kepentingan ekonomi para pelaku usaha untuk mendapatkan laba yang sebesar-besarnya adalah sesuatu yang wajar, akan tetapi dayabeli konsumen juga harus dipertimbangkan dalam artian pelaku usaha jangan memikirkan keuntungan semata tanpa merinci biaya riil produksi atas suatu produk yang dihasilkan.
4. Kepentingan perlindungan hukum, Kepentingan hukum konsumen adalah akses terhadap keadilan (*access to justice*), konsumen berhak untuk dilindungi dari perlakuan-perlakuan pelaku usaha yang merugikan.

Perlindungan terhadap konsumen dipandang secara materiil maupun formiil makin terasa sangat penting, mengingat makin lajunya ilmu pengetahuan dan teknologi yang merupakan motor penggerak bagi produktifitas dan efisiensi produsen atas barang atau jasa yang dihasilkannya dalam rangka mencapai sasaran usaha. Dalam rangka mengejar dan mencapai kedua hal tersebut, akhirnya baik langsung atau tidak langsung, maka konsumenlah yang pada umumnya merasakan dampaknya. (Miru & Yodo, 2009)

Dengan demikian upaya-upaya untuk memberikan perlindungan yang memadai terhadap kepentingan Konsumen merupakan suatu hal yang penting dan mendesak, untuk segera dicari solusinya, terutama di Indonesia, mengingat sedemikian kompleksnya permasalahan yang menyangkut perlindungan Konsumen, lebih-lebih menyongsong era perdagangan bebas yang akan datang guna melindungi hak-hak konsumen yang sering diabaikan produsen yang hanya memikirkan keuntungan semata dan tidak terlepas untuk melindungi produsen yang jujur suatu model perlindungan yang harmonis berdasarkan atas persaingan jujur, hal ini sangat penting tidak hanya bagi konsumen tetapi bagi produsen sendiri diantara keduanya dapat memperoleh keuntungan dengan kesetaraan posisi antara produsen dan konsumen, perlindungan terhadap konsumen sangat menjadi hal yang sangat penting di berbagai negara bahkan negara maju misalnya Amerika Serikat yang tercatat sebagai negara yang banyak memberikan sumbangan dalam masalah perlindungan konsumen. (Syawali & Imaniyati, 2000)

Hakekatnya, terdapat dua instrumen hukum penting yang menjadi landasan kebijakan perlindungan Konsumen di Indonesia, yakni *Pertama*, Undang-Undang Dasar 1945, sebagai sumber dari segala sumber hukum di Indonesia, mengamanatkan bahwa pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur. (Nasution A. , 2007)

Tujuan pembangunan nasional diwujudkan melalui sistem pembangunan ekonomi yang demokratis sehingga mampu menumbuhkan dan mengembangkan dunia yang memproduksi barang dan jasa yang layak dikonsumsi oleh masyarakat. *Kedua*, Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). Lahirnya undang-undang ini memberikan harapan bagi masyarakat Indonesia, untuk memperoleh perlindungan atas kerugian yang diderita atas transaksi suatu barang dan jasa. (Nasution A. , 2007)

Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menjamin adanya kepastian hukum bagi Konsumen dan tentunya perlindungan Konsumen tersebut tidak pula merugikan Produsen, namun karena kedudukan konsumen yang lemah maka Pemerintah berupaya untuk memberikan perlindungan melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan Pemerintah juga melakukan pengawasan terhadap dilaksanakannya peraturan perundang-undangan tersebut oleh berbagai pihak yang terkait. (Nasution A. , 2003)

2.3.2 Tujuan Perlindungan Konsumen

Tujuan penyelenggaraan, pengembangan dan pengaturan perlindungan konsumen yang direncanakan adalah untuk meningkatkan martabat dan kesadaran

konsumen, dan secara tidak langsung mendorong pelaku usaha dalam menyelenggarakan kegiatan usahanya dengan penuh rasa tanggungjawab. Pengaturan perlindungan konsumen dilakukan dengan cara yaitu :

1. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri.
2. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan/atau jasa.
3. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen.
4. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi.
5. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggungjawab dalam berusaha.
6. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen. (Syawali & Imaniyati, 2000)

Sementara itu, Janus Sidabalok mengemukakan ada 4 (empat) alasan pokok mengapa konsumen perlu dilindungi, yaitu sebagai berikut :

1. Melindungi konsumen sama artinya dengan melindungi seluruh bangsa sebagaimana diamanatkan oleh tujuan pembangunan nasional menurut UUD 1945.
2. Melindungi konsumen perlu untuk menghindarkan konsumen dari dampak negatif penggunaan teknologi.
3. Melindungi konsumen perlu untuk melahirkan manusia-manusia yang sehat rohani dan jasmani sebagai pelaku-pelaku pembangunan, yang berarti juga untuk menjaga kesinambungan pembangunan nasional.
4. Melindungi konsumen perlu untuk menjamin sumber dana pembangunan yang bersumber dari masyarakat konsumen. (Syawali & Imaniyati, 2000)

Achmad Ali mengatakan bahwa masing-masing undang-undang memiliki tujuan khusus pengelompokan ini tidak berlaku mutlak, oleh karena seperti yang dapat kita lihat dalam rumusan pada huruf a sampai dengan huruf f terdapat tujuan

yang dapat dikualifikasi sebagai tujuan ganda. Kesulitan memenuhi ketiga tujuan hukum (umum) sekaligus sebagaimana dikemukakan sebelumnya, menjadikan sejumlah tujuan khusus dalam huruf a sampai dengan huruf f dari Pasal 3 tersebut hanya dapat tercapai secara maksimal, apabila didukung oleh keseluruhan sub sistem perlindungan yang diatur dalam undang-undang ini, tanpa mengabaikan fasilitas penunjang dan kondisi masyarakat. (Nasution A. , 2007)

Hal itu tampak dalam pengaturan Pasal 3 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang juga mengatur tujuan khusus perlindungan konsumen sekaligus membedakan tujuan umum. Rumusan tujuan perlindungan konsumen huruf a dan e mencerminkan tujuan hukum mendapatkan keadilan. Sedangkan rumusan huruf a, b, termasuk c dan d serta huruf f mencerminkan tujuan hukum memberikan kemanfaatan, dan tujuan hukum khusus yang diarahkan untuk tujuan kepastian hukum tercermin dalam rumusan huruf d. (Ali, 2009)

Unsur masyarakat sebagaimana dikemukakan berhubungan dengan persoalan kesadaran hukum dan ketaatan hukum, yang seterusnya menentukan efektivitas Undang-Undang Perlindungan Konsumen, sebagaimana dikemukakan oleh Achmad Ali bahwa kesadaran hukum, ketaatan hukum dan efektivitas perundang-undangan adalah tiga unsur yang saling berhubungan. (Raharjo, 2008) Agar tujuan hukum perlindungan konsumen ini dapat berjalan sebagaimana seperti yang telah dicita-citakan, hal ini harus diperkuat oleh kesatuan dari keseluruhan sub sistem yang terkandung dalam undang-undang perlindungan konsumen didukung oleh sarana dan fasilitas yang menunjang.

2.3.3 Pelaku Usaha

Menurut Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi. (Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen)

Berdasarkan pengertian diatas yang termasuk dalam kelompok pelaku usaha adalah perusahaan, koperasi, BUMN, koperasi, importir, pedagang, distributor, dan lain-lain. Produsen tidak hanya diartikan sebagai pelaku usaha pembuat/pabrik yang menghasilkan produk saja, tetapi juga mereka yang terkait dengan penyampaian atau peredaran produk hingga sampai ke tangan konsumen. (Sidabalok, 2000)

Pengertian pelaku usaha dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen cukup luas karena meliputi grosir, leveransir, dan pengecer professional. (Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen) Cakupan luasnya pengertian pelaku usaha ini memiliki persamaan dengan pengertian pelaku usaha dalam Masyarakat Eropa terutama negara Belanda, bahwa disini yang dapat dikualifikasikan sebagai produsen adalah pembuat produk jadi (*finished product*); penghasil bahan baku; pembuat suku cadang; setiap orang yang menampakan dirinya sebagai produsen, dengan jalan mencantumkan namanya, tanda pengenal tertentu, atau tanda lain yang membedakan dengan produk

asli, pada produk tertentu; importir suatu produk dengan maksud untuk dijual belikan, disewakan, disewa gunakan (*leasing*), atau bentuk distribusi lain dalam transaksi perdagangan; pemasok (*supplier*), dalam hal identitas dari produsen atau importir tidak dapat ditentukan. (Gunawan, 2009)

Pengertian pelaku usaha yang bermakna luas ini akan memudahkan konsumen untuk menuntut ganti kerugian. Konsumen yang dirugikan akibat penggunaan produk tidak begitu kesulitan dalam menemukan kepada siapa tuntutan diajukan, karena banyak pihak yang dapat digugat.

