

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PELAKU TINDAK PIDANA PENIPUAN, PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

A. Tindak Pidana

1. Pengertian Secara Umum Tindak Pidana

Pembentuk Undang-Undang dalam berbagai perundang-undangan menggunakan perkataan “tindak pidana” sebagai terjemahan dari “*strafbaar feit*” tanpa memberikan sesuatu penjelasan mengenai apa yang sebenarnya dimaksud dengan perkataan “tindak pidana” tersebut. Secara harfiah perkataan tindak pidana dapat diterjemahkan sebagai suatu kenyataan yang dapat di hukum. Akan tetapi, diketahui bahwa yang dapat dihukum sebenarnya adalah manusia sebagai pribadi dan bukan kenyataan, perbuatan, ataupun tindakan²¹.

Menurut Wirjono Prodjodikoro, dalam perundang-undangan formal Indonesia, istilah “peristiwa pidana” pernah digunakan secara resmi. Secara substansif, pengertian dari istilah “peristiwa pidana” lebih menunjuk kepada suatu kejadian yang dapat ditimbulkan oleh perbuatan manusia maupun oleh gejala alam²².

Menurut E.Y. Kanter dan S.R. Sianturi sebagaimana dikutip dari oleh Amir Ilyas bahwa tindak pidana mempunyai 5 (lima) unsur-unsur, yaitu:

1. Subjek

²¹P.A.F. Lamintang, 1997, *Dasar-Dasar Hukum Pidana Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 181.

²²Wirjono Prodjodikoro, 2003, *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 33.

2. Kesalahan

3. Bersifat melawan hukum dari suatu tindakan
4. Suatu tindakan yang dilarang atau diharuskan oleh Undang-Undang dan terhadap pelanggarannya diancam dengan pidana
5. Waktu, tempat, dan keadaan (unsur objektif lainnya)

Tindak pidana juga dapat diartikan sebagai suatu dasar yang pokok dalam menjatuhkan pidana pada orang yang telah melakukan perbuatan pidana atas dasar pertanggung jawaban seseorang atas perbuatan yang telah dilakukannya. Akan tetapi, sebelum itu mengenai dilarang dan diancamnya suatu perbuatan mengenai perbuatannya sendiri berdasarkan asas legalitas yang menentukan bahwa tidak ada perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana jika tidak ditentukan terlebih dahulu dalam perundang-undangan (*Nullum Delictum Nulla Poena Sine Praevia Lege Poenali*).

a. Unsur-unsur tindak Pidana

Setiap tindak pidana yang terdapat dalam KUHP pada umumnya dapat dijabarkan ke dalam unsur-unsur yang terdiri dari unsur subjektif dan unsur objektif.

Unsur-unsur subjektif dari suatu tindak pidana adalah :

- a. Kesengajaan (*dolus*) atau ketidak sengajaan (*culpa*)
- b. Maksud atau *Voornemen* pada suatu percobaan atau *poging* seperti yang dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) KUHP

- c. Macam-macam maksud atau *oogmerk* seperti yang terdapat dalam kejahatan-kejahatan pencurian, penipuan, pemerasan, pemalsuan, dan lain-lain
- d. Merencanakan terlebih dahulu atau *voorbedachteraad* yang terdapat dalam kejahatan pembunuhan menurut Pasal 340 KUHP
- e. Perasaan takut yang antara lain terdapat dalam rumusan tindak pidana menurut Pasal 308 KUHP

Unsur-unsur objektif dari suatu tindak pidana adalah sebagai berikut :

- a. Sifat melawan hukum atau *wederrechtelijkheid*
- b. Kualitas dari pelaku, misalnya keadaan sebagai seorang pegawai negeri
- c. Kausalitas, yakni hubungan antara suatu tindak pidana sebagai penyebab dengan sesuatu kenyataan sebagai akibat.

Pelaku tindak pidana (*dader*) menurut doktrin adalah barang siapa yang melaksanakan semua unsur-unsur tindak pidana sebagaimana unsur-unsur tersebut dirumuskan di dalam undang-undang menurut KUHP. Seperti yang terdapat dalam pasal 55 (1) KUHP yang berbunyi :

(1) Dipidana sebagai pelaku tindak pidana

1. Mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan.
2. Mereka yang dengan memberi atau menjanjikan sesuatu dengan menyalahgunakan kekuasaan atau martabat, dengan kekerasan, ancaman atau penyesatan, atau dengan memberi kesempatan, sarana atau keterangan, sengaja menganjurkan orang lain supaya melakukan perbuatan.

Sebagaimana diatur dalam pasal 55 KUHP (1) diatas, bahwa pelaku tindak pidana itu dibagi dalam 4 (empat) golongan :

1. Orang yang melakukan sendiri tindak pidana (*plager*)

Dari berbagai pendapat ahli dan dengan pendekatan praktik dapat diketahui bahwa untuk menentukan seseorang sebagai yang melakukan (*plager*) pembuat pelaksana tindak pidana secara penyertaan adalah dengan 2 kriteria:

- a. Perbuatannya adalah perbuatan yang menentukan terwujudnya tindak pidana.
- b. Perbuatannya tersebut memenuhi seluruh unsur tindak pidana.

2. Orang yang menyuruh orang lain untuk melakukan tindak pidana (*doen plager*)

Undang-undang tidak menjelaskan tentang siapa yang dimaksud dengan yang menyuruh melakukan itu. Untuk mencari pengertian dan syarat untuk dapat ditentukan sebagai orang yang melakukan (*doen plager*), pada umumnya para ahli hukum merujuk pada keterangan yang ada dalam MvT WvS Belanda, yang berbunyi bahwa :

“yang menyuruh melakukan adalah dia juga yang melakukan tindak pidana, tapi tidak secara pribadi melainkan dengan perantara orang lain sebagai alat di dalam tangannya apabila orang lain itu melakukan perbuatan tanpa kesengajaan, kealpaan atau tanpa tanggung jawab, karena sesuatu hal yang tidak diketahui, di sesatkan atau tunduk pada kekerasan”

a. Orang lain sebagai alat di dalam tangannya

Yang dimaksud dengan orang lain sebagai alat di dalam tangannya adalah apabila orang/pelaku tersebut mempererat orang lain untuk melakukan tindak pidana. Karena orang lain itu sebagai alat, maka secara praktis pembuat penyuruh tidak melakukan perbuatan aktif. Dalam doktrin hukum pidana orang yang diperalat disebut sebagai *manus ministra*, sedangkan orang yang memeralat disebut sebagai *manus domina* atau juga disebut sebagai *middelijke dader* (pembuat tindak pidana langsung)

Ada tiga konsekuensi logis, terhadap tindak pidana yang dilakukan dengan cara memeralat orang lain :

- 1) Terwujudnya tindak pidana bukan disebabkan langsung oleh pembuat penyuruh, tetapi oleh perbuatan orang lain (*manus ministra*)
- 2) Orang lain tersebut tidak bertanggung jawab atas perbuatan yang pada kenyataannya telah melahirkan tindak pidana
- 3) *Manus ministra* ini tidak boleh dijatuhi pidana, yang dipidana adalah perbuatan penyuruh.

b. Tanpa kesengajaan atau kealpaan

Yang dimaksud dengan tanpa kesengajaan atau tanpa kealpaan adalah perbuatan yang dilakukan oleh orang yang disuruh (*manus ministra*) tidak dilandasi oleh kesengajaan untuk mewujudkan tindak pidana, terjadinya tindak pidana bukan karena adanya kealpaan, karena sesungguhnya inisiatif perbuatan datang dari pembuat penyuruh,

demikian juga niat untuk mewujudkan tindak pidana itu hanya berada pada pembuata penyuruh (*doen plager*).

c. Karena tersesatkan

Yang dimaksud dengan tersesatkan disini adalah kekeliruan atau kesalahan pahaman akan suatu unsur tindak pidan yang disebabkan oleh pengaruh dari orang lain dengan cara yang isinya tidak benar, yang atas kesalahan pahaman itu maka memutuskan kehendak untuk berbuat. Keadaan yang menyebabkan orang lain itu timbul kesalahan pahaman itu adalah oleh sebab kesenjangan pembuat penyuruh sendiri.

d. Karena kekerasan

Yang dimaksud dengan kekerasan (*gaweld*) di sini adalah perbuatan yang dengan menggunakan kekerasan fisik yang besar, yang ditujukan pada orang, mengakibatkan orang itu tidak berdaya. Dari apa yang telah diterangkan di atas maka jelaslah bahwa orang yang disuruh melakukan tidak dapat dipidana. Di dalam hukum orang orang yang disuruh melakukan ini dikategorikan sebagai *manus ministra*, sementara orang menyuruh melakukan dikategorikan *manus domina*.

3. Orang yang turut melakukan tindak pidana (*mede pleger*)

KUHP tidak memberikan rumusan secara tegas siapa saja yang dikatakan turut melakukan tindak pidana, sehingga dalam hal ini menurut doktrin untuk dapat dikatakan turut melakukan tindak pidana harus memenuhi dua syarat :

- a. Harus adanya kerjasama fisik
 - b. Harus ada kesadaran bahwa mereka satu sama lain bekerjasama untuk melakukan tindak pidana.
4. Orang yang dengan sengaja membujuk atau menggerakkan orang lain untuk melakukan tindak pidana (*uit lokken*) syarat-syarat *uit lokken* :
- a. Harus adanya seseorang yang mempunyai kehendak untuk melakukan tindak pidana.
 - b. Harus ada orang lain yang digerakan untuk melakukan tindak pidana
 - c. Cara menggerakkan harus menggunakan salah satu daya upaya yang tersebut di dalam Pasal 55(1) sub 2e (pemberian, perjanjian, ancaman, dan lain sebagainya)
 - d. Orang yang di gerakan harus benar-benar melakukan tindak pidana sesuai dengan keinginan orang yang menggerakkan.

Ditinjau dari sudut pertanggung jawaban maka Pasal 55 (1) KUHP tersebut tersebut maka di atas kesemua mereka adalah sebagai penanggung jawab penuh, yang artinya mereka semua diancam dengan hukuman maksimum pidana pokok dari tindak pidana yang dilakukan.

2. Pengertian Tindak Pidana Penipuan

Tindak pidana penipuan merupakan salah satu tindak pidana atau kejahatan, Dalam arti yang luas tindak pidana ini sering disebut *bedrog*. Di dalam KUHP, *bedrog* diatur dalam bab XXV Pasal 378 sampai dengan Pasal 395. Dalam rentang pasal-pasal tersebut, *bedrog* kemudian berubah menjadi bentuk-bentuk penipuan yang lebih khusus. Menurut kamus bahasa Indonesia penipuan adalah

Tipu berarti kecoh, daya cara, perbuatan, atau perkataan yang tidak jujur (bohong, palsu, dan sebagainya) dengan maksud untuk menyesatkan, mengakali, atau mencari untung.

Penipuan berarti proses, perbuatan, cara menipu, perkara menipu (mengecoh). Dengan demikian, berarti yang terlibat dalam penipuan adalah 2 (dua) pihak, yaitu orang yang menipu disebut dengan penipu dan orang yang tertipu. Jadi, penipuan dapat diartikan sebagai suatu perbuatan atau membuat, perkataan seseorang yang tidak jujur atau bohong dengan maksud untuk menyesatkan atau mengakali orang lain untuk kepentingan dirinya atau kelompok.

a. Menurut pengertian Yuridis

Pengertian tindak pidana penipuan adalah dengan melihat dari segi hukum sampai saat ini belum ada, kecuali yang dirumuskan dalam KUHP. Rumusan penipuan dalam KUHP bukanlah suatu definisi melainkan hanyalah untuk menetapkan unsur-unsur suatu perbuatan sehingga dapat dikatakan sebagai penipuan dan pelakunya dapat dipidana.

Penipuan menurut Pasal 378 KUHP yang dirumuskan sebagai berikut :

“Barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipumuslihat, ataupun rangkaian kebohongan, membujuk orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang atau menghapuskan

piutang, diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama empat Tahun.”

3. Unsur unsur penipuan

Bentuk pokok dari bedrog atau perbuatan orang adalah Pasal 378 KUHP tentang Penipuan. Berdasarkan rumusan tersebut, maka tindak pidana penipuan memiliki unsur-unsur pokok, yaitu :

- a. Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum

Dengan maksud harus diartikan sebagai tujuan terdekat dari pelaku, yakni pelaku hendak mendapatkan keuntungan. Keuntungan ini adalah tujuan utama pelaku dengan jalan melawan hukum, pelaku masih membutuhkan tindakan lain, maka maksud belum dapat terpenuhi. Dengan demikian, maksud tersebut harus ditujukan untuk menguntungkan dan melawan hukum sehingga pelaku harus mengetahui bahwa keuntungan yang menjadi tujuannya harus bersifat melawan hukum.

- b. Dengan menggunakan salah satu atau lebih alat penggerak penipuan (nama palsu, martabat palsu atau keadaan palsu, tipu muslihat dan rangkaian kebohongan).

Sifat dari penipuan sebagai tindak pidana ditentukan oleh cara-cara pelaku menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang. Alat-alat penggerak yang digunakan untuk menggerakkan orang lain adalah sebagai berikut:

1) Nama palsu

Nama palsu dalam hal ini adalah nama yang berlainan dengan nama yang sebenarnya, meskipun perbedaan tersebut sangat kecil. Apabila penipu menggunakan nama orang lain yang sama dengan nama dan dengan dia sendiri, maka penipu dapat dipersalahkan melakukan tipu muslihat atau susunan belit dusta.

2) Tipu muslihat

Tipu muslihat adalah perbuatan-perbuatan yang dilakukan sedemikian rupa sehingga perbuatan tersebut menimbulkan kepercayaan atau keyakinan atas kebenaran dari sesuatu kepada orang lain. Tipu muslihat ini bukanlah ucapan melainkan perbuatan atau tindakan.

3) Martabat atau keadaan palsu

Pemakaian martabat atau keadaan palsu adalah bilamana seseorang memberikan pernyataan bahwa dia berada dalam suatu keadaan tertentu dan keadaan itu memberikan hak-hak kepada orang yang ada dalam keadaan tersebut.

4) Rangkaian kebohongan

Diisyaratkan bahwa harus terdapat beberapa kata bohong yang diucapkan. Suatu kata bohong saja di anggap tidak cukup untuk alat penggerak ataupun alat bujuk. Rangkaian kata-kata bohong yang diucapkan secara tersusun hingga merupakan suatu cerita yang dapat diterima sebagai sesuatu yang logis dan benar.

Jadi kata-kata itu tersusun hingga kata yang satu membenarkan atau memperkuat kata yang lain.

- 5) Menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu barang, atau memberi utang, atau menghapus utang.

Sebenarnya lebih tepat digunakan istilah menggerakkan dibandingkan dengan istilah membujuk, untuk melepaskan suatu hubungan dengan penyerahan dalam pengertian hukum perdata. Dalam perbuatan menggerakkan orang untuk menyerahkan harus diisyaratkan adanya hubungan kausal antara alat penggerak dan penyerahan barang tersebut. Jadi apabila orang yang dibujuk atau digerakan mengetahui atau memahami, bahwa alat-alat penggerak/pembujuk, itu tidak benar atau bertentangan dengan kebenaran, maka psyche nya tidak tergerak dan karenanya ia tidak tersesat atau terperdaya, hingga dengan demikian tidak terdapat perbuatan menggerakkan atau membujuk dengan alat-alat penggerak/pembujuk, meskipun orang itu menyerahkan barangnya.

B. Kriminologi

Kriminologi merupakan ilmu pengetahuan yang mempelajari tentang kejahatan. Nama kriminologi yang di tentukan oleh P.Topinard (1830-1911) seorang antropologi prancis, secara harfiah berasal dari kata "*crimen*" yang berarti

kejahatan atau penjahat dan “logos” yang berarti ilmu pengetahuan, maka kriminologi dapat berarti ilmu tentang kejahatan atau penjahat¹²³.

Kejahatan merupakan suatu fenomena yang kompleks yang dapat dipahami dari berbagai sisi yang berbeda. Itu sebabnya dalam keseharian kita dapat menangkap berbagai komentar tentang suatu peristiwa kejahatan yang berbeda satu dengan yang lain, contohnya kejahatan penipuan yang mengatasnamakan pelaku usaha dalam bidang jual beli property. Dalam pengalaman kita ternyata tak mudah memahami kejahatan itu sendiri.

Menurut para ahli yang dimaksud dengan Kriminologi adalah :

Mulyono mengatakan bahwa kriminologi :

Ilmu pengetahuan yang ditunjang oleh berbagai ilmu yang membahas kejahatan sebagai masalah manusia.

Bonger mengatakan bahwa kriminologi :

Ilmu pengetahuan yang bertujuan menyelidiki gejala kejahatan seluas-luasnya.

Sutherland mengatakan bahwa kriminologi :

keseluruhan ilmu pengetahuan yang bertalian dengan perbuatan kejahatan sebagai gejala sosial dan mencakup proses-proses perbuatan Hukum, pelanggaran Hukum dan reaksi atas pelanggaran Hukum.

Yesmil anwar mengatakan bahwa Kriminologi :

Crimen yang dimana merupakan kejahatan atau penjahat, dan logos yang berarti pengetahuan, sehingga kriminologi adalah ilmu tentang kejahatan atau penjahat.

²³Yesmil & adang, *Kriminologi*, PT.Reflika Aditama, Bandung, 2010, hlm. 2.

Dari berbagai jenis definisi kriminologi dapat disimpulkan bahwa, kriminologi merupakan ilmu yang mempelajari suatu proses dan penyebab terjadinya kejahatan yang dilakukan oleh seseorang, yang mengalami berbagai masalah hidup yang dihadapi. Sehingga ilmu kriminologi sangat diperlukan dalam membahas mengenai suatu kejahatan atau penjahat.

Dalam Teori Kriminologi yang dipergunakan dalam membahas kasus penipuan yang dilakukan oleh *developer* terhadap konsumen terdapat dua teori yaitu :

1. Teori mikro

Yang bersifat lebih konkret. Teori ini ingin menjawab mengapa seorang/kelompok orang dalam masyarakat melakukan kejahatan atau menjadi kriminal (*etilogi criminal*). Konkretnya, teori-teori ini lebih bertedensi pada pendekatan psikologis atau biologis. Termasuk dalam teori-teori ini adalah *Social Control Theory*, dalam teori kontrol sosial manusia dipandang sebagai makhluk yang memiliki moral murni, oleh karena itu manusia memiliki kebebasan untuk melakukan sesuatu.

2. Teori Labeling

Teori labeling merupan teori untuk mengukur mengapa terjadinya kejahatan, metode yang digunakan dalam teori ini menggunakan *interview* terhadap pelaku kejahatan yang tidak tertangkap/tidak diketahui oleh polisi. Pembahasan labeing terfokuskan kepada pelaku mengapa dan bagaimana orang-orang tertentu diberi label, serta

pengaruh atau efek dari label tersebut, sebagai suatu konsekuensi dari perbuatan yang telah dilakukan.

John Hagan membuat suatu perbandingan, mengklasifikasikan teori-teori kriminologi yaitu :

1. Teori-teori *Under Control* atau teori-teori untuk mengatasi perilaku jahat seperti teori disorganisasi sosial, teori netralisasi dan teori kontrol sosial. Pada dasarnya, teori-teori ini membahas mengapa ada orang melanggar hukum sedangkan kebanyakan orang tidak demikian.
2. Teori-teori Kultur, status dan opportunity seperti teori status frustasi, teori kultur kelas dan teori opportunity yang menekankan mengapa adanya sebagian kecil orang menentang aturan yang telah ditetapkan masyarakat dimana mereka tinggal dan hidup.
3. Teori Over Control yang terdiri dari teori labeling, teori konflik kelompok dan teori marxist. Teori-teori ini lebih menekankan pada masalah mengapa orang bereaksi terhadap kejahatan²²⁴.

C. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian adalah merupakan suatu perjanjian terdiri dari rangkaian perkataan. Oleh karena itu untuk menetapkan isi perjanjian perlu diadakan penafsiran, sehingga jelas maksud-maksud pihak ketika mengadakan perjanjian tersebut³²⁵. Maka dari itu suatu perikatan bisa lahir karena adanya suatu perjanjian, perikatan

²⁴*Ibid*, hlm. 73-74

²⁵Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan dan penjelasan*, PT.alumni bandung, Bandung, 2011, hlm. 122

dilahirkan karena perjanjian maupun karena undang-undang Pasal 1233 KUHPerdata. Sumber terpenting dalam perikatan adalah perjanjian.

Definisi perjanjian menurut Herlien Budiono adalah:

Perjanjian adalah suatu perbuatan atau tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapainya kata sepakat yang merupakan pernyataan kehendak bebas dari dua orang pihak atau lebih, dimana tercapainya kesepakatan tersebut tergantung dari para pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban pihak yang lain atau timbal balik dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan⁴²⁵.

Perjanjian berdasarkan definisi yang diberikan dalam Pasal 1313 KUHPerdata adalah :

“Suatu perbuatan yang mengikatkan dirinya antara satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih”.

Pada umumnya perjanjian standar dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan berbentuk formulir yang isinya telah ditentukan secara sepihak oleh salah satu pihak dalam perjanjian. Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh pihak pengembang terhadap konsumen dalam pelaksanaannya telah mengikat antara individu dan individu yang melakukan suatu perjanjian.

Mengenai syarat-syarat sahny suatu perjanjian, pada Pasal 1320 KUHPerdata menetapkan empat syarat untuk sahny suatu perikatan, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu

²⁵Herlien budiono, *ajaran umum Hukum Perjanjian dan penerapannya*, PT.Citra Aditiya Bakti, Bandung, 2011, Hlm. 3.

4. Suatu sebab yang halal

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian antara pembeli/konsumen dan calon penjual objek tanah dan bangunan yang dibuat sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli(AJB). Karena objek tanah dan bangunan termasuk dalam benda tidak bergerak (benda tetap) yang pengalihan nya (jual beli) harus dibuat dengan Akta Notaris/ PPAT dalam bentuk Akta Jual Beli, maka sebelum dibuat nya AJB biasanya perlu dilakukan serangkaian persiapan. Bagi perusahaan *Developer* PPJB biasanya digunakan untuk memperoleh dana awal (uang muka) *down payment* dari konsumen untuk memperlancar pembangunan baik itu rumah, apartemen, kondotel maupun hotel. Sehingga apabila konsumen sudah melunasi pembayaran objek terhadap pihak pengembang, maka akan dilaksanakan nya penandatangan Akta Jual Beli yang dilaksanakan di hadapan Notaris.

Jual Beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, baik barang yang bergerak maupun tidak bergerak, sedangkan pihak yang lain (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Sesuai dengan asas konsensualisme, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah⁵²⁶.

²⁶Subekti, *Aneka Hukum Perjanjian*, jakarta, intermasa, 1996, hlm. 2.

D. Pengertian *Developer* secara umum

1. *Developer*

Istilah *developer* berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa inggris artinya adalah pembangun/pengembang. Sementara itu menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian *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”. Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen *developer* masuk dalam kategori sebagai pelaku usaha. Pengertian Pelaku Usaha dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu: “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 berbagai bidang ekonomi⁶²⁷”.

²⁷ www.google.co.id/webhp?sourceid=chrome-instant&ion=1&espv=2&ie=UTF8#q=pengertian%20developer, Di unduh pada tanggal 8 Maret 2016, pada pukul 01.30 WIB

a. Hak, Kewajiban dan Tanggung Jawab Developer

Untuk menciptakan kenyamanan dalam berusaha dan untuk menciptakan pola hubungan yang seimbang antara developer dan konsumen maka perlu adanya hak dan kewajiban masing-masing pihak. Hal tersebut lebih lanjut diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, meliputi:

- 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 bertikad tidak baik.
- c) Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
- d) Hak untuk merehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang/jasa yang diperdagangkan.

Sedangkan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur mengenai Kewajiban *developer* yang meliputi :

- a) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.

- b) Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan.
- c) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif
- d) Menjamin mutu barang/jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
- e) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang/jasa tertentu serta member jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan.
- f) Memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- g) Memberi kompensasi dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

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 yaitu :

- a) 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

- b) 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
- c) 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;
- d) 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;
- e) 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.

E. Pengertian konsumen secara umum

1. Konsumen

Dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, istilah konsumen sebagai definisi yuridis formal ditemukan pada Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen (UUPK). Undang-Undang perlindungan konsumen menyatakan bahwa konsumen adalah setiap orang pemakai barang/jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Istilah lain yang dekat dengan kata konsumen adalah pembeli. Istilah ini pembeli dapat di jumpai dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pengertian konsumen sendiri lebih luas dibandingkan pembeli⁷²⁸.

Berdasarkan Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen pasal 2, ada lima asas perlindungan konsumen, yaitu :

a. Asas manfaat

Maksud asas ini adalah untuk mengamanatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingankonsumen dan pelau usaha secara keseluruhan.

b. Asas keadilan

Asas ini dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat bias diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan

²⁸Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT.grasindo, Jakarta, 2006, hlm. 1-2.

pelaku usaha untuk memperoleh haknyadan melaksanakan kewajibannya secara adil.

c. Asas keseimbangan

Asas ini dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti material maupun spiritual. d.Asas keamanan dan keselamatan konsumen.

d. Asas keamanan dan keselamatan konsumen

Asas ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang/jasa yang dikonsumsi atau digunakan.

e. Asas kepastian hukum

Asas ini dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hokum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta Negara menjamin kepastian hukum.

2. Tujuan perlindungan konsumen

Dalam Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 3, di sebutkan bahwa tujuan perlindungan konsumen adalah :

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

- d. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi.
- e. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha.
- f. Meningkatkan kualitas barang/jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

3. Hak dan Kewajiban Konsumen

a. Hak konsumen :

- a) Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa
- b) Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan
- c) Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa
- d) Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan
- e) Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut
- f) Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen

- g) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif
 - h) Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya
 - i) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya
- b. Kewajiban Konsumen
- a) membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan
 - b) beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa
 - c) membayar dengan nilai tukar yang disepakati
 - d) mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut