



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Unand.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Unand.

**TANGGUNG JAWAB DEVELOPER SEBAGAI UPAYA  
PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP PERUMAHAN PASCA  
GEMPA DI KOTA PADANG (Studi PT. Bunii Kurnia Abadi )**

**SKRIPSI**



**NELLA MANDASARI  
06940222**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS  
PADANG 2011**

# TANGGUNG JAWAB DEVELOPER SEBAGAI UPAYA PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP PERUMAHAN PASCA GEMPA DI KOTA PADANG ( Studi PT. Bumi Kurnia Abadi )

(Nella Mandasari, BP. 06940222, 59 halaman)

Fakultas Hukum Reguler Mandiri Universitas Andalas

## ABSTRAK

Seiring dengan terjadinya musibah gempa bumi di Sumatera Barat, terdapat banyaknya kerusakan yang menyebabkan rusaknya bangunan pada perumahan. Mengingat adanya kerusakan pada perumahan akibat gempa tersebut, maka penting untuk dapat mengetahui aspek-aspek pertanggungjawaban developer sebagai upaya perlindungan konsumen dalam bidang perumahan. Adapun perumusan masalah adalah sebagai berikut: Bagaimanakah tanggung jawab developer perumahan PT. Bumi Kurnia Abadi terhadap kerusakan rumah pasca gempa?, Apakah kendala-kendala yang dihadapi oleh konsumen dalam meminta pertanggungjawaban developer?. Adapun metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis sosiologis yaitu pendekatan secara yuridis sosiologis dan dipaparkan secara deskriptif. Adapun hasil penelitian adalah sebagai berikut: Developer sebagai pelaku usaha memiliki tanggungjawab penuh (mutlak/seketika), artinya menunjuk kepada pelaku saat peristiwa terjadi tanpa mempersoalkan adanya unsur kesalahan. Dalam hal ini kesalahan atau kelalaian tidaklah menjadi penting untuk menyatakan si pelaku bertanggungjawab, karena pada saat peristiwa timbul ia sudah memikul suatu tanggungjawab. Tanggung jawab developer PT. Bumi Kurnia Abadi terhadap kerusakan rumah pasca gempa dalam hal kerugian akibat kerusakan pada perumahan hanya berada dalam tahap pembangunan rumah, dan untuk KPR kerugian dilimpahkan pada pihak ketiga (asuransi).Kendala-Kendala yang dihadapi konsumen terhadap kerusakan rumah pasca gempa adalah ketidaktahuan konsumen terhadap perjanjian yang mana menurut perjanjian apabila ada klaim diajukan kepada pihak ketiga namun pada kenyataannya konsumen tetap menuntut kerugian kepada developer dan dalam hal pengajuan klaim oleh konsumen kepada pihak asuransi terkadang dalam proses penggantian kerugian membutuhkan waktu yang relatif lama, sehingga konsumen mengeluarkan biaya sendiri. Agar permasalahan tersebut bisa diatasi penulis adalah sebagai berikut: agar pelaksanaan perjanjian jual beli rumah berjalan dengan baik, maka perlu adanya suatu perjanjian jual beli rumah yang memuat klausula- klausula baku yang berimbang yang memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak, sehingga diharapkan, kedudukan masing-masing pihak sama kuatnya dalam perjanjian tersebut dan dalam proses penggantian kerugian, pihak asuransi harus cepat tanggap dan mempercepat proses penggantian kerugian sehingga tidak merugikan konsumen.

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya serta petunjuk-Nya kepada penulis, dan tak lupa salawat dan salam penulis sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah menuntun kita ke zaman yang penuh ilmu pengetahuan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Andalas yang berjudul “Tanggung Jawab Developer Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen Terhadap Perumahan Pasca Gempa di Kota Padang (Studi PT. Bumi Kurnia Abadi).

Dalam penulisan skripsi ini, banyak pihak yang telah membantu memberikan bantuan dan masukan dengan ikut meluangkan waktu dan pikiran bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Untuk itu dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih kepada :

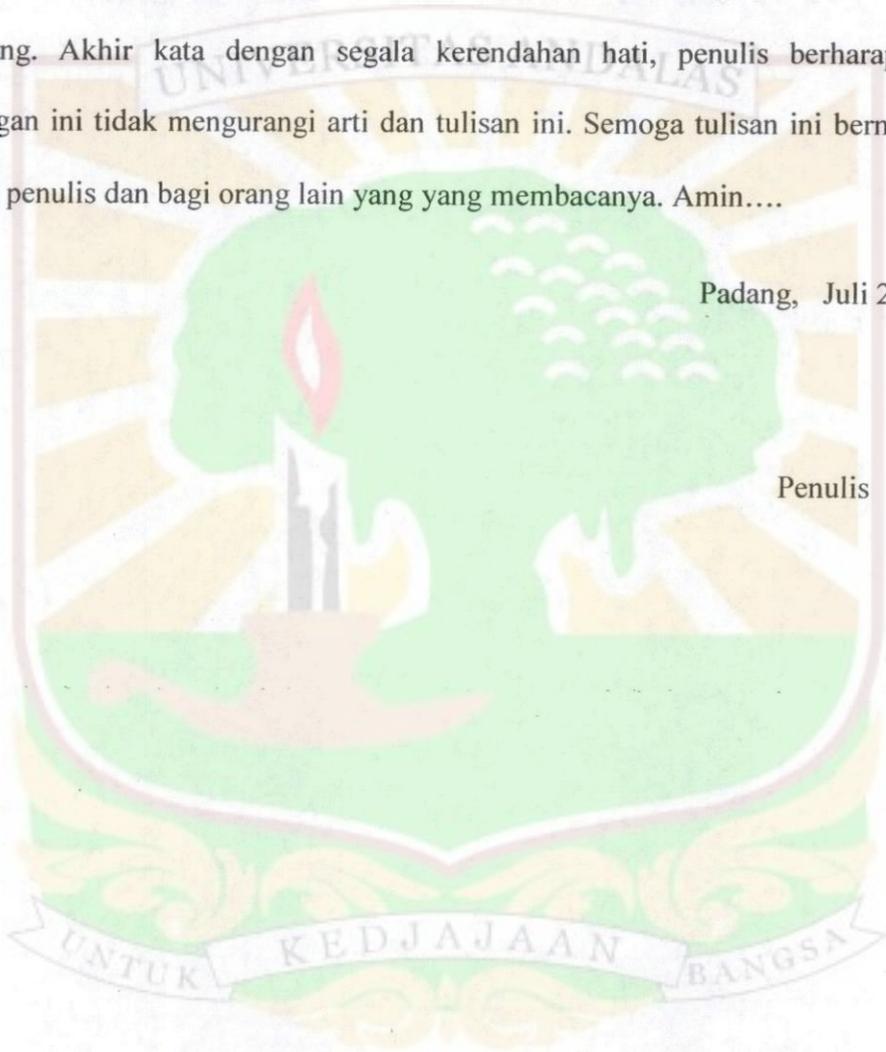
1. Ayahanda Suherman Abas dan Ibunda Ruwaida, dan keluarga besar tercinta yang telah memberikan perhatian dan dukungan selama melakukan penulisan skripsi ini;
2. Bapak Prof. Dr. Yuliandri, SH, MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Andalas;
3. Bapak Apriwal Gusti, SH selaku Ketua dan Ibu Arfiani, SH, MH selaku Sekretaris Program Reguler Mandiri Fakultas Hukum Universitas Andalas;

4. Bapak Syahrial Razak, SH, MH selaku Ketua dan Ibu Misnarsyam, SH, MH selaku Sekretaris Program Kekhususan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Andalas;
5. Bapak H. Nanda Utama, SH, MH selaku Pembimbing I dan Ibu Misnarsyam, SH, MH selaku Pembimbing II yang telah meluangkan waktunya untuk membantu penulis guna memberikan bimbingan dan arahan dalam menyelesaikan skripsi ini;
6. Bapak dan Ibu Penguji yang telah memberikan masukan yang sangat bernilai kepada penulis;
7. Terima kasih kepada Bapak dan Ibu dosen yang telah memberikan pengetahuan yang berguna untuk dapat terjun kelapangan sesuai dengan keadaan zaman;
8. Terima Kasih kepada seluruh Pegawai Biro Akademik Fakultas Hukum Program Reguler Mandiri Universitas Andalas yang telah memberikan pelayanan selama penulis menjalankan perkuliahan;
9. Terima kasih kepada Bapak Dasril dan seluruh karyawan PT. Bumi Kurnia Abadi yang telah membantu penulis memberikan informasi dan penjelasan selama penelitian;
10. Terima kasih buat teman-temanku yang telah meluangkan waktu, menyumbangkan pikiran, dan kebersamaan kalian. Semoga kita sukses selalu. Amin.

Mengingat keterbatasan ilmu dan pengetahuan yang penulis miliki, maka penulis sadar bahwa skripsi ini masih terdapat kekurangan, untuk itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk perbaikan di masa mendatang. Akhir kata dengan segala kerendahan hati, penulis berharap agar kekurangan ini tidak mengurangi arti dan tulisan ini. Semoga tulisan ini bermanfaat bagi diri penulis dan bagi orang lain yang membacanya. Amin....

Padang, Juli 2011

Penulis



## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b> .....	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>v</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Manfaat Penelitian .....	6
E. Metode Penelitian .....	6
F. Sistematika Penulisan .....	9
<b>BAB II : TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Umum Terhadap Perjanjian .....	11
1. Pengertian Perjanjian pada Umumnya .....	11
2. Asas – Asas Hukum Perjanjian .....	12
3. Syarat Sahnya Perjanjian .....	14
4. Jenis Jenis Perjanjian .....	17
5. Wanprestasi dan Akibatnya .....	20

6. <i>Overmacht</i> (keadaan memaksa/ <i>force major</i> ) .....	21
7. Perjanjian Jual Beli Rumah .....	23
<b>B. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Konsumen dalam</b>	
Bidang Perumahan .....	25
1. Pengertian Umum Tentang Konsumen .....	25
2. Hak dan Kewajiban Konsumen .....	25
3. Pengertian Perlindungan Konsumen .....	30
4. Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen .....	30
<b>C. Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab Hukum.....</b>	31
1. Tanggungjawab Hukum dalam	
Product Liability .....	31
2. Tanggungjawab Hukum dalam <i>Strict Liability</i> .....	37
 <b>BAB III : HASIL DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Bentuk Tanggung Jawab Developer PT. Bumi Kurnia	
Abadi Terhadap Kerusakan Rumah Pasca Gempa .....	40
B. Kendala-Kendala yang Dihadapi Konsumen dalam	
Meminta Pertanggungjawaban Developer .....	55
 <b>BAB IV : PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	57
B. Saran .....	58

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Sejalan dengan jumlah penduduk yang makin pesat, tuntutan akan tersedianya berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat juga mengalami peningkatan. Hal tersebut mendorong pihak pemerintah maupun swasta untuk melaksanakan pembangunan, terutama di bidang perumahan.<sup>1</sup>

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia (*Basic Need*) yang telah ada, seiring dengan keberadaan manusia itu sendiri. Media perumahan menjadi sarana bagi manusia guna melakukan berbagai macam aktifitas hidup dan sarana untuk memberikan perlindungan utama terhadap adanya gangguan-gangguan eksternal, baik terhadap kondisi iklim maupun terhadap gangguan lainnya.

Saat ini konsep perumahan telah mengalami penggeseran tidak hanya sebagai kebutuhan dasar saja ataupun sebagai media yang memberikan perlindungan, namun perumahan telah menjadi gaya hidup (*life style*), memberikan kenyamanan dan menunjukkan karakteristik atau jati diri, yang merupakan salah satu pola pengembangan diri serta sarana *private*, sebagaimana dibutuhkan pada masyarakat global.

---

<sup>1</sup> Anna Ningsih, *Pemukiman Kembali, Alternatif Ganti Kerugian bagi Masyarakat Korban Penggusuran*, Jurnal Hukum volume XXXII No. 3 Juli-September, UNDIP, Semarang, 2003, hlm 42.

Pembangunan perekonomian nasional pada era globalisasi, harus dapat mendukung tumbuhnya dunia usaha, sehingga mampu menghasilkan beraneka barang/jasa yang memiliki kandungan teknologi dan dapat meningkatkan kesejahteraan banyak serta sekaligus mendapatkan kepastian atas barang dan/atau jasa yang diperoleh dipasar. Di Indonesia, kebutuhan terhadap perumahan juga telah mengalami peningkatan, sebagaimana yang terjadi pada masyarakat dunia, terutama pada masyarakat perkotaan, di mana populasi penduduknya sangat besar, sehingga memaksa pemerintah untuk berupaya memenuhi kebutuhan akan perumahan di tengah berbagai kendala seperti keterbatasan lahan perumahan.

