

## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN, KONSUMEN DAN RUMAH SUSUN**

#### **A. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian**

##### **1. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian merupakan suatu perikatan sebagaimana tertuang dalam Pasal 1233 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata bahwa tiap – tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian maupun karena undang – undang. Dalam suatu perikatan terdapat hak di satu pihak dan kewajiban di pihak lain.

Dalam perjanjian terdapat timbal – balik dimana hak diterima dan kewajiban harus dipenuhi oleh pihak yang menjanjikan sesuatu atau penawaran dalam perjanjian tersebut hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban dalam perikatan tersebut adalah antara dua pihak. Pihak yang berhak atas prestasi (pihak yang aktif) adalah kreditur atau orang yang berpiutang. Sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi prestasi (pihak yang pasif) adalah debitur yang atau orang yang berhutang.<sup>47</sup> Kreditur dan debitur inilah yang disebut subyek perikatan. Obyek perikatan yang merupakan hak kreditur dan kewajiban debitur biasanya dinamakan “prestasi”. Berdasarkan Pasal 1234 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

---

<sup>47</sup> Riduan Syahrani, *Seluk – Beluk dan Asas – asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2000, hlm. 205.

prestasi ini dapat berupa “memberi sesuatu”, “berbuat sesuatu” dan “tidak berbuat sesuatu”.<sup>48</sup> Apa yang dimaksud dengan “sesuatu” disini tergantung daripada maksud atau tujuan para pihak yang mengadakan hubungan hukum, apa yang akan diberikan, yang harus diperbuat dan tidak boleh diperbuat. Perkataan “sesuatu” tersebut bisa dalam bentuk materiil (berwujud) dan bisa dalam bentuk immateriil (tidak berwujud).<sup>49</sup> Sedangkan pengertian perjanjian itu sendiri terdapat dalam Pasal 1313 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>50</sup>

Pasal 1313 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata memberikan definisi persetujuan sebagai berikut “persetujuan adalah suatu perbuatan, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Rumusan tersebut selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan itu perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut,<sup>51</sup> yaitu:

- 1) Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.

---

<sup>48</sup> *Ibid.*

<sup>49</sup> *Ibid.*, hlm. 206.

<sup>50</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, hlm. 3.

<sup>51</sup> R. Setiawan, *Pokok – Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 1977, hlm. 49.

- 2) Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam pasal 1313 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

Perumusan definisi tersebut menjadi: persetujuan adalah suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Persetujuan selalu merupakan perbuatan hukum bersegi dua atau jamak, di mana untuk itu diperlukan kata sepakat para pihak. Akan tetapi tidak semua perbuatan hukum yang bersegi banyak merupakan persetujuan, misalnya pemilihan umum. Pasal 1313 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata hanya mengenai persetujuan – persetujuan yang menimbulkan perikatan, yaitu persetujuan *obligatoir*.<sup>52</sup>

Menurut Subekti, definisi perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>53</sup> KRMT Tirtodiningrat berpendapat, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat – akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh Undang – undang.<sup>54</sup>

Perjanjian merupakan suatu hal yang dibuat dari pengetahuan yang memiliki suatu kehendak dari kedua belah pihak atau lebih dengan mencapai suatu tujuan dari yang disepakati. Jika seseorang ingin melakukan

---

<sup>52</sup> *Ibid.*

<sup>53</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontak Komersial*, Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 14.

<sup>54</sup> *Ibid.*

perjanjian maka haruslah seseorang itu memenuhi syarat – syarat yang diperlukan untuk sahnya perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, yaitu :

Untuk sahnya perjanjian – perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat tersebut baik mengenai pihak yang membuat perjanjian atau biasa juga disebut syarat subjektif maupun syarat mengenai perjanjian itu sendiri (isi perjanjian) atau yang biasa disebut syarat objektif. Kesepakatan yang dimaksudkan dalam pasal ini adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan penerimaan. Sementara itu kecakapan adalah kemampuan menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum (perjanjian).<sup>55</sup>

## **2. Unsur – Unsur dan Jenis – Jenis Perjanjian**

### **a. Unsur – Unsur Perjanjian**

Dari berbagai pengertian perjanjian yang telah penulis uraikan sebelumnya, yakni apabila seseorang hendak melakukan perjanjian dengan pihak lain haruslah memenuhi syarat sah perjanjian, selain itu perjanjian terdiri dari beberapa unsur, yaitu :

- 1) Kata sepakat dari dua pihak atau lebih;
- 2) Kata sepakat yang tercapai harus bergantung kepada para pihak;

---

<sup>55</sup> Ahmadi Miru, *Op.Cit*, hlm. 67.

- 3) Keinginan atau tujuan para pihak untuk timbulnya akibat hukum;
- 4) Akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban yang lain atau timbal balik; dan
- 5) Dibuat dengan mengindahkan ketentuan perundang – undangan.<sup>56</sup>

Sudikno Martokusumo berpendapat bahwa unsur – unsur perjanjian terdiri dari :

- 1) Unsur Esensialia

Unsur ini lazim disebut dengan inti perjanjian. Unsur esensialia adalah unsur yang mutlak harus ada untuk terjadinya perjanjian, agar perjanjian itu sah dan ini merupakan syarat sahnya perjanjian. Jadi, keempat syarat dalam Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata merupakan unsur esensialia. Dengan kata lain, sifat esensialia perjanjian adalah sifat yang menentukan perjanjian itu tercipta (*oordeel*) .

- 2) Unsur Naturalia

Unsur ini disebut bagian non inti perjanjian. Unsur naturalia adalah unsur yang lazim melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam – diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian. Unsur ini merupakan sifat bawaan (*natuur*) atau melekat pada perjanjian.

---

<sup>56</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya, Bandung, 2010, hlm.5.

### 3) Unsur Aksidentalita

Unsur ini disebut bagian non inti perjanjian. Unsur aksidentalita artinya unsur yang harus dimuat atau dinyatakan secara tegas di dalam perjanjian oleh para pihak.<sup>57</sup>

## **b. Jenis – Jenis Perjanjian dan Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Istilah perjanjian jual beli berasal dari terjemahan *contract of sale*. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1459 KUHPerduta. Yang dimaksud perjanjian jual beli dalam Pasal 1457 KUHPerduta adalah suatu persetujuan dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Esensi dari definisi ini penyerahan benda dan membayar harga.