Pelaku usaha yang meliputi berbagai bentuk/jenis usaha sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, sebaiknya ditentukan urutan-urutan yang seharusnya digugat oleh konsumen manakala dirugikan oleh pelaku usaha. Adapun urutan-urutan tersebut sebaiknya disusun sebagai berikut :

1. Yang pertama digugat adalah pelaku usaha yang membuat produk tersebut jika berdomisili di dalam negeri dan domisilinya diketahui oleh konsumen yang dirugikan.
2. Apabila produk yang merugikan konsumen tersebut diproduksi di luar negeri, maka yang digugat adalah importirnya, karena Undang-Undang Perlindungan Konsumen tidak mencakup pelaku usaha di luar negeri.
3. Apabila produsen maupun importir dari suatu produk tidak diketahui, maka yang digugat adalah penjual dari siapa konsumen membeli barang tersebut. (Gunawan, 2009)

2.3.4 Hak Dan Kewajiban Pelaku Usaha

Hak pelaku usaha terdapat dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sebagai berikut : (Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen)

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 rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
5. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Pokok-pokok hak dari produsen dan pelaku usaha adalah :

1. Menerima pembayaran.
2. Mendapat perlindungan hukum.
3. Membela diri.
4. Rehabilitasi. (Sidabalok, 2000)

Hak menerima pembayaran artinya bahwa produsen-pelaku usaha berhak menerima sejumlah uang sebagai pembayaran atas produk yang dihasilkan dan diserahkan kepada pembeli. (Sidabalok, 2000) Hak mendapat perlindungan hukum berarti produsen-pelaku usaha berhak memperoleh perlindungan hukum jika ada tindakan pihak lain, yaitu konsumen, yang dengan itikad tidak baik menimbulkan kerugian baginya. Hak membela diri berarti produsen-pelaku usaha berhak membela diri dan membela hak-haknya dalam proses hukum apabila ada pihak lain yang mempermasalahkan atau merugikan haknya. Hak rehabilitasi artinya produsen pelaku usaha berhak memperoleh rehabilitasi atas nama baiknya (dipulihkan nama baiknya) sebagai produsen-pelaku usaha jika karena suatu tuntutan akhirnya terbukti bahwa produsen-pelaku usaha ternyata bertindak benar menurut hukum. (Sidabalok, 2000)

Menyangkut hak pelaku usaha dalam huruf b, c, d, merupakan hak-hak yang lebih banyak berhubungan dengan para pihak aparat pemerintah dan/atau badan penyelesaian sengketa konsumen atau pengadilan dalam tugasnya melakukan penyelesaian sengketa. Melalui hak-hak tersebut diharapkan adanya perlindungan terhadap konsumen secara berlebihan hingga mengabaikan kepentingan pelaku usaha tersebut dapat dihindari. (Sidabalok, 2000)

Kewajiban pelaku usaha diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sebagai berikut : (Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen)

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
2. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta member penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.
3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
4. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
5. Memberikan kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang dan/atau 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. Memberikan kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian kerugian apabila barang dan/atau barang yang diterima atau dimanfaatkan konsumen tidak sesuai dengan perjanjian.

Kewajiban beritikad baik berarti produsen-pelaku usaha dalam menjalankan kegiatan usahanya wajib melakukannya dengan itikad baik, yaitu secara berhati-hati, mematuhi dengan aturan-aturan, serta dengan penuh tanggung jawab. Kewajiban

pelaku usaha dalam beritikad baik dimulai sejak barang dirancang/diproduksi sampai pada tahap purna penjualan. (Sidabalok, 2000)

Kewajiban memberi informasi berarti produsen-pelaku usaha wajib memberi informasi kepada masyarakat konsumen atas produk dan segala hal sesuai mengenai produk yang dibutuhkan konsumen. Informasi itu adalah informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan. (Sidabalok, 2000)

Kewajiban melayani berarti produsen pelaku usaha wajib memberi pelayanan kepada konsumen secara benar dan jujur serta tidak membeda-bedakan cara ataupun kualitas pelayanan secara diskriminatif. (Sidabalok, 2000)

Kewajiban memberi kesempatan berarti produsen-pelaku usaha wajib memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji atau mencoba produk tertentu sebelum konsumen memutuskan membeli atau tidak membeli, dengan maksud agar konsumen memperoleh keyakinan akan kesesuaian produk dengan kebutuhannya. Kewajiban memberi kompensasi berarti produsen-pelaku usaha wajib memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian kerugian akibat tidak atau kurang bergunanya produk untuk memenuhi kebutuhan sesuai dengan fungsinya dan karena tidak sesuainya produk yang diterima dengan yang diperjanjikan. (Sidabalok, 2000)

2.3.5 Perbuatan Yang Dilarang Bagi Pelaku Usaha

Sebagai upaya untuk menghindarkan akibat negatif dari pemakaian barang dan/atau jasa maka undang-undang menentukan berbagai larangan sebagai berikut yaitu : (Sidabalok, 2000)

- (1) Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang :
 - a. Tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - b. Tidak sesuai dengan berat bersih, isi bersih, atau netto, dan jumlah dalam hitungan sebagaimana yang dinyatakan dalam label atau etiket barang tersebut.
 - c. Tidak sesuai dengan ukuran, takaran, timbangan, dan jumlah dalam hitungan menurut ukuran yang sebenarnya.
 - d. Tidak sesuai dengan kondisi, jaminan, keistimewaan, atau kemanjuran sebagaimana dinyatakan dalam label, etiket atau keterangan barang dan/atau jasa.
 - e. Tidak sesuai dengan mutu, tingkatan, komposisi, proses pengolahan, gaya, mode, atau penggunaan tertentu sebagaimana dinyatakan dalam label atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut.
 - f. Tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan, atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut.
 - g. Tidak mencantumkan tanggal kadaluarsa atau jangka waktu penggunaan/pemanfaatan yang paling baik atas barang tertentu.
 - h. Tidak mengikuti ketentuan berproduksi secara halal, sebagaimana pernyataan “halal” yang dicantumkan dalam label.
 - i. Tidak memasang label atau membuat penjelasan barang yang memuat nama barang, ukuran, berat/isi bersih atau netto, komposisi, aturan pakai, tanggal pembuatan, akibat sampingan, nama dan alamat pelaku usaha, serta keterangan lain untuk penggunaan yang menurut ketentuan harus dipasang/dibuat.
 - j. Tidak mencantumkan informasi dan/atau petunjuk penggunaan barang dalam bahasa Indonesia sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pelaku usaha dilarang memperdagangkan barang yang rusak, cacat atau bekas, dan tercemar tanpa memberikan informasi secara lengkap dan benar atas barang dimaksud.
- (3) Pelaku usaha dilarang memperdagangkan sediaan farmasi dan pangan yang rusak, cacat atau bekas dan tercemar, dengan atau tanpa memberikan informasi secara lengkap dan benar.
- (4) Pelaku usaha yang melakukan pelanggaran pada ayat (1) dan ayat (2) dilarang memperdagangkan barang dan/atau jasa tersebut serta wajib menariknya dari peredaran.

Substansi pasal ini tertuju pada dua hal yaitu larangan larangan memproduksi barang dan/atau jasa, dan larangan memperdagangkan barang dan/atau jasa yang

dimaksud. Larangan-larangan yang dimaksud ini hakekatnya menurut Nurmadjito yaitu untuk mengupayakan agar barang dan/atau jasa yang beredar di masyarakat merupakan produk yang layak edar, antara lain asal-usul, kualitas sesuai dengan informasi pengusaha baik melalui label, etiket, iklan dan lain sebagainya. (Nurmadjito, 2000)

Selain itu menyimak dari larangan-larangan yang diatur di dalam beberapa pasal dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen di atas dapat dipahami bahwa :

1. Larangan-larangan itu mempertegas pelaksanaan kewajiban produsen pelaku usaha.
2. Larangan-larangan itu juga dimaksudkan untuk melindungi dua macam kepentingan yaitu kepentingan umum yang berkaitan dengan perekonomian dan pembangunan nasional, dan kepentingan individu yang berkaitan dengan hak-hak konsumen.
3. Di samping itu, larangan-larangan itu menunjukkan kepada produsen bahwa mereka mempunyai tanggung jawab sebagai produsen-pelaku usaha sekurang-kurangnya dalam dua aspek yaitu : (Nurmadjito, 2000)
 - a. *Pertama*, bertanggung jawab untuk menciptakan iklim berusaha yang sehat, baik antara sesama pelaku usaha maupun antara pelaku usaha dan masyarakat konsumen. Dengan dipatuhinya larangan-larangan tersebut maka hal-hal yang menimbulkan distorsi pasar, persaingan tidak sehat, dan hal lain yang potensialo untuk merusak struktur kehidupan perekeonomian nasional dapat dihindarkan.
 - b. *Kedua*, bertanggung jawab untuk melindungi masyarakat konsumen, baik sendiri-sendiri maupun keseluruhan dari kemungkinan timbulnya kerugian terhadap diri konsumen ataupun harta bendanya. Dengan ini dimaksudkan pula bahwa tugas untuk menjaga kesejahteraan rakyat melalui penyediaan kebutuhan yang baik, sehat dan berkualitas juga merupakan tanggung jawab produsen sebagai pelaku usaha. (Nurmadjito, 2000)

Larangan-larangan yang tertuju pada produk sebagaimana dijelaskan diatas adalah untuk memberikan perlindungan terhadap konsumen dari penggunaan barang dengan kualitas yang di bawah standar atau kualitas yang lebih rendah dari nilai harga yang dibayar. Dengan adanya perlindungan yang demikian maka konsumen tidak akan diberikan barang yang dengan kualitas yang lebih rendah dari pada harga yang dibayarnya, atau yang tidak sesuai dengan informasi yang diperoleh. (Nurmadjito, 2000)

Dalam hubungan langsung antara pelaku usaha dan konsumen terdapat hubungan kontraktual (perjanjian). Jika produk menimbulkan kerugian pada konsumen, maka konsumen dapat meminta ganti kerugian kepada produsen atas dasar tanggung jawab kontraktual (*contractual liability*). Seiring dengan revolusi industri, transaksi usaha berkembang ke arah hubungan yang tidak langsung melalui suatu distribusi dari pelaku usaha, disalurkan atau didistribusikan kepada agen, lalu ke pengecer baru sampai konsumen. Dalam hubungan ini tidak terdapat hubungan kontraktual (perjanjian) antara produsen dan konsumen. (Nurmadjito, 2000)

2.3.6 Akibat Hukum Antara Pelaku Usaha Dan Konsumen

Akibat hukum akan muncul apabila pelaku usaha tidak menjalankan kewajibannya dengan baik dan konsumen akan melakukan keluhan (*complain*) apabila hasil yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian pada saat transaksi jual beli yang telah dilakukan. Dalam suatu kontrak atau perjanjian apabila pelaku usaha dapat menyelesaikan kewajibannya dengan baik maka pelaku usaha telah melakukan

prestasi, tetapi jika pelaku usaha telah lalai dan tidak dapat menyelesaikan kewajibannya dengan baik maka akan timbul wanprestasi. (Nurmadjito, 2000)

Wanprestasi atau cidera janji adalah tidak terlaksananya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang telah disepakati didalam kontrak. Tindakan wanprestasi ini membawa konsekuensi timbulnya hak dari pihak yang dirugikan, menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi atau penggantian. Ada tiga macam bentuk wanprestasi yaitu :

1. Wanprestasi tidak memenuhi prestasi.
2. Wanprestasi terlambat memenuhi prestasi.
3. Wanprestasi tidak sempurna memenuhi prestasi. (Subekti, 2002)

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Pelaksanaan Perjanjian Pembangunan Perumahan Antara PT. Riau Angkasa Indah (RAI) Dengan Konsumen Di Kota Pangkalan Kerinci

Dalam hal Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan suatu perjanjian pendahuluan pembelian yang membuktikan adanya hubungan hukum (hubungan kontraktual) antara pengembang dan konsumen, dimana pengembang mengikatkan diri untuk menjual rumah dan tanah tempat berdirinya rumah tersebut kepada konsumen, sedangkan konsumen membeli rumah dari pengembang dengan kewajiban membayar harga jualnya dalam bentuk angsuran uang muka (*down payment*), dan sisanya diselesaikan dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). (Mohammad, 2008)

Sedangkan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) perumahan lahir dikarenakan tuntutan akan permintaan atas rumah yang begitu tinggi dari setiap tahunnya, sehingga meskipun pembangunan perumahan tersebut masih dalam tahap awal tapi telah dipesan oleh konsumen. Pemesanan perumahan yang masih dalam tahap pembangunan oleh konsumen ditampung atau di akomodasikan dengan dokumen hukum Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Perumahan oleh pihak pengembang atau *developer*.