Permasalahan lain yang kerap muncul dalam pemenuhan kebutuhan terhadap perumahan adalah aspek-aspek mengenai konsumen, di mana 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.

Pada prakteknya, 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,<sup>2</sup> baik terhadap aspek hukumnya yang berlaku saat ini,

---

<sup>2</sup> *Ketentuan Umum, Penjelasan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen*, Citra Umbara, Bandung, 2007.

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.

Secara lebih spesifik mengenai perlindungan konsumen, pemerintah juga telah mengeluarkan kebijakan berupa Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999, 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, di samping minimnya kesadaran konsumen terhadap hak-haknya dalam hukum. Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK), dimaksudkan 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 mengharapakan 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.

Seiring dengan terjadinya musibah gempa bumi di Sumatera Barat, terdapat banyaknya kerusakan yang menyebabkan rusaknya bangunan pada perumahan. Mengingat adanya kerusakan pada perumahan akibat gempa tersebut, maka penting untuk dapat mengetahui aspek-aspek pertanggungjawaban developer sebagai upaya perlindungan konsumen dalam bidang perumahan.

Dalam menentukan pertanggungjawaban tersebut, suatu tindakan yang mana salah satu pihaknya dirugikan (konsumen) akibat gempa, maka pihak konsumen dapat memperoleh sejumlah ganti kerugian yang sepantasnya guna pembiayaan kerugian yang telah dideritanya. Hal tersebut terjadi sehubungan dengan adanya suatu resiko yang harus diterima dan tidak dapat dialihkan pada pihak lain karena terjadi kesalahan yang menimbulkan kerugian pada debitur. Sehingga, para pihak penimbul kerugian wajib untuk memberikan sejumlah ganti rugi pada debiturnya. Menurut hukum yang berlaku menyebutkan bahwa si pelaku perbuatan berkewajiban memberi ganti kerugian pada seorang penderita kerugian.<sup>3</sup> Mengenai perlindungan hukum terhadap debitur sebagai jasa perumahan atau developer ada ketentuan yang mengatur agar pertanggungjawaban atas kerugian yang ditanggung oleh debitur dapat terlaksana dengan semestinya.

---

<sup>3</sup> Gunawan Widjaya, *Hukum tentang Perlindungan Konsumen*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 27, 2000

Berdasarkan latar belakang diatas penulis mencoba membahasnya dalam bentuk skripsi dengan mengambil judul **“TANGGUNG JAWAB DEVELOPER SEBAGAI UPAYA PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP PERUMAHAN PASCA GEMPA DI KOTA PADANG (Studi PT. Bumi Kurnia Abadi).”**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah tanggung jawab depelover perumahan PT. Bumi Kurnia Abadi terhadap kerusakan rumah pasca gempa?
2. Apakah kendala-kendala yang dihadapi oleh konsumen dalam meminta pertanggungjawaban developer?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah yang diajukan maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini antara lain:

1. Untuk mengetahui tanggung jawab depelover perumahan PT. Bumi Kurnia Abadi terhadap kerusakan rumah pasca gempa
2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi oleh konsumen dalam meminta pertanggungjawaban developer.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Dari Penelitian ini diharapkan agar dapat memberikan manfaat secara teoritis dan secara praktis. Adapun manfaat tersebut antara lain:

##### **1. Manfaat teoritis**

Adapun manfaat teoritis dari penulisan skripsi ini adalah menambah ilmu pengetahuan dan wawasan penulis khususnya dalam bidang hukum perumahan.

##### **2. Manfaat praktis**

Agar penelitian yang dilakukan dapat memberikan informasi dan manfaat bagi seluruh pihak baik dikalangan akademis, masyarakat, pemerintah, dan para penegak hukum khususnya bagi pihak-pihak yang terkait dalam permasalahan yang dikaji.

#### **E. Metode Penelitian**

##### **1. Pendekatan Masalah**

Dalam rangka penyempurnaan penulisan ini, penulisan mempergunakan metode pendekatan secara yuridis sosiologis, dengan pengertian sebagai berikut:

“pendekatan secara yuridis sosiologis adalah pendekatan masalah melalui penelitian hukum dengan melihat norma-norma hukum yang berlaku dan dihubungkan dengan fakta-fakta yang ada dalam masalah yang akan diteliti,

baik melalui kepustakaan maupun melalui Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan tulisan ini.”<sup>4</sup>

## 2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu memberikan gambaran tentang permasalahan sesuai dengan fakta yang ada. Penelitian ini memberikan data tentang suatu keadaan atau gejala-gejala sosial yang berkembang di tengah masyarakat, sehingga dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memperoleh gambaran tentang tanggung jawab developer sebagai upaya perlindungan konsumen terhadap perumahan pasca gempa di kota Padang.

## 3. Jenis Data

Adapun data yang digunakan dalam penelitian ini dapat dibedakan atas:

### a. Data Primer

Merupakan data yang langsung diperoleh melalui penelitian lapangan dari hasil wawancara dengan pihak-pihak yang menjadi narasumber di tempat penelitian.

### b. Data Sekunder

Merupakan data yang sudah ada melalui penelitian kepustakaan atau Library Research. Studi kepustakaan ini dilakukan pada:

- a. Perpustakaan Fakultas Hukum Reguler Mandiri Universitas Andalas
- b. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas
- c. Perpustakaan Universitas Bung Hatta Padang

---

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto, *Metode Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia, hlm. 50

d. Buku-buku dan bahan-bahan perkuliahan yang penulis miliki.

Dari studi kepustakaan ini diperoleh bahan hukum;

1. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi setiap individu atau masyarakat. Dalam hal ini digunakan Undang-undang RI Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat KPTS / M /1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan yaitu hukum primer yang dapat membantu menganalisis, memahami dan menjelaskan bahan hukum primer antara lain: hasil penelitian, karya tulis dari ahli hukum serta teori dari sarjana yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan adalah:

1. Wawancara (*Interview*) yang dilakukan terhadap pimpinan PT. Bumi Kurnia Abadi dan konsumen pemilik rumah.

#### 2. Studi Kepustakaan

Ini dipakai untuk mengumpulkan data sekunder dengan cara mempelajari bahan-bahan kepustakaan terutama yang berkaitan dengan masalah-masalah yang diteliti, serta peraturan-peraturan yang sesuai dengan materi atau objek penelitian.

## 5. Pengolahan Data dan Analisis

### 1. Pengolahan Data

Seluruh data yang digunakan berhasil dikumpulkan dan disatukan, kemudian dilakukan penyaringan dan pengesahan data, maka tahap selanjutnya akan dilakukan tahap *editing*, yaitu melakukan pengeditan seluruh data yang telah dikumpulkan dan disaring menjadi suatu pengumpulan data yang benar-benar dapat dijadikan acuan dalam penarikan kesimpulan.

### 2. Analisis Data

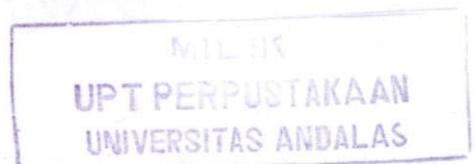
Untuk menganalisis data, digunakan metode analisis kualitatif yaitu uraian yang dilakukan terhadap data yang terkumpul dengan tidak menggunakan angka-angka, tetapi berdasarkan pada peraturan perundang-undangan, pandangan ahli, termasuk pengalaman penelitian.

## F. Sistematika Penulisan

Untuk lebih terarah tulisan ini dan agar pembahasan yang dibicarakan lebih terfokus pada topik pembahasan maka sistematika penulisan ini tergambar dalam kerangka sebagai berikut yang terdiri atas empat bab yaitu:

### BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis akan menguraikan tentang latar belakang masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.



## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

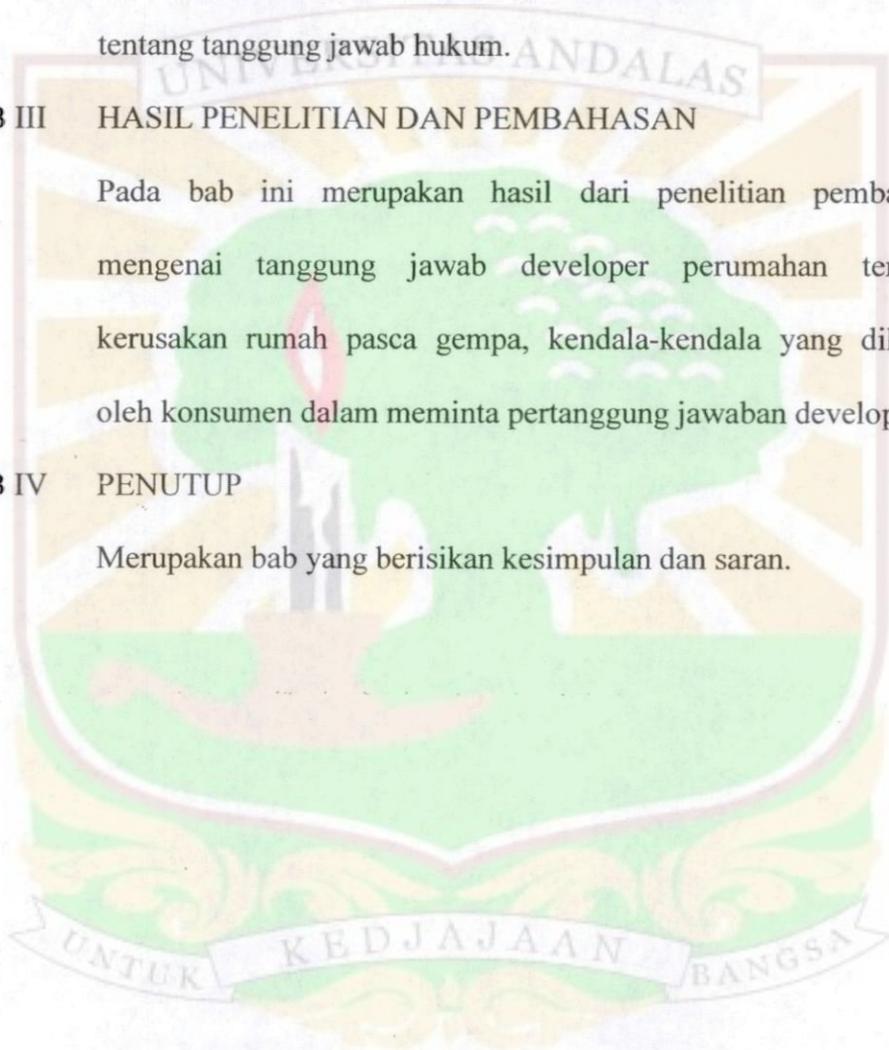
Dalam bab ini menjelaskan tentang tinjauan pustaka mengenai: Tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan umum tentang perlindungan konsumen dalam bidang perumahan, tinjauan umum tentang tanggung jawab hukum.

## BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini merupakan hasil dari penelitian pembahasan mengenai tanggung jawab developer perumahan terhadap kerusakan rumah pasca gempa, kendala-kendala yang dihadapi oleh konsumen dalam meminta pertanggung jawaban developer.

## BAB IV PENUTUP

Merupakan bab yang berisikan kesimpulan dan saran.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Terhadap Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

KUHPerdata menyebut perjanjian dengan istilah persetujuan. Menurut Pasal 1313 KUHPerdata, pengertian persetujuan dapat didefinisikan sebagai berikut :

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih.”<sup>5</sup>

Menurut R. Wirjono Prodjodikoro, disebutkan, bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam hal mana satu pihak berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>6</sup>

Dikemukakan oleh R. Subekti, bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa itu timbulah suatu hubungan hukum antara dua pihak yang dinamakan perikatan.<sup>7</sup>

Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan, antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan atau kalimat-kalimat yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau dibuat dalam tulisan oleh para pihak yang membuat perjanjian

---

<sup>5</sup> R Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradanya Paramita, Jakarta 1995, hlm 282.

<sup>6</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung Eresco, 1981, hlm 7.

