

## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG HAK MASYARAKAT SEBAGAI KONSUMEN ATAS FUNGSI RUMAH TERHADAP KEHARUSAN BAGI PENGEMBANG MENGENAI PENGADAAN RUMAH TIPE 36 DIHUBUNGKAN DENGAN UU NO. 1 TAHUN 2011 JO UU NO. 8 TAHUN 1999

#### A. Ruang Lingkup Pengaturan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang hak masyarakat sebagai konsumen

##### 1. Tinjauan umum tentang hak masyarakat sebagai konsumen

###### a. Hak

Di dalam Kamus Bahasa Indonesia hak memiliki makna “kewenangan, kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh undang-undang, aturan, dsb), kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu, serta wewenang menurut hukum”<sup>30</sup>. Menurut Kamus Hukum, “hak” memiliki arti kekuasaan, kewenangan yang diberikan oleh hukum kepada subyek hukum; Tuntutan sah agar orang lain bersikap dengan cara tertentu, Kebebasan untuk melakukan sesuatu menurut hukum.

Sedangkan Menurut Soerjono Soekanto Hak dapat dibedakan menjadi 2 bagian yaitu:<sup>31</sup>

Hak searah atau *relative* dimana umumnya hak ini muncul dalam hukum perikatan atau perjanjian. Contohnya hak menagih atau hak melunasi prestasi, serta hak jamak arah atau absolut, hak ini

---

<sup>30</sup> Alwi Hasan, dkk. (2005). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Departemen Pendidikan Nasional Balai Pustaka. hlm. 381-382

<sup>31</sup> Soerjono Soekanto; *Sosiologi Suatu Pengantar*, Edisi Baru, Rajawali Pers, Jakarta. 2009, hlm.

terdiri dari hak kepribadian, hak atas kehidupan, hak tubuh, hak kehormatan dan kebebasan, hak kekeluargaan, hak suami istri, hak orang tua, hak anak, hak atas objek imateriel, hak cipta, merek dan paten.

Sementara Menurut Prof. Dr. Notonegoro “Hak adalah kuasa untuk menerima atau melakukan suatu yang semestinya diterima atau dilakukan melulu oleh pihak tertentu dan tidak dapat oleh pihak lain manapun juga yang pada prinsipnya dapat dituntut secara paksa olehnya”.<sup>32</sup>

Sementara Kansil mengatakan bahwa:<sup>33</sup>

Hak memiliki arti izin atau kekuasaan yang diberikan hukum, memiliki padanan kata dengan wewenang, right dalam bahasa Inggris, Kansil juga mengutip pendapat Prof. Mr. L.J. Van Apeldoorn tentang “hak” yaitu hukum yang dihubungkan dengan seorang manusia atau subjek hukum tertentu dan dengan demikian menjelma menjadi suatu kekuasaan.

Sudikno Mertokusumo mengatakan bahwa<sup>34</sup>

hak adalah kepentingan yang dilindungi hukum, Kepentingan adalah tuntutan perorangan atau kelompok yang diharapkan untuk dipenuhi. Kepentingan pada hakikatnya mengandung kekuasaan yang dijamin dan dilindungi oleh hukum dalam melaksanakannya. Dalam setiap hak terdapat 4 (empat) unsur yaitu subyek hukum, obyek hukum, hubungan hukum yang mengikat pihak lain dengan kewajiban dan perlindungan hukum. Hak pada hakikatnya merupakan hubungan antara subyek hukum dengan obyek hukum atau subyek hukum dengan obyek hukum dengan subyek hukum lain yang dilindungi oleh

---

<sup>32</sup> Prof. Dr. Satjipto Raharjo, SH, *Ilmu Hukum*, Cet. V, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000. Hlm. 131

<sup>33</sup> Kansil. CST, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta 2011. hlm. 103

<sup>34</sup> Sudikno Mertokusumo, 2010. *Mengenal Hukum*, Penerbit: Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta, hal 161

hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak itu sah karena dilindungi oleh sistem hukum. Hak dapat dibedakan antara hak mutlak (hak absolut) dan hak nisbi (hak relatif) yaitu:<sup>35</sup>

- 1) Hak Mutlak ialah hak yang memberikan wewenang kepada seseorang untuk melakukan sesuatu perbuatan. Hak tersebut dapat dipertahankan terhadap siapapun juga, sebaliknya setiap orang juga harus menghormati hak tersebut. Hak mutlak dapat dibagi dalam tiga golongan yaitu: Hak Asasi Manusia, misalnya hak untuk bebas bergerak dan tinggal dalam suatu negara. Hak Publik Mutlak, misalnya hak negara untuk memungut pajak dari rakyatnya. Hak Keperdataan, misalnya : a) Hak marital, yaitu hak seorang suami untuk menguasai istrinya dan harta benda istriya. b) Hak/kekuasaan Orang tua (*ouderlijke macht*). Hak perwalian (*voogdij*). Hak pengampuan (*curatele*).
- 2) Hak Nisbi, Hak nisbi atau hak *relative* ialah hak yang memberikan wewenang kepada seseorang tertentu atau beberapa orang tertentu untuk menuntut agar seseorang atau beberapa orang lain tertentu memberikan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.