Berdasarkan hasil penelitian untuk Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB), semua perjanjian harus dibuat dalam bentuk tertulis, yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Sedangkan dalam Pasal 7 Tentang pembangunan menyebutkan Pihak

Pertama akan mulai melaksanakan pembangunan fisik rumah atas kesepakatan para pihak dengan melihat kesiapan dilapangan dan atau Pihak Kedua telah membayar uang muka mencapai 75% serta persyaratan administrasi lengkap (*untuk pembelian secara KPR*), dan 60% dan harga jual yang telah telah dibayarkan Pihak Kedua untuk pembelian secara tunai. Dan Pihak Kedua tidak diperbolehkan memberikan perintah atau order pekerjaan kepada staf dan atau tenaga kerja lapangan secara langsung. Apabila sampai terjadi hal yang demikian, maka segala sanksi dan tanggung jawab akan ditanggung oleh Pihak Kedua yaitu sanksi pembatalan. (Nasution A. , 2003)

Konsumen yang telah menandatangani formulir Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) tersebut, berarti telah memberikan persetujuannya terhadap semua syarat dan ketentuan yang tercantum dalam formulir Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) tersebut dan konsekuensinya konsumen telah mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut. Dengan tercapainya kesepakatan terhadap isi Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) tersebut berarti ketentuan-ketentuan yang termuat dalam Pasal 1320 KUHPerdata telah terpenuhi. (Subekti, 2002)

Pasal 1319 KUH Perdata, pengertian perjanjian dibedakan menjadi dua macam, yaitu perjanjian bernama dengan perjanjian tidak bernama. Perjanjian bernama itu merupakan perjanjian yang bersifat khusus yaitu seperti sewa menyewa, perjanjian jual beli, tukar menukar, persekutuan, perkumpulan, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, bunga tetap dan abadi, untung untungan, pemberian kuasa, penanggung utang, dan perdamaian. Sedangkan perjanjian tidak bernama merupakan perjanjian yang timbul, tumbuh, hidup dan berkembang dalam masyarakat. Perjanjian

bernama maupun tidak bernama tunduk pada Buku III KUH Perdata. Maksud pembedaan dalam Pasal 1319 KUH Perdata adalah bahwa ada perjanjian yang tidak dikuasai oleh ajaran umum sebagaimana terdapat dalam titel-titel I, II, dan IV. Pasal 1319 KUH Perdata tidak lupa menyebutkan titel IV, melainkan juga diatur oleh ketentuan-ketentuan khusus yang tunduk untuk sebagian yang menyimpang dari ketentuan umum tadi, terutama yang dimaksudkan adalah isi dari titel V sampai dengan XVIII. Ketentuan-ketentuan dalam titel ini, yang dalam praktik lazim disebut dengan perjanjian khusus atau perjanjian bernama. (Subekti, 2002)

Sedangkan dalam Pasal 1457 KUHPerdata disebutkan bahwa jual-beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Jadi pengertian jual-beli menurut KUHPerdata adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan pihak lain, membayar harga yang telah disetujuinya. (Subekti, 2002) Perjanjian jual-beli dalam KUHPerdata menentukan bahwa objek perjanjian harus tertentu, atau setidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak milik atas barang tersebut kepada pembeli.

Dari hasil wawancara penulis dengan Pimpinan PT. Riau Angkasa Indah (RAI), Sutarno Hasim mengenai pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan antara *developer* PT. Riau Angkasa Indah (RAI) dengan konsumen di Kota Pangkalan Kerinci, maka dapat diketahui adanya kewajiban dan hak masing-masing pihak

sebagai subyek hukum, yaitu pihak *developer* selaku penjual dan pihak konsumen selaku pembeli. Kewajiban dan hak dari masing-masing pihak tersebut. Untuk memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai kewajiban dan hak dari masing-masing pihak tersebut, dapat diuraikan sebagai berikut :

a. Tahap Pendahuluan

1) Kewajiban konsumen

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

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

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

2) Hak calon konsumen

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

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

3) Kewajiban *developer*

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

- (1) Memberikan pelayanan atau perlakuan yang sama kepada calon konsumen.
- (2) Memberikan informasi yang jelas dan terbuka berkaitan dengan pengajuan pembelian rumah oleh calon konsumen.
- (3) Memberikan daftar yang berisikan syarat-syarat dalam pengajuan pembelian rumah secara kredit lengkap dengan tabel angsuran yang menyajikan :
 - a. Persyaratan yang diperlukan dan tata caranya dalam pembelian rumah.
 - b. Besarnya maksimum uang muka.
 - c. Jangka waktu pembayaran.
 - d. Ketentuan-ketentuan yang harus ditaati bagi konsumen.
- (4) Memberikan formulir permohonan pembelian rumah secara kredit kepada calon konsumen.

4) Hak *developer*

Developer memiliki hak untuk :

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

b. Tahap Pemesanan

Dalam tahap ini konsumen mendapat berbagai penjelasan dari pengembang atau agen pemasarannya dan jika tertarik konsumen diminta untuk menandatangani surat pemesanan yang diikuti dengan pembayaran *booking fee* atau uang pesanan. Dalam praktek yang sering dibicarakan umumnya soal harga, diskon, lokasi, bentuk fisik bangunan, fasilitas-fasilitas. Tidak jarang yang dilakukan pengembang atau agen pemasarannya pada tahap ini adalah memberikan jaminan indah tentang perumahan yang dipasarkan.

c. Tahap penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bahwa kedua belah pihak setuju akan melakukan jual beli pada suatu waktu yang ditentukan di kemudian hari. Kalau rumah yang dibeli oleh konsumen rumah yang siap huni, maka perjanjian pengikatan jual beli tidak diperlukan lagi, konsumen dapat langsung membuat akta jual beli di depan PPAT.

d. Tahap akad KPR

Proses KPR ada yang diuruskan pengembang dan ada yang diuruskan oleh konsumen sendiri.

e. Tahap serah terima rumah

Saat serah terima rumah, konsumen harus mengecek terlebih dahulu spesifikasi, bahan, ukuran dan kualitas rumah. Semuanya tentu harus sesuai dengan isi perjanjian pengikatan jual beli. Jika ternyata tidak sesuai, konsumen berhak untuk tidak menandatangani berita cara serah terima rumah, sampai pengembang memperbaiki dan menyelesaikan sesuai dengan isi perjanjian. Dalam acara serah terima rumah dari pengembang kepada konsumen, dinyatakan bahwa apabila terjadi klaim oleh konsumen mengenai rumah yang dipesan, maka konsumen tidak dapat menuntut kepada pemborong sebagai pihak yang membangun rumah tersebut, karena konsumen hanya mempunyai hubungan dengan pengembang. Pemborong sebagai pihak yang membangun perumahan tersebut hanya mempunyai hubungan dengan pengembang. Agar lebih praktis antara pengembang dengan konsumen, pengembang menciptakan formulir-formulir standar yang mengikat dalam praktek formulir-formulir itu disebut sebagai kontrak standar. Kontrak standar adalah perjanjian atau persetujuan yang dibuat para pihak mengenai sesuatu hal yang telah ditentukan secara baku (standar) serta dituangkan secara tertulis.

Sedangkan berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Konsumen PT. Riau Angkasa Indah (RAI) di Kota Pangkalan Kerinci, mengenai pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan tidak semua berjalan dengan baik dan lancar. Sedangkan ada lima tahapan pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan di PT. Riau Angkasa Indah (RAI) di Kota Pangkalan Kerinci yaitu :

1. Tahap pendahuluan dalam perjanjian,
2. Tahap pemesanan dalam perjanjian,
3. Tahap penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli dengan pihak pengembang atau *developer*,
4. Tahap akad KPR,
5. Tahap serah terima rumah antara konsumen dengan pihak pengembang atau *developer*.

