

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perihal ketentuan-ketentuan yang mengatur perjanjian terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III dengan judul "Tentang Perikatan". Kata perikatan ini mempunyai arti yang lebih luas daripada perikatan perjanjian, sebab kata perikatan tidak hanya mengandung pengertian hubungan hukum yang timbul dari perjanjian saja, tetapi juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari Undang-undang, tidak memerlukan adanya suatu persetujuan.⁴

Menurut J. Satrio perjanjian adalah suatu perbuatan atau tindakan hukum seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁵ Begitu pula R Subekti yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lainnya atau kedua orang itu saling berjanji untuk saling melaksanakan sesuatu hal.⁶

⁴ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Alumni, Bandung, 2002, hlm 3

⁵ J. Satrio, *Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Citra Aditia Bakti, Bandung, 2001, hlm 27.

⁶ R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita, 1995, hlm. 282.

Perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu hendaknya setiap perjanjian dibuat secara tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat tercapai. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa : “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Menurut R. Setiawan rumusan Pasal 1313 KUHPerdata tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum, beliau memberikan definisi sebagai berikut:⁷

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
- b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

Sehingga perumusannya perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu atau lebih. Menurut Rutten, rumusan perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata mengandung beberapa kelemahan, karena hanya mengatur perjanjian sepihak dan juga sangat luas karena istilah perbuatan yang dipakai akan mencakup juga perbuatan melawan hukum.⁸

⁷ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 2004, hlm. 49.

⁸ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm. 46

Para sarjana Hukum Perdata pada umumnya menganggap definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata itu tidak lengkap dan terlalu luas.

2. Unsur-Unsur Perjanjian

Berdasarkan beberapa rumusan pengertian perjanjian seperti tersebut di atas, maka unsur-unsur perjanjian terdiri dari :

a. Ada pihak-pihak

Sedikitnya dua orang pihak ini disebut subyek perjanjian dapat manusia maupun badan hukum dan mempunyai wewenang perbuatan hukum seperti yang ditetapkan undang-undang.

b. Ada persetujuan antara pihak-pihak

Persetujuan antara pihak-pihak tersebut sifatnya tetap bukan merupakan suatu perundingan. Dalam perundingan umumnya dibicarakan mengenai syarat-syarat dan obyek perjanjian maka timbulah persetujuan.

c. Ada tujuan yang akan dicapai

Mengenai tujuan para pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh undangundang.

d. Ada prestasi yang dilaksanakan

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian, misalnya pembelian berkewajiban untuk membeli harga barang dan penjual berkewajiban menyerahkan barang.

e. Ada bentuk tertentu lisan atau tulisan

Perlunya bentuk tertentu karena ada ketentuan undang-undang yang menyebutkan bahwa dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti kuat.

- f. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian

Dari syarat-syarat tertentu dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak. Syarat-syarat ini terdiri syarat pokok yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok.

3. Asas-asas Perjanjian

Asas-asas didalam hukum perjanjian yang dibuat oleh para pihak memuat beberapa asas yaitu :⁹

- a. Asas kebebasan berkontrak

Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi : “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Tujuan dari Pasal di atas bahwa pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis dan seterusnya.

- b. Asas konsensualisme

Adalah suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal.

⁹ A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2005, hlm. 20.

c. Asas itikad baik

Bahwa orang yang akan membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik dalam pengertian subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus didasarkan pada norma kepatuhan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan dengan yang patut dalam masyarakat.

d. Asas *Pacta Sun Servanda*

Merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat mereka yang membuatnya dan perjanjian tersebut berlaku seperti Undang-undang. Maksud dari asas ini dalam perjanjian tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu.

e. Asas berlakunya suatu perjanjian

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga, kecuali yang telah diatur dalam Undang-undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga. Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi : “Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian dari pada untuk dirinya sendiri”.

4. Syarat Sahnya Perjanjian

Satu hal pokok yang harus diketahui agar perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat adalah syarat sahnya perjanjian. Mengenai syarat sahnya perjanjian

Purwahid Patrik mengemukakan bahwa syarat sah tersebut dapat ditemukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata,¹⁰ yang menentukan bahwa untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan di antara para pihak diatur dalam ketentuan Pasal 1321 sampai dengan Pasal 1328 KUHPerdata. Menurut ketentuan yang diatur dalam KUHPerdata tersebut, pada dasarnya kesepakatan dianggap terjadi pada saat perjanjian dibuat oleh para pihak, kecuali dapat dibuktikan bahwa kesepakatan tersebut terjadi karena adanya kekhilafan, paksaan, penipuan maupun penyalahgunaan keadaan.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Siapa sajakah yang termasuk kategori orang-orang yang tidak cakap, dapat dilihat dalam Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pasal ini menentukan bahwa orang yang dianggap tak cakap untuk membuat perjanjian adalah:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa.
- 2) Mereka yang berada di bawah pengampuan.
- 3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu ini diatur dalam Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai keharusan adanya suatu obyek

¹⁰ Purwahid Patrik, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP, Semarang, 2006, hlm. 3.

dalam perjanjian. Hal ini adalah konsekuensi logis dari perjanjian itu sendiri. Tanpa adanya suatu obyek, yang merupakan tujuan dari salah satu atau para pihak dalam perjanjian, maka perjanjian itu sendiri absurd adanya.

d. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal diatur dalam Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai kewajiban adanya suatu causa yang halal dalam setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Adapun perjanjian dengan sebab yang tidak halal adalah perjanjian bertentangan dengan Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu dilarang oleh Undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.

B. Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Perjanjian jual beli yang diatur dalam Bab V Buku III KUH Perdata tentang perjanjian, memberikan definisi mengenai jual beli yang tertera dalam Pasal 1457 KUH Perdata, yaitu : “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Berdasarkan definisi yang diberikan oleh Pasal 1457 KUH Perdata tersebut, perjanjian jual beli membebankan 2 kewajiban, yaitu :

- a. Kewajiban pihak penjual untuk menyerahkan barangnya yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban pihak pembeli untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Selain definisi perjanjian jual beli yang terdapat dalam KUH Perdata tersebut, ternyata ahli Sarjana Hukum memberikan pendapat mengenai pengertian jual beli. Menurut R. Subekti Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lain (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹¹ Hal yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli, adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi, yang harus dilakukan adalah “penyerahan” atau “*levering*” secara yuridis. Mengenai perkataan harga yang tertera dalam pasal tersebut, meskipun tidak disebutkan dalam salah satu pasal undang-undang namun sudah semestinya bahwa harga ini harus berupa sejumlah uang.

Berdasarkan perkataan jual beli dapat dilihat adanya perbuatan dari satu pihak dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Dari kedua perbuatan tersebut dapat diketahui bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian timbal balik. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbang balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda “*koop en verkoop*” yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu “*verkoopt*” (menjual) sedang yang lainnya “*koop*” (membeli). Dalam bahasa Inggris jual beli disebut dengan hanya “*sale*” saja yang berarti “penjualan” (hanya dilihat dari sudutnya si penjual), begitu pula dalam bahasa Perancis disebut hanya dengan “*vente*” yang juga berarti

¹¹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian (Cetakan Ketujuh)*, Alumni, Bandung 1985, hlm. 1.

“penjualan”, sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan “*kauf*” yang berarti “pembelian”¹².

Barang yang menjadi objek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Dengan demikian adalah sah menurut hukum misalnya jual beli mengenai panen yang akan diperoleh pada suatu waktu dari sebidang tanah tertentu¹³. Jual beli yang dilakukan dengan percobaan atau mengenai barang-barang yang biasanya dicoba terlebih dahulu, selalu dianggap telah dibuat dengan suatu syarat tangguh (Pasal 1463 KUH Perdata). Dengan demikian maka jual beli mengenai sebuah lemari es, meskipun barang dan harga yang sudah disetujui, baru jadi kalau barangnya sudah dicoba dan memuaskan¹⁴. Jadi dapat disimpulkan pada hakekatnya jual beli itu merupakan suatu persesuaian kehendak yang bertimbang balik antara penjual dan pembeli mengenai harga dan barang.

2. Subjek dan Objek Perjanjian Jual Beli

a. Subjek Perjanjian Jual Beli

Jual beli merupakan suatu perjanjian yang timbul disebabkan oleh adanya hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak atau lebih. Pendukung perjanjian sekurang-kurangnya harus ada dua orang tertentu, masing-masing orang menduduki tempat yang berbeda. Satu orang menjadi pihak kreditur dan yang lain menjadi pihak debitur. Kreditur dan debitur itulah yang menjadi subjek perjanjian. Kreditur mempunyai hak atas prestasi dan debitur wajib

¹² *Ibid*, hlm.2.

¹³ *Ibid*

¹⁴ *Ibid*

memenuhi pelaksanaan prestasi terhadap kreditur¹⁵. Dalam jual beli yang menjadi kreditur adalah pembeli dan yang menjadi debitur adalah penjual. Ini tidak benar karena hanya menggambarkan sepihak saja, sedangkan jual beli adalah perjanjian timbal balik, baik penjual maupun pembeli sesuai dengan teori dan praktek hukum terdiri dari, yaitu :¹⁶

1) Individu sebagai *persoon* atau manusia tertentu;

a) *Natuurlijke persoon* atau manusia tertentu.

Subjek jual beli berupa orang atau manusia harus memenuhi syarat tertentu untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum secara sah. Seseorang harus cakap untuk melakukan tindakan hukum, tidak lemah pikirannya, tidak berada dibawah pengampuan atau perwalian. Apabila anak belum dewasa, orang tua atau wali dari anak tersebut yang harus bertindak.

b) *Rechts persoon* atau badan hukum.

Subjek jual beli yang merupakan badan hukum, dapat berupa koperasi dan yayasan. Koperasi adalah suatu gabungan orang yang dalam pergaulan hukum bertindak bersama-sama sebagai satu subjek hukum tersendiri. Sedangkan yayasan adalah suatu badan hukum dilahirkan oleh suatu pernyataan untuk suatu tujuan tertentu. Dalam pergaulan hukum, yayasan bertindak pendukung hak dan kewajiban tersendiri.

c) *Persoon* yang dapat diganti.

Mengenai *persoon* kreditur yang dapat diganti, berarti kreditur yang menjadi subjek semula telah ditetapkan dalam perjanjian, sewaktu-waktu

¹⁵ R. Setiawan, *Op. Cit.*, hlm. 5.

¹⁶ M. Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung 1986, hlm. 16.

dapat diganti kedudukannya dengan kreditur baru. Perjanjian yang dapat diganti ini dapat dijumpai dalam bentuk perjanjian “*aan order*” atau perjanjian atas perintah. Demikian juga dalam perjanjian “*aan tonder*” atau perjanjian atas nama.

b. Objek Perjanjian Jual Beli

Berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata yang menyatakan bahwa objek perjanjian jual beli adalah benda atau menurut istilah lain merupakan suatu kebendaan dan hanya benda yang berada dalam perdagangan. Menurut Pasal 499 KUH Perdata kebendaan ialah tiap-tiap barang atau tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik, berarti bahwa yang menjadi objek jual beli tidak hanya barang-barang yang berwujud saja, tetapi juga benda-benda tak berwujud, misalnya suatu hak piutang, saham, perusahaan dagang atau dengan kata lain segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan. Berdasarkan pasal tersebut, pengertian benda secara yuridis ialah segala sesuatu yang dapat menjadi hak milik. Penggolongan benda berdasarkan pasal tersebut dapat dibedakan menjadi benda berwujud dan tidak berwujud.

Menurut Riduan Syahrani, dalam sistem KUH Perdata benda dapat dibedakan sebagai berikut :¹⁷

a) Benda bergerak dan benda tak bergerak

Benda tak bergerak dapat dilihat menurut sifatnya, tujuan pemakaiannya, dan menurut penetapan undang-undang. Benda tak bergerak menurut sifatnya dibagi menjadi 3 macam yaitu tanah, segala sesuatu yang bersatu dengan tanah karena tumbuh dan berakar secara bercabang, dan segala sesuatu yang

¹⁷ R. Syahrani, *Op. Cit.*, hlm. 117-123

bersatu dengan tanah karena didirikan diatas tanah itu yaitu karena tertanam dan terpaku. Benda tak bergerak menurut tujuan pemakaiannya misalnya mesin-mesin dalam kolam, pada suatu perkebunan, dan barang reruntuhan dari suatu bangunan. Benda tak bergerak menurut penetapan undang-undang antara lain hak-hak atau penagihan mengenai suatu benda yang tak bergerak, kapal-kapal yang berukuran 20 meter kubik keatas. Benda bergerak ada 2 golongan yaitu benda yang menurut sifatnya dan benda menurut penetapan undang-undang. Benda bergerak menurut sifatnya dalam arti benda itu dapat berpindah atau dipindahkan dari suatu tempat ketempat yang lain. Benda bergerak menurut penetapan undang-undang adalah segala hak atas benda bergerak.

b) Benda yang musnah dan benda yang tetap ada

Benda yang dapat musnah terletak pada kemusnahannya, misalnya barang-barang makanan dan minuman baru memebri manfaat bagi kesehatan. Benda yang tetap ada adalah benda-benda yang dalam pemakaiannya tidak mengakibatkan benda itu menjadi musnah, tetapi akan memberi manfaat bagi sipemakai.

c) Benda yang dapat diganti dan benda yang tidak dapat diganti

Mengenai benda yang dapat diganti dan tidak dapat diganti diatu secara tegas dalam Pasal 1694 KUH Perdata pengembalian barang oleh yang dititipi harus *in natura* artinya tidak boleh diganti dengan benda yang lain.

d) Benda yang dapat dibagi dan benda yang tak dapat dibagi

Benda yang dapat dibagi adalah benda yang apabila wujudnya dibagi tidak mengakibatkan hilangnya hakikat dari benda itu sendiri, misalnya beras, gula.

Sedangkan benda yang tidak dapat diganti adalah benda yang apabila wujudnya dibagi mengakibatkan hilangnya hakikat dari benda itu, misalnya kuda, sapi.

e) Benda yang diperdagangkan dan benda yang tak diperdagangkan

Benda yang diperdagangkan adalah benda-benda yang dapat dijadikan objek (pokok) suatu perjanjian. sedangkan benda yang tak diperdagangkan adalah benda-benda yang tak dapat dijadikan sebagai objek suatu perjanjian

Hukum benda yang termuat dalam Buku II KUH Perdata tersebut diatas adalah hukum yang mengatur hubungan antara seseorang dengan benda. Hubungan tersebut akan menimbulkan hak atas benda atau hak kebendaan, yakni hak yang memberikan kekuasaan langsung kepada seseorang yang berhak untuk menguasai sesuatu benda di dalam tangan siapapun juga benda itu berada. Hak kebendaan itu bersifat mutlak yang berarti bahwa hak seseorang atas benda itu dapat dipertahankan terhadap siapapun juga.¹⁸

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak

a. Hak dan Kewajiban Penjual

Hak-hak Penjual adalah :

1) Hak untuk menyatakan batal demi hukum

Berdasarkan Pasal 1518 KUH Perdata perjanjian jual beli barang dagangan dan barang perabot rumah yang tidak diambil oleh pembeli dalam jangka waktu yang telah ditetapkan tanpa memberi peringatan terlebih dahulu kepada pihak pembeli.

¹⁸ *Ibid*, hlm. 124.

- 2) Menurut Pasal 1478 KUH Perdata, penjual berhak untuk tidak menyerahkan barang yang dijualnya, jika si pembeli belum membayar harganya, sedangkan si penjual tidak telah mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya. Inilah tangkisan yang disebut dengan “*exceptio non adempti contractus*” adalah tangkisan yang menyatakan bahwa ia (debitur) tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana mestinya justru oleh karena kreditur sendiri tidak melaksanakan perjanjian itu sebagaimana mestinya¹⁹.

Kewajiban-Kewajiban Penjual:

Menurut Pasal 1474 KUH Perdata ada 2 (dua) kewajiban utama bagi penjual, yaitu :

- 1) Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan
- 2) Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacad-cacad tersembunyi.

KUH Perdata mengenal adanya 3 (tiga) macam barang dalam hal penyerahan hak milik, yaitu :²⁰

- 1) Untuk barang bergerak

Dilakukan dengan penyerahan nyata atau penyerahan kekuasaan atas barang itu, dalam Pasal 612 KUH perdata yang berbunyi : “Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh, dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan, dalam mana kebendaan itu berada”. Penyerahan tak perlu dilalakukan, apabila kebendaan yang harus diserahkan dengan alasan hak lain telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 254.

²⁰ R. Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 9-10.

2) Untuk barang tetap (tak bergerak)

Dilakukan dengan Akta Notaris atau dengan perbuatan yang dinamakan “balik nama”. Dalam Pasal 616 KUH Perdata, menyebutkan bahwa : “Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620 KUH Perdata”. Pasal 620 KUH Perdata berbunyi : “Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termuat dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud diatas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan itu berada dan dengan membukukannya dalam register”.

3) Untuk barang tak bertubuh

Penyerahan piutang atas nama dan hak lainnya dengan akta notaries atau akta dibawah tangan (*cessie*) yang harus diberitahukan kepada debitur, atau secara tertulis distujui dan diakuinya (sesuai dengan Pasal 613 KUH Perdata). Dalam dunia perdagangan penyerahan piutang dilakukan secara praktis, yaitu : penyerahan piutang atas tunjuk atau atas bawa (*aan toonder*) dilakukan dengan penyerahan nyata, dan penyerahan piutang atas perintah (*aan order*) dilakukan dengan *endorsement*.

Bahwa dalam perjanjian jual beli, penjual tidak akan diwajibkan menanggung sesuatu apapun, namun ada pembatasannya, yaitu :²¹

²¹ *Ibid*, hlm. 18-19.

- 1) Meskipun telah diperjanjikan bahwa si penjual tidak akan menanggung sesuatu apapun, namun ia tetap bertanggung jawab tentang apa yang berupa akibat dari sesuatu perbuatannya yang telah dilakukan olehnya, semua persetujuan yang bertentangan dengan ini adalah batal (sesuai Pasal 1494 KUH Perdata).
- 2) Si penjual dalam hal adanya janji yang sama, jika terjadi suatu penghukuman terhadap si pembeli untuk menyerahkan barangnya kepada orang lain, diwajibkan mengembalikan harga pembelian, kecuali apabila si pembeli ini pada waktu pembelian dilakukan, mengetahui tentang adanya putusan hakim untuk menyerahkan barang yang dibelinya itu atau jika ia telah membeli barang itu dengan pernyataan tegas akan memikul sendiri untung ruginya (Pasal 1495 KUH Perdata).

Jika hal tersebut tidak ada diperjanjikan, si pembeli berhak untuk menuntut kembali dari si penjual :

- 1) Pengembalian uang harga pembelian
- 2) Pengembalian hasil-hasil jika ia diwajibkan menyerahkan hasil-hasil itu kepada si pemilik sejati yang melakukan tuntutan penyerahan
- 3) Biaya yang dikeluarkan berhubung dengan gugatan si pembeli untuk ditanggung begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh penggugat asal
- 4) Penggantian kerugian beserta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahannya, sekedar itu telah dibayar oleh si pembeli.

Apabila si penjual mengetahui adanya cacad tersembunyi yang tidak ia beritahukan kepada pembeli, maka berdasarkan Pasal 1508 KUH Perdata, ia wajib untuk :

- 1) Mengembalikan uang harga pembelian
- 2) Mengembalikan hasil-hasil, jika ia diwajibkan menyerahkan hasil-hasil itu kepada si pemilik sejati yang melakukan penuntutan penyerahan
- 3) Mengganti segala biaya kerugian dan bunganya kepada pembeli.

b. Hak dan Kewajiban Pembeli

Hak-hak Pembeli:

Suatu perjanjian jual beli, para pihak mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipikul untuk memenuhi suatu prestasi perjanjian. Hak pembeli adalah : Menurut Pasal 1514 KUH Perdata menyebutkan bahwa : jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang itu, maka si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan. Jadi, hak-hak dari si pembeli adalah :

- 1) Untuk menerima barang yang dibelinya dari penjual
- 2) Untuk mendapat jaminan dari penjual mengenai kenikmatan tenteram dan damai dan tidak adanya cacad tersembunyi.

Kewajiban-kewajiban Pembeli:

Kewajiban utama si pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian, harga tersebut harus berupa sejumlah uang. Adapun kewajiban-kewajiban dari pembeli adalah :²²

²² *Ibid*, hlm. 20-21.

- 1) Membayar harga barang yang dibelinya pada waktu dan ditempat menurut perjanjian jual beli (Pasal 1513), bila mana hal itu tidak ditetapkan dalam perjanjian, maka menurut Pasal 1514 KUH Perdata pembayaran dilakukan ditempat dan pada saat penyerahan barang.
- 2) Membayar bunga dari harga pembelian bilamana barang yang dibelinya dan sudah diserahkan kepadanya, akan tetapi belum dibayar olehnya, memberi hasil atau pendapatan lainnya, walaupun tidak ada ketentuan mengenai hal itu dalam perjanjian jual beli (Pasal 1515 KUH Perdata).

4. Beralihnya Kepemilikan dalam Jual Beli

mengenai penggolongan atas benda yang paling penting menurut hukum perdata di Indonesia, adalah penggolongan atas benda yang bergerak dan tak bergerak, juga dikenal dengan adanya pengalihan atas benda bergerak dan tak bergerak. Perbedaan-perbedaan pokok antara benda bergerak dan tak bergerak adalah sebagai berikut :²³

- a. Mengenai hak *bezit*, berdasarkan Pasal 1977 Ayat (1) KUH Perdata menentukan barang siapa yang menguasai benda bergerak dianggap sebagai pemilik. Jadi *bezitter* dari benda bergerak adalah *eigenaar* dari benda tersebut.
- b. Mengenai pembebanan (*bezwaring*) terhadap benda bergerak harus dilakukan *pand/gadai*, sedangkan terhadap benda tak bergerak harus dilakukan dengan *hypotik*.
- c. Mengenai penyerahan (*Levering*) berdasar Pasal 612 KUH perdata menentukan bahwa penyerahan benda bergerak dapat dilakukan dengan

²³ R. Syahrani, *Op. Cit.*, hlm. 119-120.

penyerahan nyata, sedangkan penyerahan benda tak bergerak menurut Pasal 616 KUH Perdata harus dilakukan dengan balik nama pada daftar umum.

- d. Mengenai daluwarsa (*verjaring*) terhadap benda bergerak tidak dikenal daluwarsa sebab *bezit* disini sama dengan *eigendom* atas benda bergerak itu, sedangkan benda-benda tak bergerak menengenal *verjaring*.
- e. Mengenai penyitaan (*beslag*), *revindicatoir geslag* yaitu penyitaan untuk menuntut kembali barangnya sendiri hanya dapat dilakukan terhadap baranng-barang bergerak, sedangkan *executoir beslag* adalah penyitaan untuk melaksanakan keputusan pengadilan harus dilakukan terlebih dahulu pada barang bergerak, apabila tidak mencukupi maka dilakukan terhadap barang tak bergerak.

Dalam hal beralihnya kepemilikan dalam jual beli, dalam KUH Perdata dilakukan dengan penyerahan (*levering*), mengenai *levering* dari benda bergerak yang tak berwujud berupa hak-hak piutang dapat dibedakan atas 3 macam, yaitu :²⁴

- 1) *Levering* dari suatu piutang *aan toonder* (atas tunjuk atau atas bawa), menurut Pasal 613 Ayat (3) KUH Perdata dilakukan dengan penyerahan surat itu.
- 2) *Levering* dari surat piutang *op naam* (atas nama), menurut Pasal 613 Ayat (1) KUH Perdata dilakukan dengan cara membuat akta otentik atau dibawah tangan (yang dinamakan *cessie*). Yang dimaksud disini tidak lain adalah penggantian kedudukan berpiutang dari kreditur lama yang dinamakan “*cedent*” kepada kreditur baru yang dinamakan “*cessionaries*”. Sedangkan debitur dinamakan “*cessus*”. Agar supaya peralihan piutang ini berlaku terhadap debitur, maka akta *cessie* itu harus diberitahukan kepadanya secara

²⁴ *Ibid*, hlm. 145-146.

resmi. Hak piutang dianggap telah beralih dari kreditur lama kepada kreditur baru pada saat akta *cessie* dibuat, tidak pada waktu akta *cessie* diberitahukan kepada *cessus*.

- 3) *Levering* dari piutang *aan order* (atas perintah), menurut Pasal 613 Ayat (3) KUH Perdata dilakukan dengan penyerahan surat itu disertai dengan endorsemen, yakni dengan menulis dibalik surat piutang yang menyatakan kepada siapa piutang tersebut dialihkan.

C. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Konsumen

1. Pengertian Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen (Pasal 1 angka 1 UUPK). Rumusan pengertian perlindungan konsumen yang terdapat dalam Pasal 1 angka 1 UUPK tersebut cukup memadai. Kalimat yang menyatakan “segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum”, diharapkan sebagai benteng untuk meniadakan tindakan sewenang-wenang yang merugikan pelaku usaha hanya demi untuk kepentingan perlindungan konsumen.²⁵

Subyek pengaturan dalam UUPK adalah konsumen dan pelaku usaha. Pada dasarnya, hubungan antara konsumen dengan pelaku usaha merupakan hubungan yang terus-menerus dan berkesinambungan. Hubungan tersebut terjadi karena keduanya memang saling menghendaki dan mempunyai tingkat ketergantungan yang cukup tinggi antara satu dengan yang lain. Pelaku usaha sangat membutuhkan dan sangat bergantung atas dukungan konsumen sebagai

²⁵ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Raja Grafindo, Jakarta, 2004, hlm. 1

pelanggan. Tanpa dukungan konsumen tidak mungkin pelaku usaha dapat terjamin kelangsungan usahanya. Sebaliknya, kebutuhan konsumen sangat bergantung dari hasil pelaku usaha. Hubungan antara konsumen dan pelaku usaha yang berkelanjutan terjadi sejak proses produksi, distribusi pada pemasaran dan penawaran.

Pasal 1 angka (2) UUPK menyatakan, 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. Sedangkan pengertian pelaku usaha menurut Pasal 1 angka (3) UUPK 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.

Istilah lain yang agak dekat dengan konsumen adalah pembeli. Istilah ini dapat dijumpai dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun pengertian konsumen jelas lebih luas daripada pembeli. Pengertian konsumen menurut UUPK dan para ahli hukum adalah konsumen pemakai produksi terakhir dari barang dan/atau jasa, karena dikemukakan pengertian konsumen dalam UUPK adanya syarat “tidak untuk diperdagangkan” yang menunjukkan sebagai “konsumen akhir” dan sekaligus membedakan dengan konsumen antara.²⁶

²⁶ *Ibid*, hlm. 7

Karena posisi konsumen yang lemah maka ia harus dilindungi oleh hukum. Salah satu sifat, sekaligus tujuan hukum itu adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat.²⁷ Dengan adanya UUPK, Pemerintah memberikan perlindungan kepada konsumen dari perilaku sewenang-wenang pelaku usaha. Kaitannya antara konsumen perumahan yaitu merupakan konsumen yang membeli perumahan melalui pengembang perumahan, dimana pengembang di sini adalah berkedudukan sebagai pelaku usaha.

2. Tinjauan Tentang Hak dan Kewajiban Konsumen

Perlindungan konsumen identik dengan perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap hak-hak konsumen. Secara umum dikenal 4 (empat) hak dasar konsumen, yaitu :²⁸

- a. Hak untuk mendapatkan keamanan.
- b. Hak untuk mendapatkan informasi.
- c. Hak untuk memilih.
- d. Hak untuk didengar.

Selain keempat hak dasar tersebut, UUPK mengatur mengenai hak-hak konsumen yang tercantum dalam Pasal 4 UUPK, hak-hak tersebut yaitu:

- 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 nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.

²⁷ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta, Gramedia, 2004, hlm. 11

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

- 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.

Selain hak, konsumen mempunyai kewajiban yang harus dipenuhi. UUPK mengatur pula mengenai kewajiban konsumen yang tercantum dalam Pasal 5 UUPK. Kewajiban konsumen tersebut adalah 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.

D. Tinjauan Tentang Hukum Perumahan

1. Pengaturan dan Pengertian Perumahan

Hukum positif Indonesia, perumahan diatur secara khusus oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut UU PKP). Undang-Undang ini menggantikan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.. Sedangkan perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan (Pasal 1 angka 2 UU PKP).

Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan (Pasal 1 angka 3 UU PKP). Dalam suatu perumahan harus dilengkapi dengan sarana, prasarana lingkungan, dan utilitas umum yang memadai. Menurut Pasal 1 angka 5 UU PKP :

“Prasarana lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

Sarana yang utama bagi berfungsinya suatu lingkungan permukiman adalah :

- a. Jaringan jalan untuk mobilitas manusia dan angkutan barang, mencegah perambatan kebakaran serta untuk menciptakan ruang dan bangunan yang teratur;

- b. Jaringan saluran pembuangan air limbah dan tempat pembuangan sampah untuk kesehatan lingkungan;
- c. Jaringan saluran air hujan untuk pematuan (drainase) dan pencegahan banjir setempat.

Dalam keadaan tidak terdapat air tanah sebagai sumber air bersih, jaringan air bersih merupakan sarana dasar.”

Pasal 1 angka 6 UU PKP, menyatakan bahwa sarana lingkungan merupakan fasilitas penunjang, yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya. Fasilitas penunjang dimaksud dapat meliputi aspek ekonomi yang antara lain, berupa bangunan perniagaan atau perbelanjaan yang tidak mencemari lingkungan, sedangkan fasilitas penunjang yang meliputi aspek sosial budaya, antara lain berupa bangunan pelayanan umum dan pemerintahan, pendidikan dan kesehatan, peribadatan, rekreasi dan olahraga, pemakaman, dan pertamanan (Penjelasan Pasal 1 angka 6 UU PKP).

Sedangkan yang dimaksud dengan utilitas umum adalah sarana penunjang untuk lingkungan (Pasal 1 angka 7 UU PKP). Utilitas umum meliputi antara lain jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas, jaringan transportasi, dan pemadam kebakaran.

2. Asas dan Tujuan Penataan Perumahan dan Permukiman

Penataan perumahan dan permukiman berdasarkan pada asas manfaat, adil dan merata, kebersamaan dan kekeluargaan, kepercayaan pada diri sendiri, keterjangkauan, dan kelestarian lingkungan hidup (Pasal 3 UU PKP). Berdasarkan

Penjelasan Pasal 3 UU PKP, asas penataan perumahan dan permukiman dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a. Asas manfaat memberikan landasan agar pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman yang menggunakan berbagai sumber daya yang terbatas dapat dimanfaatkan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan dan kemakmuran rakyat.
- b. Asas adil dan merata memberikan landasan agar hasil-hasil pembangunan perumahan dan permukiman dapat dinikmati dengan adil dan merata oleh seluruh rakyat.
- c. Asas kebersamaan dan kekeluargaan memberikan landasan agar golongan masyarakat yang kuat membantu golongan masyarakat yang lemah dan mencegah terjadinya lingkungan permukiman yang eksklusif.
- d. Asas kepercayaan kepada diri sendiri memberikan landasan agar segala usaha dan kegiatan dalam pembangunan perumahan dan permukiman bertumpu pada prakarsa swadaya dan peran serta masyarakat sehingga mampu membangkitkan kepercayaan akan kemampuan dan kekuatan sendiri.
- e. Asas keterjangkauan memberikan landasan agar hasil pembangunan perumahan dan permukiman dapat dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah.
- f. Asas kelestarian lingkungan hidup memberikan landasan untuk menunjang pembangunan berkelanjutan bagi peningkatan kesejahteraan, baik generasi sekarang maupun generasi yang akan datang.

Penataan perumahan dan permukiman bertujuan untuk :

- a. Memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, dalam rangka penungkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.
- b. Mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.
- c. Memberikan arah pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional.
- d. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya, dan bidang-bidang lainnya (Penjelasan Pasal 4 UU PKP).

3. Pembangunan Perumahan

Pembangunan perumahan dan permukiman diselenggarakan berdasarkan rencana tata ruang wilayah perkotaan dan rencana tata ruang wilayah bukan perkotaan yang menyeluruh, dan terpadu yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dengan mempertimbangkan berbagai aspek yang terkait serta rencana, program dan prioritas pembangunan perumahan dan permukiman. Penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman diselenggarakan dengan :

- a. Penggunaan tanah yang langsung dikuasai negara.
- b. Konsolidasi tanah oleh pemilik tanah.
- c. Pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah yang dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur (Pasal 5 ayat (1) UU PKP). Setiap warga negara mempunyai kewajiban dan tanggung jawab

untuk berperan serta dalam pembangunan perumahan dan permukiman (Pasal 5 ayat (2) UU PKP). Kegiatan pembangunan rumah atau perumahan dilakukan oleh pemilik hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 6 ayat (1) UU PKP).

Pembangunan rumah atau perumahan oleh bukan pemilik hak atas tanah dapat dilakukan atas persetujuan dari hak atas tanah dengan suatu perjanjian tertulis (Pasal 6 ayat (2) UU PKP). Menurut Pasal 7 UU PKP, bahwa setiap orang atau badan hukum yang membangun rumah atau perumahan wajib :

- a. Teknis, berkaitan dengan keselamatan dan kenyamanan bangunan, dan keandalan sarana serta prasarana lingkungan.
- b. Ekologis, berkaitan dengan keserasian dan keseimbangan, baik antara lingkungan buatan dengan lingkungan alam maupun dengan sosial budaya, termasuk nilai-nilai budaya yang perlu dilestarikan.
- c. Administratif berkaitan dengan pemberian izin usaha, izin lokasi, dan izin mendirikan bangunan serta pemberian hak atas tanah.
- d. Melakukan pemantauan lingkungan yang terkena dampak berdasarkan rencana pemantauan lingkungan. Hal ini bertujuan untuk mengetahui dampak negatif yang terjadi selama pelaksanaan pembangunan rumah atau perumahan.
- e. Melakukan pengelolaan lingkungan berdasarkan rencana pengelolaan lingkungan. Hal ini bertujuan untuk dapat mengambil tindakan koreksi bila terjadi dampak negatif dari pembangunan rumah atau perumahan.

E. Tinjauan tentang Tanggung Jawab

Prinsip tanggung jawab merupakan perihal yang sangat penting dalam hukum perlindungan konsumen. Dalam kasus pelanggaran hak konsumen diperlukan kehati-hatian dalam menganalisis siapa yang harus bertanggung jawab dan seberapa jauh tanggung jawab dapat dibebankan kepada pihak-pihak yang terkait. Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut :²⁹

1. Prinsip Tanggung Jawab Berdasarkan Unsur Kesalahan

Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan perdata. Dalam KUH Perdata, khususnya Pasal 1365, 1366, dan 1367, prinsip ini dipegang secara teguh. Prinsip ini menyatakan seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Pasal 1365 KUH Perdata yang lazim dikenal sebagai pasal tentang perbuatan melawan hukum mengharuskan terpenuhinya empat unsur pokok yaitu:

- a. Adanya perbuatan
- b. Adanya unsur kesalahan
- c. Adanya kerugian yang diderita
- d. Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Maksud dari kesalahan adalah unsur yang bertentangan dengan hukum. Pengertian “hukum” tidak hanya bertentangan dengan undang-undang tetapi juga kepatutan dan kesusilaan dalam masyarakat. Secara *common sense*, asas tanggung jawab ini dapat diterima karena adalah adil bagi orang yang berbuat salah untuk

²⁹ Yusuf Shofie, *Op, Cit*, hlm. 3-5

mengganti kerugian bagi pihak korban. Dengan kata lain tidak adil jika orang yang tidak bersalah harus mengganti kerugian yang diderita orang lain. Mengenai pembagian beban pembuktiannya, asas ini mengikuti ketentuan Pasal 163 HIR (*Herziene Indonesische Reglement*) atau Pasal 283 RBG (*Rechtsreglement Buitengewesten*) dan Pasal 1865 KUH Perdata, disitu dikatakan barangsiapa yang mengaku mempunyai suatu hak harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu (*actorie incumbit probatio*). Ketentuan di atas juga sejalan dengan teori umum dalam hukum acara, yakni asas *audi et alteram partem* atau asas kedudukan yang sama antara semua pihak yang berperkara. Di sini hakim harus memberi para pihak beban yang seimbang dan patut, sehingga masing-masing memiliki kesempatan yang sama untuk memenangkan perkara tersebut.

Persoalan yang perlu diperjelas dalam prinsip ini yang sebenarnya juga berlaku umum untuk prinsip-prinsip lainnya adalah definisi tentang subyek pelaku kesalahan. Dalam doktrin hukum dikenal asas *vicarious liability* dan *corporate liability*. *Vicarious liability* atau disebut juga *respondeat superior, let tha master answer*, mengandung pengertian majikan bertanggung jawab atas kerugian pihak lain yang ditimbulkan oleh orang/karyawan yang berada di bawah pengawasannya (*captain of the ship doctrine*), jika karyawan itu dipinjamkan ke pihak lain (*borrowed servant*), maka tanggung jawabnya beralih pada si pemakai karyawan tadi (*fellow-servant doctrine*).

Corporate liability pada prinsipnya memiliki pengertian yang sama dengan *vicarious liability*. Menurut doktrin ini lembaga yang menaungi suatu kelompok pekerja mempunyai tanggung jawab terhadap tenaga-tenaga yang

dipekerjakannya. Sebagai contoh, dalam hubungan hukum antara pengembang dengan konsumen, maka semua tanggung jawab atas pekerjaan dan pembangunan perumahan yang dikerjakan oleh pemborong milik konsumen adalah menjadi tanggung jawab dari pengembang. Jadi andaikata pekerjaan pembangunan perumahan yang dikerjakan oleh pemborong mengalami cacat atau kerusakan atau tidak sesuai dengan spesifikasi yang ada, maka konsumen dapat mengajukan komplain kepada pengembang, selanjutnya pengembanglah yang berurusan dengan pihak pemborong untuk perbaikan atas kerusakan, ataupun cacat-cacat yang ada.

2. Prinsip Praduga Untuk Selalu Bertanggung Jawab

Prinsip ini menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab (*presumption of liability principle*), sampai ia dapat membuktikan ia tidak bersalah, jadi beban pembuktian ada pada si tergugat. Dasar pemikiran dari teori pembuktian beban pembuktian adalah seseorang dianggap bersalah, sampai yang bersangkutan dapat membuktikan sebaliknya. Hal ini tentu bertentangan dengan asas hukum praduga tidak bersalah (*presumption of innocence*) yang lazim dikenal dalam hukum. Namun jika diterapkan dalam kasus konsumen akan tampak, asas demikian cukup relevan.

Jika digunakan teori ini, maka yang berkewajiban untuk membuktikan kesalahan itu ada di pihak pelaku usaha yang digugat. Tergugat ini yang harus menghadirkan bukti-bukti dirinya tidak bersalah. Tentu saja konsumen tidak selalu berarti dapat sekehendak hati mengajukan gugatan. Posisi konsumen sebagai penggugat selalu terbuka untuk digugat balik oleh pelaku usaha, jika ia gagal menunjukkan

kesalahan si tergugat. Dalam kaitan dengan prinsip ini, maka apabila pengembang melakukan tindakan yang merugikan si konsumen terutama dalam hal pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan apa yang ditawarkan dan dijanjikan sesuai dengan perjanjian pengikatan jual belinya maka pengembang tetap bertanggung jawab apabila memang hal ini dapat dibuktikan oleh si konsumen bahwa perbuatan pengembang memang merugikan si konsumen.

3. Prinsip Praduga Untuk Tidak Selalu Bertanggung Jawab

Prinsip ini adalah kebalikan dari prinsip kedua. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab (*presumption of nonliability principle*) hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas, dan pembatasan demikian biasanya secara common sense dapat dibenarkan. Contoh dari penerapan prinsip ini adalah pada hukum pengangkutan. Kehilangan atau kerusakan pada bagasi kabin/bagasi tangan yang biasanya dibawa dan diawasi oleh si penumpang (konsumen) adalah tanggung jawab dari penumpang.

Pengangkut (pelaku usaha) tidak dapat diminta pertanggungjawabannya. Sekalipun demikian dalam Pasal 44 ayat 92 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1995 tentang Angkutan Udara, ada penegasan, “prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab” ini tidak lagi diterapkan secara mutlak, dan mengarah kepada prinsip tanggung jawab dengan pembatasan uang ganti rugi (setinggi-tingginya satu juta rupiah) artinya, bagasi kabin/bagasi tangan tetap dapat dimintaka pertanggungjawaban sepanjang bukti kesalahan pihak pengangkut (pelaku usaha) dapat ditunjukkan. Pihak yang dibebankan untuk membuktikan kesalahan itu ada pada si penumpang (konsumen).

Prinsip ini juga berlaku pada si konsumen perumahan, sepanjang dalam masa pemeliharaan maka, konsumen tetap dapat meminta pertanggung jawaban dari pihak pengembang apabila setelah serah terima pertama ternyata ada kerusakan pada keramik, bocor dan sebagainya. Dan hal ini harus dapat dibuktikan oleh konsumen tentang kerusakan tersebut. Akan tetapi apabila ada kerusakan yang bukan pekerjaan dari pengembang, maka hal ini bukan menjadi tanggung jawab pengembang, karena dalam perjanjian pengikatan jual beli dalam klausul juga ada ditegaskan bahwa apabila ada perbaikan yang menyimpang dari gambar denah bangunan dan spesifikasi teknis maka bukan merupakan tanggung jawab dari pengembang.

4. Prinsip Tanggung Jawab Mutlak

Prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*) sering diidentikkan dengan prinsip tanggung jawab absolute (*absolute liability*). *Strict liability* adalah prinsip tanggung jawab yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan. Namun ada pengecualian-kecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan *force majeure*. Sebaliknya absolute liability adalah prinsip tanggung jawab tanpa kesalahan dan tidak ada pengecualiannya. Selain itu pada pandangan yang agak mirip yang mengaitkan perbedaan keduanya, pada ada atau tidak adanya hubungan kausalitas antara subyek yang bertanggung jawab dan kesalahannya.

Pada *strict liability* hubungan itu harus ada, sementara pada *absolute liability*, hubungan itu tidak selalu ada. Maksudnya pada *absolute liability*, dapat saja si tergugat yang dimintai pertanggung jawaban itu bukan si pelaku langsung kesalahan tersebut (misalnya dalam kasus bencana alam). Prinsip tanggung jawab mutlak dalam hukum perlindungan konsumen secara umum digunakan untuk 'menjerat' pelakunya yang merugikan konsumen. Asas tanggung jawab itu dikenal dengan nama *product liability*. Menurut asas ini, produsen wajib bertanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen atas penggunaan produk yang dipasarkannya. Gugatan *product liability* dapat dilakukan berdasarkan tiga hal yaitu pertama, melanggar jaminan misalnya khasiat yang timbul tidak sesuai dengan janji yang tertera dalam kemasan produk, kedua ada unsur kelalaian yaitu produsen lalai memenuhi standar pembuatan obat yang baik, dan ketiga menerapkan tanggung jawab mutlak (*strict liability*).

Variasi yang sedikit berbeda dalam penerapan tanggung jawab mutlak terletak pada *risk liability*. Dalam *risk liability* kewajiban mengganti rugi dibebankan kepada pihak yang menimbulkan risiko adanya kerugian itu. Namun penggugat (konsumen) tetap diberikan beban pembuktian walaupun tidak sebesar si tergugat. Dalam hal ini ia hanya perlu membuktikan adanya hubungan kausalitas antara perbuatan pelaku usaha (produsen) dan kerugian yang dideritanya. Selebihnya dapat digunakan prinsip *strict liability*. Dalam kaitan hubungan antara pengembang dengan konsumen, pengembang tetap bertanggung jawab atas produk yang ditawarkannya kepada konsumen terutama mengenai spesifikasi bangunan atas rumah tersebut, kecuali dalam keadaan *force majeure*, misalnya terjadi gempa bumi, banjir, huru-hara, perang, kebakaran dan tindakan-tindakan

yang lainnya ataupun karena perbaikan atau perubahan yang dilakukan oleh konsumen maka pengembang dibebaskan dari kewajiban untuk melakukan perbaikan-perbaikan atas kerusakan yang terjadi karenanya dan oleh karenanya hal tersebut menjadi beban dan tanggung jawab dari pihak konsumen sepenuhnya.

5. Prinsip Tanggung Jawab Dengan Pembatasan

Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability principle*) sangat disenangi oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausula eksonerasi dalam perjanjian standar yang dibuatnya. Dalam perjanjian cuci cetak film, misalnya ditentukan bila film yang dicuci/cetak itu hilang atau rusak (termasuk akibat kesalahan petugas) maka si konsumen hanya dibatasi ganti kerugian sebesar sepuluh kali harga satu rol film baru. Prinsip tanggung jawab ini sangat merugikan konsumen bila ditetapkan secara sepihak oleh pelaku usaha.

Pada UUPK, seharusnya pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Jika ada pembatasan, mutlak harus berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang jelas. Dalam perjanjian pengikatan jual beli yang disodorkan oleh pengembang kepada konsumen, kelihatan jelas tidak adanya keseimbangan antara para pihak dalam perjanjian tersebut, karena perjanjian pengikatan jual beli tersebut sudah dipersiapkan secara baku dan sepihak oleh pengembang atau kuasa hukum pengembang. Sedangkan konsumen tinggal menandatangani saja. Sehingga dengan demikian pengembang dapat secara leluasa memasukkan semua kepentingan-kepentingannya dalam perjanjian pengikatan jual beli, sebaliknya ia dapat mengabaikan kepentingan konsumen.

Aplikasi perjanjian pengikatan jual beli ini menimbulkan permasalahan-permasalahan yang sangat merugikan konsumen.

F. Tinjauan Umum tentang *Developer*

1. Pengertian *Developer* (Pelaku Usaha)

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 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan, 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.”

Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen *Developer* masuk dalam kategori sebagai pelaku usaha. Pengertian Pelaku Usaha dalam Pasal 1 angka 3 UU PK 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.”

2. Hak, Kewajiban dan Tanggung Jawab *Developer* (Pelaku Usaha)

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 UU PK, meliputi:

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

Sedangkan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur mengenai Kewajiban Developer (Pelaku Usaha) yang meliputi:

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan.
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif
- d. Menjamin mutu barang/jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.

- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang/jasa tertentu serta member jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan.
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- g. Memberi kompensasi dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Bagi developer (pelaku usaha), selain dibebani kewajiban sebagaimana disebutkan di atas, ternyata dikenakan larangan-larangan yang diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 17 UU PK. Pasal 8 UU PK mengatur larangan bagi pelaku usaha yang sifatnya umum dan secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu³⁰

- 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.

Di samping adanya hak dan kewajiban yang perlu diperhatikan oleh *developer* (pelaku usaha), ada tanggung jawab yang harus dipikul oleh developer (pelaku usaha) sebagai bagian dari kewajiban yang mengikat kegiatannya dalam berusaha.

³⁰ B. Resti Nurhayati, *Perlindungan Konsumen Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999*, Kisi Hukum Majalah Ilmiah FH Unika Soegijapranata Semarang, 2001, edisi IX, hlm. 38.

Sehingga diharapkan adanya kewajiban dari developer (pelaku usaha) untuk selalu bersikap hati-hati dalam memproduksi barang/jasa yang dihasilkannya.

Tanggung jawab dapat didefinisikan sebagai suatu tanggung jawab secara hukum dari orang/badan yang menghasilkan suatu produk, dari orang/badan yang bergerak dalam suatu proses untuk menghasilkan suatu produk atau mendistribusikan produk tersebut. 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 :³¹

- a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan, yaitu prinsip yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat diminta pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya;
- b. Prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab, 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, 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.
- d. Prinsip tanggung jawab mutlak, dalam prinsip ini menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun ada pengecualian-pengecualian yang

³¹ Shidarta, *Op, Cit.*, hlm 54.

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

- e. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan, 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 Perlindungan Konsumen, diatur khusus dalam BAB VI, mulai dari Pasal 19 sampai dengan Pasal 28, Memperhatikan substansi Pasal 19 ayat (1) UU PK, 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.

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.

Penerapan konsep *product liability* ternyata tidak mudah, dalam system pertanggungjawaban secara konvensional, tanggung gugat produk didasarkan adanya wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, konsumen yang menderita kerugian akibat produk barang/jasa yang cacat bisa menuntut pihak produsen (pelaku usaha) secara langsung. Tuntutan

tersebut didasarkan pada kondisi telah terjadi perbuatan melawan hukum. Atau dengan kata lain, konsumen harus membuktikan terlebih dahulu kesalahan yang dilakukan oleh pelaku usaha.³²

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 tanggung jawab mutlak, yaitu bahwa produsen seketika itu juga harus bertanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen tanpa mempersoalkan kesalahan dari pihak produsen.²² Jika dicermati sebenarnya UU PK mengadopsi konsep tanggung jawab mutlak. Dalam Pasal 19 ayat (1) UU PK 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 PK 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.” 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.

³² N.H.T. Siahaan, *Op, Cit*, hlm. 20.

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:³³

- a. Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya senantiasa berlandaskan pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.
- b. Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya senantiasa mentaati segala undang-undang maupun peraturan yang berlaku di Indonesia.
- c. Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya, senantiasa menjaga keselarasan antara kepentingan usahanya dengan kepentingan pembangunan bangsa dan negara.
- d. 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.
- e. Anggota Real Estate dalam melaksanakan usahanya, senantiasa menjunjung tinggi AD/ART Real Estate Indonesia serta memegang teguh disiplin dan solidaritas organisasi.
- f. Anggota Real Estate dalam melaksanakan usahanya, dengan sesama pengusaha senantiasa saling menghormati, menghargai, dan saling membantu serta menghindarkan diri dari persaingan yang tidak sehat.
- g. Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya, senantiasa memberikan pelayanan pada masyarakat dengan sebaik-baiknya.

³³ SW Annaningsih, *Pemukiman Kembali, Alternatif Ganti Kerugian bagi Masyarakat Korban Penggusuran*, volume XXXII No. 3 Juli-September, Semarang, UNDIP, 2003, hlm 6.

Tujuh kode etik tersebut merupakan pedoman bagi seluruh developer anggota Real Estate Indonesia. Dikemukakan 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.³⁴ Hal ini dapat diartikan bahwa dalam melaksanakan kegiatannya terutamadalam menawarkan rumah kepada konsumen, developer senantiasa memberikan pelayanan yang baik dan tidak merugikan konsumen.

G. Kerangka Pemikiran

Developer sebagai pelaku usaha dalam bertindak dan berhubungan dengan pihak-pihak yang bersinggungan dengan kepentingan bisnisnya tentu harus mempunyai tanggung jawab. Salah satunya tanggungjawab pelaku usaha dengan konsumen dalam melakukan hubungan hukum. Demi kelancaran hubungan hukum tersebut perlu diterapkan ketentuan-ketentuan yang berlaku agar hukum tersebut dapat berjalan dengan tertib, lancar, dan teratur serta mempunyai kepastian hukum. Salah satu kewajiban pelaku usaha yaitu memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan atau jasa serta memberikan penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan.

Hak konsumen untuk mendapat perlindungan hukum dalam industri perumahan di Kota Bandar Lampung mencoba secara khusus mensoroti interaksi konsumen perumahan dengan pihak developer, dimana fokus utamanya pada peran Undang-

³⁴ *Ibid.*

Undang Perlindungan konsumen dalam melindungi hak-hak konsumen dalam industri perumahan, serta upaya perlindungan konsumen.

Alasan pokok terjadinya hubungan hukum perjanjian antara konsumen dan pelaku usaha yaitu kebutuhan akan barang dan atau jasa tertentu. Pelaksanaannya senantiasa harus menjaga mutu suatu produk agar konsumen dapat menikmati penggunaan, pemanfaatan, dan pemakaian barang dan atau jasa tersebut secara layak. Dalam Pasal 6 dan Pasal 7 UUPK diatur hak dan kewajiban pelaku usaha. Ketentuan ini tersebut tidak lain bermaksud agar konsumen tetap terlindungi, sehingga hubungan antara pelaku usahapun patut diatur. Hal tersebut penting artinya bagi konsumen seandainya dirugikan oleh pelaku usaha, karena Pasal ini memberikan kepastian hukum bahwa pelaku usaha mempunyai kewajiban memberikan ganti rugi kepada konsumen dan sebaliknya konsumen akan tetap dapat mengajukan tuntutan kepada pelaku usaha.

Gambar 1. Kerangka Pikir