Pengertian hak pada dasarnya berintikan kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu berkenaan dengan sesuatu atau terhadap subjek hukum tertentu atau semua subjek hukum tanpa halangan atau gangguan dari pihak manapun, dan kebebasan tersebut mempunyai landasan hukum (diakui atau diberikan oleh hukum) dan karena itu dilindungi hukum. Dikarenakan memiliki landasan dan dilindungi oleh hukum, maka pihak atau pihak-pihak lainnya berkewajiban untuk membiarkan atau tidak mengganggu pihak yang memiliki hak

---

<sup>35</sup> *Op.Cit.* Kansil CST. Hlm 104

melaksanakan apa yang menjadi haknya itu. Jadi, orang yang berhak adalah seseorang yang memiliki kewenangan-kewenangan untuk melakukan perbuatan tertentu, termasuk menuntut sesuatu. Perbuatan yang dilakukan berdasarkan dan sesuai dengan kewenangnya itu disebut perbuatan hukum yang sah. Orang yang berhak itu memiliki kebebasan untuk menggunakan haknya, termasuk cara-cara menggunakan kewenangan-kewenangan yang timbul dari haknya itu, sepanjang tidak melanggar hak orang lain, aturan hukum, ketertiban umum dan/atau kesusilaan.<sup>36</sup>

Dalam kepustakaan ilmu hukum, dikenal dua teori atau ajaran untuk menjelaskan keberadaan hak, yaitu sebagai berikut :

1. Teori Kepentingan (*Balangen theori*) menyatakan, bahwa hak adalah kepentingan yang terlindungi. Salah seorang penganutnya adalah Rudolf vonb Jhering, yang berpendapat bahwa “hak itu sesuatu yang penting bagi seseorang yang dilindungi oleh hukum, atau suatu kepentingan yang terlindungi”.
2. Teori Kehendak (*Wilsmacht theori*), yaitu hak adalah kehendak yang diperlengkapi dengan kekuatan. Bernhard Windscheid merupakan salah satu penganutnya yang mengatakan, bahwa “hak itu suatu kehendak yang diperlengkapi dengan kekuatan dan diberi oleh tata tertib hukum kepada seseorang. Berdasarkan kehendak, seseorang dapat mempunyai rumah, mobil, tanah, pulpen, dan sebagainya”.

---

<sup>36</sup>Mochtar Kusumaatmadja & B. Arief Sidarta, “*Pengantar Ilmu Hukum*” Suatu pengenalan pertama ruang lingkup berlakunya ilmu hukum, Penerbit Alumni, Bandung 2009, hlm. 89

**b. Hak Warga Negara**

Hak yang dimiliki oleh warga negara diatur dalam Undang-Undang Dasar yang diantaranya diatur didalam pasal 27 ayat 2 Tiap warga negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan, Pasal 28A Setiap orang berhak untuk hidup serta berhak mempertahankan hidup dan kehidupannya, Pasal 28B ayat 1 Hak untuk membentuk keluarga dan melanjutkan keturunan melalui perkawinan yang sah, Pasal 28B ayat 2 Setiap anak berhak atas kelangsungan hidup, tumbuh, dan Berkembang ,serta berhak atas perlindungan dari kekerasan dan diskriminasi, Pasal 28C ayat 1 Setiap orang berhak mengembangkan diri dan melalui pemenuhan kebutuhan dasarnya dan berhak mendapat pendidikan, ilmu pengetahuan dan teknologi, seni dan budaya demi meningkatkan kualitas hidupnya demi kesejahteraan hidup manusia, Pasal 28D ayat 1 Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di depan hukum.

**c. Masyarakat Berpenghasilan Rendah**

Menurut Pasal 1 angka 24 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pengertian Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

Hal tersebut sesuai dengan teori-teori diantaranya :

### 1. Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian Hukum Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>37</sup> Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das-sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>38</sup> Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena

---

<sup>37</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59

<sup>38</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.158.

mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.<sup>39</sup> Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>40</sup> Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistis di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya

---

<sup>39</sup> Cst Kansil, Christine , S.T Kansil, Engelen R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, Hlm. 385.

<sup>40</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti,Bandung, 1999, hlm.23.

kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>41</sup> Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.

## 2. Perjanjian

Buku III KUH Perdata mengatur tentang *Verbintenissenrecht*, dimana tercakup pula istilah *Overeenkomst*. Dikenal dari 3 terjemahan *Verbentenis*, yaitu perikatan, perutusan dan perjanjian, sedangkan *Overeenkomst* ada 2 terjemahan, yaitu perjanjian dan persetujuan.<sup>29</sup> Pengertian dari perjanjian itu sendiri,

---

<sup>41</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83

diatur dalam Buku III dan Bab II KUH Perdata. Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi : “Suatu perjanjian (persetujuan) adalah satu perbuatan dengan mana satu orang, atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>42</sup> Untuk memahami istilah mengenai perikatan dan perjanjian terdapat beberapa pendapat para ahli. Adapun pendapat para sarjana adalah:

1. Subekti Memberikan pengertian perikatan sebagai suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Sedangkan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.
2. Abdul Kadir Muhammad Memberikan pengertian perikatan adalah suatu hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena perbuatan peristiwa atau keadaan. Yang mana perikatan terdapat dalam bidang hukum harta kekayaan; dalam bidang hukum keluarga; dalam bidang hukum pribadi. Perikatan yang meliputi beberapa bidang hukum ini disebut perikatan dalam arti luas.