Menurut penulis, dalam praktek dilapangan Perjanjian Jual Beli perumahan antara *developer* dengan konsumen di dahului oleh Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yakni suatu perjanjian awal adanya kesepakatan jual beli perumahan. Pada umumnya format dan isi dari perjanjian pengikatan jual beli ini antara satu *developer*

dengan *developer* yang lain adalah sama, namun demikian ada juga beberapa perjanjian yang memiliki sedikit isi dan redaksionalnya meskipun secara substansi tetap sama. Sedangkan perjanjian pengikatan jual beli dibuat oleh pengembang, faktor subyek aktivitas pengembang sangat mempengaruhi di dalam memasukkan kepentingan-kepentingannya di dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut, sebaliknya sulit bagi konsumen untuk memperjuangkan kepentingan-kepentingannya didalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

Bentuk perjanjian jual beli perumahan dibuat dan lazim dipergunakan dalam dunia bisnis adalah berbentuk perjanjian baku atau telah terformat. Hal tersebut dibuat semata-mata hanya untuk memudahkan dalam transaksi perdagangan. Pelaku usaha tidak perlu setiap kali melakukan perjanjian, harus membuat terlebih dahulu surat perjanjian. Demikian pula halnya dengan konsumen, belum tentu mau direpotkan untuk membuat *draft* perjanjian secara bersama-sama mengingat tidak adanya waktu luang. Oleh karenanya pembuatan surat perjanjian atau akta perjanjian dalam bentuk baku bukan sesuatu yang buruk, tetapi justru mempermudah kedua belah pihak dalam melakukan perjanjian sepanjang isinya tidak merugikan kedua belah pihak dan telah memenuhi ketentuan persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. (Kansil & Christine, 2000)

Dalam praktek bisnis akhir-akhir ini, ada kecenderungan untuk menggunakan rancangan kontrak/perjanjian yang dipersiapkan terlebih dahulu oleh salah satu pihak (umumnya pihak *principal*). Rancangan kontrak/perjanjian telah dipersiapkan itu,

berisi hal-hal yang berkaitan dengan ketentuan-ketentuan perjanjian (*term of conditions*) dalam wujud pasal-pasal yang sudah dibakukan. (Sidabalok, 2000) Pasal-pasal dari rancangan itu umumnya tidak dapat berubah lagi. Pada waktu penanda tangan, biasanya para pihak mengisi hal-hal yang bersifat subjektif, seperti identitas, alamat, dan lain-lain serta tanggal pembuatan kontrak/perjanjian. Rancangan kontrak inilah yang disebut dengan *standard contract* atau klausula baku. (Sidabalok, 2000)

Menurut Mariam Darus Badruzaman, ciri-ciri *standard contract* atau klausula baku secara umum adalah sebagai berikut :

1. Isinya ditetapkan secara sepihak yang posisinya lebih kuat.
2. Konsumen sama sekali tidak bersama-sama menentukan isi dari perjanjian yang telah dibuat.
3. Dipengaruhi oleh kebutuhan konsumen yang mengakibatkan konsumen terpaksa menerima perjanjian yang telah di tentukan tersebut.
4. Bentuk tertentu (tertulis) atau sudah baku.
5. Dipersiapkan secara keseluruhan dan bersama-sama atau secara kolektif. (Mohammad, 2008)

Dalam hal hakikat perjanjian baku atau yang telah terformat merupakan perjanjian yang telah distandardisasi isinya oleh pihak ekonomi kuat, sedangkan pihak lainnya hanya diminta untuk menerima atau menolak isinya. Apabila konsumen menerima isinya perjanjian tersebut, ia menandatangani perjanjian tersebut, tetapi apabila ia menolak, perjanjian itu dianggap tidak ada karena konsumen tidak menandatangani perjanjian tersebut. Oleh karena itu posisi konsumen dalam hal ini sangat dirugikan apabila pihak pengembang atau *developer* wanprestasi atau ingar

janji, dikarenakan konsumen tidak ikut serta dalam pembuatan perjanjian yang telah ditentukan tersebut. (Setiawan, 2010)

Dari hasil wawancara penulis dengan Pimpinan PT. Riau Angkasa Indah (RAI), Sutarno Hasim mengenai pelayanan yang diberikan dalam jual beli perumahan yaitu pada Perumahan Riau Angkasa Indah (RAI) di Kota Pangkalan Kerinci, pihak PT. Riau Angkasa Indah (RAI) berusaha memberikan layanan terbaik kepada konsumen sesuai dengan misi dan visi PT. Riau Angkasa Indah (RAI) selaku pengembang/*developer* agar konsumen merasa puas terhadap pelayanan yang telah diberikan. Adapun visi PT. Riau Angkasa Indah (RAI) yaitu menjadi pengembang permukiman dan perumahan rakyat terpercaya di Indonesia. Sedangkan misi PT. Riau Angkasa Indah (RAI) yaitu mengembangkan perumahan dan permukiman yang bernilai tambah untuk kepuasan pelanggan, meningkatkan *professionalitas*, pemberdayaan dan kesejahteraan karyawan, memaksimalkan nilai bagi pemegang saham dan pemangku kepentingan lain, mengoptimalkan sinergi dengan mitra kerja, pemerintah, BUMN dan instansi lainnya dan meningkatkan kontribusi positif kepada masyarakat dan lingkungan.

Sedangkan berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Konsumen PT. Riau Angkasa Indah (RAI) di Kota Pangkalan Kerinci, mengenai pelayanan yang diberikan dalam jual beli perumahan yaitu tidak semua konsumen merasa puas atas pelayanan yang telah diberikan pihak PT. Riau Angkasa Indah (RAI) di Kota Pangkalan Kerinci. Maka dari pada itu para pengembang/*developer* khususnya PT. Riau Angkasa Indah (RAI) harus mampu memberikan pelayanan yang optimal untuk

memberikan kepuasan pada konsumennya. Oleh karena itu, selain faktor teknis, para pengembang/*developer* perlu mengetahui dan mengerti perilaku konsumen dalam memasarkan produknya. Karena dengan mempelajari perilaku konsumen para pengembang akan banyak memperoleh informasi tentang keterlibatan konsumen secara langsung dalam mendapatkan, mengkonsumsi, dan sekaligus menghabiskan produk dan jasa, termasuk proses keputusan yang mendahului tindakan.

Menurut penulis, dalam meningkatkan pelayanan yang diberikan PT. Riau Angkasa Indah (RAI) di Kota Pangkalan Kerinci, selaku pengembang/*developer* dalam jual beli perumahan dengan cara meningkatkan strategi pemasaran yang mampu mendukung dalam memasarkan perumahan untuk mencapai kepuasan konsumen dengan menggunakan *marketing mix* (bauran pemasaran). *Marketing mix* (bauran pemasaran) merupakan seperangkat alat pemasaran yang digunakan untuk mencapai tujuan pemasaran dalam pasar sasaran. Secara umum bauran pemasaran menekankan pada pengertian suatu strategi yang mengintegrasikan produk (*product*), harga (*price*), promosi (*promotion*), dan distribusi (*place*), dimana kesemuanya itu diarahkan untuk dapat menghasilkan omset penjualan yang maksimal atas produk yang dipasarkan dengan memberikan kepuasan kepada para konsumen. Sejalan dengan semakin kompetitifnya dunia bisnis.

Marketing mix (bauran pemasaran) dapat meliputi produk, harga, lokasi, promosi, dan bukti fisik. Dengan demikian, faktor yang dalam *marketing mix* (bauran pemasaran) merupakan variabel-variabel yang diharapkan mampu menciptakan kepuasan konsumen, atau dengan kata lain variabel-variabel tersebut akan

mempengaruhi kepuasan konsumen terhadap pelayanan yang telah diberikan dalam membeli suatu produk. (Sofwan, 2009)

Dari hasil wawancara penulis dengan Pimpinan PT. Riau Angkasa Indah (RAI), Sutarno Hasim mengenai keuntungan-keuntungan dalam pembelian perumahan Riau Angkasa Indah (RAI) yaitu :

1. Harga terjangkau, karena harganya disesuaikan dengan kemampuan masyarakat yang membeli dan telah di sesuaikan dengan kebijakan pemerintah. Baik itu dari tipe terendah sampai dengan tipe yang paling tinggi
2. Mempunyai keamanan yang baik yang membuat konsumen menjadi aman dan nyaman untuk tinggal di perumahan tersebut, *tren* perumahan baru saat ini biasanya ditata dalam bentuk kelompok-kelompok kecil atau disebut juga dengan istilah *cluster*. Sistem *cluster* biasanya menyediakan sistem satu gerbang dengan penjagaan keamanan 24 jam sehingga keamanan lebih terjamin. Selain itu lalu lintas di *cluster* juga relatif sepi sehingga lebih aman dan tidak ramai.
3. Mempunyai perlindungan garansi atau asuransi, Sehingga bila terjadi kerusakan seperti misalnya keretakan atau kebocoran, maka Anda dapat menghemat biaya karena dapat memperbaiki dengan mengajukan klaim. Biasanya pihak pengembang/*developer* juga menyediakan masa satu kali musim hujan untuk garansi kebocoran untuk melihat kerusakan yang terjadi.

Sedangkan berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Konsumen PT. Riau Angkasa Indah (RAI) di Kota Pangkalan Kerinci, mengenai keuntungan-keuntungan dalam pembelian perumahan Riau Angkasa Indah (RAI) yaitu harga terjangkau, mempunyai keamanan yang baik. Sebelum KPR disetujui, pembeli akan diminta untuk melengkapi persyaratan untuk mengambil KPR, diantaranya adalah *fotocopy* KTP suami dan istri, surat nikah atau cerai bila sudah menikah atau cerai, *fotocopy* Kartu Keluarga, Surat keterangan WNI (untuk WNI keturunan), *fotocopy* NPWP, Slip

gaji atau akta perusahaan atau izin profesi, Surat keterangan dari tempat bekerja, dokumen kepemilikan agunan (SHM, IMB, PBB), *fotocopy* rekening tabungan.

Menurut penulis, rumah sangat berdampak membawa keuntungan yang sangat besar secara ekonomis baik dengan cara disewakan ataupun dijual dikemudian hari karena rumah seperti properti lain pada umumnya yang memiliki harga jual cukup tinggi yang cenderung selalu mengalami peningkatan harga dari tahun ke tahun. Sedangkan pengertian dari KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan yang sangat penting oleh konsumen dengan jaminan/agunan berupa Rumah. Adapun prinsip KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, dan dana untuk membayar balik dilakukan dengan cicilan kepada pihak Bank.