Definisi ini ada kesamaannya dengan definisi yang tercantum dalam Artikel 1493NBW. Perjanjian jual beli adalah persetujuan dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kepada pembeli suatu barang sebagai milik (*eigendomte leveren*) dan menjaminnya (*vrijwaren*) pembeli mengikat diri untuk membayar harga yang diperjanjikan. Ada tiga hal yang tercantum dalam definisi ini, yaitu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang kepada pembeli dan menjaminnya, serta membayar harga.<sup>58</sup>

---

<sup>57</sup> R.Setiawan, *Pokok – Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 1978, hlm. 50.

<sup>58</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm.48.

Bentuk dan Subtansi jual beli dalam KUHPperdata tidak menentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian jual beli. Bentuk perjanjian jual beli dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis. Perjanjian jual beli secara lisan cukup dilakukan berdasarkan konsensus para pihak tentang barang dan harga.

Fungsi unsur-unsur pokok essentialia perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian KUHPperdata perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.<sup>59</sup>

Konsensualisme berasal dari perkataan konsensus yang berarti kesepakatan, dengan kesepakatan dimaksudkan bahwa diantara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, artinya: apa yang dikehendaki oleh orang lain. Sifat konsensuil jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH-Perdata yang berbunyi “Jual beli dianggap telah terjadi kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. ” Kedua kehendak itu bertemu dalam sepakat, *accord/ok* dan lain lain sebagainya ataupun dengan bersama-sama menaruh tanda tangan di bawah pernyataan-pernyataan tertulis sebagai tanda (bukti) bahwa kedua belah pihak telah

---

<sup>59</sup> *Ibid.*

menyetujui segala apa yang tertera diatas tulisan itu, bahwa apa yang dikehendaki oleh yang satu itu adalah juga yang dikehendaki oleh yang lain atau bahwa kehendak mereka adalah sama, sebenarnya tidak tepat, yang betul adalah bahwa yang mereka kehendaki adalah sama dalam kebalikannya.<sup>60</sup>

Secara umum perjanjian dapat dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu perjanjian *obligatoir* dan perjanjian *non obligatoir*. Perjanjian *obligatoir* adalah perjanjian yang mewajibkan seseorang untuk menyerahkan atau membayar sesuatu Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya *levering* atau penyerahan. Dengan demikian, maka dalam sistem KUH Perdata tersebut “*levering*” merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik (“*transfer of ownership*”)<sup>61</sup>.

Yang dimaksud dengan “*levering*” atau “*transfer of ownership*” adalah penyerahan suatu barang oleh pemilik atau atas namanya kepada orang lain, sehingga orang lain ini memperoleh hak milik atas barang tersebut dalam hal ini adalah satuan unit apartemen. *Levering* atau *transfer of ownership* ini mengikuti perjanjian *obligator*, karena menurut sistem KUHPerdata, perjanjian *obligator* itu baru dalam taraf melahirkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik,

---

<sup>60</sup> R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm.7.

<sup>61</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1996, hlm. 79 – 80.



supaya hak milik berpindah, perlu diikuti dengan penyerahan barangnya.<sup>62</sup>

Penyerahan yang dimaksud meliputi pemindahan penguasaan dan pemindahan hak atas barang berdasarkan perikatan dasar yaitu perjanjian. Dalam setiap perjanjian yang mengandung tujuan memindahkan penguasaan dan hak milik, perlu dilakukan dengan penyerahan barang tersebut (*delivery, transfer, levering*). Penyerahan tersebut dilakukan baik secara nyata, maupun secara yuridis. Penyerahan yuridis dapat dilihat dengan jelas pada barang tidak bergerak, karena tata caranya diatur dalam Undang – Undang.

Mengenai sifat jual beli *obligatoir* ini terlihat jelas dalam Pasal 1459 KUH Perdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan). Perjanjian *non obligatoir* adalah perjanjian yang tidak mewajibkan seseorang untuk membayar sesuatu.<sup>63</sup> Perjanjian *obligatoir* dibagi menjadi beberapa jenis, yaitu:

1) Perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang membebankan prestasi hanya pada satu pihak. Misalnya perjanjian hibah, perjanjian penanggungan (*brogtocht*), dan perjanjian pemberian kuasa tanpa

---

<sup>62</sup> Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hlm.106.

<sup>63</sup> Komariah, *Hukum Perdata*, Universitas Muhammadiyah Malang, Malang, 2001, hlm. 171.

upah. Sedangkan perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang membebankan prestasi pada kedua belah pihak, misalnya jual beli.

2) Perjanjian cuma – cuma dan perjanjian atas beban

Perjanjian cuma – cuma adalah perjanjian di mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya. Misalnya hibah, pinjam pakai, pinjam meminjam tanpa bunga, dan penitipan barang tanpa biaya. Sedangkan perjanjian atas beban adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu untuk melakukan prestasi berkaitan langsung dengan prestasi yang harus dilakukan oleh pihak lain, misalnya jual beli, sewa menyewa, dan pinjam meminjam dengan bunga.<sup>64</sup>

3) Perjanjian *konsensual*, perjanjian *riil* dan perjanjian *formil*

Perjanjian *konsensual* adalah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan dari kedua belah pihak seperti perjanjian jual beli dan perjanjian sewa menyewa. Sedangkan perjanjian *riil* adalah perjanjian yang tidak hanya mensyaratkan kesepakatan, namun juga mensyaratkan penyerahan objek perjanjian atau bendanya seperti penitipan barang dan perjanjian pinjam pakai. Perjanjian *formil* adalah perjanjian yang selain dibutuhkan kata sepakat, juga dibutuhkan formalitas tertentu, sesuai dengan apa yang telah ditentukan oleh undang – undang seperti fidusia.