<sup>7</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Jakarta 2004, hlm. 74

menerbitkan perikatan. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan, karena perikatan palingbanyak diterbitkan oleh suatu perjanjian. Perikatan adalah suatu pengertian abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu hak yang konkrit atau suatu peristiwa.<sup>8</sup>

Pada umumnya orang bebas dalam membuat perjanjian, tidak terikat pada bentuk tertentu, bisa dibuat lisan atau tertulis. Namun dalam zaman sekarang ini, suatu perjanjian secara lisan tidak dapat dipertahankan lagi dalam kaitannya dengan pembuktian, sehingga zaman sekarang ini, perjanjian harus dibuat dalam bentuk tertulis, dalam bentuk akta di bawah tangan atau akta otentik yang digunakan sebagai alat pembuktian.<sup>9</sup>

Untuk beberapa perjanjian tertentu undang-undang menentukan suatu bentuk tertentu, sehingga apabila bentuk itu tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis tadi tidaklah hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat untuk adanya (*bestaanwaarde*) perjanjian itu. Misalnya perjanjian mendirikan perseroan terbatas harus dengan akta notaris<sup>10</sup> (Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas) atau akta jual beli tanah harus dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>11</sup>

## 2. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Asas-asas hukum dalam perjanjian menurut Sudikno Mertokusumo, adalah pikiran dasar yang umum sifatnya, dan merupakan latar belakang dari peraturan hukum yang kongkrit, yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat diketemukan dengan mencari sifat-sifat dalam peraturan kongkrit tersebut.

---

<sup>8</sup> *Ibid* hlm. 74.

<sup>9</sup> *Ibid* hlm. 74.

<sup>10</sup> Sutarno, *Op.cit*, hlm 74.

<sup>11</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*. Liberty, Yogyakarta, 1991, hlm. 97.

Adapun asas-asas hukum perjanjian meliputi:

a. Asas Konsensualisme

Konsensual berasal dari bahasa latin *concensus* yang berarti sepakat. Hal ini diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang mana dalam asas ini merupakan syarat sah terjadinya suatu perjanjian.

b. Asas Pacta Sun Servanda, terdapat dalam pasal 1338 KUHPerdara ayat (1) yang berbunyi: “Semua perjanjian yang di buat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Pada dasarnya manusia bebas untuk mengadakan hubungan dengan orang lain, termasuk di dalamnya untuk mengadakan perjanjian. Hal ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Asas ini memberikan kepada para pihak untuk:

1. membuat atau tidak membuat suatu perjanjian;
2. mengadakan perjanjian dengan siapapun;
3. menentukan isi perjanjian;
4. menentukan bentuk perjanjian.



### 3. Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak dapat dikatakan “sah” apabila memenuhi syarat-syarat tertentu yang telah ditentukan oleh undang-undang. Akibat dari perjanjian yang dibuat tersebut mempunyai akibat hukum.

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, syarat sahnya perjanjian adalah :

#### a. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Diri

Sepakat berarti adanya persesuaian kehendak antara para pihak atau para pihak setuju mengenai hal-hal pokok yang diperjanjikan. Berarti apa yang dikehendaki oleh pihak satu juga dikehendaki oleh pihak lain. Para pihak menghendaki sesuatu secara timbal balik.

Sepakat dapat dinyatakan dengan tegas dapat pula dinyatakan dengan wujud tertulis dan pernyataan lisan. Sedangkan kehendak yang tidak secara tegas dapat berwujud tingkah laku dari mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian. Perjanjian itu lahir sejak terjadinya kata sepakat diantara para pihak. Namun ada pula perjanjian yang untuk sahnya diperlukan bentuk tertentu. Jika bentuk ini tidak dipenuhi maka perjanjiannya batal demi hukum.

Pasal 1321. Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang intinya menyatakan bahwa:

“Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.”

Pasal tersebut di atas menerangkan bahwa apabila perjanjian didapat karena kekhilafan, paksaan, dan penipuan maka perjanjian itu mengalami

cacat hukum. Menurut pasal 1324 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang intinya mengatakan bahwa:

“Paksaan telah terjadi, apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata.”

Pasal tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa sepakat harus memenuhi syarat-syarat di mana tidak boleh terdapat cacat kehendak dalam perjanjian tersebut, yang meliputi:

1. Paksaan (*dwang*)

Paksaan adalah suatu keadaan di mana seseorang melakukan perbuatan karena takut dengan ancaman atau dibawah ancaman baik ancaman fisik maupun ancaman rohani. Hal ini disimpulkan dari pasal 1324 KUHPperdata. Menurut R. Subekti yang dimaksud dengan paksaan adalah paksaan rohani atau paksaan jiwa dan yang diancamkan itu adalah tindakan yang dilarang oleh Undang-undang.<sup>12</sup>

2. Kesepakatan atau kekhilafan (*Dwaling*)

Yaitu keadaan di mana masing-masing pihak saling tersesat terhadap objek dari perjanjian atau pernyataan kesesuaian kehendak dari salah satu pihak tidak sesuai dengan kehendaknya. Menurut R. Subekti kekhilafan atau kekeliruan terjadi jika salah satu pihak khilaf tentang hal-hal pokok

---

<sup>12</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian Cetakan VII*, PT. Intermasa, Jakarta, 1987, hlm 23

apa yang diperjanjikan atau tentang dengan orang-orang siapa perjanjian itu diadakan.

Kekhilafan itu ada dua macam:

1. Mengenai orangnya
2. Mengenai bentuknya yaitu objek perjanjian
3. Penipuan (bedrog).

Pasal 1328 KUHPerdara menyatakan:

“Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.”

Menurut R. Subekti penipuan terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang tidak benar disertai tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan perizinannya.<sup>13</sup>

#### b. Kecakapan untuk Membuat suatu Perjanjian

Pada umumnya syarat sahnya suatu perjanjian apabila dibuat oleh orang yang sudah cakap hukum, artinya adalah orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Pasal 1330 KUHPerdara menentukan orang tidak cakap membuat perjanjian antara lain orang yang belum dewasa, mereka yang di bawah pengampuan, orang-orang perempuan dalam hal ditetapkan oleh Undang-undang.

---

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm 24

c. Suatu Hal Tertentu

Perjanjian dibuat harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan harus tegas mengenai sesuatu hal, karena hal ini menyangkut hak dan kewajiban kedua belah pihak jika terjadi perselisihan. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1332, 1333, 1334 KUHPerdara.

d. Sebab yang Halal

Syarat keempat ini bukan merupakan untuk adanya perjanjian, tetapi suatu perjanjian tanpa sebab yang halal akan mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum. Perjanjian selain harus tertentu maka isinya juga harus halal, sebab isi perjanjian itulah yang akan dilaksanakan.

#### 4. Jenis-Jenis Perjanjian

Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan yang intinya bahwa;

“Perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Jenis-jenis perjanjian dapat dilihat dari berbagai aspek :

a. Berdasarkan cara lahirnya :

1. Perjanjian Konsensuil adalah perjanjian dimana adanya kata sepakat antara para pihak saja sudah cukup untuk timbulnya perjanjian yang bersangkutan.
2. Perjanjian Riil adalah perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadinya penyerahan barang atau kata sepakat bersamaan dengan penyerahan barangnya.

b. Berdasarkan pengaturannya :

1. Perjanjian Bernama (*nominaat*) adalah perjanjian yang memiliki nama dan diatur dalam KUHPerduta. Contoh, perjanjian-perjanjian yang terdapat dalam buku III BabV-XVIII KUHPerduta, antara lain perjanjian jual beli, perjanjian tukar-menukar, perjanjian sewa-menyewa, perjanjian untuk melakukan pekerjaan, perjanjian persekutuan, perjanjian tentang perkumpulan, perjanjian hibah, perjanjian penitipan barang, perjanjian pinjam pakai, perjanjian pinjam-meminjam, perjanjian bunga tetap atau bunga abadi, perjanjian untung-untungan, perjanjian pemberian kuasa, perjanjian penanggungan, dan perjanjian perdamaian.
2. Perjanjian Tidak Bernama (*innominaat*) adalah perjanjian yang timbul, tumbuh, dan hidup dalam masyarakat karena asas kebebasan berkontrak dan perjanjian ini belum dikenal pada saat KUHPerduta diundangkan. Perlu diingat bahwa KUHD dan KUHPerdut pada awal pembentukannya merupakan satu paket, maka perjanjian yang terdapat dalam KUHD misalnya perjanjian perwakilan khusus (makelar, agen, komisioner), perjanjian pengangkutan, ataupun perjanjian asuransi secara otomatis merupakan perjanjian *nominaat* karena dikenal saat KUHPerduta diundangkan. Dari definisi perjanjian *innominaat* di atas dapat dilihat unsur-unsur dari perjanjian *innominaat*, yaitu<sup>14</sup>:

---

<sup>14</sup> Handri Raharjo. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.hlm .62

- (1) Perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdato.
- (2) Perjanjian yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat
- (3) Berdasarkan asas kebebasan berkontrak.

1) Perjanjian menurut bentuknya ada 2 macam, yaitu perjanjian lisan/tidak tertulis dan perjanjian tertulis.

c. Berdasarkan sifat perjanjian :

1. Perjanjian Pokok adalah perjanjian yang utama.
2. Perjanjian Accesoir perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian utama/ pokok, misalnya perjanjian pembebanan hak tanggungan atau fidusia.

d. Berdasarkan prestasi yang diperjanjikan :

1. Perjanjian Sepihak adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak saja sedangkan pada pihak yang lain hanya ada hak. Contoh : Hibah (Pasal 1666 KUHPerdato) dan perjanjian pemberian kuasa (Pasal 1792 KUHPerdato)<sup>15</sup>.
2. Perjanjian Timbal Balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Perjanjian ini ada 2 macam, yaitu timbal balik sempurna dan tidak sempurna. Misalnya, perjanjian jual beli<sup>16</sup>.

---

<sup>15</sup> Djaja S. Meliala. *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*. (Bandung : Nuansa Aulia. 2007). hlm. 87.

<sup>16</sup> Mariam Darus Badruzaman. *KUHPERDATA Buku III*. (Bandung : Alumni.2006 ). hlm 90.

e. Berdasarkan akibat yang ditimbulkan :

1. Perjanjian Obligatoir adalah perjanjian yang hanya (baru) meletakkan hak dan kewajiban kepada masing-masing pihak dan belum memindahkan hak milik.
2. Perjanjian Kebendaan adalah perjanjian dengan mana seseorang menyerahkan haknya atas sesuatu kepada pihak lain, misalnya peralihan hak milik.

### **5. Wanprestasi dan Akibatnya**

Sebelum membahas yang disebut dengan wanprestasi, terlebih dahulu perlu diketahui apa yang dimaksud dengan prestasi karena wanprestasi terjadi dengan adanya tuntutan prestasi yang tidak terpenuhi. Mashudi dan Moch. Chaidir Ali berpendapat, bahwa yang dimaksud dengan prestasi adalah kewajiban yang harus ditunaikan oleh pihak pertama, terhadap penunaian mana pihak yang lain mempunyai hak menuntut pelaksanaannya.

Bentuk prestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdara terdiri atas kewajiban untuk:

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

Pemenuhan prestasi ini tidak selamanya dapat terlaksana, ada kalanya prestasi tidak dapat terpenuhi yang disebabkan salah satu disebut wanprestasi. Ahli hukum seperti M. Yahya Harahap merumuskan, wanprestasi sebagai

pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya.<sup>17</sup>

Menurut R. Subekti, bentuk wanprestasi dari para pihak dapat berupa:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana diperjanjkannya;
- c. Melakukan apa yang diperjanjikan namun terlambat;
- d. Melakukan sesuatu menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.<sup>18</sup>

Pihak yang wanprestasi dapat diberikan sanksi yang berupa:

- a. Membayar kerugian yang diderita pihak yang dirugikan
- b. Pembatalan perjanjian
- c. Peralihan resiko
- d. Membayar biaya perkara kalau sampai diperkarakan dimuka hakim.

#### **6. *Overmacht* (Keadaan Memaksa/ *Force Major*)**

*Overmacht* dapat diartikan suatu keadaan dimana debitor tidak dapat melakukan prestasinya kepada kreditor setelah di buatnya persetujuan, yang menghalangi debitor untuk memenuhi prestasinya, dimana debitor tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung resiko serta tidak dapat menduga pada waktu persetujuan dibuat yang disebabkan adanya kejadian yang berbeda di luar kuasanya. Seperti : gempa bumi, banjir, kecelakaan. *Overmacht* secara umum

---

<sup>17</sup> Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm 60.

<sup>18</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan VII, Intermasa, Jakarta, 1987, hlm 45.

termuat dalam Bagian Umum Buku III BW yaitu Pasal 1244 BW Pasal 1245 BW, dan Pasal 1444 BW.

*Overmacht* terbagi atas dua bagian, yaitu:

1. *Overmacht* yang mutlak adalah apabila prestasi sama sekali tidak dapat dilakukan oleh siapapun juga. Contoh: seseorang menjual sekor kuda tertentu, tetapi saat akan menyerahkan pada pembeli kuda tersebut tersambar petir hingga mati. Karena hal ini maka penjual tidak bisa memenuhi prestasinya.
2. *Overmacht* tidak mutlak adalah pelaksanaannya masih di mungkinkan, hanya memerlukan pengorbanan yang besar dari debitur. Contoh, seorang pemborong sudah berjanji akan membuat rumah untuk seseorang tetapi pada saat akan dibikin rumah itu para pekerjanya semua mogok jadi mau tidak mau pemborong itu harus mengerjakan rumah itu walaupun harus membayar mahal para pekerjanya.

Ada tiga akibat keadaan memaksa, yaitu:

1. debitur tidak perlu membayar ganti rugi (Pasal 1244 KUH Perdata)
2. beban resiko tidak berubah, terutama pada keadaan memaksa sementara
3. kreditur tidak berhak atas pemenuhan prestasi, tetapi sekaligus demi hukum bebas dari kewajibannya untuk menyerahkan kontras prestasi, kecuali untuk yang disebut dalam pasal 1460 KUH Perdata.

Adapun pembuktian adanya *overmacht* :

1. Pembuktian adanya *overmacht* dalam BW disebutkan dengan jelas pada pasal-pasal 1244 dan 1444.

2. Pembuktian ditegaskan bahwa adanya *overmacht* (kedaan memaksa) harus dibuktikan oleh pihak debitur, sedangkan siapa yang menuntut penggantian kerugian yang disebabkan suatu perbuatan melanggar hukum harus membuktikan kesalahan pihak yang dianut.
3. hakimlah yang memberikan penilaian terhadap bukti-bukti yang diajukan para pihak yang berperkara dipersidangan, apakah benar tidak dipenuhi suatu perjanjian karena *Overmacht*, dan sampai sejauh mana *overmacht* itu terjadi.

## **7. Perjanjian Jual Beli Rumah**

### **a. Pengertian Jual Beli**

Menurut Pasal 457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan pengertian jual beli, yaitu:

“Suatu Persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.”

### **b. Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah**

Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/1995 tanggal 23 Juni 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, disebutkan adanya 2 pihak dalam perjanjian, yaitu: pihak Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman atau Developer atau Pelaku Usaha yang bertindak sebagai penjual rumah dan pihak konsumen rumah selaku Pembeli Rumah.

### c. Bentuk Perjanjian Jual Beli Rumah

Pada prinsipnya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, tidak melarang developer (Pelaku Usaha) untuk membuat perjanjian baku yang memuat klausula baku, asal tidak mencantumkan ketentuan yang dilarang dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan perjanjian baku yang dibuat tidak bertentangan dengan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

### d. Dokumen-Dokumen Hukum Yang Timbul Dari Perjanjian Jual Beli Rumah

Perjanjian yang dilakukan dalam bidang perumahan akan melahirkan dokumen-dokumen hukum (legal documents) yang penting antara lain:

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPBJ) atau sering pula dikenal dengan istilah Perjanjian Pendahuluan Pembelian, perjanjian akan jual beli antara developer (pelaku usaha) dan konsumen. Dokumen ini merupakan dokumen yang membuktikan adanya hubungan hukum (hubungan kontraktual) antara developer (pelaku usaha) dan konsumen.
2. Perjanjian Jual Beli yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
3. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, didalamnya mengatur mengenai jumlah pinjaman, jangka waktu pelunasan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dan besarnya perhitungan bunga pinjaman. Keberadaan

dokumen-dokumen tersebut sangat penting sebagai salah satu bentuk pelaksanaan perlindungan konsumen di lapangan.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Konsumen Dalam Bidang Perumahan**

### **1. Pengertian Umum Tentang Konsumen**

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dijelaskan pengertian konsumen sebagai berikut

“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 memang tidak sekedar pembeli (*buyer* atau *koper*), tetapi semua orang (perseorangan atau badan usaha) yang mengkonsumsi jasa dan/atau barang. Jadi, yang paling penting terjadinya suatu transaksi konsumen (*consumer transaction*) berupa peralihan barang dan/atau jasa, termasuk peralihan kenikmatan dalam menggunakannya.<sup>19</sup>

### **2. Hak Dan Kewajiban Konsumen**

Sebagai pemakai barang/jasa, konsumen memiliki sejumlah hak dan kewajiban. Hak konsumen berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Pasal 4 adalah sebagai berikut:

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

---

<sup>19</sup> Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta, Gramedia, 2000, hlm 6.

- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang/jasa yang digunakan.
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
- f. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen.
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, atau penggantian, jika barang/jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Hak-hak konsumen yang tersebut diatas berguna untuk melindungi kepentingan konsumen, sebagaimana tercantum dalam tujuan dari perlindungan konsumen yaitu mengangkat harkat hidup dan martabat konsumen. Sehingga diharapkan konsumen menyadari akan hak-haknya dan pelaku usaha diharuskan untuk memerhatikan apa saja perbuatan-perbuatan usaha yang dilarang menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen sehingga tidak ada lagi pelanggaran hak-hak konsumen.

Bentuk-bentuk pelanggaran hak konsumen menurut Undang-Undang Perlindungan konsumen berupa:

1. Menjual produk atau jasa yang dilarang

Menurut pasal 8 ayat (1) Undang- Undang No. 8 tahun 1999 tentang

Perlindungan Konsumen, produk atau jasa yang dilarang adalah:

- a. Tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dalam 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 yang sebenarnya.

- d. Tidak sesuai dengan kondisi, jaminan, keistimewaan, atau kemanjuran sebagaimana dinyatakan dalam label, etiket atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut.
- e. Tidak sesuai dengan mutu, tingkat 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/jasa tersebut.
- g. Tidak mencantumkan tanggal kadaluarsa atau jangka waktu penggunaan/pemanfaatan yang paling baik atas barang tersebut.
- 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.

Disamping itu, developer (pelaku usaha) dilarang memperdagangkan barang yang rusak, cacat atau bekas, dan tercemar tanpa memberikan informasi secara lengkap dan benar atas barang dimaksud (pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

## 2. Memanipulasi Produk atau jasa

Diatur dalam pasal 9 yang menjelaskan bahwa produk barang/jasa yang ditawarkan, dipromosikan, atau diiklankan secara tidak benar oleh pelaku usaha dilarang, seolah barang/jasa itu:

- a. telah memenuhi atau memiliki potongan harga, harga khusus, standar mutu tertentu, gaya atau mode tertentu, karakteristik tertentu, sejarah atau guna tertentu;
- b. dalam keadaan baik atau baru;
- c. telah mendapatkan atau memiliki sponsor persetujuan, perlengkapan tertentu, keuntungan tertentu, ciri-ciri kerja, atau aksesoris tertentu;
- d. dibuat oleh perusahaan yang mempunyai sponsor, persetujuan, atau afiliasi;

- e. barang/jasa tersebut tersedia;
- f. barang tersebut tidak mengandung cacat tersembunyi;
- g. barang tersebut merupakan kelengkapan dari barang tertentu;
- h. barang tersebut berasal dari daerah tertentu;
- i. secara langsung atau tidak langsung merendahkan barang/jasa lain;
- j. menggunakan kata-kata yang berlebihan, seperti aman tidak berbahaya, serta tidak mengandung resiko atau efek sampingan tanpa keterangan yang lengkap;
- k. menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti.

### 3. Informasi yang menyesatkan.

Berdasarkan Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pasal 10 kurang lebih menyatakan bahwa pelaku usaha yang menawarkan barang/jasa untuk diperdagangkan, dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan, atau membuat pernyataan yang tidak benar atau menyesatkan diatur dalam pasal 10 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, developer (pelaku usaha yang menawarkan barang/jasa untuk diperdagangkan, dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan, atau membuat pernyataan yang tidak benar dan menyesatkan mengenai:

- a. harga atau tarif suatu barang/jasa;
- b. kegunaan suatu barang/jasa;
- c. kondisi, tanggungan, jaminan, hak atau ganti rugi atas suatu barang/jasa;
- d. tawaran potongan harga atau hadiah menarik yang ditawarkan; bahaya penggunaan barang/jasa.

4. Cara obral atau lelang yang mengelabui/menyesatkan konsumen yang selanjutnya diatur dalam pasal 11 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dalam hal:
- a. menyatakan barang/jasa tersebut seolah-olah telah memenuhi standar mutu tertentu;
  - b. menyatakan barang/jasa tersebut seolah-olah tidak mengandung cacat tersembunyi;
  - c. tidak berniat untuk menjual barang yang ditawarkan melainkan dengan maksud untuk menjual barang lain;
  - d. tidak menyediakan barang dalam jumlah tertentu atau jumlah yang cukup dengan maksud menjual barang yang lain;
  - e. tidak menyediakan jasa dalam kapasitas tertentu atau dalam kapasitas tertentu atau dalam jumlah cukup dengan maksud menjual jasa yang lain;
  - f. menaikkan harga atau tarif barang/jasa sebelum melakukan obral.
5. Pemberian hadiah dalam rangka promosi suatu barang/jasa Diatur dalam pasal 13 ayat (1) dan pasal 14 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dimana dua pasal tersebut melarang pelaku usaha dalam menawarkan barang/jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dengan memberikan hadiah melalui cara undian dilarang untuk:
- a. Tidak melakukan penarikan hadiah setelah batas waktu yang dijanjikan;
  - b. Mengumumkan hasilnya tidak melalui media masa;
  - c. Memberikan hadiah tidak sesuai dengan yang dijanjikan;
  - d. Mengganti hadiah yang tidak setara dengan nilai hadiah yang dijanjikan.
6. Melarang pelaku usaha dalam menawarkan barang/jasa untuk:
- a. tidak menepati pesanan;

- b. tidak menepati janji atas suatu pelayanan atau prestasi ( pasal 16 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen).

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

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

### **3. Pengertian Perlindungan Konsumen**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 1 angka 1 menerangkan mengenai pengertian dari perlindungan konsumen, adalah:

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

### **4. Asas Dan Tujuan Perlindungan Konsumen**

Upaya perlindungan konsumen di Indonesia didasarkan pada asas yang diyakini memberikan arahan dan implementasinya di tingkatan praktis. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen Pasal 2, ada 5 (lima) asas perlindungan konsumen yaitu:

- a. Asas Manfaat
- b. Asas Keadilan

- c. Asas Keseimbangan
- d. Asas Keamanan dan Keselamatan Konsumen
- e. Asas Kepastian Hukum

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

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

### **C. Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab Hukum**

#### **1. Tanggungjawab Hukum dalam Product Liability**

##### **a. Pengertian Product Liability**

Istilah dan defenisi *Product Liability* dikalangan para pakar dan sejumlah peraturan diartikan secara berbeda-beda. *Product Liability* sering diistilahkan dengan tanggung gugat produk, tanggungjawab produk, tanggungjawab produsen. Adapun pengertian *Product Liability* adalah sebagai berikut:

“Product Liability adalah suatu tanggungjawab secara hukum dari orang atau badan yang menghasilkan suatu produk (*producer, manufacture*) atau dari orang atau badan yang menghasilkan suatu produk (*processor,*

*assembler*) atau dari orang atau badan yang menjual atau mendistribusikan (*seller, distributor*) produk tersebut.”<sup>20</sup>

b. Letak Product Liability dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Kedudukan tanggungjawab perlu diperhatikan, karena mempersoalkan kepentingan konsumen harus disertai pula analisis mengenai siapa yang semestinya dibebani tanggungjawab dan sampai batas mana pertanggungjawaban itu dibebankan padanya. Tanggungjawab atas suatu barang atau jasa yang diproduksi oleh perusahaan atau industry, dalam pengertian yuridis lazim disebut dengan *product liability*. Seperti diketahui berlaku prinsip hukum bahwa setiap orang yang melakukan suatu akibat kerugian bagi orang lain, harus memikul tanggungjawab yang diperbuatnya. Setiap orang yang mengalami kerugian, berhak mengajukan tuntutan kompensasi/ganti rugi kepada pihak yang melakukan perbuatan itu. Kompensasi tersebut, menurut Pasal 19 Ayat 2 meliputi:

1. Pengembalian sejumlah uang;
2. Penggantian barang atau jasa yang sejenis atau yang setara;
3. Perawatan kesehatan;
4. Pemberian santunan sesuai ketentuan perundang-undangan.<sup>21</sup>

Rincian kompensasi di atas tampak hanya bersifat material karena tidak ditentukan tentang kemungkinan lain yang melebihi kerugian materil. Misalnya dalam hal kerugian yang bersifat immaterial atau moral, yang terkadang kerugiannya lebih besar daripada kerugian materil. Kasus pembatalan sepihak

---

<sup>20</sup> N.H.T Siahaan, *Hukum Konsumen : Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Produk*, Jakarta, Panta Rei, 2005, hlm. 146

<sup>21</sup> *Ibid.* hlm. 144

yang dilakukan pemilik gedung untuk pesta perkawinan merupakan contoh sederhana masalah tersebut.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen menentukan beberapa hal tentang *liability*, yang diatur dalam Bab VI Tentang Tanggungjawab Pelaku Usaha, dimulai dari pasal 19 hingga Pasal 28 UUPK. Ketentuan tentang *liability* yang terdapat dalam Bab Tanggungjawab Pengusaha atau Produsen merupakan pamesan dari asas *product liability*. Dari Pasal 7 hingga Pasal 18 UUPK. Inti dari *product liability* dalam ketentuan ini adalah, pelaku usaha bertanggungjawab atas kerusakan, kecacatan, penjelasan, ketidaknyamanan dan penderitaan yang dialami oleh konsumen karena pemakaian atau mengkonsumsi barang atau jasa yang dihasilkannya.

c. Subjek Perbuatan Kesalahan

Mengenai subjek yang melakukan kesalahan terdapat beberapa pandangan pikiran yang dikenal melalui doktri-doktrin berikut ini:

1. Caveat Emptor

Teori yang mengatakan bahwa baik pelaku usaha maupun konsumen adalah dua pihak yang mempunyai kedudukan sama dalam melakukan suatu transaksi. Menurut teori ini konsumen tidak perlu dilindungi. Teori ini disebut doktrin *caveat emptor (let the buyer beware)*, artinya konsumen sudah harus lebih hati-hati dan perlu mendapatkan informasi yang cukup sebelum memutuskan untuk membeli atau memakai jasa dari pelaku usaha. Jika terjadi kerugian dalam pemakaian barang tersebut, maka hal itu merupakan kesalahan konsumen sendiri.<sup>22</sup>

2. Caveat Venditor

Teori ini kebalikan dari teori diatas pelaku usaha harus hati-hati untuk memproses dan memasarkan produknya, karena dengan adanya kehati-hatian di pihak pelaku usaha, maka pelaku usaha itu dibebaskan dari tuduhan kesalahan. UUPK menganut teori ini dengan menyebutkan bahwa pelaku usaha bertanggungjawab atas kerusakan, pencemaran atau

---

<sup>22</sup> *Op.cit*, hlm 151

kerugian konsumen akibat pemakaian atau konsumsi produk-produk dari pelaku, sebagai mana dapat dilihat di dalam Pasal 19 (mengenai produk), Pasal 20 (mengenai iklan), Pasal 21 (mengenai importir), dan Pasal 24 (penjual kepada penjual lainnya).

Dengan demikian, jika konsumen hendak menuntut haknya atas perbuatan pelaku usaha yang merugikan dirinya, konsumen hanya terbatas untuk membuktikan adanya suatu *negligence*, yakni ketidakhati-hatian pada pihak pelaku usaha sehingga menimbulkan kerugian bagi dirinya.<sup>23</sup>

### 3. Atas Dasar Perjanjian (*Contractual Liability*)

Doktrin ini didasarkan pada *contractual liability*, yakni pelaku usaha diminta pertanggungjawabannya jika antara pelaku usaha dengan konsumen ada suatu perjanjian transaksional yang disebut dengan *the privities contract*. Sepanjang tidak tertera dalam suatu perjanjian di antara keduanya, maka tidak ada suatu *liability* dari pelaku usaha jika timbul kerugian konsumen. Teori ini diatur dalam Pasal 26 UUPK.<sup>24</sup>

### 4. Atas Dasar Kesalahan

Teori ini berdasarkan kesalahan, disebut pula dengan *tort liability doctrine*. Pelaku usaha harus bertanggungjawab terhadap setiap kesalahan yang dilakukannya. Tanggungjawab baru timbul jika ternyata ia terbukti melakukan suatu kesalahan dan merugikan konsumen.<sup>25</sup>

## d. Prinsip Pertanggungjawaban

Prinsip pertanggungjawaban dapat dikemukakan sebagai berikut:

### 1. Prinsip tanggungjawab karena kesalahan (*liability based on fault*)

Prinsip ini sudah cukup lama berlaku, baik secara hukum pidana maupun hukum perdata. Dalam hukum perdata misalnya, ada prinsip perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagai mana terdapat dalam Pasal 1356 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Tanggungjawab seperti ini kemudian diperluas dengan *vicarious liability*, yakni tanggungjawab majikan, pimpinan perusahaan terhadap pegawainya

---

<sup>23</sup> *Op.cit*, hlm. 152

<sup>24</sup> *Op.cit*, hlm 153

<sup>25</sup> *Op.cit*, hlm. 154

atau orang tua terhadap anaknya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1376 KUHPerdota.

2. Prinsip Praduga Bertanggungjawab (*presumption of liability principle*).

Seseorang atau tergugat dianggap bertanggungjawab sampai ia dapat membuktikan bahwa dirinya tidak bersalah. Dengan demikian beban pembuktian ada padanya. Asas ini disebut sebagai pembuktian terbalik (*omkering van bewijslast*).

3. Prinsip Praduga Tidak Selalu Bertanggungjawab (*Presumption of Nonliability Principle*).

Asas ini menggariskan bahwa tergugat tidak selamanya bertanggungjawab. Asas ini kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab. Prinsip praduga tidak selalu bertanggungjawab sudah mulai ditinggalkan.

4. Prinsip Tanggungjawab Mutlak (*Strict Liability*)

Prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip pertama, yaitu *liability based on fault* (prinsip tanggungjawab karena kesalahan). Dengan prinsip ini, tergugat harus bertanggungjawab atas kerugian yang diderita konsumen tanpa harus membuktikan ada tidaknya kesalahan pada dirinya.

Produk Liability ini dapat digunakan dengan tiga hal dasar yaitu:

- a. Melakukan pelanggaran terhadap jaminan (*breach of warranty*).  
Yakni apa yang dijamin dalam keterangan atas suatu kemasan tidak sesuai dengan substansi yang dikemas.
- b. Terdapatnya unsur *negligence*, yakni berupa kelalaian dalam memenuhi standar proses atas suatu produk.

- c. Diterapkannya atas *strict liability*, yakni bertanggungjawab tanpa mendasarkannya pada suatu kesalahan.<sup>26</sup>

#### 5. Prinsip Bertanggungjawab Terbatas (*Limitation of Liability*)

Prinsip ini menguntungkan para pelaku usaha karena mencantumkan klausul eksonerasi dalam perjanjian standar yang di buatnya. Prinsip ini dilarang berdasarkan Pasal 18 Ayat 1 huruf a dan g UUPK yang menyatakan bahwa pelaku usaha dilarang untuk mencantumkan klausul baku dalam setiap dokumen atau perjanjian:

1. Menyatakan pengalihan tanggungjawab pelaku usaha;
2. Supaya konsumen tunduk kepada peraturan baru, tambahan atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh si pelaku usaha.

Di samping adanya hak dan kewajiban yang perlu diperhatikan oleh developer (pelaku usaha), ada tanggung jawab (*Product Liability*) yang harus dipikul oleh developer (pelaku usaha) sebagai bagian dari kewajiban yang mengikat kegiatannya dalam berusaha. Sehingga diharapkan adanya kewajiban dari developer (pelaku usaha) untuk selalu bersikap hati-hati dalam memproduksi barang/jasa yang dihasilkannya.

Berdasarkan hal ini, maka adanya produk barang dan/atau jasa yang cacat bukan merupakan satu-satunya dasar pertanggungjawaban pelaku usaha. Hal ini berarti, bahwa tanggung jawab pelaku usaha meliputi segala kerugian yang dialami konsumen.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> *Op.cit*, hlm. 157

<sup>27</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Raja Grafindo, Jakarta, 2004, hlm. 125

## 2. Tanggungjawab Hukum dalam *Strict Liability*

Penerapan konsep *product liability* ternyata tidak mudah, dalam system pertanggungjawaban secara konvensional, tanggung gugat produk didasarkan adanya wanprestasi (*default*) dan perbuatan melawan hukum (*fault*). Berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara, konsumen yang menderita kerugian akibat produk barang/jasa yang cacat bisa menuntut pihak produsen (pelaku usaha) secara langsung. Tuntutan tersebut didasarkan pada kondisi telah terjadi perbuatan melawan hukum. Atau dengan kata lain, konsumen harus membuktikan terlebih dahulu kesalahan yang dilakukan oleh pelaku usaha.

Langkah pembuktian semacam itu sulit dilakukan karena konsumen berada pada kondisi yang sangat lemah dibandingkan dengan posisi pelaku usaha. Disamping sulitnya pembuktian, konsumen nantinya juga sulit mendapatkan hak ganti rugi (kompensasi) atas pelanggaran yang dilakukan pelaku usaha. Oleh karena itu, diperlukan adanya penerapan konsep *strict liability* (tanggung jawab mutlak), yaitu bahwa produsen seketika itu juga harus bertanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen tanpa mempersoalkan kesalahan dari pihak produsen.<sup>28</sup> Jika dicermati sebenarnya Undang-Undang Perlindungan Konsumen mengadopsi konsep *strict liability*. Dalam pasal 19 ayat (1) UU Perlindungan Konsumen disebutkan bahwa:

---

<sup>28</sup> N.H.T. Siahaan, *Hukum Konsumen: Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Produk*, Panta Rei, Jakarta, 2005, hlm 15.

“Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, atau kerugian yang diderita konsumen akibat mengkonsumsi barang/jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.”

Pasal 28 UU 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.

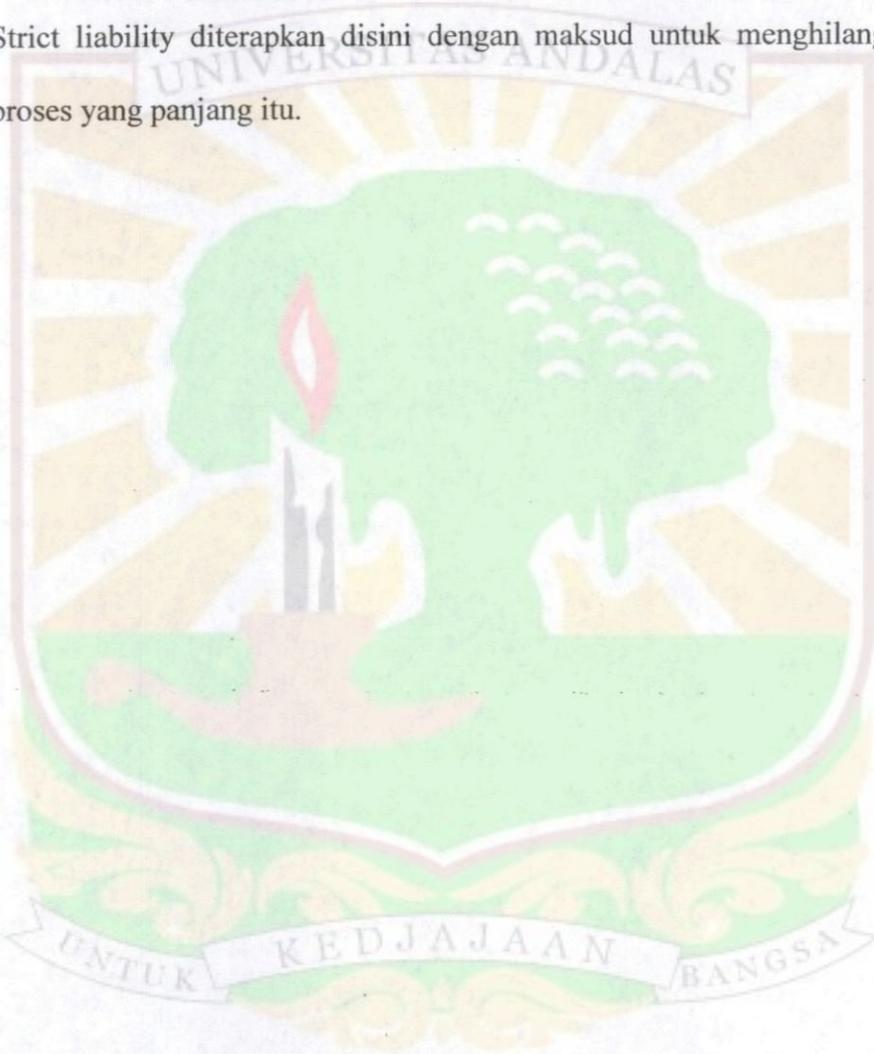
Adapun cirri-ciri penting dari *strict liability* adalah sebagai berikut :

1. Tanggungjawab yang dibebankan adalah tidak didasarkan kepada kesalahan;
2. Tanggungjawab timbul seketika pada saat timbulnya peristiwa. Pembuktian dibebankan kepada pelaku atau tergugat;
3. Adanya pengecualian tanggungjawab.

Adapun alasan-alasan diterapkannya *strict liability* dalam masalah *product liability* :

1. Bahwa seharusnya yang menanggung beban kerugian diantara konsumen sebagai korban dan pelaku usaha sebagai korban dan pelaku usaha adalah pihak yang memproduksi barang dan jasa yang cacat atau berbahaya itu;
2. Dengan mengedarkan atau menempatkan barang-barang di pasar, hal itu berarti pelaku usaha telah menjamin bahwa barang-barang tersebut aman dan pantas untuk dikonsumsi atau digunakan. Jika terbukti tidak demikian, maka pelaku usaha bersangkutan harus bertanggungjawab;

3. Pelaku usaha dapat dituntut secara beruntun meskipun tidak menerapkan prinsip *strict liability*. Penuntutan beruntun dapat dilakukan oleh konsumen kepada pengecer, pengecer kepada grosir, grosir kepada distributor, distributor kepada agen dan oleh agen kepada pelaku usaha. Strict liability diterapkan disini dengan maksud untuk menghilangkan proses yang panjang itu.



### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### 1. Bentuk Tanggung Jawab Developer PT. Bumi Kurnia Abadi Terhadap Kerusakan Rumah Pasca Gempa.

Pengembangan perumahan yang dijalankan oleh PT. Bumi Kurnia Abadi menggunakan sistem pembangunan perumahan dengan fasilitas kredit pemilikan kavling siap bangun dan kredit pemilikan rumah dengan sistem penyediaan dana (uang muka) oleh konsumen, sedangkan pihak developer wajib melaksanakan penyediaan tanah (kavling siap bangun).

Adapun pengertian Kavling Siap Bangun menurut lampiran Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 01/XPTS/1989 adalah sebagai berikut:

“lahan matang yang terencana dalam suatu lingkungan perumahan dengan prasarana lingkungan berupa jalan setapak berkontruksi sederhana dengan daerah manfaat jalan 2,8 meter serta dilengkapi dengan utilitas umum dan fasilitas sosial berupa jaringan listrik, air bersih, MCK (mandi, cuci, kakus) untuk umum, tempat bermain dan warung.”<sup>29</sup>

Dalam hal ini PT. Bumi Kurnia Abadi sebagai developer penyedia kavling siap bangun. Pembangunan rumah dengan berbagai tipe dan fasilitas sesuai dengan keinginan konsumen seperti yang diperjanjikan sebelumnya. Perjanjian antara pihak developer dengan konsumen mulai dari tahap awal sampai tahap penyerahan bangunan rumah. Perjanjian tersebut telah dituangkan secara baku dalam brosur pemasaran dan perjanjian tertulis yang dibuat oleh konsumen dan developer tersebut.

---

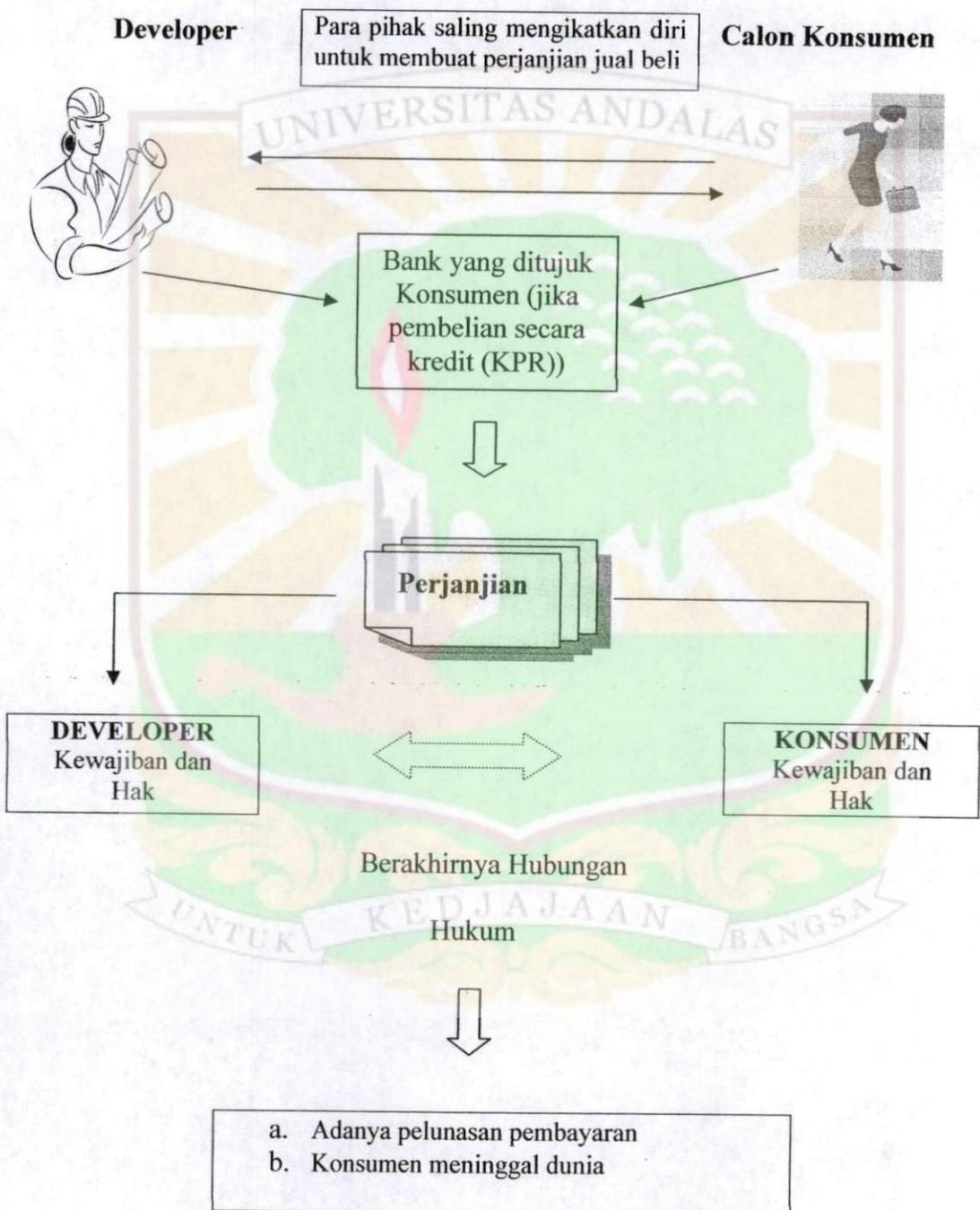
<sup>29</sup> Dr. Andi Ahmzah, SH. dkk, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2006, hlm. 15

Ditinjau dari aspek hukum perjanjian pun, perjanjian baku yang dibuat oleh developer tetap dianggap sah asal telah memenuhi ketentuan persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Dengan ditandatanganinya perjanjian jual beli rumah antara developer dengan konsumen maka terjadi hubungan hukum antara keduanya. Dibawah ini merupakan gambaran ringkas mengenai hubungan hukum yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah yang terjadi dilapangan.



Gambar 1

Hubungan Hukum para Pihak  
Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah<sup>30</sup>



<sup>30</sup> Ahmd Adi Winarto, SH, *Tanggung Jawab Developer Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen dalam Bidang Perumahan di Kabupaten Pati*, UNDIP-Semarang, 2008, hlm. 68

Berdasarkan gambar diatas dapat kita ketahui bahwa pihak konsumen mengadakan perjanjian dengan pihak developer dalam perjanjian jual beli rumah. Selain itu adanya pihak bank yang ditunjuk oleh konsumen dalam pembayaran angsuran kredit (pembiayaan) jika pembelian rumah diadakan secara kredit (KPR). Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan, ternyata bentuk perjanjian jual beli rumah dibuat standar dan lazim dipergunakan semata-mata hanya untuk memudahkan dalam transaksi perdagangan. Pelaku usaha tidak perlu setiap kali melakukan perjanjian atau harus membuat terlebih dahulu surat perjanjian. Demikian pula halnya dengan konsumen, belum tentu mau direpotkan untuk membuat draft perjanjian secara bersama-sama. 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.

Dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah antara developer dengan konsumen sebagai upaya perlindungan konsumen di bidang perumahan Bukit Belimbing Indah di Belimbing Kecamatan Kuranji Padang dapat diketahui bahwa hubungan hukum antara keduanya tertuang dalam bentuk kewajiban dan hak masing-masing pihak dari suatu perbuatan hukum yang dibuat oleh masing-masing pihak sebagai subyek hukum. Berdasarkan suatu kesepakatan bersama dapat diwujudkan suatu hubungan hukum. Hubungan hukum tersebut mempunyai dua segi, yaitu *bevoeg herd* atau kewenangan yang disebut hak dan *plicht* atau kewajiban.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993, hlm 270

Berdasarkan hasil penelitian terhadap pelaksanaan perjanjian jual beli rumah antara developer dengan konsumen, 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 dibagi dalam dua tahap, yaitu tahap pendahuluan dan tahap pelaksanaan. 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 rumah 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 lama bekerja dan jabatan terakhir dari perusahaan / copy SK pengangkatan pegawai, atau surat izin praktek;
7. Melengkapi fotocopy tabungan pada Bank yang dimiliki oleh konsumen tergantung KPR masing-masing
8. Melengkapi pas foto suami isteri 2x3 dan 3x4 masing-masing 5 lembar
9. Melengkapi surat keterangan belum memiliki rumah;
10. Melengkapi NPWP.<sup>32</sup>

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

---

<sup>32</sup> Berdasarkan Hasil Wawancara Dengan Bapak Dasril Pimpinan PT Bumi Kurnia Abadi Tanggal 28 Juni 2011

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 :
- a. Meminta calon konsumen memenuhi semua persyaratan yang telah ditetapkan
  - b. Memeriksa persyaratan administratif yang telah diajukan oleh calon konsumen.

- c. Memberikan penjelasan mengenai syarat-syarat administratif yang harus dipenuhi calon konsumen.

b. Tahap pelaksanaan

Setelah melalui tahap awal, yaitu tahap pengajuan persyaratan administratif yang dilakukan oleh calon debitur, tahap selanjutnya adalah tahap pemeriksaan persyaratan administrasi tersebut. Pihak developer akan mengadakan penelitian terhadap persyaratan administrasi dan pemeriksaan di lapangan. Hal tersebut dilakukan untuk mengetahui kebenaran informasi yang diberikan oleh calon konsumen.

Apabila dalam pemeriksaan di lapangan data yang diberikan sesuai dengan kenyataan, maka pihak developer akan meneruskan permohonan pembelian rumah secara kredit yang diajukan oleh calon konsumen. Namun apabila dalam pemeriksaan di lapangan data yang diberikan tidak sesuai dengan kenyataan, maka pihak developer dapat menolak pengajuan permohonan pembelian rumah secara kredit dari calon konsumen dengan atau tanpa memberikan alasan penolakannya. Terhadap permohonan pengajuan pembelian rumah yang diterima oleh developer, maka mulai masuk pada tahap pelaksanaan perjanjian.

Dalam hal ini kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat untuk mengadakan perjanjian jual beli rumah dan menandatangani akta perjanjian tersebut. Dalam praktek di lapangan, perjanjian jual beli rumah antara developer dengan konsumen didahului oleh perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), yakni suatu perjanjian awal adanya kesepakatan jual beli rumah. 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.

Seperti yang dibahas sebelumnya, PT. Bumi Kunia Abadi menggunakan sistem pembangunan perumahan dengan fasilitas kredit pemilikan kavling siap bangun dan kredit pemilikan rumah dengan system penyediaan dana (uang muka) oleh konsumen. Dalam hal ini adanya perjanjian antara pihak developer dengan konsumen mulai dari tahap awal sampai tahap penyerahan bangunan rumah dengan ketentuan cara pembayaran sebagai berikut:

1. Dengan KPR :

- a. Uang muka minimal 30% dari harga jual;
- b. *Booking fee* 20% dari uang muka
  - cicilan I : 40% dari uang muka (15 hari setelah *booking fee*)
  - cicilan II : 40% dari uang muka (21 hari setelah cicilan I)

2. Cash Bertahap

- a. Diangsur sampai dengan 3 kali cicilan;
- b. *Booking fee* 20% dari harga jual.
  - cicilan I : 30% dari harga jual (15 hari setelah *booking fee*)
  - cicilan II : 30% dari harga jual (30 hari setelah cicilan I)
  - cicilan III : 20% dari harga jual (setelah rumah selesai)

3. Konsumen yang melakukan pembayaran tidak sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan, maka perusahaan berhak menjual kavling tanpa yang sudah di *booking* tanpa pemberitahuan terlebih dahulu.
4. Pembayaran uang muka cash diskon 1%, dari total uang muka.<sup>33</sup>

Berdasarkan hasil penelitian, menyatakan bahwa dalam hal pembelian rumah baik secara kredit yang mana dengan adanya DP (*door payment*) sebesar 30% kepada pihak developer, maka akan diadakan pembangunan terhadap kavling tersebut dengan waktu kurang lebih selama 3-4 bulan. Setelah itu konsumen harus melunasi pembayaran tahap selanjutnya sampai adanya tahap penyerahan rumah siap huni kepada konsumen.

Jika pembelian rumah dilakukan secara KPR (Kredit Pemilikan Rumah), maka pihak konsumen setelah memberikan DP (*door payment*) 30% dari harga jual, maka rumah tersebut dilunasi dengan uang yang berasal dari pinjaman bank yang ditunjuk sendiri oleh konsumen. Artinya dalam pembayaran kredit rumah selanjutnya akan dialihkan pembayarannya kepada pihak bank yang ditunjuk oleh konsumen dan bersedia memberikan kredit kepada konsumen tersebut. Dalam hal ini melalui tahapan sebagai bank-bank yang memberikan layanan kredit kepemilikan rumah (KPR) akan melakukan survey dan memastikan apakah konsumen memenuhi syarat untuk bisa mendapat kredit. Selain itu pihak bank KPR juga akan memberikan asuransi perumahan kepada konsumen dengan menunjuk sebuah perusahaan asuransi untuk menanggung segala resiko yang ditimbulkan atas kerusakan rumah tersebut.

---

<sup>33</sup> Berdasarkan Hasil Wawancara dengan bapak Dasril sebagai Pimpinan PT. Bumi Kurnia Abadi, Tanggal 28 Juni 2011

Adapun tanggung jawab pihak developer terhadap konsumen adalah selama masa pembangunan rumah tersebut sampai tahap penyerahan. Apabila terjadi kerusakan pada masa pembangunan tersebut maka tanggung jawab akan segala bentuk kerugian yang timbul akibat kerusakan akan ditanggung pihak developer. Namun apabila rumah tersebut telah diserahkan kepada konsumen maka tanggung jawab developer habis sampai disitu. Selanjutnya pengalihan risikonya akan dialihkan kepada pihak ketiga (asuransi).

Adapun pengertian dari tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah :”Keadaan wajib mananggung segala sesuatu”. Tanggung jawab timbul karena telah diterima wewenang. Tanggung jawab juga membentuk hubungan tertentu antara pemberi wewenang dan penerima wewenang, jadi tanggung jawab seimbang dengan wewenang. Sedangkan menurut WJS. Poerwodarminto, “Tanggung jawab adalah sesuatu yang menjadi kewajiban (keharusan) untuk dilaksanakan, dibalas, dan sebagainya”. Dengan demikian kalau terjadi sesuatu maka seseorang yang dibebani tanggung jawab wajib menanggung segala sesuatunya. Dengan kata lain tanggung jawab adalah kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatannya yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Tanggung jawab juga berarti berbuat sebagai perwujudan kesadaran akan kewajibannya.

Tanggung jawab developer dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah antara developer dengan konsumen biasanya meliputi penyediaan fasilitas sebagaimana telah dijanjikan oleh developer. Dalam klausula perjanjian pengikatan jual beli, tanggung jawab developer diletakkan pada item pendirian bangunan dan pemeliharaan bangunan. Dalam pelaksanaan tanggung jawab developer (PT. Bumi Kurnia Abadi) dalam hal kerugian akibat kerusakan pada perumahan hanya berada dalam tahap pembangunan rumah sampai selesai dan pada tahap pemeliharaan atau 150 hari setelah selesainya pembangunan. Apabila

telah diserahkan kepada konsumen maka pihak developer tidak lagi bertanggung jawab terhadap kerusakan perumahan tersebut.

Dengan adanya gempa yang terjadi tanggal 30 September 2009 di kota Padang dan sekitarnya, banyak mengakibatkan kerugian di bidang keuangan dan struktural. Akibat gempa tersebut menimbulkan kerusakan-kerusakan di kota Padang terutama di bidang perumahan yang dibangun oleh developer. Adapun pelaksanaan tanggung jawab dari developer terhadap kerusakan rumah pasca gempa adalah pemulihan kondisi fisik rumah. Pihak developer akan melaksanakan pemulihan terhadap kondisi perumahan yang rusak akibat gempa yaitu dengan mengembalikan atau memperbaiki bagian rumah yang rusak akibat gempa.

Dalam hal ini pihak developer berkewajiban penuh terhadap pemulihan kondisi fisik rumah yang rusak pasca gempa sebelum terjadi serah terima rumah antara developer dengan konsumen. Semua biaya yang ditimbulkan akibat perbaikan rumah ditanggung oleh developer sampai rumah tersebut selesai dan selanjutnya ada akad jual beli dan penyerahan dengan konsumen.

Adapun hasil wawancara yang di dapat mengenai tanggung jawab dari pengembang perumahan (*developer*) ditentukan oleh sebuah proses serah terima antara pihak pengembang perumahan (*developer*) dengan konsumen perumahan (Pembeli rumah) atau lebih dikenal dalam kehidupan sehari-hari dengan istilah serah terima kunci, sebelum terjadi proses serah terima antara pihak pengembang perumahan dengan konsumen maka pihak pengembang perumahan mempunyai kewajiban untuk memulihkan keadaan kondisi fisik bangunan yang rusak akibat

gempa, kriteria tanggung jawab dari pihak pengembang perumahan (*developer*) adalah sebagai berikut<sup>34</sup>:

#### 1. Tanggung jawab terhadap perumahan yang rusak ringan

Bentuk tanggung jawab dari pihak pengembang perumahan terhadap perumahan yang rusak ringan akibat gempa adalah dilaksanakan atau dibebankan sepenuhnya kepada pihak pengembang perumahan, karena didalam klausula dari perjanjian yang telah disepakati dijelaskan bahwa apabila terjadi kerusakan ringan baik itu yang disebabkan oleh bencana alam, kebakaran, dan banjir maka kerusakan ringan terhadap perumahan dibebankan sepenuhnya kepada pihak pengembang perumahan. Adapun bentuk-bentuk kerusakan ringan terhadap perumahan:

1. Retak-retak
2. Mengalami kebocoran
3. Terjadinya pergeseran pada pondasi rumah

Jadi kerusakan ringan terhadap perumahan yang dibangun oleh pengembang perumahan untuk pemulihan kondisi fisik bangunan perumahan dibebankan sepenuhnya kepada pihak pengembang perumahan (*Developer*).

#### 2. Tanggung jawab terhadap perumahan yang rusak parah

Seperti yang telah sama-sama kita ketahui bahwa tanggal 30 september 2009 telah terjadi gempa besar dikota padang yang berkekuatan 7,8 SR, dengan adanya gempa tersebut maka banyak menyebabkan

---

<sup>34</sup> Berdasarkan Hasil Wawancara Dengan Bapak Dasril Pimpinan PT Bumi Kurnia Abadi Tanggal 23 Juni 2011

kerusakan pada bangunan dikota Padang dan sekitarnya. Dengan terjadinya gempa besar tersebut maka ada banyak perumahan yang dibangun oleh developer yang mengalami kerusakan parah bahkan rata dengan tanah.

Adapun tanggung jawab dari pihak pengembang perumahan (developer) sebelum terjadi serah terima antara developer dengan konsumen terhadap kerusakan perumahan yang disebabkan oleh gempa besar tersebut adalah ditanggung bersama-sama oleh kedua belah pihak (50:50), karena gempa besar yang terjadi dikota Padang merupakan bencana nasional.

Didalam kontrak yang telah disepakati oleh kedua belah pihak (Developer dan Konsumen) ada dijelaskan tentang *force major* atau *overmacht* (serangan besar / bencana alam / gempa). Developer sebagai pelaku usaha memiliki tanggungjawab penuh (mutlak/seketika), artinya menunjuk kepada pelaku saat peristiwa terjadi tanpa mempersoalkan adanya unsur kesalahan. Dalam hal ini kesalahan atau kelalaian tidaklah menjadi penting untuk menyatakan si pelaku bertanggungjawab, karena pada saat peristiwa timbul ia sudah memikul suatu tanggungjawab.

Didalam klausula kontrak dijelaskan bahwa kerusakan parah yang dialami oleh perumahan yang disebabkan oleh bencana seperti gempa, banjir, ditanggung bersama-sama oleh kedua belah pihak (Developer dan Konsumen) yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Adapun kerusakan parah yang dimaksud di dalam klausula kontrak yang dibuat oleh kedua belah pihak adalah robohnya sebagian baik itu pagar, kamar, ruang tamu, dan kamar mandi. Kerusakan parah seperti inilah yang akan ditanggulangi

oleh kedua belah pihak (developer dan konsumen) yang telah menyetujui isi dari kontrak tersebut.

Pihak developer juga menjelaskan kepada konsumen bagaimana cara untuk melakukan pembelian rumah agar membeli rumah yang belum dibangun. Hal ini bertujuan agar konsumen dapat melihat standar mutu terhadap pembangunan perumahan tersebut. Dan pihak developer juga menganjurkan agar tidak membeli rumah yang siap huni yang dibangun oleh developer manapun. Hal ini bertujuan untuk mengurangi resiko apabila terjadi gempa yang dapat menimbulkan kerusakan pada rumah. Jadi, pihak developer hanya memiliki tanggung jawab terhadap perumahan yang belum terjadi proses serah kunci atau serah terima bangunan antara developer dengan konsumen.

Apabila rumah tersebut dibeli secara KPR, setelah penyerahan rumah tersebut kepada konsumen maka pengalihan resiko dialihkan kepada pihak ketiga (asuransi) apabila terjadi kerusakan akibat gempa ataupun akibat lainnya. Dalam hal ini pihak konsumen akan mengajukan klaim secara langsung kepada asuransi dan akan memperoleh ganti kerugian sesuai kerusakan. Konsumen (nasabah) memperoleh ganti rugi finansial jika obyek yang diasuransikan akibat terkena langsung risiko yang tercantum dalam ikhtisar polis asuransi. Konsumen memperoleh biaya yang terpaksa bertanggung keluarkan pasca musibah, misalnya: biaya pembersihan puing-puing bangunan yang rusak, biaya arsitek, kontraktor bangunan atau

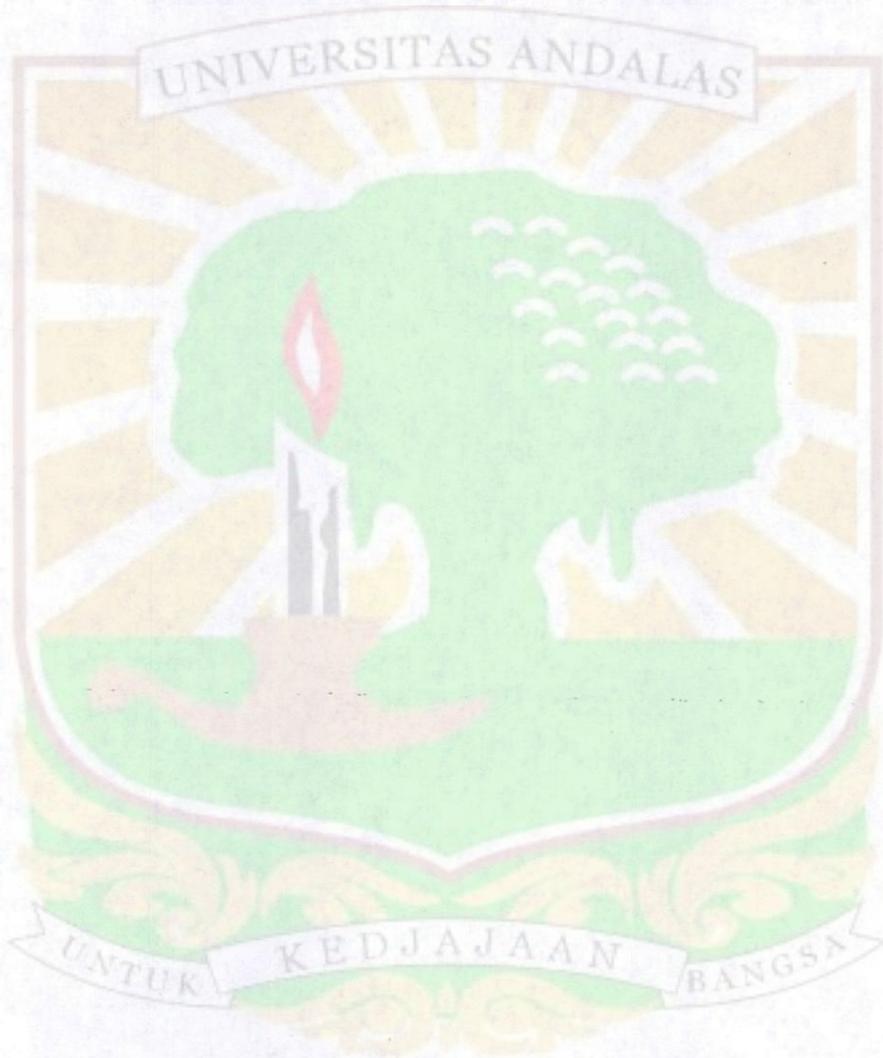
surveyor untuk merenovasi atau membangun kembali rumah bertanggung pascamusibah dan juga semua hal kebersihan lingkungan di rumah.

## **2. Kendala-Kendala Yang Dihadapi Oleh Konsumen Dalam Meminta Pertanggungjawaban Developer**

Adapun kendala-kendala yang dihadapi adalah sebagai berikut:

1. Ketidaktahuan konsumen terhadap perjanjian dalam pembelian secara KPR yang mana menurut perjanjian apabila ada klaim di ajukan kepada pihak ketiga namun pada kenyataannya konsumen tetap menuntut kerugian kepada developer. Agar pelaksanaan perjanjian jual beli rumah berjalan dengan baik, maka perlu adanya suatu perjanjian jual beli rumah yang memuat klausula-klausula baku yang berimbang yang memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak, yaitu developer dan konsumen. Sehingga diharapkan, kedudukan masing-masing pihak sama kuatnya dalam perjanjian tersebut. Konsumen harus lebih jeli menelaah isi perjanjian yang disodorkan pihak developer jangan sampai isi perjanjian merugikan konsumen nantinya. Oleh karena itu, perlu adanya kesadaran dari konsumen untuk memahami hak dan kewajibannya agar terhindar dari masalah, dan kedudukan konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah menjadi tidak lemah.
2. Dalam hal pengajuan klaim oleh konsumen kepada pihak asuransi terkadang dalam proses penggantian kerugian membutuhkan waktu yang relatif lama, sehingga konsumen mengeluarkan biaya sendiri dalam hal perbaikan rumah. Seharusnya dalam proses penggantian kerugian, pihak

asuransi harus cepat tanggap dan mempercepat proses penggantian kerugian sehingga tidak merugikan konsumen.



## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Developer sebagai pelaku usaha memiliki tanggungjawab penuh (mutlak/seketika), artinya menunjuk kepada pelaku saat peristiwa terjadi tanpa mempersoalkan adanya unsur kesalahan. Dalam hal ini kesalahan atau kelalaian tidaklah menjadi penting untuk menyatakan si pelaku bertanggungjawab, karena pada saat peristiwa timbul ia sudah memikul suatu tanggungjawab. Adapun pelaksanaan tanggung jawab dari developer terhadap kerusakan rumah pasca gempa adalah pemulihan kondisi fisik rumah. Pihak developer akan melaksanakan pemulihan terhadap perumahan yang rusak akibat gempa yaitu dengan mengembalikan atau memperbaiki bagian rumah yang rusak akibat gempa. Apabila rumah tersebut dibeli secara KPR, setelah penyerahan rumah tersebut kepada konsumen maka pengalihan resiko dialihkan kepada pihak ketiga (asuransi) apabila terjadi kerusakan akibat gempa ataupun akibat lainnya. Konsumen memperoleh ganti rugi finansial jika obyek yang diasuransikan akibat terkena langsung risiko yang tercantum dalam ikhtisar polis asuransi. Konsumen memperoleh biaya yang terpaksa bertanggung dikeluarkan pasca musibah, misalnya: biaya pembersihan puing-puing bangunan yang rusak, biaya arsitek, kontraktor bangunan atau surveyor untuk merenovasi atau membangun kembali rumah bertanggung pasca musibah.

2. Kendala-Kendala yang Dihadapi Konsumen terhadap Kerusakan Rumah Pasca Gempa adalah sebagai berikut:

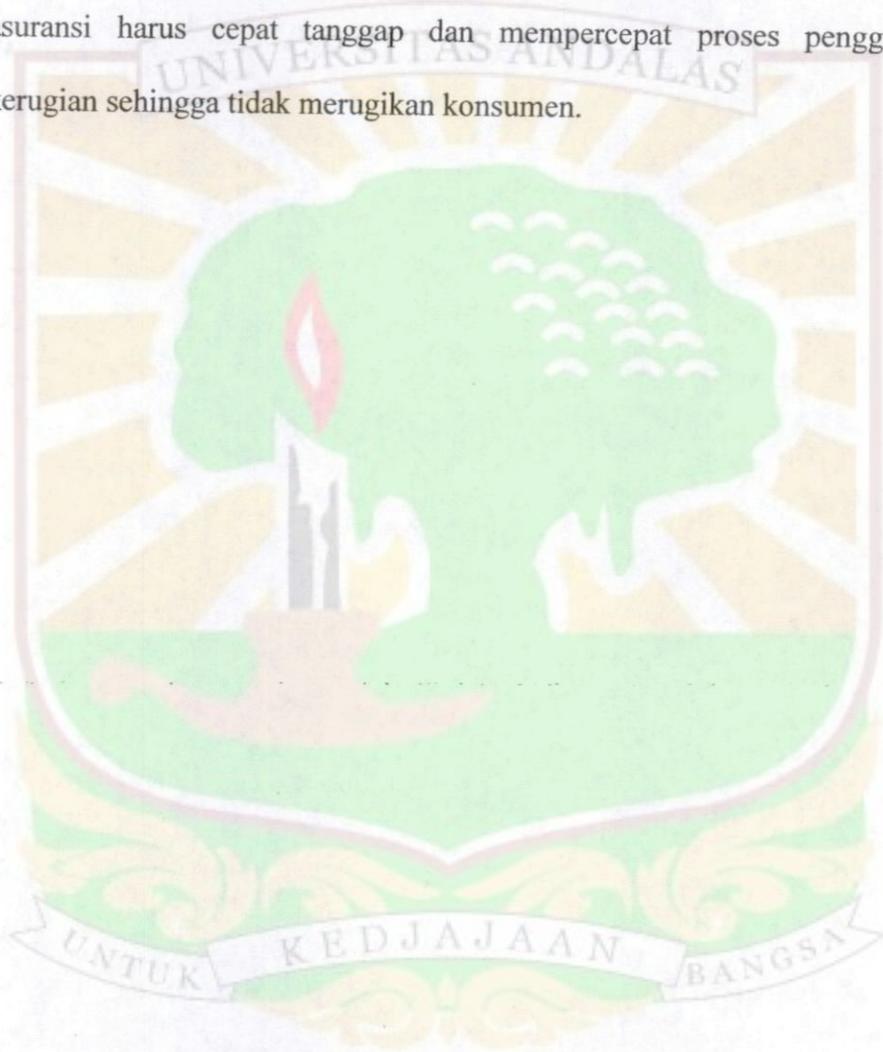
1. Ketidaktahuan konsumen terhadap perjanjian dalam pembelian secara KPR yang mana menurut perjanjian apabila ada klaim di ajukan kepada pihak ketiga namun pada kenyataannya konsumen tetap menuntut kerugian kepada developer.
2. Dalam hal pengajuan klaim oleh konsumen kepada pihak asuransi terkadang dalam proses penggantian kerugian membutuhkan waktu yang relatif lama, sehingga konsumen mengeluarkan biaya sendiri dalam hal perbaikan rumah.

## **B. SARAN**

Berdasarkan kesimpulan diatas maka penulis mempunyai saran sebagai berikut:

1. Agar pelaksanaan perjanjian jual beli rumah berjalan dengan baik, maka perlu adanya suatu perjanjian jual beli rumah yang memuat klausula-klausula baku yang berimbang yang memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak, yaitu developer dan konsumen. Sehingga diharapkan, kedudukan masing-masing pihak sama kuatnya dalam perjanjian tersebut. Khusus untuk konsumen, saran penulis adalah untuk jeli menelaah isi perjanjian yang disodorkan pihak developer. Jangan sampai isi perjanjian merugikan konsumen nantinya. Oleh karena itu, perlu adanya kesadaran dari konsumen untuk memahami hak dan kewajibannya agar terhindar dari masalah, dan kedudukan konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah menjadi tidak lemah.

2. Dalam hal pengajuan klaim oleh konsumen kepada pihak asuransi terkadang dalam proses penggantian kerugian membutuhkan waktu yang relatif lama, sehingga konsumen mengeluarkan biaya sendiri dalam hal perbaikan rumah. Seharusnya dalam proses penggantian kerugian, pihak asuransi harus cepat tanggap dan mempercepat proses penggantian kerugian sehingga tidak merugikan konsumen.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-Buku:

- Ahmd Adi Winarto,SH, 2008. *Tanggung Jawab Developer Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen dalam Bidang Perumahan di Kabupaten Pati*. UNDIP-Semarang
- Ahmad Miru dan Sutarman Yodo. 2004. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Raja Grafindo: Jakarta
- Ana Ningsih. 2003. *Pemukiman Kembali, Alternatif Ganti Kerugian bagi Masyarakat Korban Penggusuran*, Jurnal Hukum volume XXXII No. 3 Juli-September, UNDIP: Semarang
- Dr. Andi Hamzah, SH, dkk. 2006. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. PT. Rineka Cipta: Jakarta
- Djaja S. Meliala. 2007. *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Nuansa Aulia: Jakarta
- Gunawan Wijaya. 2000. *Hukum tentang Perlindungan Konsumen*. PT. Gramedia Pustaka Utama: Jakarta
- Handri Raharjo. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Pustaka Yustisia: Yogyakarta
- Mariam Darius Badruzaman. 2006. *KUHPERDATA Buku III*. Alumni: Bandung
- N.H.T. Siahaan. 2005. *Hukum Konsumen: Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Produk*. Panta Rei: Jakarta
- R. Subekti . 1987. *Hukum Perjanjian, Cetakan VII*. Intermasa: Jakarta
- , 1995. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Pradanya Paramita: Jakarta
- R. Soeroso. 1993. *Pengantar Ilmu Hukum*. Sinar Grafika: Jakarta
- Shidarta, 2000. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Gramedia: Jakarta
- Sudikno Mertokusumo. 1991. *Mengenal Hukum*. Liberty: Yogyakarta
- Sutarno. 2004. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Alfabeta: Jakarta
- Soerjono Sukanto. 1995. *Metode Penelitian Hukum*. Penerbit Universitas Indonesia: Jakarta
- Yahya Harahap. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Alumni: Bandung

Wiryo Projodikuro. 1981. *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan*.  
Eresco: Bandung

**Undang-Undang:**

Ketentuan Umum Penjelasan Undang-Undang RI Nomor 8 Tahun 1999 tentang  
Perlindungan Konsumen.

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

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat KPTS / M /1995 tentang Pedoman  
Pengikatan Jual Beli Rumah.