Adapun ruang lingkup pengembang atau *developer* berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa Inggris yaitu suatu pembangun perumahan. Sedangkan menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974, disebutkan pengertian perusahaan pembangunan perumahan, yaitu definisi perusahaan pembangunan perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya. (Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974)

Pengembang/*developer* juga mempunyai hak-hak yang harus dihargai dan dihormati oleh konsumen, pemerintah dan masyarakat pada umumnya karena pengusaha tanpa dilindungi hak-haknya akan berakibat berhentinya aktivitas perusahaan. Hal ini sejalan dengan asas-asas perlindungan konsumen, yaitu asas manfaat, asas keadilan, asas keseimbangan, asas keamanan dan keselamatan konsumen, asas kepastian hukum. (Nasution A. , 2003)

Adapun hak-hak *developer* yang dimuat dalam Pasal 6 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen meliputi sebagai berikut yaitu :
(Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen)

1. Hak untuk menerima pembayaran sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang/jasa yang diperdagangkan.
2. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beriktikad baik.
3. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
4. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang yang diperdagangkan.
5. Hak-hak diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Sedangkan kewajiban *developer* terhadap konsumen, masyarakat, dan pemerintah dimuat dalam Pasal 7 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen meliputi : (Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen)

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
2. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.
3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.

4. Menjamin mutu barang dan/atau 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 dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan.
6. Memberi kompensasi, ganti kerugian, dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan/atau pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
7. Memberi kompensasi, ganti kerugian, dan/atau penggantian apabila barang dan/atau yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Dari hasil wawancara penulis dengan Pimpinan PT. Riau Angkasa Indah (RAI), Sutarno Hasim mengenai apakah konsumen mengerti dengan isi dari Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) dalam perjanjian jual beli perumahan. Masalah yang timbul dalam perjanjian jual beli perumahan dengan konsumen adalah konsumen tidak semuanya mengerti dengan isi perjanjian yang telah dibuat oleh pihak pengembang/*developer* dikarenakan kurangnya pengetahuan konsumen dalam hal perjanjian jual beli perumahan. Adapun faktor yang mempengaruhi PT. Riau Angkasa Indah (RAI) selaku pengembang/*developer* menggunakan klausula baku dalam perjanjian jual beli perumahan karena :

1. Faktor hukum karena adanya prinsip kebebasan berkontrak dalam perjanjian dan sebagai upaya menciptakan kepastian hukum bagi para pihak karena segala sesuatu persyaratan telah ditentukan dalam bentuk klausula perjanjian.
2. Faktor ekonomi, dikarenakan bersifat lebih efisien dan aman, lebih ekonomis sebagai upaya untuk menghemat biaya, waktu dan tenaga.

3. Faktor perkembangan teknologi merupakan penyebab dilakukannya perjanjian dalam bentuk standar, yaitu perkembangan industri yang amat pesat dan semakin lancarnya arus transportasi dan komunikasi.

Sedangkan berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Konsumen PT. Riau Angkasa Indah (RAI) di Kota Pangkalan Kerinci, mengenai apakah konsumen mengerti dengan isi dari Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) dalam perjanjian jual beli perumahan. Tidak semua konsumen mengerti dengan isi dari Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) dikarenakan minimnya tingkat pengetahuan konsumen yang tidak semua konsumen memiliki pendidikan yang tinggi khususnya mengenai perjanjian.

Menurut penulis, dalam praktek pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) dalam bidang perumahan tidak sesuai dengan janji-janji yang disampaikan oleh para pengembang/*developer* kepada para konsumen yang bertolak belakang dengan kenyataan, dikarenakan banyak pihak pengembang atau *developer* wanprestasi atau ingar janji dalam membangun suatu perumahan. Oleh karena itu, posisi konsumen yang tidak seimbang dan keterbatasan pengetahuan konsumen dibidang hukum mengakibatkan adanya hal-hal yang diatur dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) yang sebenarnya sangat merugikan konsumen. Untuk itu, sebaiknya konsumen sebelum menandatangani surat pemesanan, meminta pengembang/*developer* untuk mencantumkan secara tertulis dan memasukkan janji-janji yang ada didalam brosur ke dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB)

sehingga memberikan perlindungan sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal 1338 KUHPerdara.

Adapun dalam hal ketentuan-ketentuan klausula baku yaitu berlaku untuk setiap kontrak atau perjanjian yang dibuat perusahaan dengan mitra bisnisnya. Setiap kali perusahaan mengikat kontrak atau perjanjian dengan mitra bisnisnya, maka berlakulah ketentuan yang sama, tidak ada perbedaan antara satu dengan yang lain dalam suatu kontrak perjanjian yang telah dibuat. (Mohammad, 2008)

Sedangkan pengaturan klausula baku agar tidak merugikan konsumen, juga diatur dalam Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yakni dalam Bab V tentang “ketentuan pencantuman klausula baku” yang hanya terdiri dari satu pasal, yaitu Pasal 18. Pasal 18 tersebut secara prinsip mengatur dua macam-macam larangan yang diberlakukan bagi para pelaku usaha yang membuat perjanjian baku, dan atau mencantumkan klausula baku dalam perjanjian yang dibuat olehnya. Pasal 18 ayat (1) mengatur tentang larangan pencantuman klausula baku, dan Pasal 18 ayat (2) mengatur “bentuk”, serta penulisan perjanjian baku yang dilarang. Dalam Pasal 18 ayat (1), dikatakan bahwa pelaku usaha dalam menawarkan barang dan atau jasa yang ditunjukkan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan atau perjanjian yaitu :

(Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen)

- a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha.
- b. Mengatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerhan kembali barang yang dibeli konsumen.

- c. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak menyerahkan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen.
- d. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang diberi oleh konsumen secara angsuran.
- e. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen.
- f. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi objek jual beli jasa.
- g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjut dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya.
- h. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Selanjutnya dalam Pasal 18 ayat (2) pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas atau yang pengungkapannya sulit dimengerti. Sebagai konsekuensi atas pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 18 ayat (1) dan (2) tersebut, Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagai mana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum. Hal ini adalah merupakan penegasan kembali akan sifat kebebasan berkontrak yang diatur Pasal 1320 KUH Perdata jo. Pasal 1337 KUH Perdata. (Nasution A. , 2007)

Dari uraian diatas, berarti bahwa prinsipnya Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen tidak melarang pelaku usaha untuk membuat

perjanjian baku yang memuat klausula baku atas setiap dokumen dan atau perjanjian transaksi usaha perdagangan barang atau jasa, selama dan sepanjang perjanjian baku dan atau klausula baku tersebut tidak mencantumkan ketentuan yang sebagaimana dilarang dalam Pasal 18 ayat 2 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. (Nasution A. , 2007)

Dari hasil wawancara penulis dengan Pimpinan PT. Riau Angkasa Indah (RAI), Sutarno Hasim mengenai apakah konsumen sebelum menandatangani perjanjian jual beli perumahan terpaksa atau tidak. Dalam hal perjanjian jual beli perumahan antara PT. Riau Angkasa Indah (RAI) dengan konsumen tidak ada paksaan yang dilakukan pihak *developer* dikarenakan itu merupakan hak konsumen untuk membeli perumahan.

Sedangkan berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Konsumen PT. Riau Angkasa Indah (RAI) di Kota Pangkalan Kerinci, mengenai apakah konsumen sebelum menandatangani perjanjian jual beli perumahan terpaksa atau tidak. Konsumen tidak ada paksaan sebelum menandatangani perjanjian jual beli perumahan antara PT. Riau Angkasa Indah (RAI) dengan konsumen dikarenakan dalam pembelian perumahan tergantung kemauan dari pihak konsumen tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

Menurut penulis, banyak keuntungan jika konsumen membeli perumahan dari *developer* yaitu tidak perlu repot mencari tanah, negosiasi tanah, tidak perlu bingung biaya membangun, konstruksi dan biaya pembangunan lainnya karena rumah sudah dibangun oleh *developer*, biasanya perumahan sudah didesain sesuai dengan

peraturan yang berlaku, misal zona yang boleh dibangun dan fasilitas pendukung, bank juga bekerja sama dengan *developer* untuk mendanai dengan sistem KPR (Kredit Pemilikan Rumah), beberapa *developer* memberikan penawaran cicilan untuk uang muka dan diskon jika Anda membayar secara tunai dan transaksi hanya terjadi antara anda, *developer*, notaris dan Bank dan tidak memerlukan waktu yang rumit.

Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada konsumen yang pada umumnya mempunyai posisi yang lemah jika dibandingkan dengan pelaku usaha. Sehingga maksud dari perlindungan hukum yaitu perlindungan hukum yang diberikan negara kepada rakyat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik yang bersifat preventif maupun bersifat represif. (Zulham, 2013) Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Di dalam Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Bab III Pasal 4, hak konsumen adalah : (Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen)

1. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa.
2. Hak untuk memilih barang dan / atau jasa serta mendapatkan barang dan / atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
3. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan.

5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
6. Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen.
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
8. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Sedangkan dalam Pasal 5 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, juga ditegaskan mengenai kewajiban, dengan pengertian konsumen tidak hanya dapat menuntut hak-haknya, namun demikian konsumen berkewajiban melaksanakan hal-hal sebagai berikut yaitu : (Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen)

1. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan.
2. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa.
3. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati.
4. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Dari hasil wawancara penulis dengan Pimpinan PT. Riau Angkasa Indah (RAI), Sutarno Hasim mengenai faktor-faktor apa saja yang seringkali terjadi dan mengakibatkan kerusakan pada konstruksi rumah pada PT. Riau Angkasa Indah (RAI) sebagai Pengembang/*developer* dengan konsumen adalah :

1. Usia bangunan yang dibuat. Semakin bertambah usia bangunan, maka kekuatan dan ketahanannya semakin berkurang atau menurun.
2. Sasana alam. Kerusakan bangunan rumah karena faktor alam misalnya :
 - a. Terjadi bencana alam yang tidak diharapkan seperti banjir yang cukup lama sehingga lantai dan dinding menjadi kotor. Lantai dan dinding yang

- terendam air cukup lama akan mengakibatkan timbulnya kerusakan warna keramik lantai dan cat dinding bangunan.
- b. Faktor-faktor alam lainnya seperti kelembaban, temperatur, tingginya kadar asam dan garam pada suatu daerah, yang dapat menyebabkan percepatan lapuk dan berkaratnya beberapa bagian bangunan.
 - c. Binatang atau hewan pengganggu seperti tikus, serangga, semut, dan rayap yang banyak mengakibatkan kerusakan bahan-bahan kayu pada bangunan.
3. Kesalahan Manusia dapat disebabkan karena :
- a. Tenaga pelaksanaan pembangunan rumah yang tidak ahli dan profesional dalam bidangnya.
 - b. Penggunaan material yang tidak sesuai dengan spesifikasi dan komposisi yang dipersyaratkan untuk bangunan rumah. Misalnya dalam kualitas adukan beton yang tidak memenuhi syarat. Pemakaian semen, pasir, kerikil, dan air yang tidak sesuai standar baik kualitas maupun kuantitasnya dapat menjadikan struktur bangunan tidak kuat dan rawan goncangan, bahkan tidak mampu menahan beban yang berada di atasnya.

Sedangkan berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Konsumen PT. Riau Angkasa Indah (RAI) di Kota Pangkalan Kerinci, mengenai faktor-faktor apa saja yang seringkali terjadi dan mengakibatkan kerusakan pada konstruksi rumah pada PT. Riau Angkasa Indah (RAI) sebagai Pengembang/*developer* dengan konsumen yaitu faktor alam seperti hujan yang sangat kencang mengakibatkan atap rumah menjadi bocor dan kesalahan manusia dalam proses pembangunan perumahan.

Menurut penulis, pengembang/*developer* harus melakukan memeriksa dan pengecekan kondisi rumah sebelum diberikan kepada konsumen agar konsumen merasa puas atas rumah yang telah dibelinya. Sedangkan tanggung jawab *developer* dalam perjanjian jual beli perumahan antara *developer* dengan konsumen biasanya meliputi penyediaan fasilitas sebagaimana telah dijanjikan oleh *developer*. Dalam klausula perjanjian jual beli, tanggung jawab *developer* diletakkan pada item pendirian bangunan dan pemeliharaan bangunan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan Dan Permukiman, perumahan diartikan sebagai kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana. (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan Dan Permukiman)

Secara fisik perumahan merupakan sebuah lingkungan yang terdiri dari kumpulan unit-unit rumah tinggal dimana dimungkinkan terjadinya interaksi sosial diantara penghuninya, serta dilengkapi prasarana sosial, ekonomi, budaya, dan pelayanan yang merupakan subsistem dari kota secara keseluruhan. Lingkungan ini biasanya mempunyai aturan-aturan, kebiasaan-kebiasaan serta sistem nilai yang berlaku bagi warganya. (Budiharjo, 2007)

Dalam hal ruang lingkup cakupan perumahan sering dikaitkan dengan pembangunan sejumlah rumah oleh berbagai instansi baik pemerintah atau swasta dengan disain unit-unit rumah yang sama atau hampir sama. Jumlah rumah dan kelompok perumahan ini tidak tertentu, dapat terdiri dari dua atau tiga rumah atau dapat juga sampai ratusan rumah. Bentuknya pun tidak terbatas hanya pada bangunan satu lantai saja, yang berderet secara horizontal, melainkan dapat juga merupakan bangunan bertingkat yaitu merupakan rumah susun. (Budiharjo, 2007)

Pembangunan perumahan dan permukiman diselenggarakan berdasarkan rencana tata ruang wilayah perkotaan dan rencana tata ruang wilayah bukan perkotaan yang menyeluruh dan terpadu yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dengan mempertimbangkan berbagai aspek yang terkait serta rencana, program, dan prioritas pembangunan perumahan dan permukiman. (Budiharjo, 2007)

Dari hasil wawancara penulis dengan Pimpinan PT. Riau Angkasa Indah (RAI), Sutarno Hasim mengenai tanggung jawab pengembang/*developer* perumahan terhadap konsumen perumahan dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) perumahan yang dilakukan antara PT. Riau Angkasa Indah (RAI) dengan Konsumen di Kota Pangkalan Kerinci yaitu tanggung jawab pengembang/*developer* dalam penyelenggaraan perumahan agar pembangunan perumahan sesuai dengan standar mutu barang. Pembangunan perumahan sesuai dengan ketentuan diharapkan agar pembangunan rumah terdapat prasarana, sarana, dan utilitas umum, peningkatan kualitas perumahan, rancang bangun, serta yang paling penting mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan dengan rencana tata ruang wilayah. Semua hal tersebut adalah tanggung jawab dari pengembang perumahan dalam pembangunan perumahan yang harus dipenuhi sebagai produsen terhadap konsumen.

Sedangkan berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Konsumen PT. Riau Angkasa Indah (RAI) di Kota Pangkalan Kerinci, mengenai tanggung jawab pengembang/*developer* perumahan terhadap konsumen perumahan dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) perumahan yang dilakukan antara PT. Riau Angkasa Indah (RAI) dengan Konsumen di Kota Pangkalan Kerinci yaitu Konsumen sebagai pengguna barang dan/atau jasa dalam hal ini rumah atau hunian berhak atas tanggung jawab pengembang perumahan apabila perumahan yang yang dibelinya terdapat cacat, kerusakan yang mengakibatkan kerugian akan melakukan perbaikan terhadap perumahan tersebut.

Menurut penulis, dalam hal dari segi tanggung jawab pihak pengembang/*developer* memiliki tanggung jawab mutlak (*strict product liability*) dalam pembangunan perumahan, dan juga terhadap *contractual liability* (tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian). *Contractual liability* (tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian) yakni sebagai tanggung jawab perdata atas dasar perjanjian atau kontrak dari pelaku usaha atas kerugian yang dialami konsumen akibat tindakan menggunakan barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau memanfaatkan jasa yang diberikan oleh pelaku usaha dalam hal ini pengembang perumahan. *Contractual liability* (tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian) diatur dalam Pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Karena banyak sekali sengketa yang timbul antara konsumen dan pelaku usaha dari tidak dipenuhinya ketentuan atau tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan. Jelas dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Pasal 134, untuk memberikan perlindungan bagi konsumen perumahan atas suatu perjanjian yang dilakukannya dengan pelaku usaha, dalam hal ini pengembang perumahan. Serta memberika kepastian hukum bagi konsumen perumahan bahwa apa yang ada dalam perjanjian yang dilakukan harus sesuai dengan barang dan/atau jasa yang diperjanjikan.

Perlindungan konsumen timbul sejak masa pratransaksi, masa transaksi, hingga masa purnatransaksi. Timbulnya perlindungan konsumen pada masa pra transaksi menimbulkan hak calon konsumen dan melahirkan pula kewajiban dan

tanggung jawab pelaku usaha untuk memenuhi hak-hak konsumen. (Nasution A. , 2007)

Sedangkan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam penyelenggaraan perumahan harus meliputi : (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan Dan Permukiman)

1. Perencanaan perumahan;
2. Pembangunan perumahan;
3. Pemanfaatan perumahan;
4. Pengendalian perumahan.

Bunyi Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman jelas dikatakan bahwa dalam penyelenggaraan perumahan hal pertama yang harus dilakukan dalam pembangunan perumahan adalah merencanakan perumahan tersebut terlebih dahulu. Pasal 24 Huruf (a) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan “Perencanaan dan perancangan rumah dilakukan untuk menciptakan rumah yang layak huni” tegas dikatakan perencanaan harus dilakukan sebelum melakukan pembangunan karena hal ini dimaksudkan untuk membuat rumah yang layak untuk dihuni. (Budiharjo, 2007)

Perencanaan dan perancangan menurut Pasal 25 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman “Perencanaan dan perancangan dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian dibidang perencanaan dan perancangan rumah sesuai dengan ketentuan peraturan

perundang-undangan” dan dalam pasal berikutnya yakni Pasal 26 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. (Budiharjo, 2007)

3.2 Penyelesaian Sengketa *Developer* Wanprestasi Dalam Pembangunan Perumahan Antara PT. Riau Angkasa Indah (RAI) Dengan Konsumen Di Kota Pangkalan Kerinci

Perlindungan hukum bagi konsumen telah diatur dalam Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen di samping masih tetap menggunakan KUHPerdata sebagai ketentuan umum dalam hal-hal tertentu seperti perjanjian jual beli, perjanjian pemborongan dan berbagai bentuk perjanjian lainnya yang berhubungan dengan konsumen dan pelaku usaha. Esensi dari diundangkannya dalam Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ini adalah untuk mengatur perilaku pelaku usaha dengan tujuan agar konsumen dapat terlindung secara hukum. (Shidarta, 2006)

Adapun kendala dalam pembangunan perumahan antara PT. Riau Angkasa Indah (RAI) dengan konsumen di Kota Pangkalan Kerinci yaitu :

1. Ketidaksesuaian antara apa yang telah dijanjikan oleh *developer* dengan realitas rumah yang diterima oleh konsumen khususnya terhadap hal-hal yang berhubungan dengan ketidaksesuaian kondisi sarana dan prasarana pendukung yang dijanjikan dengan realitasnya, status tanah/bangunan yang tidak sesuai, kondisi hasil akhir fisik rumah tidak sama dengan kondisi yang dijanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pengembang.

2. Dalam hal pembatalan oleh konsumen *developer* mengenakan sanksi sesuai dengan tanda jadi atau *booking fee* tergantung seberapa besar uang muka yang dibayar konsumen kepada pihak Pengembang/*developer*.
3. Konsumen harus menunggu rumah yang belum selesai dalam waktu yang cukup lama dikarenakan ada masalah teknis di lapangan.
4. Mengenai jangka waktu garansi pemeliharaan yang hanya 100 hari atau 3 (*tiga*) bulan lebih 10 (*sepuluh*) hari terhitung sejak penyerahan rumah tersebut dari *developer* kepada konsumen. Konsumen dirugikan karena jika penyerahan rumah di waktu tidak musim hujan konsumen tidak mengetahui rumahnya yang bocor.