---

<sup>42</sup> Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustitia, Yogyakarta, 2009, hlm. 41.

### A. Asas-asas hukum dalam perjanjian

menurut Sudikno Mertokusumo, adalah pikiran dasar yang umum sifatnya, dan merupakan latar belakang dari peraturan hukum yang kongkrit, yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat diketemukan dengan mencari sifat-sifat dalam peraturan kongkrit tersebut. Asas-asas hukum perjanjian meliputi :<sup>43</sup>

#### 1. Asas Konsensualisme

Konsensual berasal dari bahasa latin CONCENSUS yang berarti sepakat. Hal ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan : *“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undangundang bagi mereka yang membuatnya”*.

#### 2. Asas Kebebasan Berkontrak

Pada dasarnya manusia bebas untuk mengadakan hubungan dengan orang lain, termasuk di dalamnya untuk mengadakan perjanjian. Hal ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan : *“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undangundang bagi mereka yang membuatnya”*.

#### 3. Asas Kekuatan

Mengikatnya Suatu Perjanjian Perjanjian yang telah dibuat dan disepakati mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak. Asas ini disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara.

#### 4. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik dalam arti objektif terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, yang bunyinya : *“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”*.

#### 5. Asas Kepribadian

Diatur dalam Pasal 1315 KUHPerdara yang menyatakan : *“Pada umumnya tak seorang*

---

<sup>43</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*. Liberty, Yogyakarta, 1991, hal. 97.

*dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri*". Pengecualian dari asas ini yaitu dalam hal janji untuk pihak ketiga diatur dalam Pasal 1317 KUHPerdata, Pasal 1318 KUHPerdata, Pasal 1340 ayat (2) KUHPerdata.

## **B. Syarat Sahnya Perjanjian**

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak dapat dikatakan "sah" apabila memenuhi syarat-syarat tertentu yang telah ditentukan oleh undang-undang. Akibat dari perjanjian yang dibuat tersebut mempunyai akibat hukum. Menurut Pasal 1320 KUHPerdata, syarat sahnya perjanjian adalah sepakat, Mereka Yang Mengikatkan Diri Sepakat berarti adanya persesuaian kehendak antara para pihak atau para pihak setuju mengenai hal-hal pokok yang diperjanjikan. Berarti apa yang dikehendaki oleh pihak satu juga dikehendaki oleh pihak lain. Para pihak menghendaki sesuatu secara timbal balik. Sepakat dapat dinyatakan dengan tegas dapat pula dinyatakan dengan wujud tertulis dan pernyataan lisan. Sedangkan kehendak yang tidak secara tegas dapat berwujud tingkah laku dari mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian. Perjanjian itu lahir sejak terjadinya kata sepakat diantara para pihak. Namun ada pula perjanjian yang untuk sahnya diperlukan bentuk tertentu. Jika bentuk ini tidak dipenuhi maka perjanjiannya batal demi hukum. Pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang intinya

menyatakan bahwa: *“Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.”* Pasal tersebut di atas menerangkan bahwa apabila perjanjian didapat karena kekhilafan, paksaan, dan penipuan maka perjanjian itu mengalami cacat hukum. Menurut pasal 1324 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang intinya mengatakan bahwa: *“Paksaan telah terjadi, apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata.”* Pasal tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa sepakat harus memenuhi syarat-syarat di mana tidak boleh terdapat cacat kehendak dalam perjanjian tersebut, yang meliputi:

- i. Paksaan (*dwang*) Paksaan adalah suatu keadaan di mana seseorang melakukan perbuatan karena takut dengan ancaman atau dibawah ancaman baik ancaman fisik maupun ancaman rohani. Hal ini disimpulkan dari pasal 1324 KUHPperdata. Menurut R. Subekti yang dimaksud dengan paksaan adalah paksaan rohani atau paksaan jiwa dan yang diancamkan itu adalah tindakan yang dilarang oleh Undang-Undang.<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian* Cetakan VII, PT. Intermasa, Jakarta, 1987, hal 23.

- ii. Kesestatan atau kekhilafan (*Dwaling*) Yaitu keadaan di mana masing-masing pihak saling tersesat terhadap objek dari perjanjian atau pernyataan kesesuaian kehendak dari salah satu pihak tidak sesuai dengan kehendaknya. Menurut R. Subekti kekhilafan atau kekeliruan terjadi jika salah satu pihak khilaf tentang hal-hal pokok apa yang diperjanjikan atau tentang dengan orang-orang siapa perjanjian itu diadakan.<sup>45</sup> Kekhilafan itu ada dua macam:
  - iii. Mengenai orangnya
  - iv. Mengenai bentuknya yaitu objek perjanjian.

### C. Jenis-Jenis Perjanjian

Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan yang intinya bahwa; *“Perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”*. Jenis-jenis perjanjian dapat dilihat dari berbagai aspek :

1. Berdasarkan cara lahirnya :
  - a. Perjanjian Konsensuil
  - b. Perjanjian Formal
  - c. Perjanjian Riil
2. Berdasarkan pengaturannya :
  - a. Perjanjian Bernama

---

<sup>45</sup> Ibid., hlm 65

- b. Perjanjian Tidak Bernama
3. Berdasarkan sifat perjanjian :
    - a. Perjanjian Pokok
    - b. Perjanjian Accessoir
  4. Berdasarkan prestasi yang diperjanjikan :
    - a. Perjanjian Sepihak
    - b. Perjanjian Timbal Balik
  5. Berdasarkan akibat yang ditimbulkan :
    - a. Perjanjian Obligatoir
    - b. Perjanjian Kebendaan
    - c. Wanprestasi dan Akibatnya

#### **D. Jual Beli**

Menurut Pasal 457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan pengertian jual beli, yaitu: *“Suatu Persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.”* Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/1995 tanggal 23 Juni 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, disebutkan adanya 2 pihak dalam perjanjian, yaitu: pihak Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman atau Developer atau Pelaku Usaha yang bertindak

sebagai penjual rumah dan pihak konsumen rumah selaku Pembeli Rumah.

#### **E. Bentuk Perjanjian Jual Beli Rumah**

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

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

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

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPBJ) atau sering pula dikenal dengan istilah Perjanjian Pendahuluan Pembelian, perjanjian akan jual beli antara Developer (pelaku usaha) dan konsumen. Dokumen ini merupakan dokumen yang membuktikan adanya hubungan hukum

(hubungan kontraktual) antara developer (pelaku usaha) dan konsumen.

2. Perjanjian Jual Beli yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
3. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, didalamnya mengatur mengenai jumlah pinjaman, jangka waktu pelunasan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dan besarnya perhitungan bunga pinjaman. Keberadaan dokumen-dokumen tersebut sangat penting sebagai salah satu bentuk pelaksanaan perlindungan konsumen di lapangan.

### **3. Teori Kesejahteraan Sosial**

Manusia merupakan makhluk sosial yang tidak bisa lepas dari bantuan manusia lainnya. Kebutuhan manusia akan tempat tinggal atau hunian merupakan kebutuhan primer yang tidak bisa dilepaskan dalam kehidupan sehari-hari. Seiring perkembangan jaman kebutuhan manusia pun terus bertambah. Dengan perkembangan sosial maka muncul pula permasalahan sosial yang harus diatasi. Permasalah yang muncul bisa bersifat negatif dan positif yang harus diselesaikan dengan kata lain harus ada solusi untuk mengatasi permasalahan yang ada dimasyarakat untuk mencapai kesejahteraan sosial.

Definisi kesejahteraan sosial menurut Suharto sebagai berikut :<sup>46</sup>

Kesejahteraan sosial adalah suatu intitusi atau bidang kesejahteraan yang melibatkan aktifitas terorganisir yang diselenggarakan baik oleh lembaga-lembaga pemerintah maupun swasta yang bertujuan untuk mencegah, mengatasi atau memberikan kontribusi terhadap pemecahan masalah sosial dan meningkatkan kualitas hidup individu, kelompok dan masyarakat. Sosial dan pelayanan sosial.

Dari definisi diatas dapat disimpulkan bahwa kesejahteraan sosial merupakan bidang atau institusi yang melibatkan aktifitas dan diselenggarakan oleh lembaga pemerintah mau pun pihak swasta untuk memperlajari dan mengatasi permasalahan sosial. Dengan kata lain diharapkan dapat meningkatkan kualitas hidup masyarkat, individu mau pun kelompok serta masyakat.

Menurut Fahrudin mendefinisikan Kesejahteraan Sosial merujuk pada Undang-undang No.11 tahun 2009 sebagai berikut :<sup>47</sup>

Kesejahteraan sosial adalah kondisi terpenuhinya kebutuhan material, spiritual, dan sosial warga negara agar dapat hidup layak dan mampu mengembangkan diri sehingga dapat hidup layak dan mampu mengembangkan diri, sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya.

Dari definisi yang dituturkan oleh Fahrudin tersebut dapat dimaknai bahwa, kesejahteraan sosial merupakan kondisi yang

---

<sup>46</sup> Suharto, Edi. 2010. *Membangun Masyarakat Memberdayakan Rakyat*. Bandung : Refika Aditama.

<sup>47</sup> Fahrudin, Adi. 2012. *Pengantar Kesejahteraan Sosial*, Bandung: Refika Aditama

harus dipenuhi masyarakat untuk melanjutkan aktifitas kehidupannya yang layak serta dapat mengembangkan diri dan mengikuti kebutuhan yang ada dimasyarakat lainnya. Dan mampu menjalankan fungsi sosialnya.

Tujuan Kesejahteraan Sosial menurut Fahrudin sebagai berikut :<sup>48</sup>

- a. Untuk mencapai kehidupan yang sejahtera dalam arti tercapai standar kehidupan pokok untuk mencapai penyesuaian diri yang baik khususnya dengan masyarakat dilingkungannya.
- b. Untuk mencapai penyesuaian diri yang baik khususnya dengan masyarakat di lingkungannya, misalnya dengan menggali sumber-sumber, meningkatkan dan mengembangkan taraf hidup yang memuaskan.

Maksud dari pernyataan diatas, terpenuhinya kebutuhan pokok seperti sandang, perumahan, pangan, kesehatan dan juga mampu menjalin hubungan interaksi dengan masyarakat lainnya seperti individu dengan individu, individu dengan kelompok, dan kelompok dengan kelompok. Terdapat 3 tujuan utama dari sistem kesejahteraan sosial yang sampai tingkat tertentu tercermin dalam semua program kesejahteraan sosial menurut Schneiderman dalam Fahrudin, yaitu :<sup>49</sup>

- a. pemeliharaan sistem
- b. pengawasan sistem, dan

---

<sup>48</sup> *ibid*

<sup>49</sup> *ibid*

### c. perubahan sistem

Penjelasan yang pertama, yaitu pemeliharaan sistem adalah pemeliharaan dan menjaga keseimbangan atau kelangsungan keberadaan nilai-nilai dan norma sosial serta aturan-aturan kemasyarakatan dalam masyarakat seperti definisi makna dan tujuan hidup, motivasi, dan pelaksanaan norma peranan anak-anak, remaja, dewasa, dan orang tua. Penjelasan kedua yakni pengawasan sistem adalah melakukan pengawasan secara efektif terhadap perilaku yang tidak sesuai atau menyimpang dari nilai-nilai sosial. Penjelasan ketiga, yakni perubahan sistem adalah mengadakan perubahan ke arah berkembangnya suatu sistem yang lebih efektif bagi anggota masyarakat.

### d. Konsumen

#### a. Pengertian Konsumen

Undang-Undang Perlindungan Konsumen menjelaskan, Konsumen adalah setiap orang pemakai barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.<sup>50</sup>

Menurut Kotler, konsumen didefinisikan sebagai :  
*consumers are individuals and household for personal use,*

---

<sup>50</sup> Ade Manan Suherman, "Aspek Hukum dalam Ekonomi Global", Ghalia Indonesia, Jakarta 2002. Hlm. 99

*producers are individual and organizatios buyinhg for the purpose of producing* (Konsumen adalah Individu dan kaum rumah tangga untuk tujuan penggunaan personal, produsen adalah individu atau organisasi yang melakukan pembelian untuk tujuan produksi).

Dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, istilah “konsumen” sebagai defenisi yuridis formal ditemukan pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyatakan, konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasanya yang tersedia dalam masyarakat, bagi kepentingan sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan untuk tidak diperdagangkan. Istilah lain yang agak dekat dengan konsumen adalah “pembeli” (*kooper*). Istilah ini dapat dijumpai dalam Kitab-Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pengertian konsumen lebih jelas dan lebih luas dari pada pembeli. Berdasarkan doktrin dan yurisprudensi yang berkembang, konsumen diartikan sebagai “*The person who obtains goods and sevice for personal or family purposes.*”

Menurut norma hukum positif Indonesia landasan yuridis tertinggi terdapat dalam Undang-Undang Dasar 1945, yakni Pasal 27 ayat (1). Pasal tersebut pada dasarnya memberi landasan konstitusional bagi perlindungan konsumen di

Indonesia. Karena dalam ketentuan tersebut sudah jelas dinyatakan bahwa kedudukan hukum semua warga Negara adalah sama atau sederajat (*equality before the law*). Sebagai warga Negara, kedudukan hukum konsumen tidak boleh rendah dari pada produsen atau pemasar produksi produsen. Mereka memiliki hak-hak yang seimbang satu sama lainnya.

Landasan konstitusional tersebut erat pula kaitannya dengan konsep bahwa setiap orang adalah konsumen. Produksi (barang dan/atau jasa) tidak berarti apa-apa tanpa dilanjutkan dengan konsumsi. Tidak ada orang yang tidak mengkonsumsi barang dan jasa pihak lain. Tidak mungkin ada badan usaha yang mempunyai produksi semua barang dan jasa secara mandiri. Perusahaan-perusahaan yang berskala besar, yang lazim disebut konglomerat sekali pun dalam era perdagangan bebas dan pasar global dewasa ini, justru cenderung membatasi diversifikasi usahanya, dan mulai memusatkan perhatiannya pada *core businessnya*. Kecendrungan demikian seharusnya dapat memperkuat komitmen konstitusional sebagaimana diletakkan Pasal 27 UUD 1945.

Mengingat luasnya objek material (pokok bahasan) hukum perlindungan konsumen itu, maka sangat sulit memberikan sistematika yang lengkap. Objek material hukum perlindungan konsumen mencakup semua lapangan hukum pada umumnya.

Pembagian bidang-bidang hukum perlindungan konsumen dan beragam jenis peraturan yang melingkupi, menurut adanya konsistensi, baik dalam substansi maupun penerapannya dilapangan. Untuk mencegah hal itu sangat diperlukan adanya *umbrella act*. Adapun aturan-aturan lain, baik yang setungkat dengan Undang-Undang maupun yang dibawahnya, merupakan pengaturan yang bersifat lebih sektoral. Peraturan yang disebut sebagai *umbrella act* adalah Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen

Istilah “perlindungan konsumen” berkaitan dengan perlindungan hukum. Oleh karena itu, perlindungan konsumen mengandung aspek hukum. Adapun materi yang mendapatkan perlindungan itu bukan sekadar fisik, melainkan terlebih-lebih hak-haknya yang bersifat abstrak. Dengan kata lain, perlindungan konsumen sesungguhnya identik dengan perlindungan yang diberikan hukum tentang hak-hak konsumen.<sup>51</sup>

#### **b. Hak Konsumen**

Secara umum dikenal ada 4 (empat) hak dasar konsumen, yaitu<sup>52</sup>:

---

<sup>51</sup> Kristiyanti, Celina Tri Siwi, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Sinar Grafika 2009, Hlm. 30

<sup>52</sup> Sidharta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta: PT. Grasindo Edisi Revisi. 2004, Hlm. 16-27

- i. hak untuk mendapatkan keamanan (*the right to safety*);
- ii. hak untuk mendapatkan informasi (*the right to be informed*);
- iii. hak untuk memilih (*the right to choose*);
- iv. hak untuk didengar (*the right to be heard*).

Empat hak dasar tersebut di atas diakui secara internasional. Dalam perkembangannya, organisasi-organisasi konsumen yang tergabung dalam *The International Organization of Consumer Union* (IOCU) menambahkan lagi beberapa hak, seperti hak mendapatkan pendidikan konsumen, hak mendapatkan ganti kerugian, dan hak mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Hak konsumen sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah 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 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 dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Kebebasan setiap individu untuk memenuhi kebutuhan hidupnya merupakan suatu hak mutlak yang perlu direalisasikan tanpa pembatasan dalam bentuk apapun.

Sidharta mengemukakan hal tersebut sebagai berikut<sup>53</sup>:

Adanya hak dan kebebasan untuk memenuhi dan mengkonsumsi suatu produk tertentu seara tidak langsung memberikan arti bahwa dengan hak dan kebebasan tersebut berarti konsumen harus dilindungi, karena dalam kondisi seperti

---

<sup>53</sup> *Ibid.* hlm. 28.

itu biasanya konsumen dihadapkan pada kondisi *take it or leave it*, artinya jika setuju silahkan beli, jika tidak silahkan mencari di tempat lain.

Kebutuhan hidup setiap orang selalu bertambah, hal tersebut untuk menunjang kelangsungan hidupnya. Namun, kedudukan konsumen cenderung berada pada posisi yang lemah, dibandingkan dengan kedudukan pelaku usaha. Apabila konsumen benar-benar akan dilindungi, maka hak-hak konsumen yang disebutkan di atas harus dipenuhi, baik oleh pemerintah maupun oleh pelaku usaha, karena pemenuhan hak-hak konsumen tersebut akan melindungi kerugian konsumen dari berbagai aspek.

Selanjutnya, Pasal 5 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen juga menyebutkan mengenai kewajiban konsumen sebagai berikut :

- 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 sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
- d. mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

## 2. Tinjauan umum tentang rumah

Rumah merupakan salah satu bangunan yang dijadikan tempat tinggal selama jangka waktu tertentu. Rumah bisa menjadi tempat tinggal manusia maupun hewan, namun untuk istilah tempat tinggal yang khusus bagi hewan adalah sangkar, sarang, atau kandang. Dalam arti khusus, rumah mengacu pada konsep-konsep sosial-kemasyarakatan yang terjalin di dalam bangunan tempat tinggal, seperti keluarga, hidup, makan, tidur, beraktivitas, dan lain-lain. Dalam kegiatan sehari-hari, orang biasanya berada di luar rumah untuk bekerja, bersekolah atau melakukan aktivitas lain. Aktifitas yang paling sering dilakukan di dalam rumah adalah beristirahat dan tidur. Selebihnya, rumah berfungsi sebagai tempat beraktivitas antara anggota keluarga atau teman, baik di dalam maupun di luar rumah pekarangan.

Rumah dapat berfungsi sebagai tempat untuk menikmati kehidupan yang nyaman, tempat untuk beristirahat, tempat berkumpulnya keluarga, dan tempat untuk menunjukkan tingkat sosial dalam masyarakat.<sup>54</sup>

Sedangkan pengertian rumah menurut Pasal 1 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Pembagian rumah terdiri dalam beberapa jenis diantaranya :

---

<sup>54</sup> Wikipedia, "Rumah", diakses dari <https://id.wikipedia.org/wiki/Rumah> , pada tanggal 28 Agustus 2018, pukul 20.39 WIB

1. Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.
2. Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
3. Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
4. Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
5. Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

Tipe hunian biasanya dibedakan berdasarkan sejumlah hal. Ada yang dibedakan berdasarkan jenis bangunan, seperti rumah tapak, ruko, apartemen, rumah susun, dan sebagainya. Lalu ada yang dibedakan berdasarkan desainnya, serta ada yang berdasarkan ukuran luas bangunannya. Berbicara mengenai tipe hunian untuk rumah tapak berdasarkan ukurannya, umumnya pengembang (*Developer*) membedakannya ke dalam 6 tipe, yakni tipe 21, 36, 45, 54, 60, dan 70.

Keenam tipe tersebut adalah yang umum didesain untuk rumah modern minimalis. Berikut perbedaan untuk masing-masing tipe:<sup>55</sup>

1. Tipe 21

Rumah tipe 21 termasuk kecil sebab luas bangunannya hanya 21 meter persegi. Dimensi untuk rumah tipe 21 umumnya 3 x 7 meter, 5,25 x 4 meter, dan 6 x 3,5 meter. Untuk tipe ini, harganya di Indonesia umumnya berkisar antara Rp 80 juta – Rp 300 juta.

2. Tipe 36

Rumah tipe 36 pas untuk keluarga kecil yang baru menikah. Rumah tipe ini biasanya dilengkapi 1 hingga 2 kamar tidur dengan dimensi 6 x 6 meter, 9 x 4 meter dan sebagainya. Umumnya, harga rumah dibanderol sekitar Rp 120 juta – Rp 400 juta.

3. Tipe 45

Rumah tipe 45 paling banyak dicari oleh orang Indonesia karena ukurannya yang cukup luas dan harganya cukup terjangkau. Dimensi standar untuk rumah ini yakni 6 x 7,5 meter dengan harga jual umumnya Rp 150 juta – Rp 500 juta.

4. Tipe 54

Rumah tipe 54 biasanya dihuni oleh masyarakat menengah ke atas. Rumah tipe ini umumnya memiliki 3 kamar tidur dengan dimensi 9 x 6 meter dan 13,5 x 4 meter. Umumnya harganya berkisar Rp 250 juta – Rp 800 juta per unit.

5. Tipe 60

Rumah tipe 60 bisa didesain dengan cukup lapang untuk setiap ruangnya. Dengan luas 60 meter persegi, Harganya sendiri berkisar Rp 300 juta – Rp 900 juta.

6. Tipe 70

Rumah tipe 70 dengan luas bangunan 70 meter persegi. Desainnya bisa untuk 1 atau 2

---

<sup>55</sup> Detik finance, "Tipe-tipe rumah berdasarkan luas bangunan", diakses dari <https://finance.detik.com/properti/d-3270253/tipe-tipe-rumah-berdasarkan-luas-bangunannya>, tanggal 28 Agt. 18, Pukul 20.55 WIB.

lantai, namun harganya cukup mahal, berkisar Rp 500 juta hingga miliaran rupiah.

### **3. Tinjauan umum tentang kewajiban pengembang dalam pengadaan rumah**

#### **a. Pengembang (*Developer*)**

Istilah developer berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa Inggris artinya adalah pembangun perumahan. 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 ekonomi.”

**b. Kewajiban dan tanggung jawab pengembang**

Untuk menciptakan kenyamanan dalam berusaha dan untuk menciptakan pola hubungan yang seimbang antara developer (pelaku usaha) 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:

1. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
2. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik.
3. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hokum sengketa konsumen.
4. Hak untuk merehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang/jasa yang diperdagangkan. Sedangkan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8

Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur mengenai Kewajiban Developer (Pelaku Usaha) yang meliputi:

5. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
6. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan.
7. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
8. Menjamin mutu barang/jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
9. 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.
10. Memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
11. Memberi kompensasi dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Bagi developer (pelaku usaha), selain dibebani kewajiban sebagaimana disebutkan di atas, ternyata dikenakan larangan-larangan yang diatur dalam Pasal 8 sampai dengan 17 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Pasal 8 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur larangan bagi pelaku usaha yang sifatnya umum dan secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Larangan mengenai produk itu sendiri, yang tidak memenuhi syarat dan standar yang layak untuk dipergunakan atau dipakai atau dimanfaatkan oleh konsumen.
2. Larangan mengenai ketersediaan informasi yang tidak benar, tidak akurat, dan yang menyesatkan konsumen.<sup>56</sup>

Di samping adanya hak dan kewajiban yang perlu diperhatikan oleh developer (pelaku usaha), ada tanggung jawab (*Product Liability*) yang harus dipikul oleh developer (pelaku usaha) sebagai bagian dari kewajiban yang mengikat kegiatannya dalam berusaha. Sehingga diharapkan adanya kewajiban dari developer (pelaku usaha) untuk selalu bersikap hati-hati dalam memproduksi barang/jasa yang dihasilkannya. Tanggung jawab (*Product Liability*) dapat didefinisikan sebagai suatu tanggung jawab secara hukum dari orang/badan yang menghasilkan suatu produk (*producer, manufacturer*), dari orang/badan yang bergerak dalam suatu proses untuk menghasilkan suatu produk (*processor, assembler*) atau mendistribusikan (*seller, distributor*) produk tersebut.

---

<sup>56</sup> B. Resti Nurhayati, *Perlindungan Konsumen Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999*, Kisi Hukum Majalah Ilmiah FH Unika Soegijapranata Semarang, 2001, edisi IX, hal 38.

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 :

- i. 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;
- ii. 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.
- iii. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab (*Presump of nonliability*), yaitu prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab, di mana tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab sampai dibuktikan, bahwa ia bersalah.
- iv. Prinsip tanggung jawab mutlak (*Strict liability*), dalam prinsip ini menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun ada pengecualian pengecualian yang

memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan *force majeure*.

- v. 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.<sup>57</sup>

Tanggung jawab pelaku usaha atas kerugian konsumen dalam 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 :

- a) Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan,
- b) Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran,
- c) Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.<sup>58</sup>

Berdasarkan hal ini, maka adanya produk barang dan/atau jasa yang cacat bukan merupakan satu-satunya dasar

---

<sup>57</sup> Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta, Gramedia, 2000, hal 58.

<sup>58</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Raja Grafindo, Jakarta, 2004, hal 125.

pertanggungjawaban pelaku usaha. Hal ini berarti, bahwa tanggung jawab pelaku usaha meliputi segala kerugian yang dialami konsumen.<sup>59</sup>

Penerapan konsep product liability ternyata tidak mudah, dalam system pertanggungjawaban secara konvensional, tanggung gugat produk didasarkan adanya wanprestasi (*default*) dan perbuatan melawan hukum (*fault*). Berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata, konsumen yang menderita kerugian akibat produk barang/jasa yang cacat bisa menuntut pihak produsen (pelaku usaha) secara langsung. Tuntutan tersebut didasarkan pada kondisi telah terjadi perbuatan melawan hukum. Atau dengan kata lain, konsumen harus membuktikan terlebih dahulu kesalahan yang dilakukan oleh pelaku usaha. Langkah pembuktian semacam itu sulit dilakukan karena konsumen berada pada kondisi yang sangat lemah dibandingkan dengan posisi pelaku usaha. Disamping sulitnya pembuktian, konsumen nantinya juga sulit mendapatkan hak ganti rugi (*kompensasi*) atas pelanggaran yang dilakukan pelaku usaha. Oleh karena itu, diperlukan adanya penerapan konsep *strict liability* (tanggung jawab mutlak), yaitu bahwa produsen seketika itu juga harus bertanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen tanpa mempersoalkan kesalahan dari pihak produsen.<sup>60</sup>

---

<sup>59</sup> *Ibid* hal 125.

<sup>60</sup> N.H.T. Siahaan, *Hukum Konsumen: Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Produk*, Panta Rei, Jakarta, 2005, hal 15.

Jika dicermati sebenarnya UU Perlindungan Konsumen mengadopsi konsep strict liability. Dalam pasal 19 ayat (1) UU Perlindungan Konsumen disebutkan bahwa: ***“Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, atau kerugian yang diderita konsumen akibat mengkonsumsi barang/jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.”*** Pasal 28 UU Perlindungan Konsumen menyatakan: ***“Pembuktian terhadap ada atau tidaknya unsur dalam gugatan ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam pasal 19, pasal 22, dan pasal 23, merupakan beban dan tanggung jawab pelaku usaha.”***<sup>61</sup>

Lebih lanjut apabila membicarakan mengenai tanggung jawab developer maka hal tersebut berkaitan dengan tanggung jawab moral si developer kepada konsumennya. Pada umumnya developer yang bernaung dalam Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia (REI) memiliki tanggung jawab moral terhadap konsumen. Tanggung jawab moral developer ini terangkum dalam kode etik Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia yang dikenal dengan “Sapta Brata”. Adapun isi dari Sapta Brata adalah sebagai berikut:

---

<sup>61</sup> AD/ART Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia.

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

7. Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya, senantiasa memberikan pelayanan pada masyarakat dengan sebaik-baiknya.

Tujuh kode etik tersebut merupakan pedoman bagi seluruh developer anggota Real Estate Indonesia. Dikemukakan oleh J. Sudijanto, bahwa para developer anggota Real Estate Indonesia secara organisatoris tunduk pada AD/ART Real Estate Indonesia terutama kode etik “Sapta Brata”. Dalam Pasal 7 misalnya, mewajibkan anggota Real Estate Indonesia untuk memberikan pelayanan sebaik-baiknya kepada masyarakat. Hal ini dapat diartikan bahwa dalam melaksanakan kegiatannya terutamadalam menawarkan rumah kepada konsumen, developer senantiasa memberikan pelayanan yang baik dan tidak merugikan konsumen.