---

<sup>64</sup> Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hlm. 59

4) Perjanjian bernama, perjanjian tak bernama dan perjanjian campuran

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang secara khusus diatur di dalam undang – undang. Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus di dalam undang – undang. Perjanjian campuran adalah perjanjian yang merupakan kombinasi dari dua atau lebih perjanjian bernama seperti perjanjian untuk melakukan suatu pekerjaan.<sup>65</sup>

Perjanjian pengikatan jual beli adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan pihak penjual dan pihak pembeli di mana masing-masing pihak dituntut untuk melakukan satu atau lebih prestasi sebelum dilakukannya jual beli dikarenakan ada unsur-unsur yang belum terpenuhi. Unsur-unsur yang tidak dipenuhi tersebut antara lain :

- a. Pembayaran terhadap objek jual beli belum dapat dilunaskan.
- b. Surat-surat atau dokumen tanah masih dalam proses/belum lengkap.
- c. Obyek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak, pihak penjual ataupun pihak pembeli, dalam hal ini pemilik asal ataupun pemilik baru.

---

<sup>65</sup> *Ibid*, hlm.36.

- d. Besaran obyek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak.

Umumnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat secara otentik atau dibuat di hadapan notaris selaku pejabat umum, sebaliknya ada juga Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di bawah tangan. Berdasarkan pengertian diatas dijelaskan, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat sebelum dilakukannya jual beli, hal ini berarti bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan suatu perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian yang utama.

### **3. Wanprestasi**

#### **a. Pengertian Wanprestasi**

Perkataan wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda yang artinya prestasi buruk. Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.<sup>66</sup>

Pengertian mengenai wanprestasi belum mendapat keseragaman, masih terdapat bermacam macam istilah yang dipakai untuk wanprestasi, sehingga tidak terdapat kata sepakat untuk menentukan istilah mana yang hendak dipergunakan. Istilah mengenai wanprestasi

---

<sup>66</sup> Abdul R Saliman, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2004, hlm.15.

ini terdapat di berbagai istilah yaitu ingkar janji, cidera janji, melanggar janji, dan lain sebagainya.

Dengan adanya bermacam – macam istilah mengenai wanprestasi ini, telah menimbulkan kesimpang siuran dengan maksud aslinya yaitu “wanprestasi”. Ada beberapa sarjana yang tetap menggunakan istilah “wanprestasi” dan memberi pendapat tentang pengertian mengenai wanprestasi tersebut.

Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi.”<sup>67</sup>

R. Subekti mengemukakan bahwa “wanprestasi” itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:<sup>68</sup>

- 1) Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
- 2) Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
- 3) Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
- 4) Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

---

<sup>67</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1999, hlm.17.

<sup>68</sup> R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Pembimbing Masa, Jakarta, 1970, hlm.50.

Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa apabila debitur “karena kesalahannya” tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata karena salahnya sangat penting, oleh karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya.<sup>69</sup>

Menurut J Satrio, wanprestasi adalah suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya.

Yahya Harahap mendefinisikan wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.

Hal ini mengakibatkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau yang telah mereka buat maka yang telah melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi. Dari uraian tersebut di atas kita dapat mengetahui maksud dari wanprestasi itu, yaitu pengertian yang mengatakan bahwa seorang dikatakan melakukan wanprestasi bilamana “tidak memberikan prestasi sama sekali, terlambat

---

<sup>69</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Keempat, Pembimbing Masa, Jakarta, 1979 hlm.59.

memberikan prestasi, melakukan prestasi tidak menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian”.

Faktor waktu dalam suatu perjanjian adalah sangat penting, karena dapat dikatakan bahwa pada umumnya dalam suatu perjanjian kedua belah pihak menginginkan agar ketentuan perjanjian itu dapat terlaksana secepat mungkin, karena penentuan waktu pelaksanaan perjanjian itu sangat penting untuk mengetahui tibanya waktu yang berkewajiban untuk menepati janjinya atau melaksanakan suatu perjanjian yang telah disepakati.<sup>70</sup>

Dengan demikian bahwa dalam setiap perjanjian prestasi merupakan suatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perjanjian. Prestasi merupakan isi dari suatu perjanjian, apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian maka dikatakan wanprestasi.

---

<sup>70</sup> <http://radityowisnu.blogspot.com/2012/06/wanprestasi-dan-ganti-rugi.html>, diakses pada tanggal 26 Februari 2018, pukul 16.43 WIB

## **b. Akibat Hukum Wanprestasi dan Bentuk-Bentuk Wanprestasi**

Ingkar janji membawa akibat yang merugikan bagi debitur, karena sejak saat tersebut debitur berkewajiban mengganti kerugian yang timbul sebagai akibat daripada ingkar janji tersebut. Dalam hal debitur melakukan ingkar janji, kreditur dapat menuntut:

- 1) Pemenuhan perikatan;
- 2) Ganti rugi
- 3) Pemenuhan perikatan dengan ganti rugi;
- 4) Pembatalan persetujuan timbal balik;
- 5) Pembatalan dengan ganti rugi.

Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Akibat hukum bagi pihak yang melakukan wanprestasi sebagai berikut :

- (1) Debitur wajib membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara).
- (2) Apabila perikatan timbal balik, kreditur dapat menuntut pembatalan perikatan melalui Hakim (Pasal 1266 KUHPerdara).
- (3) Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara).



- (4) Debitur wajib memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara)
- (5) Debitur wajib membayar biaya perkara, jika diperkarakan di Pengadilan Negeri dan debitur dinyatakan bersalah.

Ganti rugi ini dapat merupakan pengganti dari prestasi pokok, akan tetapi dapat juga sebagai tambahan disamping prestasi pokoknya. Dalam hal pertama ganti rugi terjadi, karena debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, sedangkan yang terakhir karena debitur terlambat memenuhi prestasi.<sup>71</sup>

Untuk menentukan saat terjadinya ingkar janji, undang – undang memberikan pemecahannya dengan lembaga “penetapan lalai” (*ingebrekestelling*). Penetapan lalai adalah pesan dari kreditur kepada debitur, dengan mana kreditur memberitahukan pada saat kapankah selambat – lambatnya ia mengharapkan pemenuhan prestasi. Dengan pesan ini kreditur menentukan dengan pasti, pada saat manakah debitur dalam keadaan ingkar janji, manakala ia tidak memenuhi prestasinya. Sejak saat itu pula debitur harus menanggung akibat – akibat yang merugikan yang disebabkan tidak dipenuhinya prestasi. Jadi penetapan lalai adalah syarat untuk menetapkan terjadinya ingkar janji.

---

<sup>71</sup> R. Setiawan, *Pokok – Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, 1978, hlm. 20.

Adapun bentuk-bentuk dari wanprestasi yaitu:<sup>72</sup>

a) Tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Sehubungan dengan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.

b) Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.

Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.

c) Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.

Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Untuk mengatakan bahwa seseorang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian, kadang-kadang tidak mudah karena sering sekali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan.

Pada pokoknya penetapan lalai tidak diperlukan :

- 1) Jika debitur menuntut pemenuhan prestasi;
- 2) Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- 3) Keliru memenuhi prestasi menurut ajaran HR;
- 4) Telah ditentukan oleh undang – undang (Pasal 1612 KUHPerdara);

---

<sup>72</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1999, hlm.84

- 5) Jika dalam persetujuan ditentukan *verval termijn*;
- 6) Debitur mengakui bahwa ia dalam keadaan lalai.

Ketentuan penetapan lalai merupakan peraturan yang bersifat mengatur dan dibuat untuk kepentingan debitur.<sup>73</sup>

Menurut Pasal 1238 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

Debitur adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Ketentuan pasal tersebut dapat dikatakan bahwa debitur dinyatakan wanprestasi apabila sudah ada somasi (*in gebreke stelling*). Adapun bentuk – bentuk somasi menurut Pasal 1238 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata adalah:

- 1) Surat perintah.

Surat perintah tersebut berasal dari hakim yang biasanya berbentuk penetapan. Dengan surat penetapan ini juru sita memberitahukan secara lisan kepada debitur kapan selambat-lambatnya dia harus berprestasi. Hal ini biasa disebut “exploit juru Sita”

- 2) Akta

Akta ini dapat berupa akta dibawah tangan maupun akta Notaris

- 3) Tersimpul dalam perikatan itu sendiri

---

<sup>73</sup> R. Setiawan, *Op.Cit*, hlm. 21.

Maksudnya sejak pembuatan perjanjian, kreditur sudah menentukan saat adanya wanprestasi.<sup>74</sup>

Dalam perkembangannya, suatu somasi atau teguran terhadap debitur yang melalaikan kewajibannya dapat dilakukan secara lisan akan tetapi untuk mempermudah pembuktian dihadapan hakim apabila masalah tersebut berlanjut ke pengadilan maka sebaiknya diberikan peringatan secara tertulis.

Dalam keadaan tertentu somasi tidak diperlukan untuk dinyatakan bahwa seorang debitur melakukan wanprestasi yaitu dalam hal adanya batas waktu dalam perjanjian (*fatal termijn*), prestasi dalam perjanjian berupa tidak berbuat sesuatu, debitur mengakui dirinya wanprestasi.

Adapun beberapa asas yang terdapat dalam perjanjian pengikatan jual beli, antara lain:

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak yakni setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian sesuai yang dikehendaknya, dan tidak terikat pada bentuk serta syarat tertentu.

2. Asas Konsensualitas

Asas konsensualitas yakni perjanjian sudah dapat dikatakan selesai dengan adanya kata sepakat dari para pihak yang membuat

---

<sup>74</sup> *Ibid*, hlm. 85.

perjanjian. Asas ini terkandung dalam Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

### 3. Asas Kekuatan Mengikat

Asas kekuatan mengikat yakni setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak, mengikat seperti undang – undang dan tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Ketentuan asas kekuatan mengikat dapat ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.<sup>75</sup>

### 4. Asas Itikad Baik

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

### 5. Asas Kepribadian

Asas ini berkaitan dengan berlakunya perjanjian. Asas kepribadian dapat disimpulkan dari ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1315 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata bahwa “Pada umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas namanya sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain dari pada untuk dirinya sendiri”.

---

<sup>75</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, hlm. 80.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1315 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dapat disimpulkan bahwa perjanjian tidak dapat mengikat pihak ketiga. Perjanjian tidak hanya mengikat pihak – pihak yang membuatnya, sehingga tidak bolehnya seseorang melakukan perjanjian yang membebani pihak ketiga, sedangkan memberikan hak kepada pihak ketiga dapat saja dilakukan jika sesuai dengan apa yang diatur dalam Pasal 1317 (Pasal 1340 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata).<sup>76</sup>

## **B. Tinjauan Umum Mengenai Konsumen**

### **1. Pengertian Konsumen**

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dijelaskan pengertian konsumen yakni “ 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

---

<sup>76</sup> *Ibid.*

konsumen (*consumer transaction*) berupa peralihan barang dan/atau jasa, termasuk peralihan kenikmatan dalam menggunakannya.<sup>77</sup>

A.Z. Nasution menegaskan beberapa batasan tentang konsumen, yakni :<sup>78</sup>

- a. Konsumen adalah setiap orang yang mendapatkan barang atau jasa digunakan untuk tujuan tertentu;
- b. Konsumen antara, adalah setiap orang yang mendapatkan barang dan/atau jasa untuk digunakan dengan tujuan membuat barang/jasa lain atau untuk diperdagangkan (tujuan komersial);
- c. Konsumen akhir, adalah setiap orang alami yang mendapatkan dan menggunakan barang dan/atau jasa untuk tujuan memenuhi kebutuhan hidupnya pribadi, keluarga dan atau rumah tangga dan tidak untuk diperdagangkan kembali (*non komersial*).

Prinsip-prinsip yang muncul tentang kedudukan konsumen dalam hubungan hukum dengan pelaku usaha, berangkat dari doktrin atau teori dalam konsep perlindungan konsumen, yaitu antara lain<sup>79</sup> :

- a. *Let the buyer beware*, asas ini berasumsi pelaku usaha dan konsumen adalah dua pihak yang sangat seimbang sehingga tidak perlu ada proteksi apapun bagi konsumen.

---

<sup>77</sup>Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, PT. Grasindo, Jakarta, 2006 hlm.58.

<sup>78</sup> A.Z.Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Diadit Media, Jakarta, 2007, hlm. 50.

<sup>79</sup> Shidarta, *Op.Cit*, hlm. 50

- b. *The Due Care Theory*, teori ini menyatakan pelaku usaha mempunyai kewajiban untuk berhati-hati dalam memasyarakatkan produk, baik barang maupun jasa.
- c. *The Privity of Contract*, ini menyatakan pelaku usaha mempunyai kewajiban untuk melindungi konsumen, tetapi hal tersebut baru dapat dilakukan jika diantara mereka telah terjalin suatu hubungan kontraktual.

Dengan diundangkannya, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, maka diharapkan akan dapat memberikan pengaruh positif terhadap pelaku usaha dan konsumen sekaligus. Bahwa perlindungan konsumen sebenarnya tidak hanya bermanfaat bagi kepentingan konsumen, tetapi juga bagi kepentingan pelaku usaha.<sup>80</sup>

## **2. Perlindungan Hukum bagi Konsumen Menurut Undang – Undang Perlindungan Konsumen**

Kesadaran akan pentingnya perlindungan konsumen di Indonesia sudah dimulai sejak tahun 1970an, yakni dengan dibentuknya Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia pada bulan Mei 1973. Lahirnya Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia diawali dengan adanya keinginan dan desakan masyarakat untuk melindungi dirinya dari barang yang sudah rendah kualitasnya, telah memacu untuk sungguh-sungguh dalam usahanya melindungi konsumen. Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia muncul

---

<sup>80</sup> Endang sri Wahyuni, *Aspek Hukum Sertifikat dan Keterikatannya dengan Perlindungan Konsumen*, Citra Aditia, Bandung, 2003, hlm.87.



dengan motto melindungi konsumen, menjaga martabat konsumen, dan membantu pemerintah. Motto tersebut sekaligus menjadi arah perjuangan lembaga konsumen ini dalam memperjuangkan hak – hak konsumen.<sup>81</sup>

Perlindungan hukum bagi konsumen saat ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen di samping masih tetap menggunakan KUHPerdata sebagai ketentuan umum dalam hal-hal tertentu seperti perjanjian jual beli, perjanjian pemborongan dan berbagai bentuk perjanjian lainnya yang berhubungan dengan konsumen dan pelaku usaha.

Disebutkan dalam Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, bahwa yang dimaksud dengan perlindungan konsumen adalah “Segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.”

Perlindungan konsumen sendiri menurut Undang-Undang nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah 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;

---

<sup>81</sup> *Ibid*, hlm.84.

- 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 dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan dan keselamatan konsumen.

Pembentukan Undang-Undang Perlindungan Konsumen pada dasarnya antara lain dimaksudkan memberikan tempat yang seimbang antara pelaku usaha dengan konsumen. Masalah keseimbangan ini secara tegas dinyatakan dalam asas-asas perlindungan konsumen sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 undang-Undang nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang menyebutkan “Perlindungan Konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan, dan keselamatan, serta kepastian hukum”.<sup>82</sup>

Lebih lanjut dalam penjelasannya disebutkan bahwa asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara konsumen, pelaku usaha dan pemerintah dalam arti materiil maupun spirituil.

---

<sup>82</sup> *Ibid*, hlm.85.

Mengenai hak konsumen dalam hukum positif di Indonesia, tercantum dalam ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyebutkan bahwa konsumen memiliki hak sebagai berikut :

- 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 mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar, jujur serta tidak diskriminatif.
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;<sup>83</sup>

---

<sup>83</sup> *Ibid.*

i. Hak-hak yang diatur dalam peraturan perundangan lainnya.

Pada dasarnya hak-hak konsumen merupakan asas timbal balik dengan kewajiban pelaku usaha, ini secara langsung berhadapan dengan kewajiban pelaku usaha. Namun kelihatan bahwa hak yang diberikan kepada konsumen lebih banyak dibandingkan dengan hak pelaku usaha.

Semua pelaku usaha dalam bidang apapun memiliki tanggung jawab yang besar dimana para pelaku usaha harus memenuhi hak – hak para konsumen, tentu saja hal ini tak lepas daripada ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 7 yang berbunyi<sup>84</sup>:

Kewajiban pelaku usaha adalah :

- a. beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. menjamin mutu barang dan/atau 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 dan/atau jasa tertentu serta memberi 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, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

---

<sup>84</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Para pelaku usaha tentu saja harus melaksanakan kewajibannya sebagaimana dalam Pasal 7 tersebut.

Konsumen di samping memiliki hak juga dibebani kewajiban oleh Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang diatur dalam Pasal 5 yaitu :

- 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.<sup>85</sup>

Tidak sedikit pelaku usaha mencantumkan klausula baku dalam bentuk syarat atau ketentuan. Ketentuan klausula baku ini dapat kita lihat ketika hendak membeli barang. Pencantuman klausula baku diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi:

- (1) Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:
  - a. menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
  - b. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;

---

<sup>85</sup> Penjelasan Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

- c. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
  - d. menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
  - e. mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
  - f. memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;
  - g. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang belinya;
  - h. menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.
- (2) Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.
- (3) Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.
- (4) Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-Undang ini.

Maksud daripada ayat (1) huruf (h) pada Pasal ini adalah, larangan ini dimaksudkan untuk menempatkan kedudukan konsumen setara dengan pelaku usaha berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak.<sup>86</sup>

---

<sup>86</sup> *Ibid.*

Sebagai pelaku usaha, *developer* memiliki tanggung jawab apabila muncul sengketa di kemudian hari. Tanggung jawab pelaku usaha tertuang dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu<sup>87</sup>:

- (1) Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
- (2) Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.
- (4) Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Pada hakekatnya konsumen memiliki 3 (tiga) kepentingan sebagai berikut :

a. Kepentingan fisik

Yang dimaksud kepentingan fisik konsumen adalah kepentingan badan konsumen yang berhubungan dengan keamanan dan keselamatan tubuh dan/atau jiwa dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa. Dalam setiap perolehan barang dan/jasa, haruslah barang dan/atau jasa tersebut memenuhi kebutuhan hidup dari konsumen tersebut dan memberikan

---

<sup>87</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

manfaat baginya. Kepentingan fisik konsumen dapat terganggu jika suatu perolehan barang dan/atau jasa justru menimbulkan kerugian berupa gangguan kesehatan badan atau ancaman pada keselamatan jiwanya.<sup>88</sup>

b. Kepentingan sosial ekonomi

Kepentingan sosial ekonomi konsumen menghendaki agar setiap konsumen dapat memperoleh hasil optimal dari penggunaan sumber-sumber ekonomi mereka dalam mendapatkan barang dan/atau jasa kebutuhan hidup mereka. Untuk keperluan ini konsumen harus mendapatkan informasi yang benar dan bertanggung jawab tentang produk tersebut.

Konsumen juga harus memperoleh pendidikan yang relevan untuk dapat mengerti informasi produk konsumen yang disediakan, tersedianya upaya penggantian kerugian upaya penggantian kerugian yang efektif apabila mereka dirugikan dalam transaksi, dan kebebasan untuk membentuk organisasi atau kelompok yang diikutsertakan dalam pengambilan keputusan.

c. Kepentingan Perlindungan Konsumen

Sekalipun dalam berbagai peraturan perundang-undangan seolah mengatur dan/atau melindungi konsumen, tetapi pada

---

<sup>88</sup> A.Z.Nasution, *Konsumen dan Hukum, Tinjauan sosial Ekonomi dan Hukum pada Perlindungan Konsumen Indonesia*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1995, hlm. 78-80.



kenyataannya pemanfaatannya mengandung kendala tertentu yang menyulitkan konsumen.<sup>89</sup>

Pada saat melaksanakan perjanjian, antara konsumen dengan pelaku usaha dan apabila konsumen mengalami kerugian yang diakibatkan oleh pelaku usaha, Pasal 45 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur tentang penyelesaian sengketa yang sebaiknya menjadi pemecahan masalah antara konsumen dengan pelaku usaha. Pasal 45 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen berbunyi:

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

Penyelesaian sengketa konsumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ini tidak menutup kemungkinan penyelesaian damai oleh para pihak yang bersengketa. Pada setiap tahap diusahakan untuk menggunakan penyelesaian damai oleh kedua belah pihak yang bersengketa.<sup>90</sup>

---

<sup>89</sup> *Ibid.*

<sup>90</sup> Penjelasan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Maksud daripada penyelesaian secara damai adalah penyelesaian yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa (pelaku usaha dan konsumen) tanpa melalui pengadilan atau badan penyelesaian sengketa konsumen dan tidak bertentangan dengan Undang-Undang ini.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen mencoba untuk memberikan perlindungan terhadap ketiga kepentingan konsumen tersebut di atas. Meskipun demikian pada pelaksanaan di lapangan, konsumen belum secara maksimal memperoleh perlindungan hukum secara adil.

### **C. Tinjauan Umum Mengenai Rumah Susun Atau Apartemen**

#### **1. Pengertian Rumah Susun Atau Apartemen**

Pembangunan rumah susun atau apartemen atau kondominium, khususnya di Jakarta, pada awal dasawarsa 90an telah tumbuh bagaikan jamur di musim hujan. Bisnis apartemen tampaknya sangat menjanjikan keuntungan, sehingga para Pengusaha seperti berlomba mendirikan bangunan bertingkat itu. Suasana kompetisi mengejar konsumen tidak jarang menimbulkan berbagai dampak yang kurang baik bagi kedua belah pihak, baik dari segi pertimbangan bagi konsumen yang ingin membeli satuan rumah susun atau istilah asingnya *strata title* atau *kondominium unit*, maupun bagi Perusahaan atau *developer* itu sendiri.

Pembangunan rumah susun atau apartemen merupakan sesuatu hal yang sifatnya baru bagi bangsa Indonesia. Untuk itu diperlukan adanya

dukungan peraturan hukum yang secara khusus mengatur tentang rumah susun atau apartemen yang dapat melindungi konsumen di satu pihak, dan di lain pihak dapat memudahkan *developer* dalam memasarkan bisnis propertinya itu.

Untuk Indonesia, pengaturan rumah susun ini baru ada pada tahun 1985, yaitu dengan diterbitkannya suatu undang-undang yang secara tegas memungkinkan apa yang hingga pada waktu itu diragukan perwujudannya. Undang – Undang itu adalah Undang – Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang kemudian telah dirubah seluruhnya menjadi Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun karena Undang – Undang Nomor 16 Tahun 1985 sudah tidak sesuai dengan perkembangan hukum .

Sebelum menguraikan garis besar dari hal-hal yang *esensial* dalam rumah susun, terlebih dahulu dirumuskan pengertian dari Rumah Susun itu sendiri. Menurut Pasal 1 angka 1 Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Rumah Susun adalah:

Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan , yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Rumah Susun yang dimaksud dalam. Undang-undang ini, adalah istilah yang memberikan pengertian hukum bagi bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan

hak bersama yang penggunaannya untuk hunian atau bukan hunian secara mandiri atau terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan.

Berikut ini adalah uraian singkat mengenai hal-hal yang erat kaitannya dengan sistem Rumah Susun:<sup>91</sup>

a. Satuan Rumah Susun

Bagian dari sistem rumah susun yang utama bagi pemiliknya adalah satuan rumah susun, yang diartikan sebagai bagian dari rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana ke jalan umum. Karena dapat digunakan secara terpisah, maka syarat daripada bagian rumah susun yang akan menjadi satuan rumah susun harus mempunyai sarana ke jalan umum, sehingga pemiliknya dapat leluasa menggunakannya secara *individual* tanpa mengganggu orang lain. (Pasal 1 ayat (1) Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun).

Hubungan antara satuan-satuan rumah susun dengan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama dapat dilihat dari Nilai Perbandingan Proporsional. Angka inilah yang menunjukkan seberapa besarnya hak dan kewajiban dari seorang pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun terhadap hak-

---

<sup>91</sup> Komar Andasmita, *Hukum Apartemen*, Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Jabar, Bandung, 1983, hlm. 22.

hak bersamanya. Nilai Perbandingan Proporsional, ini dapat dihitung berdasarkan luas bangunan atau nilai rumah susun secara keseluruhan pada saat pertama kali memperhitungkan biaya pembangunan secara keseluruhan untuk menentukan harganya.<sup>92</sup>

b. Tanah Bersama

Pasal 1 ayat (4) Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun menetapkan bahwa tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah, yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dengan persyaratan. izin bangunan. Pasal 17 Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun menetapkan bahwa Rumah Susun hanya dapat dibangun di atas tanah yang dikuasai dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah Negara atau Hak Pengelolaan. Hak atas tanah bersama ini sangat menentukan dapat tidaknya seseorang dapat memiliki Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, tanah bersama yang jelas batas-batasnya di mana berdiri rumah susun dan prasarana serta fasilitasnya inilah yang membentuk apa yang dinamakan lingkungan Rumah Susun.<sup>93</sup>

---

<sup>92</sup> Ibid.

<sup>93</sup> Ibid.

### c. Bagian Bersama

Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam satu kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun. (Pasal 1 ayat (4) Undang – Undang Rumah Susun).

Bagian-bagian bersama ini tidak dapat dimanfaatkan sendiri-sendiri oleh pemilik satuan rumah susun, tetapi merupakan hak bersama yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari satuan rumah susun yang bersangkutan.

### d. Benda Bersama

Menurut Pasal 1 ayat (5) Undang – Undang Rumah Susun, benda bersama adalah benda-benda yang bukan merupakan bagian rumah susun tetapi dimiliki bersama serta tidak terpisahkan untuk pemakaian bersama. Benda bersama melengkapi rumah susun agar berfungsi sebagaimana mestinya.

### e. Pertelaan

Berisi uraian dalam bentuk tulisan atau gambar yang memperjelas batas-batas masing-masing satuan rumah susun, baik batas-batas *horizontal* maupun *vertikal*, bagian bersama, benda – benda bersama dan tanah bersama serta uraian Nilai Perbandingan Proporsional masing-masing satuan rumah susun. Pertelaan ini mempunyai arti penting dalam sistem rumah susun,

karena dari sinilah titik awal dimulainya proses hak milik atas satuan rumah susun. Dari pertelaan ini akan muncul satuansatuan rumah susun yang terpisah secara hukum melalui proses pembuatan Akta Pemisahan.

f. Akta Pemisahan

Pasal 7 ayat (3) UURS jo Pasal 39 PP No. 4 Tahun 1988 mewajibkan penyelenggara rumah susun untuk mengadakan pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dalam pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya. Pemisahan tersebut dilakukan dengan akta yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.

g. Izin Layak Huni

Izin Layak Huni akan keluar bilamana pelaksanaan pembangunan rumah susun dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan lainnya telah benar-benar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang ditentukan dalam IMB yang bersangkutan (Penjelasan Pasal 35 PP No. 4 Tahun 1988). Diperolehnya Izin Layak Huni merupakan salah satu syarat

untuk penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan.<sup>94</sup>

#### h. Perhimpunan Penghuni

Penghuni satuan rumah susun dengan sendirinya akan terlibat di dalam masalah penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, yang ada pada rumah susun yang bersangkutan. Pasal 74 ayat (1) Undang-undang Rumah Susun menetapkan bahwa Penghuni Rumah Susun wajib membentuk perhimpunan penghuni. Perhimpunan yang telah dibentuk itu diberi kedudukan sebagai badan hukum (ayat 3) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Arah kebijaksanaan rumah susun di Indonesia tercantum dalam Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang berisi 3 (tiga) unsur pokok yaitu:<sup>95</sup>

- 1) Konsep tata ruang dan pembangunan perkotaan, dengan mendayagunakan tanah secara optimal dan mewujudkan pemukiman dengan kepadatan tinggi;
- 2) Konsep pengembangan hukum, dengan menciptakan hak kebendaan baru yaitu satuan rumah susun yang dapat dimiliki secara perseorangan dengan pemilikan bersama atas benda, bagian tanah dan menciptakan

---

<sup>94</sup> Ibid.

<sup>95</sup> Ayu Dyah, Disertasi Sarjana: *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen*, UNDIP, Semarang, 2010, hlm. 72.



badan hukum baru yaitu Perhimpunan Penghuni, yang dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangganya dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama pemilik satuan rumah susun, berwenang mewujudkan ketertiban dan ketenteraman dalam kehidupan di rumah susun;

- 3) Konsep pembangunan ekonomi dan kegiatan usaha dengan dimungkinkannya kredit konstruksi dengan pembebanan hipotik atau fidusia atas tanah beserta gedung yang masih akan dibangun

Berdasarkan arah kebijaksanaan tersebut, maka tujuan pembangunan rumah susun adalah:

- a. Untuk pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat dalam lingkungan sehat;
- b. Untuk mewujudkan pemukiman yang serasi dan seimbang;
- c. Untuk meremajakan daerah-daerah kumuh;
- d. Untuk mengoptimalkan sumber daya tanah perkotaan;
- e. Untuk mendorong pemukiman yang berkepadatan penduduk.

Berpangkal tolak dari ketentuan Pasal 1 Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 beserta penjelasannya, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa hukum atau peraturan yang harus dijadikan dasar bagi pembangunan apartemen adalah Undang – Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang rumah susun yang kemudian telah diperbaharui menjadi Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun di samping itu tentunya harus pula

memperhatikan Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDT RK), IMB dan PERDA.

Sebagai peraturan pelaksanaan dari Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tersebut, telah ditetapkan Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Peraturan ini memberikan aturan penerapan dalam rangka memecahkan semua permasalahan hukum yang mengandung "sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama (*condominium*)", baik terhadap telah dibangun atau diubah peruntukannya maupun sebagai landasan bagi pembangunan baru.

Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 telah memberikan pengaturan atas bagian bangunan yang masing-masing dapat dimiliki atau digunakan secara terpisah yang mengandung hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, yang memberikan landasan bagi sistem pembangunan mewajibkan kepada Penyelenggara Pembangunan untuk melakukan pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun dengan pembuatan akta pemisahan dan disahkan oleh instansi yang berwenang. Atas dasar pemisahan yang dilakukan dengan akta dengan melampirkan gambar, uraian dan pertelaan yang disahkan oleh instansi yang berwenang dan didaftarkan sebagaimana disyaratkan, memberikan kedudukan sebagai benda tak bergerak yang dapat menjadi obyek pemilikan (*real property*).<sup>96</sup>

---

<sup>96</sup> *Ibid*, hlm. 74.

Selanjutnya sesuai dengan kedudukan atas status hukum pemilikinya, Peraturan Pemerintah ini lebih lanjut mengatur mengenai sistem peralihan dan pembebanan serta pendaftarannya, perubahan dan penghapusannya, tak luput pula diatur mengenai:

- a. Tidak tertutupnya kemungkinan rumah susun yang seluruhnya berada di bawah permukaan tanah;
- b. Persyaratan tentang Izin Layak Huni, selain berlakunya Pasal 1609 KUHPerdata sebagai upaya pengamanan pembangunan rumah susun;
- c. Kedudukan Perhimpunan Penghuni sebagai badan hukum beserta kewajiban-kewajibannya;
- d. Pengelolaan terhadap hak bersama yang tidak dapat dimiliki oleh perseorangan, secara proporsional;
- e. Penghunian Rumah Susun atau Apartemen memang secara yuridis tidak membawa suatu permasalahan, karena telah ada undang-undang yang mengatur hak dan perlindungan bagi penghuninya. Tetapi sebagai sesuatu model kehidupan yang relatif baru bagi masyarakat Indonesia untuk hidup bersama dengan orang banyak disebuah bangunan bertingkat tentu terdapat akses non yuridis yang lebih bersifat perubahan kultur yang biasanya digunakan, misalnya: bagi orang yang biasa hidup paguyuban maka untuk hidup di apartemen atau rumah susun akan terasa sifat individualistis para penghuninya. Penghuni apartemen yang heterogen akan membawa permasalahan bagi penyesuaian lingkungan.

## 2. Pengertian *Developer*

Menurut ketentuan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Pasal

1 angka 3, memberikan pengertian pelaku usaha, yaitu :

Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

Berdasarkan definisi atau pengertian di atas, *developer* dapat dimasukkan dalam kategori pelaku usaha sesuai pengertian tersebut.

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 prasaranaprasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.

Pelaku usaha memiliki hak dan kewajiban seperti tercantum dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Adapun hak-hak pelaku usaha adalah sebagai berikut :<sup>97</sup>

- a. Hak untuk menerima pembayaran sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang atau jasa yang diperdagangkan;

---

<sup>97</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

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

Menurut Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, kewajiban pelaku usaha adalah sebagai berikut :<sup>98</sup>

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa, serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan mutu barang dan/jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan, berdasarkan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- d. Memberikan kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau garansi atas barang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;

---

<sup>98</sup> *Ibid.*

- e. Memberi kompensasi, ganti kerugian dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- f. Memberi kompensasi, ganti kerugian dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima dan dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Bagi pelaku usaha selain dibebani kewajiban sebagaimana disebutkan di atas, ternyata dikenakan larangan-larangan yang diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 8 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur larangan pelaku usaha yang sifatnya umum dan secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu<sup>99</sup> :

- a. Larangan mengenai produk itu sendiri, yang tidak memenuhi syarat dan standar yang layak untuk dipergunakan atau dipakai atau dimanfaatkan oleh konsumen.
- b. Larangan mengenai ketersediaan informasi yang tidak benar, tidak akurat, dan yang menyesatkan konsumen.

---

<sup>99</sup> B. Resti Nurhayati, *Kisi Hukum Majalah FH Unika Soegijapranata*, Unika, Semarang, 2001, hlm.38.

### 3. Tanggung Jawab Developer (Pelaku Usaha atau Pelaku Pembangunan)

Berbicara mengenai tanggung jawab, maka tidak lepas dari prinsip – prinsip sebuah tanggung jawab, karena prinsip tentang tanggung jawab merupakan perihal yang sangat penting dalam perlindungan konsumen.

Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan, yaitu<sup>100</sup> :

- a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*), yaitu prinsip yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat diminta pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya;
- b. Prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab ( *Presumption of liability*), yaitu prinsip yang menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan, bahwa ia tidak bersalah, jadi beban pembuktian ada pada tergugat.
- c. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab (*Presumption of nonliability*), yaitu prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab, dimana tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab sampai dibuktikan, bahwa ia bersalah.
- d. Prinsip tanggung jawab mutlak (*Strict liability*), dalam prinsip ini menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun

---

<sup>100</sup> Shidarta, Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia, PT. Grasindo, Jakarta, 2006, hlm.58.

ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan *force majeure*.

- e. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*), dengan adanya prinsip tanggung jawab ini, pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Jika ada pembatasan, maka harus berdasarkan pada perundang undangan yang berlaku.

Tanggung jawab pelaku usaha atas kerugian konsumen dalam Undang-Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen diatur khusus dalam Bab VI, mulai dari Pasal 19 sampai dengan Pasal 28, memperhatikan substansi Pasal 19 ayat 1 Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dapat diketahui bahwa tanggung jawab pelaku usaha meliputi<sup>101</sup> :

- 1) Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan,
- 2) Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran,
- 3) Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.

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>101</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Raja Grafindo, Jakarta, 2000, hlm. 125.



Secara umum, tuntutan ganti kerugian yang dialami oleh konsumen sebagai akibat penggunaan produk, baik berupa ganti kerugian materi, fisik maupun jiwa, dapat didasarkan pada beberapa ketentuan yang telah disebutkan, yang secara garis besarnya hanya ada dua kategori, yaitu tuntutan ganti kerugian berdasarkan wanprestasi dan tuntutan ganti kerugian berdasarkan perbuatan melanggar hukum.