Sedangkan penyelesaian sengketa *developer* wanprestasi dalam pembangunan perumahan antara PT. Riau Angkasa Indah (RAI) dengan konsumen di Kota Pangkalan Kerinci yaitu dilakukan secara musyawarah dikarenakan tidak ada permasalahan yang tidak dapat diselesaikan dengan baik, jika sesama pihak yang bersengketa saling memahami dan mengerti akar permasalahan yang terjadi. Dan upaya-upaya yang dilakukan oleh *developer* dalam penyelesaian sengketa *developer* wanprestasi dalam perjanjian jual beli perumahan antara *developer* PT. Riau Angkasa Indah (RAI) dengan konsumen di Kota Pangkalan Kerinci yaitu :

1. *Developer* bertanggung jawab atas apa saja kerusakan yang dialami oleh pihak konsumen dalam hal pembangunan perumahan.
2. Mengenai konsumen harus menunggu rumah yang belum selesai dalam waktu yang cukup lama dikarenakan ada masalah teknis. Pihak *developer*

akan melakukan pertemuan untuk membicarakan penyelesaian rumah tersebut antara kedua belah pihak untuk mencari jalan keluar atau solusi yang baik untuk kedua belah pihak.

3. Mengenai jangka waktu garansi pemeliharaan yang hanya 100 hari atau 3 (tiga) bulan lebih 10 (sepuluh) hari terhitung sejak penyerahan rumah tersebut dari *developer* kepada konsumen. Konsumen merasa dirugikan. Akan tetapi dalam kasus ini penyelesaiannya diselesaikan secara kekeluargaan. Para pihak sepakat bahwa *developer* akan menanggung biaya kerusakan bangunan tersebut setengahnya dan sisanya menjadi tanggungan pihak konsumen.

Menurut penulis, pengertian penting perumahan merupakan kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan yang harus sangat baik sedangkan dalam hal pembatalan oleh konsumen *developer* mengenakan sanksi sesuai dengan tanda jadi atau *booking fee* tergantung seberapa besar uang muka yang dibayar konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) perumahan antara pihak pengembang/*developer* dengan konsumen. Dalam hal ini mengakibatkan konsumen merasa dirugikan karena *developer* melanggar terdapat dalam Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen tentang hak konsumen yang mana pihak *developer* menentukan sendiri seberapa besar sanksi yang akan diberikan kepada konsumen. Sedangkan yang tertuang didalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Pasal 6 mengenai sanksi pembatalan. Namun dalam praktiknya, masih banyak

pihak *developer*/pengembang dalam perjanjian PPJB yang mencantumkan klausula baku, disini peran pemerintah dituntut agar dapat menertibkannya dan keberadaan lembaga konsumen sangat diperlukan untuk memberikan kesadaran hukum bagi konsumen.

Disamping adanya kewajiban dan hak ada satu lagi yang perlu diperhatikan oleh pengembang yaitu tanggung jawab (*Responsibility*) yang harus dipikul oleh pengembang atau pelaku usaha sebagai bagian dari kewajiban yang mengikat kegiatan dalam berusaha. Sehingga diharapkan adanya kewajiban dari *developer* untuk selalu bersikap hati-hati dalam menjanjikan rumah yang dijualnya. (Setiawan, 2010)

Sedangkan mengenai tanggung jawab (*Responsibility*) dapat didefinisikan sebagai suatu tanggung jawab secara hukum dari orang atau badan yang menghasilkan suatu produk. Berbicara mengenai tanggung jawab, maka tidak lepas dari prinsip-prinsip suatu tanggung jawab, karena prinsip tentang tanggung jawab merupakan perihal yang sangat penting dalam perlindungan konsumen antara kedua belah pihak. (Setiawan, 2010) Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan menjadi :

1. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*), yaitu prinsip yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat diminta pertanggung jawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya.
2. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab (*Presumption of liability*) yaitu prinsip yang menyatakan tergugat selalu bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan, bahwa dia tidak bersalah, jadi beban pembuktian ada pada tergugat.

3. Prinsip praduga untuk selalu tidak bertanggung jawab (*Preseumption of nonliability*), yaitu prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab. Dimana tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab sampai dibuktikan bahwa ia bersalah.
4. Prinsip tanggung jawab mutlak (*Script liability*), dalam prinsip ini menetapkan keslagaan tidak sebagai faktor penentu namun ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab.
5. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*) dengan adanya prinsip tanggung jawab ini, pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausa yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Jika ada pembatasan, maka harus berdasarkan pada perundang-undangan yang berlaku. (Setiawan, 2010)

Jika dapat dicermati sebenarnya pada Undang-Undang Perlindungan Konsumen mengadopsi konsep tanggung jawab. Dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen disebutkan bahwa “Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, atau kerugian yang diderita konsumen akibat mengkonsumsi barang/jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan”. (Sudiharta, 2000)

Dalam Pasal 28 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan “Pembuktian terhadap ada atau tidaknya unsur dalam gugatan ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, Pasal 22, dan Pasal 23, merupakan beban dan tanggung jawab pelaku usaha”. (Sudiharta, 2000)

Sedangkan lebih lanjut apabila membicarakan mengenai tanggung jawab pihak pengembang/*developer* maka hal tersebut berkaitan dengan tanggung jawab moral pihak pengembang/*developer* kepada konsumen. Pada umumnya pihak pengembang/*developer* yang ada dalam Persatuan Perusahaan *Real Estate Indonesia*

(REI) memiliki tanggung jawab moral terhadap konsumen. Tanggung jawab moral pihak pengembang/*developer* ini terangkum dalam kode etik Persatuan Perusahaan *Real Estate Indonesia* yang dikenal dengan “*Sapta Brata*”. Adapun isi dari *Sapta Brata* adalah sebagai berikut : (AD/ART Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia)

1. Anggota *Real Estate Indonesia* dalam melaksanakan usahanya senantiasa berlandaskan pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.
2. Anggota *Real Estate Indonesia* dalam melaksanakan usahanya senantiasa mentaati segala undang-undang maupun peraturan yang berlaku di Indonesia.
3. Anggota *Real Estate Indonesia* dalam melaksanakan usahanya, senantiasa menjaga keselarasan antara kepentingan usahanya dengan kepentingan pembangunan bangsa dan negara.
4. Anggota *Real Estate Indonesia* dalam melaksanakan usahanya, senantiasa menempatkan dirinya sebagai perusahaan swasta nasional yang bertanggung jawab, menghormati dan menghargai profesi usaha real estate dan menjunjung tinggi rasa keadilan, kebenaran dan kejujuran.
5. Anggota *Real Estate* dalam melaksanakan usahanya, senantiasa menjunjung tinggi AD/ART Real Estate Indonesia serta memegang teguh disiplin dan solidaritas organisasi.
6. Anggota *Real Estate* dalam melaksanakan usahanya, dengan sesama pengusaha senantiasa saling menghormati, menghargai, dan saling membantu serta menghindarkan diri dari persaingan yang tidak sehat.
7. Anggota *Real Estate Indonesia* dalam melaksanakan usahanya, senantiasa memberikan pelayanan pada masyarakat dengan sebaik baiknya.

Dalam Pasal 62 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen tersebut telah diatur tentang pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh Pelaku usaha diantaranya sebagai berikut : (Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen)

1. Dihukum dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp. 2.000.000.000,- (*dua milyar rupiah*) terhadap : pelaku usaha yang memproduksi atau memperdagangkan barang yang tidak sesuai dengan berat, jumlah, ukuran, takaran, jaminan, keistimewaan, kemanjuran, komposisi, mutu sebagaimana yang dinyatakan dalam label atau keterangan tentang barang tersebut (Pasal 8

ayat 1), pelaku usaha yang tidak mencantumkan tanggal kadaluwarsa (Pasal 8 ayat 1), memperdagangkan barang rusak, cacat, atau tercemar (Pasal 8 ayat 2), pelaku usaha yang mencantumkan klausula baku bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen di dalam dokumen dan/atau perjanjian. (Pasal 18 ayat 1 huruf b).

2. Dihukum dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) terhadap : pelaku usaha yang melakukan penjualan secara obral dengan mengelabui atau menyesatkan konsumen dengan menaikkan harga atau tarif barang sebelum melakukan obral, pelaku usaha yang menawarkan barang melalui pesanan yang tidak menepati pesanan atau waktu yang telah diperjanjikan, pelaku usaha periklanan yang memproduksi iklan yang tidak memuat informasi mengenai resiko pemakaian barang/jasa.

Dalam hal penyelesaian secara damai, penyelesaian yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa (pihak pengembang/*developer* dan konsumen) tidak harus melalui pengadilan atau Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dan tidak bertentangan dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. (Nasution A. , 2007)

Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen, penyelesaian sengketa konsumen memiliki kekhasan. Karena sejak awal, para pihak yang berselisih, khususnya dari pihak konsumen, dimungkinkan menyelesaikan sengketa itu mengikuti beberapa lingkungan peradilan umum dan konsumen dapat memilih jalan penyelesaian di luar pengadilan. Hal mana dipertegas oleh Pasal 45 ayat (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen tentang Penyelesaian sengketa, yang mengatakan yaitu penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa. (Nasution A. , 2007)

Dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 45 ayat (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen dihubungkan dengan penjelasannya, maka dapat disimpulkan penyelesaian sengketa konsumen dapat dilakukan cara-cara sebagai berikut :

1. Penyelesaian damai oleh para pihak yang bersengketa (pelaku usaha dan konsumen) tanpa melibatkan pengadilan atau pihak ketiga yang netral. Penyelesaian Sengketa konsumen melalui cara-cara damai tanpa mengacu pada ketentuan Pasal 1851 sampai Pasal 1864 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal-pasal tersebut mengatur tentang pengertian, syarat-syarat dan kekuatan hukum dan mengikat perdamaian.
2. Penyelesaian melalui pengadilan. Penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan mengacu kepada ketentuan-ketentuan peradilan umum yang berlaku.
3. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). (Usman, 2000)

Sebagaimana sengketa hukum pada umumnya yang telah terjadi, sengketa konsumen harus diselesaikan dengan baik. Penyelesaian sengketa konsumen dapat dilakukan dengan menempuh satu dari ketiga cara penyelesaian yang ditawarkan oleh Pasal 45 ayat (2) di Undang-Undang Perlindungan Konsumen atas, sesuai dengan keinginan dan kesepakatan para pihak yang bersengketa sehingga dapat menciptakan hubungan baik antara pengembang/*developer* dengan konsumen. (Usman, 2000)

1. Melalui jalur pengadilan

Pasal 45 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dengan pelaku usaha atau melalui peradilan umum mengacu pada

ketentuan tentang peradilan umum yang berlaku dengan memperhatikan ketentuan Pasal 45 di atas. (Usman, 2000)

Sedangkan dalam penyelesaian sengketa konsumen melalui peradilan hanya memungkinkan apabila terjadi :

- a. Para pihak belum memilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan.
- b. Upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa. (Miru & Yodo, 2009)

Penyelesaian sengketa konsumen dengan menggunakan hukum secara baik secara perdata, pidana maupun melalui hukum administrasi negara, membawa keuntungan dan kerugian bagi konsumen dalam proses perkaranya, antara lain tentang beban pembuktian dan biaya pada pihak yang menggugat. Keadaan ini sebenarnya lebih banyak membawa kesulitan bagi konsumen jika berperkara di peradilan umum. Adapun kendala yang dihadapi bagi konsumen dan pelaku usaha dalam penyelesaian sengketa di pengadilan adalah : (Miru & Yodo, 2009)

1. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan sangat lambat.
2. Biaya perkara yang mahal.
3. Pengadilan pada umumnya tidak responsif.
4. Putusan pengadilan tidak menyelesaikan masalah.
5. Kemampuan para hakim yang bersifat generalis.

Diantara sekian banyak kelemahan dalam penyelesaian sengketa melalui pengadilan, yang termasuk banyak dikeluhkan para pencari keadilan adalah lamanya penyelesaian perkara, karena pada umumnya para pihak yang mengharapkan penyelesaian yang cepat terhadap perkara mereka. (Miru & Yodo, 2009)

2. Melalui jalur di luar pengadilan

Untuk mengatasi rumitnya proses pengadilan di peradilan umum, maka Undang-Undang Perlindungan Konsumen memberikan solusi untuk penyelesaian sengketa konsumen di luar peradilan umum. Didalam Pasal 47 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menjelaskan yaitu “Penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadi kembali atau tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita oleh konsumen.” (Nasution A. , 2007)

Menurut Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 52 huruf a, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen selaku badan atau lembaga saat ini bertugas dan berwenang dalam menyelesaikan sengketa konsumen yang terjadi mempunyai beberapa cara penyelesaian atau sering disebut dengan metode penyelesaian sengketa yang antara lain adalah mediasi, arbitrase, dan konsiliasi. Secara singkat atau garis besarnya sebagai berikut : (Nugroho, 2008)

1. Melalui metode mediasi yaitu dalam penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan melalui cara ini pada dasarnya sama dengan cara konsiliasi, hanya yang membedakan dari kedua cara dimaksud bahwa majelis aktif dengan memberikan nasehat, petunjuk, saran dan upaya lain dalam penyelesaian sengketa, namun demikian hasil keputusan seluruhnya diserahkan kepada para pihak.
2. Melalui metode arbitrase yaitu dalam penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan melalui cara ini, pelaksanaannya berbeda dengan cara mediasi dan konsilias. Majelis bertindak aktif untuk mendamaikan para pihak yang bersengketa. Bilamana tidak tercapai kesepakatan, cara persuasif tetap dilakukan dengan memberi penjelasan kepada para pihak yang bersengketa perihal peraturan perundang-undangan dibidang

perlindungan konsumen. Keputusan atau kesepakatan dalam penyelesaian sengketa sepenuhnya menjadi wewenang majelis.

3. Melalui metode konsiliasi yaitu dalam penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan melalui cara ini, bahwa majelis berupaya untuk mendamaikan para pihak yang bersengketa, jika melalui cara ini majelis hanya bertindak sebagai konsiliator (pasif). Hasil penyelesaian sengketa konsumen tetap berada ditangan para pihak.

Hasil penyelesaian sengketa mediasi dan konsiliasi adalah kesepakatan para pihak yang prosesnya dibantu oleh anggota Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen sebagai mediator atau konsiliator, maka putusan yang dikeluarkan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen tidak lebih dari suatu pengesahan terhadap kesepakatan para pihak, dan tidak akan ada putusan yang akan dikeluarkan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen tanpa adanya kesepakatan para pihak. Berbeda halnya jika para pihak memilih cara penyelesaian sengketa konsumen dengan cara arbitrase, para pihak yang bersengketa dapat mengemukakan masalah mereka kepada pihak ketiga yang netral dan memberinya wewenang untuk memberikan keputusan yang kemudian mengikat para pihak yang bersengketa. (Nugroho, 2008)

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian diatas, maka penarikan kesimpulannya adalah sebagai berikut :

1. Pelaksanaan perjanjian pembangunan perumahan antara PT. Riau Angkasa Indah (RAI) dengan konsumen di Kota Pangkalan Kerinci, tidak semuanya berjalan dengan baik dan lancar. Hal tersebut disebabkan karena kurang jelinya konsumen untuk memahami isi dari Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) yang diberikan *developer* atau pengembang.
2. Penyelesaian sengketa *developer* wanprestasi dalam pembangunan perumahan antara PT. Riau Angkasa Indah (RAI) dengan konsumen di Kota Pangkalan Kerinci yaitu dilakukan secara musyawarah dikarenakan tidak ada permasalahan yang tidak dapat diselesaikan dengan baik, jika sesama pihak yang bersengketa saling memahami dan mengerti akar permasalahan yang terjadi.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka saran yang dapat penulis berikan adalah sebagai berikut :

1. Untuk konsumen, hendaknya setiap konsumen yang berkeinginan melakukan pembelian rumah melalui Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) perumahan wajib berhati-hati, membaca secara seksama isi Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) perumahan tersebut, dan disarankan melihat langsung lokasi tanah dan perumahan serta melakukan pengecekan terhadap status tanah perumahan tersebut ke Badan Pertanahan Nasional.
2. Untuk pengembang/*developer* perlu adanya penindakan tegas baik secara administratif maupun tindakan nyata terhadap pengembang/*developer* yang sering melakukan pelanggaran hak-hak konsumen perumahan dengan mencabut izin pendirian perumahan dan sanksi pidana jika ditemukan indikasi yang mengarah pada penipuan.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

A. BUKU-BUKU

- Ali, A. (2009). *Menguak Takbir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta: PT. Toko Gunung Agung.
- Aminudin. (2007). *Peran Rumah Dalam Kehidupan Manusia*. Semarang: Kanisius.
- Bemmelen, V. (2012). *Hukum Pidana I*. Bandung: Bina Cipta.
- Budiharjo, E. (2007). *Perencanaan Arsitektur Perumahan Dan Perkotaan*. Yogyakarta: UGM Perss.
- Fajar, M. (2004). *Tipe Negara Hukum*. Malang: Banyumedia.
- Fajri, E. Z., & Senja, R. A. (2004). *Kamus Bahasa Indonesia*. Jakarta: Difa Publisher.
- Fuady, M. (2013). *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*. Jakarta: Kencana Prenamedia.
- Gunawan, J. (2009). *“Product Liability” Dalam Hukum Bisnis Indonesia, Pro Justitia*. Jakarta: Gramedia.
- Harjo, H. (2009). *Hukum Perusahaan*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Hendrawan. (2004). *Pembangunan Perumahan Berwawasan Lingkungan*. Jakarta: Rikena Cipta.
- Kansil, C., & Christine, K. (2000). *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya paramita.
- Keman, S. (2005). *Kesehatan Perumahan dan Lingkungan Permukiman. Kesehatan Lingkungan*.
- Mertokusumo, S. (2008). *Mengenal Hukum*. Yogyakarta: Liberty.

- Miru, A., & Yodo, S. (2009). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Gramedia.
- Mohammad, A. K. (2008). *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bhakt.
- Muchsin. (2009). *Perlindungan Dan Kepastian Hukum Bagi Investor Di Indonesia*. Surakarta: Univesitas Sebelas Maret Press.
- Muljadi, K., & Widjaja, G. (2010). *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Nasution, A. (2003). *Aspek Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Masyarakat Pemantau Peradilan Indonesia.
- Nasution, A. (2007). *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*. Jakarta: Diadit Media.
- Nugroho, S. A. (2008). *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumenditinjau Dari Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Nurmadjito. (2000). *Kesiapan Perangkat Peraturan Perundang-Undangan Tentang Perlindungan Konsumen Di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Raharjo, S. (2008). *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Ramli, A. (2003). *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Transaksi E-Commerce*. Jakarta: Jurnal Hukum Bisnis.
- Setiawan. (2010). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bumi Cipta.
- Shidarta. (2006). *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Jakarta: 2006.
- Sidabalok, J. (2000). *Pengantar Hukum Ekonomi*. Medan: Bina Media.
- Singarimbun, M., & Effendi, S. (2008). *Metode Penelitian Survai*. Jakarta: Pustaka LP3ES Indonesia.

- Sjahdeini, S. R. (2010). *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia.
- Sofie, Y. (2004). *Sosok Peradilan Konsumen Mengungkap Berbagai Persoalan Mendasar BPSK*. Jakarta: Piramedia.
- Sofwan, S. S. (2009). *Hukum Bangunan*. Yogyakarta: Liberty.
- Subekti. (2002). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Internasa.
- Sudarno. (1995). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Sudiharta. (2000). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Grasindo.
- Syarief, Z. (2000). *Kebijakan Pemerintah Dibidang Perumahan Dan Pemukiman Bagi Masyarakat Berpendapatan Rendah*. Medan: USU Press.
- Syawali , H., & Imaniyati, N. S. (2000). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Bandung: Mandar Maju.
- Thalib, A., & Admiral. (2005). *Arbitrase dan Hukum Bisnis*. Pekanbaru: UIR Press.
- Usman, R. (2000). *Hukum Ekonomi dalam Dinamika*. Jakarta: Djambatan.
- Wahid, E. (2009). *Keadilan Restorative Dan Peradilan Konvensional Dalam Hukum Pidana*. Jakarta: Universal Trisakti.
- Widyaningsih. (2006). *Beberapa Pokok Pikiran Tentang Perumahan*. Bandung: Tarsito.
- Wijaya, G. (2003). *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*. Bandung: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Zein, P. M. (2004). *Hak Rakyat Atas Perumahan*. Bandung: Citra Karya Bakti.
- Zulham. (2013). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Kencana.

B. UNDANG – UNDANG

AD/ART Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan

Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan

Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman

