

# PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN PERUMAHAN

*by* Rini Winarsih

---

**Submission date:** 17-Oct-2023 10:25AM (UTC+0800)

**Submission ID:** 2198170839

**File name:** BUKU\_PERLINDUNGAN\_HUKUM\_I\_KONSUMEN.pdf (655.57K)

**Word count:** 16974

**Character count:** 108665

# **PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN PERUMAHAN**

**Oleh**

**MOHAMMAD RAFI IE, SH., M. Hum**

**RINI WINARSIH, SH., M. Hum**

**Penyunting**

**Khoiruddin, S. Sos. ME**

## SINOPSIS

Perlindungan Konsumen pada dasarnya merupakan bagian penting dalam ekonomi pasar (*laissez faire*). Di pasar bebas, para pelaku usaha menawarkan produk dan jasa dengan tujuan mencari keuntungan di satu sisi, berhadapan dengan para pembeli dan konsumen yang ingin memperoleh barang dan atau jasa yang murah dan aman di sisi lain. Tetapi di dalam pasar bebas, kedua pihak itu tidak memiliki kekuatan yang sama. Posisi pihak pelaku usaha jauh lebih kuat ketimbang para konsumen yang merupakan perorangan.

Pada hakekatnya, terdapat dua instrumen hukum penting yang menjadi landasan kebijakan perlindungan konsumen di Indonesia, yakni ;***Pertama***, Undang-Undang Dasar 1945, ***Kedua***, **Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK)**.

Dalam konteks hubungannya dengan konsumen, terdapat suatu bentuk perjanjian yang kerap disodorkan oleh pelaku usaha, yaitu suatu perjanjian standar, yang bentuknya sudah *contract of adhesion* yang konsumen sering kali tidak berkesempatan membaca isinya secara detil atau tidak terlalu memperhatikan isi perjanjian itu.

Terkait dengan perlindungan terhadap konsumen, yang perlu mendapat perhatian utama dalam perjanjian baku adalah mengenai klausula *eksonerasi (exoneratie klausule/exemption clause)*; klausula yang berisi pembebasan atau pembatasan pertanggungjawaban dari pihak pelaku usaha yang lazim

## KATA PENGANTAR

Syukur alhamdulillah. Rasa syukur yang tak terhingga kami panjatkan ke hadapan Robbulilmi. Buku PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN dapat terselesaikan.

Buku ini membahas tentang masalah yang terjadi pada konsumen kredit perumahan khususnya pada saat akad jual beli. Kebiasaan yang tidak dapat dipungkiri pada saat akad perjanjian konsumen dengan pengusaha adalah ketidaktelitian dalam membaca kontrak pembelian. Hal ini berakibat pada saat masa sulit (kredit macet) atau masa berakhirnya kredit konsumen. Buku ini memberikan solusi bagaimana cara memecahkan permasalahan tersebut dengan memperhatikan klausula *eksonerasi (exoneratie klausule/exemption clause)*; klausula yang berisi pembebasan atau pembatasan pertanggungjawaban dari pihak pelaku usaha yang lazim .

Buku ini sangat banyak kekurangan, tentang berbagai hal khususnya tentang masalah konsumen dan developer perumahan,. kedepannya dimohon kritik dan saran membangunnya dari pembaca.

Kami tidak akan ada dan tidak akan bermanfaat apabila tidak ada dukungan dari berbagai pihak, maka sepiantas dan

seharunya kami ucapkan terima kasih atas atensi serta dukungan para mahasiswa, teman sejawat, pimpinan Fakultas Hukum Universitas Darul 'Ulum Jombang dan tak lupa keluarga besar Universitas Darul 'Ulum Jombang dalam penyelesaian buku ini.

Jazakumullah khoiron katsiro.

Jombang, Nopember 2022

Penulis

## DAFTAR ISI

Halaman Judul .....i

Sinopsis.....ii

Kata Pengantar..... iv

Daftar Isi..... vi

### **PENDAHULUAN ....1**

### **KONSUMEN ...12**

1. Hak dan Kewajiban Konsumen ....13

2. Hak Asasi Konsumen ...17

3. Konsepsi Awal Hak Konsumen ....23

### **PERLINDUNGAN KONSUMEN ...26**

1. Instrumen Hukum Bagi Perlindungan Konsumen di  
Indonesia.... 26

2. Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen ....37

### **PELAKU USAHA .... 43**

1. Hak dan Kewajiban Kewajiban Pelaku Usaha ....43

2. Bentuk-Bentuk Pelanggaran Pelaku Usaha ...46

### **DEVELOPER INDUSTRI PERUMAHAN ... 52**

1. Hak Developer .....53

2. Kewajiban Developer ....54

3. Perjanjian Baku Developer ...61

4.

**PERAN REGULASI TERHADAP PELANGGARAN HAK  
KONSUMEN ...72**

1. Peran dan Perspektif UU No. 8 Tahun 1999 Terhadap  
Pelanggaran Hak Konsumen Perumahan .... 72

**PERMASALAHAN PELANGGARAN JUAL BELI  
PERUMAHAN ...77**

1. Perjanjian Jual Beli Rumah Yang Tidak Seimbang ...77
2. Kualitas Spesifikasi Teknis Rumah Rendah ....81
3. Penyerahkan Tanah Dan Bangunan Rumah ...86
4. Belum Dilakukan Pemecahan Sertifikat ....89
5. Fasilitas Sosial Dan Fasilitas Umum Yang Tidak Standar  
....92

**REALITA PROBLEM KONSUMEN  
PERUMAHAN .... 97**

1. Tidak sesuai antara penawaran dan kenyataan.....110
2. Aspek internal developer yang informasinya sulit diakses  
oleh konsumen ....111
3. Perjanjian baku atau standar .... 111
4. Negosiasi ulang dengan developer .....112
5. Itikad tidak baik pengembang ....112

**PENUTUP .... 114**

**DAFTAR PUSTAKA ....116**

**Riwayat Hidup Penulis**

## PENDAHULUAN

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia. Namun bagi sebagian besar masyarakat Indonesia, kata 'rumah' menjadi sebutan yang teramat mahal, padahal rumah adalah bangunan dasar, fundamental dan sekaligus menjadi prasyarat bagi setiap orang untuk bertahan dan hidup serta menikmati kehidupan bermartabat, damai, aman dan nyaman. Dengan kata lain, dampak negatif terbuka pada individu yang tidak mempunyai rumah tinggal. Lebih jauh, tanpa mempunyai (akses) perumahan, kehidupan pribadi, maupun sosial akan sulit dicapai.

Tak berlebihan, hak atas perumahan menjadi variabel penting dan menjadi sebuah hak independen atau hak yang berdiri sendiri (*independent or free-standing right*) dalam mengukur apakah seseorang menikmati hak atas standar hidup yang layak (*the right to a adequate standard of living*). (Patra M Zein 2004) Hak rakyat atas perumahan dalam disiplin hak asasi manusia (HAM) seringkali dipersamakan dengan hak rakyat atas tempat untuk hidup. Karena hak ini berkaitan dengan hidup seseorang, maka rumah dalam pengertian ini mencakup makna perumahan yang memadai (*adequate housing*). Kata 'memadai' ini menjadi penting untuk

membedakan pendefinisian kata 'rumah' menjadi tidak sekedar sebetuk bangunan persegi empat yang punya atap. Dari standar internasional HAM, kita dapat meminjam makna rumah yang memadai, yakni ketersediaan pelayanan, material, fasilitas dan infrastruktur.

Memadai juga mengandung makna adanya pemenuhan prinsip-prinsip seperti affordability, habitability, accessibility. Standard internasional menyatakan legal security of tenure sebagai sebuah prinsip yang erat kaitannya dengan pemenuhan hak rakyat atas perumahan. (Ibid) Prinsip serupa juga dianut Indonesia, seperti tercantum dalam UU No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman, yakni pada Bab III pasal 5 ayat (1) bahwa ; "Setiap warga Negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur" (UU No. 4 Tahun 1992).

Tujuan pembangunan perumahan pun menekankan pada pentingnya lingkungan sehat serta terpenuhinya kebutuhan akan sarana kehidupan yang memberi rasa aman, damai, tentram dan sejahtera. Tujuan itu menjadi harapan ideal dari setiap individu konsumen perumahan. Problemanya kapasitas setiap individu sangat terbatas untuk memperoleh rumah tinggal yang sesuai dengan harapan mereka, baik dilihat dari

standar konstruksi, fasilitas sosial, standar kesehatan dan sarana lingkungan yang memadai. Karena itu ketika berbicara masalah perumahan maka tanggung jawab terhadap pemenuhan rumah yang layak bukan menjadi monopoli individu itu saja. Pemerintah, pelaku ekonomi, Lembaga Swadaya Masyarakat, dan berbagai institusi terkait harus menjadi bagian dalam usaha melahirkan kebijakan perumahan yang baik.

Memang telah ada *political will* dari pemerintah untuk menyediakan perumahan, terutama ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah melalui pembangunan perumahan oleh Perum Perumnas, bahkan GBHN mengamanatkan perlunya pemerataan kebutuhan rakyat dibidang perumahan. Namun demikian, laju kebutuhan masyarakat akan perumahan, seiring dengan pembentukan keluarga-keluarga baru, jauh melebihi kemampuan pemerintah. (Yusuf Shofie) Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat menyebutkan tahun 2009 jumlah kebutuhan rumah (backlog) di Indonesia berdasarkan data dari Bappenas adalah 7.4 juta. Adapun jumlah pertambahan kebutuhan rumah setiap tahun baru mencapai 710.000 unit.

Sedangkan data backlog perumahan yang pernah tercatat oleh Bappeda pada tahun 2005 adalah sebanyak 17.144, artinya

pada saat itu terdapat 17.144 KK (jumlah pasangan keluarga) yang belum memiliki rumah. Data ini diperoleh dari pengurangan jumlah KK pada tahun tersebut 359.384 dikurangi dengan jumlah rumah pada tahun tersebut 342.240. Penduduk tahun 2009 telah mencapai hampir 1,6 juta orang, dan jika diasumsikan rata-rata anggota keluarga 4 orang, berarti ada 400.000 KK, sedangkan data Dinas PU jumlah rumah pada tahun 2008 hanya 324.529 unit termasuk ruko, maka dapat dibayangkan berapa besar kebutuhan akan rumah tinggal saat ini. Angka backlog itu akan terus bertambah pada tahun berikutnya. Hal tersebut tentu saja merupakan peluang bagi para pelaku usaha pengembang perumahan, merupakan pasar potensial untuk meraih keuntungan. Berdasarkan data dari Pemerintah, diketahui saat ini sedikitnya ada 127 pengembang perumahan yang beroperasi di wilayah. Dalam sepuluh tahun terakhir, industri sektor perumahan di wilayah ini mengalami "*booming*" sehingga pada gilirannya sebagai konsekuensi, beragam kasus yang berkaitan perumahan pun mengemuka.

Wilayah memiliki luas 129.468 hektar, terdiri atas wilayah kota 18.378 hektar atau sekitar 184,23 km<sup>2</sup>, dan kabupaten 111.090 hektar. Sebelumnya dikenal sebagai kawasan industri, kini berkembang sebagai tempat hunian

mandiri. Berdasarkan data Bappeda 2009 berpenduduk 1.531.666 jiwa dengan laju pertumbuhan penduduk rata-rata sebesar 3,5% pertahun. Disamping letaknya sebagai penyangga ibukota Jakarta, efek ditetapkannya menjadi ibukota provinsi Banten melalui UU No. 23 Tahun 2000 sangat berperan meningkatkan industri sektor perumahan. Wilayah yang sebelumnya tidak banyak terjamah modernisasi infrastruktur, kini menjadi sasaran berbagai investor, perekonomian meningkat tajam, sehingga potensial didirikan lokasi-lokasi perumahan.

Berdasarkan survey properti yang dilakukan oleh Bank Indonesia pada tahun 2009 terhadap realisasi kumulatif pembangunan perumahan oleh pengembang swasta melalui KPR BTN menunjukkan bahwa pembangunan perumahan di wilayah ini terus terjadi peningkatan, begitupun realisasi kumulatif nilai penjualan rumah yang dibangun oleh pengembang (developer). Dari hasil survey berdasarkan tipe rumah, disebutkan penjualan tipe rumah menengah naik paling tinggi 38,11%, diikuti oleh rumah tipe kecil 25,29% dan rumah besar 14,89%. Hasil survey juga memperlihatkan *trend* peningkatan kebutuhan perumahan masih akan berlanjut di tahun 2010, dengan tipe rumah kecil yang diperkirakan meningkat paling tinggi.

Pembelian rumah dengan cara kredit melalui pengembang perumahan dipercaya masih menjadi favorit, hanya kumulatif nilai penjualan rumah yang dibangun oleh pengembang (developer). Dari hasil survey berdasarkan tipe rumah, disebutkan penjualan tipe rumah menengah naik paling tinggi 38,11%, diikuti oleh rumah tipe kecil 25,29% dan rumah besar 14,89%. Hasil survey juga memperlihatkan *trend* peningkatan kebutuhan perumahan masih akan berlanjut di tahun 2010, dengan tipe rumah kecil yang diperkirakan meningkat paling tinggi.

Pembelian rumah dengan cara kredit melalui pengembang perumahan dipercaya masih menjadi favorit, hanya kumulatif nilai penjualan rumah yang dibangun oleh pengembang (developer). Dari hasil survey berdasarkan tipe rumah, disebutkan penjualan tipe rumah menengah naik paling tinggi 38,11%, diikuti oleh rumah tipe kecil 25,29% dan rumah besar 14,89%. Hasil survey juga memperlihatkan *trend* peningkatan kebutuhan perumahan masih akan berlanjut di tahun 2010, dengan tipe rumah kecil yang diperkirakan meningkat paling tinggi. Pembelian rumah dengan cara kredit melalui pengembang perumahan dipercaya masih menjadi favorit, hanya 7,9% konsumen yang membeli rumah dalam bentuk *hard cash*. Kenyataan ini semakin menunjukkan

tingginya tingkat kebutuhan masyarakat akan rumah tinggal dan untuk mewujudkan hal tersebut pembeliannya dilakukan dengan cara kredit.

Pemenuhan kebutuhan perumahan bukan tanpa kendala. Konsumen yang keberadaannya tidak terbatas, dengan strata yang sangat bervariasi menyebabkan pengembang melakukan kegiatan pemasaran dan distribusi produk barang atau jasa dengan cara-cara se-efektif mungkin agar dapat mencapai konsumen yang majemuk. Untuk itu, berbagai cara pendekatan diupayakan sehingga mungkin menimbulkan berbagai dampak, termasuk yang menjerus pada tindakan yang bersifat negatif bahkan tidak terpuji. Dampak negatif yang lazim terjadi, antara lain menyangkut kualitas barang, informasi tidak jelas, dan sebagainya. (Sri Redjeki)

Merebaknya kasus perumahan pada dasarnya diawali dengan ketidaksesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur dengan realita yang diterima konsumen saat menempati rumah tersebut. Seperti kualitas spesifikasi teknis rumah yang rendah, perbedaan luas tanah, keterlambatan penyerahan bangunan, masalah fasilitas sosial dan umum, dan sebagainya. Yusuf Shofie mengatakan bahwa pemasaran yang dilakukan developer sangat tendensius, sehingga tidak jarang informasi yang disampaikan itu ternyata menyesatkan (*misleading*

*information*) atau tidak benar, padahal konsumen sudah terlanjur menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pengembang, atau bahkan sudah akad kredit dengan Bank pemberi kredit pemilikan rumah. (Yusuf Shofie)

Beberapa kasus perumahan yang terjadi, pada umumnya memposisikan konsumen sebagai kelompok yang lemah dibandingkan dengan pengembang. Baik dari segi sosial ekonomi, pengetahuan teknis dan kemampuan dalam mengambil tindakan hukum melalui institusi pengadilan. Perlindungan hukum terhadapnya belum terjamin sebagaimana yang diharapkan.

Sulistyowati melihat 6 poin penting yang merugikan konsumen, dalam upaya mendapatkan perumahan, yaitu: (Sulistyowati )

(1) semakin tingginya harga rumah; (2) para developer swasta enggan membangun rumah jenis sederhana, karena dirasakan keuntungan yang akan di dapat sangat kecil; (3) developer sering tidak memperhatikan kepentingan para konsumen, dengan mengingkari janji akan penyediaan sarana dan prasarana umum; (4) keadaan perumahan senyatanya tidak sesuai dengan yang dijanjikan; (5) kualitas rumah yang buruk; dan (6) administrasi cicilan BTN yang tidak rapi.

Mencermati hal tersebut diatas, perlu keterlibatan seluruh

komponen atau institusi terkait, baik itu yang ada di pusat maupun daerah untuk secara bersama-sama memperjuangkan nasib konsumen perumahan. Gerakan perlindungan konsumen di Indonesia yang dipelopori Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) adalah pemicu utama lahirnya lembaga-lembaga sejenis yang kemudian mendorong pemerintah membuat perundang-undangan mengenai perlindungan konsumen dan ketentuan-ketentuan terkait pengadaan perumahan masyarakat. Diantaranya Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, UU No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman, Kepmenpera No. 09/KPTS/1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, UU No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) serta ditetapkannya Peraturan Pemerintah RI No. 59 Tahun 2001 Tentang Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat. Sedangkan untuk kota, terkait masalah perumahan telah diberlakukan Perda No. 28 Tahun 1996 Tentang Rumah Susun, dan Perda No. 4 Tahun 2009 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di kota.

UU No. 8 Tahun 1999 (UUPK) secara khusus mengatur permasalahan konsumen dan memberi wadah bagi aspirasi dan

advokasi yang akan dilakukan konsumen jika terjadi tindakan tidak bertanggung jawab yang dilakukan oleh produsen. Harapan terhadap UUPK jelas sangat besar. Walaupun belum sempurna, akan tetapi adanya undang-undang ini merupakan suatu langkah maju dalam rangka menciptakan kegiatan usaha yang sehat di Indonesia pada umumnya, dalam upaya memberikan perlindungan kepada konsumen pada khususnya. (Sastrawijaya; 2001)

Demikian pentingnya masalah perlindungan terhadap hak-hak konsumen, maka pengajuan Skripsi dengan judul Hak Konsumen Untuk Mendapat Perlindungan Hukum Dalam Industri Perumahan mencoba secara khusus mensoroti interaksi konsumen perumahan dengan pihak pengembang, dimana fokus utamanya pada peran UU No.8 Tahun 1999 dalam melindungi hak-hak konsumen dalam industri perumahan, serta upaya advokasi konsumen.

Pertanyaan besar yang harus dijawab oleh semua pihak, baik pelaku ekonomi/pelaku usaha, maupun konsumen sendiri, adalah seberapa efektif UU No. 8 Tahun 1999 ini dalam pelaksanaannya; Apakah konsumen sudah mampu meletakkan posisi yang sejajar dalam interaksi dengan pelaku ekonomi/pelaku mampu mempertahankan atau menuntutnya dengan baik dan benar. Pertanyaan-pertanyaan dasar tersebut

sangatlah penting untuk di evaluasi dari waktu ke waktu dengan maksud untuk menjawab satu pertanyaan awal, apakah konsumen benar-benar sudah cukup dilindungi oleh lahirnya UU No. 8 Tahun 1999.

Konsumen adalah istilah yang tentu sudah tak asing lagi di telinga. Konsumen adalah bagian penting dalam kegiatan ekonomi. Apa yang dimaksud dengan konsumen?. Dikutip dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), konsumen adalah pemakai barang hasil produksi (bahan pakaian, makanan, dan perumahan, hasil jasa dan sebagainya).

Sementara merujuk pada Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Konsumen adalah rantai terakhir dalam aliran produk setelah produsen dan distributor. Konsumen adalah orang yang hanya akan menggunakan produk tersebut tanpa menjual kembali kepada pihak-pihak tertentu.

Secara sederhana, konsumen adalah sebagai orang atau pihak tertentu yang membayar untuk mendapatkan jasa atau produk dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan mereka. Istilah lain dari konsumen adalah pelanggan.

Sebagai konsumen tentunya mempunyai hak dan kewajiban terhadap produksi yang diambil atau yang dimanfaatkan. Seringkali pemanfaatan produksi ini

menimbulkan masalah dalam transaksinya, apalagi jual beli dilakukan dengan model kredit.

Secara ringkas, kredit merupakan fasilitas keuangan yang memungkinkan seseorang atau badan usaha meminjam uang untuk membeli produk dan membayarnya kembali dalam jangka waktu yang ditentukan dengan dikenakan bunga. Berdasarkan Undang-Undang Perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Kredit disediakan oleh bank umum konvensional, BPR, dan atau Pegadaian.

## **5. Hak dan Kewajiban Konsumen**

Sebelum membahas mengenai hak konsumen, ada baiknya dikemukakan dulu apa pengertian hak itu. Sudikno Martokusumo dalam bukunya *Mengenai Hukum, Suatu Pengantar*, menyatakan bahwa dalam pengertian hukum, hak adalah kepentingan hukum yang dilindungi oleh hukum. Kepentingan itu sendiri berarti tuntutan yang diharapkan untuk dipenuhi. Sehingga dapat dikatakan bahwa hak adalah suatu tuntutan yang pemenuhannya

dilindungi oleh hukum.

Janus Sidabalok dalam bukunya *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia* menyebutkan ada tiga macam hak berdasarkan sumber pemenuhannya, yakni : (Wibowo Tunardy, 2009)

1. Hak manusia karena kodratnya, yakni hak yang kita peroleh begitu kita lahir, seperti hak untuk hidup dan hak untuk bernapas. Hak ini tidak boleh diganggu gugat oleh negara, dan bahkan negara wajib menjamin pemenuhannya.
2. Hak yang lahir dari hukum, Yaitu hak yang diberikan oleh negara kepada warga negaranya. Hak ini juga disebut sebagai hak hukum. Contohnya hak untuk memberi suara dalam Pemilu.
3. Hak yang lahir dari hubungan kontraktual. Hak ini didasarkan pada perjanjian/kontrak antara orang yang satu dengan orang yang lain. Contohnya pada peristiwa jual beli. Hak pembeli adalah menerima barang. Sedangkan hak penjual adalah menerima uang.

Dalam UU No.8 Tahun 1999 Hak Konsumen diatur

didalam Pasal 4, yakni ;

1. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa.
2. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
3. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan.
5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
6. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen.
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
8. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan perundang-

undangan lainnya.

Hak tersebut diatas pada intinya adalah untuk meraih kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen. Sebab masalah tersebut merupakan hal yang paling utama dalam perlindungan konsumen. Barang dan/atau jasa yang penggunaannya tidak memberikan kenyamanan, tidak aman atau membahayakan keselamatan konsumen jelas tidak layak untuk diedarkan dalam masyarakat. Juga untuk menjamin bahwa suatu barang dan/atau jasa yang dikehendakinya berdasarkan atas keterbukaan informasi yang benar, jelas, dan jujur. Jika terdapat penyimpangan yang merugikan, konsumen berhak untuk di dengar, memperoleh advokasi, pembinaan, perlakuan yang adil, kompensasi sampai ganti rugi.

Sedang kewajiban konsumen diatur dalam pasal 5 UUPK yaitu ;

- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian;
- 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

konsumen secara patut;

## **2. Hak Asasi Konsumen**

Mengingat betapa pentingnya hak-hak konsumen, sehingga melahirkan persepsi bahwa hak-hak konsumen merupakan Generasi Keempat Hak Asasi Manusia yang merupakan kata kunci dalam konsepsi hak asasi dalam perkembangan umat manusia di masa yang akan datang.

Persoalan hak asasi manusia tidak cukup hanya dipahami dalam konteks hubungan kekuasaan yang bersifat vertikal, tetapi mencakup pula hubungan-hubungan kekuasaan yang bersifat horisontal, antar kelompok masyarakat, antara golongan rakyat atau masyarakat, dan bahkan antar satu kelompok masyarakat di suatu negara dengan kelompok masyarakat di negara lain.

Hak konsumen dalam artian yang luas ini dapat disebut sebagai dimensi baru hak asasi manusia yang tumbuh dan harus dilindungi dari kemungkinan penyalahgunaan atau tindakan sewenang-wenang dalam hubungan kekuasaan yang bersifat horizontal antara pihak produsen dengan konsumennya. (Sembiring A, 2010)

Pengertian konseptual hak asasi manusia itu dalam sejarah instrument hukum internasional setidak-tidaknya

telah melampaui tiga generasi perkembangan. Generasi pertama, yaitu pemikiran mengenai konsepsi hak asasi manusia yang sejak lama berkembang dalam wacana para ilmuwan sejak era *enlightenment* di Eropa, meningkat menjadi dokumen-dokumen hukum internasional yang resmi. Puncak perkembangan generasi pertama hak asasi manusia ini adalah pada peristiwa penandatanganan naskah *Universal Declaration of Human Rights* Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB) pada tahun 1948 setelah sebelumnya ide-ide perlindungan hak asasi manusia itu tercantum dalam naskah-naskah bersejarah di beberapa negara, seperti di Amerika Serikat dengan *Declaration of Independence*, dan di Perancis dengan *Declaration of Rights of Man and of the Citizen*.

Dalam konsepsi generasi pertama ini elemen dasar konsepsi hak asasi manusia itu mencakup soal prinsip integritas manusia, kebutuhan dasar manusia, dan prinsip kebebasan sipil dan politik. Pada perkembangan selanjutnya yang biasa disebut sebagai hak asasi manusia.

Generasi Kedua adalah konsepsi hak asasi manusia untuk mengejar kemajuan ekonomi, sosial dan kebudayaan, termasuk hak atas pendidikan, hak untuk menentukan status politik, hak untuk menikmati ragam penemuan-penemuan

ilmiah, dan lain-lain sebagainya. Puncak perkembangan kedua ini tercapai dengan ditandatanganinya *International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights* pada tahun 1996.

Kemudian muncul pula konsepsi baru hak asasi manusia yang mencakup pengertian mengenai hak untuk pembangunan atau *rights to development*. Hak atas atau untuk pembangunan ini mencakup persamaan atau kesempatan untuk maju yang berlaku bagi segala bangsa, dan termasuk hak setiap orang yang hidup sebagai bagian dari kehidupan bangsa tersebut. Hak untuk atau atas pembangunan ini antara lain meliputi hak untuk berpartisipasi dalam proses pembangunan, dan hak untuk menikmati hasil-hasil pembangunan tersebut, menikmati hasil-hasil dari perkembangan ekonomi, sosial dan kebudayaan, pendidikan, kesehatan, distribusi pendapatan, kesempatan kerja, dan lain-lain sebagainya. Konsepsi baru mulai berkembang tahun 1986 dan oleh para ahli disebut sebagai konsepsi hak asasi manusia Generasi Ketiga.

Setiap pelanggaran terhadap hak asasi manusia mulai dari generasi pertama sampai ketiga selalu melibatkan peran pemerintah yang biasa dikategorikan sebagai *crime by government* yang termasuk ke dalam pengertian *political*

*crime* (kejahatan politik) sebagai lawan dari pengertian *crime againts government* (kejahatan terhadap kekuasaan). Karena itu, yang selalu dijadikan sasaran perjuangan hak asasi manusia adalah kekuasaan refresif negara terhadap rakyatnya. Dalam perkembangannya, sebagaimana diuraikan diatas dimensi-dimensi hak asasi manusia itu berubah makin kompleks sifatnya. Dimana persoalan hak asasi manusia tidak cukup hanya dipahami dalam konteks hubungan kekuasaan yang bersifat vertikal, tetapi mencakup pula hubungan-hubungan kekuasaan yang bersifat horisontal, antar kelompok masyarakat, antara golongan rakyat atau masyarakat, dan bahkan antar satu kelompok masyarakat di suatu negara dengan kelompok masyarakat di negara lain. Konsepsi baru inilah diperkenalkan dengan sebutan sebagai konsepsi Generasi Keempat.(Ibid)

Di Indonesia hingga kini, perjuangan, perlindungan, dan penegakan HAM masih terfokus pada masalah politik dan keamanan sehingga aspek lain dari HAM belum tersentuh sebagaimana mestinya. Bahkan secara umum perlindungan dan penegakan HAM di Indonesia masih setengah hati.

Salah satu aspek HAM yang hingga kini belum tersentuh secara baik dalam perlindungan dan penegakan

HAM adalah dalam perlindungan konsumen. Implikasinya semakin mengawatirkan karena akselerasi pemberdayaan masyarakat di bidang konsumen dan HAM masih sangat kurang dilaksanakan. Sementara para produsen lebih mementingkan keuntungan perusahaan di tengah persaingan yang semakin ketat dan mengabaikan kepentingan konsumen. (Ahkam Jayadi, 2002) Dasar hukum dari apa yang dikemukakan di atas sebenarnya dapat dilihat pada Pembukaan UUD 1945 yang menyatakan bahwa ; "*Negara melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah dara hIndonesia, dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa*" adalah komitmen moral yang berdimensi kemanusiaan. Komitmen moral ini harus dijabarkan lebih luas oleh pemerintah untuk memenuhi tuntutan perlindungan HAM setiap warga negara dalam berbagai aspek kehidupan. Jadi bukan hanya perlindungan dan penegakan HAM alam lingkup hak-hak dibidang politik dan keamanan secara sempit. Sebagaimana dinyatakan di atas salah satu aspek yang hingga kini belum tersentuh secara memadai oleh perlindungan dan penegakan HAM adalah aspek pembangunan dibidang ekonomi, baik secara luas maupun secara khusus di bidang konsumen.

Pembangunan ekonomi mencakup berbagai sektor pembangunan yang saling terkait. Salah satu bentuk keterkaitan tersebut, pembangunan dibidang ekonomi sangat berkaitan dengan persoalan HAM. Bila kita mengkhususkan lagi, maka dimensi ekonomi yang masih kurang tersentuh selama ini baik dalam kajian teoritis apalagi dalam praktik adalah perlindungan konsumen dari perspektif HAM.

Hal ini didasarkan pada pertimbangan bahwa kegiatan ekonomi merupakan kegiatan manusia yang bersifat asasi, yakni menyangkut pemenuhan kebutuhan hidup yang sangat mendasar bagi manusia. Dalam kaitan ini, konsumen adalah manusia yang mengkonsumsi barang dan jasa. Dengan demikian bila soal pemenuhan kebutuhan pangan dan sandang manusia menjadi salah satu kebutuhan yang sangat penting bagi kehidupan manusia, maka tepatlah bila kita katakan bahwa perlindungan konsumen adalah bagian dari HAM. Pengabaian terhadap perlindungan konsumen dengan sendirinya bermakna pelanggaran terhadap HAM, baik dalam tataran masyarakat secara keseluruhan maupun manusia secara individu.

### **3. Konsepsi Awal Hak Konsumen**

Secara historis mengenai hak-hak dasar konsumen pertama kali dikemukakan oleh Presiden Amerika Serikat John F. Kennedy “Presiden yang pertama kali mengangkat martabat konsumen” saat menyampaikan pidato revolusioner di depan kongres (*US Congress*) pada tanggal 15 Maret 1962 tentang hak konsumen, yang diberi judul *A Special Message of Protection the Consumer Interest*. dalam masyarakat internasional lebih dikenal dengan "Declaration of Consumer Right".

Presiden John F. Kennedy menyebut empat hak dasar konsumen atau the four consumer basic rights, yaitu; (1). the right to safety (hak atas keamanan); (2). the right to choose (hak untuk memilih); (3). the right to be informed (hak mendapatkan informasi); (4). the right to be heard (hak untuk didengar pendapatnya). (Wijaya dan Yani, 2001)

Kemudian muncul beberapa hak konsumen selain itu, yaitu hak ganti rugi, hak pendidikan konsumen, hak atas pemenuhan kebutuhan dasar dan hak atas lingkungan yang sehat. Selanjutnya, keempat hak tersebut merupakan bagian dari Deklarasi Hak-hak Asasi Manusia yang dicanangkan PBB pada tanggal 10 Desember 1948, masing-masing pada pasal 3, 8, 19, 21 dan pasal 26, yang oleh Organisasi Konsumen Sedunia (*International Organization of*

*Consumers Union- IOCU*) ditambahkan empat hak dasar konsumen lainnya, hak untuk memperoleh kebutuhan hidup, hak untuk memperoleh ganti rugi, hak untuk memperoleh pendidikan konsumen, hak untuk memperoleh lingkungan hidup yang bersih dan sehat. (Sembiring A, *Lokcit*)

Masyarakat Ekonomi Eropa (*Europese Economische Gemeenschap* atau *EEG*) juga menyepakati lima hak dasar konsumen, yaitu ; hak perlindungan kesehatan dan keamanan (*recht op bescherming van zijn gezondheid en veiligheid*), hak perlindungan kepentingan ekonomi (*recht op bescherming van zijn economische belangen*), hak mendapat ganti rugi (*recht op schadevergoeding*), hak atas penerangan (*recht op voorlichting envorming*), hak untuk didengar (*recht om te worden gehord*).

Dua dekade kemudian setelah Kennedy menyampaikan pidato, pada tanggal 15 Maret 1983, maka Hari Hak Konsumen dirayakan untuk pertama kali, dan setelah perjalanan panjang gerakan konsumen sejak pidatonya, hak konsumen akhirnya diterima secara prinsip oleh pemerintah seluruh dunia dalam Sidang Majelis Umum PBB (*UN General Assembly*) tanggal 9 April 1985. Pengakuan hak konsumen dilakukan melalui adopsi *UN*

*guidelines for Consumers Protection*. Lobi yang konsisten oleh kelompok konsumen berdasarkan guidelines tersebut merupakan kesinambungan untuk meningkatkan dan memperkuat perlindungan hukum bagi kelanjutan gerakan konsumen di dunia; baik di negara berkembang maupun di negara maju. Usai Presiden Amerika Serikat John F. Kennedy sesudah itu, L.B. Johnson, menambahkan perlu dikembangkan konsep *product warranty and product liability*.

## PERLINDUNGAN KONSUMEN

### 3. Instrumen Hukum Bagi Perlindungan Konsumen di Indonesia

Pembangunan perekonomian nasional pada era globalisasi harus dapat mendukung tumbuhnya dunia usaha sehingga mampu menghasilkan beraneka yang produk memiliki kandungan teknologi yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat banyak dan sekaligus mendapatkan kepastian yang atas produk diperoleh Dengan dari perdagangan tanpa mengakibatkan kerugian konsumen. semakin terbukanya pasar nasional sebagai akibat dari proses globalisasi ekonomi juga tetap harus menjamin peningkatan kesejahteraan masyarakat serta kepastian atas mutu, jumlah, dan keamanan produk maupun jasa yang diperolehnya dipasar.

Untuk itu diperlukan perangkat peraturan perundang-undangan untuk mewujudkan keseimbangan perlindungan kepentingan konsumen dan pelaku usaha sehingga tercipta perekonomian yang sehat. Maka pada tanggal 20 April 1999 dibentuk Undang-undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen; yang terdiri dari 15 Bab dan 65 Pasal.

Esensi dari diundangkannya UU No. 8 Tahun 1999 (UUPK) Tentang Perlindungan Konsumen ini adalah untuk mengatur perilaku pelaku usaha dengan tujuan agar konsumen dapat terlindung secara hukum. Hal ini berarti bahwa upaya untuk melindungi kepentingan konsumen yang dilakukan melalui perangkat hukum diharapkan mampu menciptakan norma hukum perlindungan konsumen. Pada sisi lain diharapkan dapat menumbuhkan kembangkan sikap usaha yang bertanggung jawab, serta meningkatkan harkat dan martabat konsumen.

Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 dalam upaya memberikan perlindungan kepada konsumen menetapkan enam pokok materi yang menjadi muatan UU yaitu mengenai larangan-larangan, tanggungjawab produsen, tanggung gugat produk, perjanjian atau klausula baku, penyelesaian sengketa dan tentang ketentuan pidana. (Nurmandjito, 2000)

Dalam UU No. 8 Tahun 1999 pasal 1 butir (2) dijelaskan bahwa 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”.

Subyek yang disebut sebagai konsumen berarti setiap orang yang berstatus sebagai pemakai barang dan/atau jasa. Sesuai bunyi penjelasan Pasal 1 butir (2) UU No. 8 Tahun 1999 kata *pemakai* menekankan konsumen adalah *konsumen akhir (ultimade consumer)*. UU No. 8 Tahun 1999 dalam penjelasannya mengenai konsumen menegaskan bahwa didalam kepustakaan ekonomi dikenal istilah konsumen akhir dan konsumen antara. Konsumen akhir adalah pengguna atau pemanfaat akhir suatu produk, sedangkan konsumen antara adalah konsumen yang menggunakan suatu produk sebagai bagian dari proses produksi suatu produk lainnya. Pengertian konsumen dalam Undang-Undang ini adalah konsumen akhir. Hal ini pun diperkuat oleh pendapat Nasution yang mengatakan bahwa ;

“Konsumen akhir yaitu setiap orang yang mendapatkan barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup pribadi, keluarga atau rumah tangganya, dan tidak untuk keperluan komersil.” (Nasution Az, 1995)

Adapun menurut Shidarta istilah *pemakai* sebagaimana yang dijelaskan oleh Pasal 1 butir (2) UUPK

adalah menekankan bahwa, konsumen adalah *konsumen akhir (ultimate consumer)*. (Shidarta, 2000) Istilah *pemakai* dalam hal ini tepat digunakan dalam rumusan ketentuan tersebut, sekaligus menunjukkan, barang dan/atau jasa yang dipakai tidak serta merta hasil transaksi jual beli. Artinya sebagai konsumen tidak selalu harus memberikan prestasinya dengan cara membayar uang untuk memperoleh barang dan/atau jasa itu.

Dengan kata lain, dasar hubungan hukum antara konsumen dan pelaku usaha tidak harus kontraktual (*the privity of contract*). Berdasarkan dari definisi konsumen dan penjelasan tentang konsumen akhir, maka secara garis besar ada beberapa poin utama yang dapat dirangkum mengenai konsumen, yaitu ;

*Pertama*, konsumen adalah setiap orang yang berstatus sebagai pemakai barang dan/ atau jasa yang tersedia di dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain.

*Kedua*, barang dan/jasa diperoleh melalui mekanisme pemberian prestasi dengan cara membayar uang, namun dapat juga barang dan/atau jasa diperoleh tidak melalui mekanisme pemberian prestasi dengan cara membayar uang. Mekanisme seperti ini dikenal dengan istilah *the*

*privity of contract*. Sebagai contoh seseorang memperoleh parcel pada hari lebaran, isi paketnya adalah makanan dan minuman kaleng yang dibeli oleh si pengirim dari pasar swalayan, namun konsumen akhir dari makanan dan minuman itu adalah si penerima parcel dengan tanpa harus mengeluarkan sejumlah uang.

*Ketiga*, barang dan/atau jasa yang telah diperoleh tidak untuk diperdagangkan kembali.

Jika terjadi pelanggaran terhadap hak-hak konsumen oleh pelaku usaha, maka pihak konsumen dapat mengadukannya kepada lembaga yang berwenang, seperti tercantum dalam Undang UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen pasal 45 ayat (1) ;

“Setiap konsumen yang dirugikan bisa menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada dilingkungan peradilan umum”

Konsumen bisa meminta bantuan Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM) terlebih dahulu untuk meminta bantuan hukum atau bisa langsung menyelesaikan masalahnya ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Konsumen juga

bisa mendatangi sub Direktorat Pelayanan Pengaduan di Direktorat Perlindungan Konsumen, Departemen Perdagangan.

Disini setelah dilakukan proses konfirmasi, pejabat yang bersangkutan akan melakukan analisis terhadap masalah yang diadukan, kemudian diadakan klarifikasi kepada konsumen dengan cara meminta bukti-bukti dan kronologi kejadian. Baru kemudian dilakukan proses klarifikasi terhadap pelaku usaha. Seandainya pelaku usaha menyanggah tuduhan dan tidak ada titik kejelasan, akan dilakukan beberapa langkah seperti mediasi atau konsiliasi.

Kemudian pada Pasal 45 ayat (2); Seandainya kedua media diatas belum menghasilkan suatu keputusan, penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan;

1. Pelimpahan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).
2. Melakukan jalur yuridis (pengadilan) secara formil.

Direktorat Perlindungan Konsumen merupakan unit operasional dibawah Direktorat Jenderal Perdagangan Dalam Negeri, Departemen Perdagangan RI. Fungsi dan peran direktorat ini sangat terkait dengan penanganan isu-isu konsumen yang melekat dengan pembangunan sektor perdagangan.

Pelaksanaan pembinaan atas penyelenggaraan perlindungan konsumen sesuai Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berada pada Menteri Perdagangan secara hierarki (struktural dan fungsinya) dilimpahkan kepada Direktorat Jenderal Perdagangan Dalam Negeri, yang kemudian dilaksanakan oleh Direktorat Perlindungan Konsumen.

Sesuai dengan tugas pokok, fungsi dan perannya yang mengacu pada Keputusan Menteri Perdagangan No.01/M- Dag/Per/3/2005, upaya tersebut terkait dengan perumusan kebijakan, standar, norma, kriteria dan prosedur, bimbingan teknis, serta evaluasi pelaksanaan di bidang kerjasama, informasi dan publikasi perlindungan konsumen, analisis penyelenggaraan perlindungan konsumen, bimbingan konsumen dan pelaku usaha, pelayanan pengaduan serta fasilitasi kelembagaan perlindungan konsumen. (Direktorat Perlindungan Konsumen, Dirjen Dagri Dep. Perdagangan).

Dalam upaya pengembangan perlindungan konsumen, sebagaimana diamanatkan oleh Undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Peraturan Pemerintah No. 57 Tahun 2001 tentang Badan Perlindungan Konsumen Nasional maka dibentuklah

Badan Perlindungan Konsumen Nasional. Namun demikian, operasional lembaga ini baru terlaksana pada 5 Oktober 2004, sesuai Keppres Nomor 150 Tahun 2004.

BPKN yang dibentuk Pemerintah merupakan lembaga independen yang berfungsi memberikan saran dan pertimbangan kepada Pemerintah dalam upaya mengembangkan perlindungan konsumen di Indonesia. Aktivitas BPKN yang menonjol saat ini adalah penyusunan *grand scenario* kebijakan perlindungan untuk memastikan kecenderungan dan prioritas penanganan perlindungan konsumen yang efektif di masa datang, serta peningkatan dan perumusan amandemen Undang-undang Perlindungan Konsumen, sebagai pertimbangan bagi pemerintah untuk penyempurnaan Undang-undang Perlindungan Konsumen. (Direktorat Perlindungan Konsumen, Dirjen Dagri Dep. Perdagangan)

Tugas dari BKPKN adalah sebagai berikut ;

- 1 Memberikan saran dan rekomendasi kepada pemerintah dalam rangka penyusunan kebijaksanaan di bidang perlindungan konsumen,
- 2 Melakukan penelitian dan pengkajian terhadap peraturan perundang- undangan yang berlaku di bidang perlindungan konsumen,

- 3 Melakukan penelitian terhadap barang dan/atau jasa yang menyangkut keselamatan konsumen,
- 4 Mendorong berkembangnya lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat,
- 5 Menyebarkan informasi melalui media mengenai perlindungan konsumen dan memasyarakatkan sikap keberpihakan kepada konsumen,
- 6 Menerima pengaduan tentang perlindungan konsumen dari masyarakat, lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat atau pelaku usaha; dan
- 7 Melakukan survei yang menyangkut kebutuhan konsumen.

LPKSM adalah lembaga swadaya masyarakat yang bergerak dalam bidang perlindungan konsumen. Pada Pasal 44 ayat (2) UU No. 8 Tahun 1999 disebutkan bahwa LPKSM memiliki kesempatan untuk berperan aktif dalam mewujudkan perlindungan konsumen.

Tugas LPKSM, adalah :

- (1) Menyebarkan informasi dalam rangka meningkatkan kesadaran atas hak dan kewajiban dan kehati-hatian konsumen dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa,
- (2) Memberikan nasihat kepada konsumen yang memerlukannya,

- (3) Bekerja sama dengan instansi terkait dalam upaya mewujudkan perlindungan konsumen,
- (4) Membantu konsumen dalam memperjuangkan haknya, termasuk menerima keluhan atau pengaduan konsumen,
- (5). Melakukan pengawasan bersama pemerintah dan masyarakat terhadap pelaksanaan perlindungan konsumen.

LPKSM posisinya amat strategis dalam ikut mewujudkan perlindungan konsumen. Saat ini LPKSM telah berkembang sebanyak kurang lebih 200 lembaga yang tersebar di berbagai propinsi, kabupaten dan kota. Selain menyuarakan kepentingan konsumen, lembaga ini juga memiliki hak gugat (legal standing) dalam konteks litigasi kepentingan konsumen di Indonesia. Hak gugat tersebut dapat dilakukan oleh lembaga konsumen (LPKSM) yang telah memenuhi syarat, yaitu bahwa LPKSM yang dimaksud telah berbentuk Badan Hukum atau Yayasan yang dalam anggaran dasarnya memuat tujuan perlindungan konsumen. Gugatan oleh lembaga konsumen hanya dapat diajukan ke Badan Peradilan Umum (Pasal 46 Undang-Undang Perlindungan Konsumen).

Sedangkan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) adalah institusi non struktural yang memiliki

fungsi sebagai “institusi yang menyelesaikan permasalahan konsumen diluar pengadilan secara murah, cepat dan sederhana”. Badan ini sangat penting dibutuhkan di daerah dan kota di seluruh Indonesia. Anggota-anggotanya terdiri dari perwakilan aparaturnya pemerintah, konsumen dan pelaku usaha.

Tugas-tugas utama BPSK diantaranya : (UU No. 8 Tahun 1999)

2. Menangani permasalahan konsumen melalui mediasi, konsiliasi atau arbitrase;
3. Konsultasi konsumen dalam hal perlindungan konsumen;
4. Mengontrol penambahan dari bagian-bagian standarisasi;
5. Memberikan sanksi administrasi terhadap pengusaha yang menyalahi aturan;

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

Perlindungan konsumen adalah salah satu masalah yang cukup mendasar (*substansial*) dalam konstelasi pembangunan nasional di sebuah negara, termasuk Indonesia. Hal tersebut memerlukan satu pengaturan yang sarat dengan perhatian dari berbagai stratifikasi sosial

(lapisan masyarakat), sebagaimana upaya perlindungan konsumen di Indonesia pada dewasa ini, antara lain hendak meletakkan prinsip konsumen sebagai pemakai, pengguna atau pemanfaat barang dan/atau jasa yang perlu diberikan perlindungan hukum. Di Amerika Serikat pengertian konsumen meliputi korban produk yang cacat yang bukan hanya meliputi pembeli, tetapi juga korban yang bukan pembeli tetapi pemakai, bahkan korban yang bukan pemakai memperoleh perlindungan yang sama dengan pemakai. (Sembiring A, 2010)

Adapun makna dari Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.

Menurut pasal 3 UU No. 8 Tahun 1999, tujuan dari Perlindungan ini adalah

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

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

Adapun Asas perlindungan konsumen yang tertuang dalam Pasal 2 UU No. 8 Tahun 1999 adalah ;

- a. Asas Manfaat; mengamanatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan ini harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan,
- b. Asas Keadilan; partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil,

- c. Asas Keseimbangan; memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materiil ataupun spiritual,
- d. Asas Keamanan dan Keselamatan Konsumen; memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan;
- e. Asas Kepastian Hukum; baik pelaku usaha maupun konsumen mentaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta Negara menjamin kepastian hukum.

Faktor utama yang menjadi kelemahan konsumen menurut Gunawan Wijaya adalah tingkat kesadaran akan haknya memang masih sangat rendah. Hal ini terkait dengan faktor rendahnya pendidikan konsumen. Oleh karena itu Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dimaksudkan dapat menjadi landasan hukum yang kuat bagi pemerintah dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat untuk melakukan upaya pemberdayaan konsumen melalui pembinaan dan pendidikan konsumen. Upaya

pemberdayaan ini penting karena tidak mudah mengharapakan kesadaran pelaku usaha.

Berdasarkan kondisi yang dipaparkan di atas, untuk sampai kepada hakikat dari perlindungan konsumen yang ideal, tidak saja memerlukan upaya pemberdayaan konsumen melalui pembentukan undang-undang yang dapat melindungi kepentingan konsumen secara integratif dan komprehensif, tetapi perlu juga tentang peraturan pelaksanaan, pembinaan aparat, pranata dan perangkat-perangkat yudikatif, administratif dan edukatif serta sarana dan prasarana lainnya, agar nantinya undang-undang tersebut dapat diterapkan secara efektif dimasyarakat.

## **PELAKU USAHA**

### **3. Hak dan Kewajiban Kewajiban Pelaku Usaha**

UU No. 8 Tahun 1999 memberi pengertian tentang pelaku usaha ;

“Pelaku usaha adalah setiap orang perorangan 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.”

Ketentuan di atas dapat kita jabarkan ke dalam beberapa syarat, yakni ;

1. Bentuk atau wujud dari pelaku usaha:
  - a. Orang perorangan, yakni setiap individu yang melakukan kegiatan usahanya secara seorang diri.
  - b. Badan usaha, yakni kumpulan individu yang secara bersama-sama melakukan kegiatan usaha. Badan usaha selanjutnya dapat dikelompokkan kedalam dua kategori, yakni ; Badan Hukum dan Bukan Badan Hukum
2. Badan usaha tersebut harus memenuhi salah satu kriteria ini:

- a. Didirikan dan berkedudukan di wilayah hukum Negara RI
  - b. Melakukan kegiatan di wilayah hukum Negara Republik Indonesia
3. Kegiatan usaha tersebut harus didasarkan pada perjanjian.
  4. Di dalam berbagai bidang ekonomi. Bukan hanya pada bidang preproduksi

Dengan demikian jelas bahwa pengertian pelaku usaha menurut UUPK sangat luas. Yang dimaksud dengan pelaku usaha bukan hanya produsen, melainkan hingga pihak terakhir yang menjadi perantara antara produsen dan konsumen, seperti agen, distributor dan pengecer (konsumen perantara).

Hak pelaku usaha sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UU No. 8 Tahun 1999 (UUPK) adalah : (UU No. 8 Tahun 1999,)

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

1. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
2. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di

dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;

3. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
4. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Sedangkan kewajiban pelaku usaha menurut ketentuan Pasal 7 UU No. 8 Tahun 1999 adalah ;

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
2. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
4. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
5. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang

dibuat dan/atau yang diperdagangkan;

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

Dilihat dari uraian diatas, jelas bahwa hak dan kewajiban pelaku usaha bertimbal balik dengan hak dan kewajiban konsumen. Ini berarti hak bagi konsumen adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh pelaku usaha. Demikian pula dengan kewajiban konsumen merupakan hak yang akan diterima pelaku usaha.

Bila dibandingkan dengan ketentuan umum di Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tampak bahwa pengaturan UU No. 8 Tahun 1999/UUPK lebih spesifik. Karena di UUPK pelaku usaha selain harus melakukan kegiatan usaha dengan itikad baik, ia juga harus mampu menciptakan iklim usaha yang kondusif, tanpa persaingan yang curang antar pelaku usaha.

#### 4. Bentuk-Bentuk Pelanggaran Pelaku Usaha

Dalam upaya untuk melindungi hak-hak konsumen terhadap pelanggaran yang dilakukan pelaku usaha, UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), pada prinsipnya telah mengklasifikasi bentuk-bentuk pelanggaran tersebut kedalam 3 kelompok yang dijabarkan dalam Bab IV pasal 8 sampai dengan pasal 17, yakni : (UU No. 8 Tahun 1999,)

- a. larangan bagi pelaku usaha dalam kegiatan produksi (Pasal 8 )
- b. larangan bagi pelaku usaha dalam kegiatan pemasaran (Pasal 9 – 16)
- c. larangan bagi pelaku usaha periklanan (Pasal 17)

Ada 10 larangan bagi pelaku usaha sesuai dengan ketentuan Pasal 8 ayat (1) UUPK, yakni pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang ;

- a. tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. tidak sesuai dengan berat bersih, isi bersih atau netto, dan jumlah dalam hitungan sebagaimana yang

- dinyatakan dalam label atau etiket barang tersebut;
- c. tidak sesuai dengan ukuran, takaran, timbangan dan jumlah dalam hitungan menurut ukuran yang sebenarnya;
  - d. tidak sesuai dengan kondisi, jaminan, keistimewaan atau kemanjuran sebagaimana dinyatakan dalam label, etiket atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut;
  - e. tidak sesuai dengan mutu, tingkatan, komposisi, proses pengolahan, gaya, mode, atau penggunaan tertentu sebagaimana dinyatakan dalam label atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut;
  - f. tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut;
  - g. tidak mencantumkan tanggal kadaluwarsa atau jangka waktu penggunaan/pemanfaatan yang paling baik atas barang tertentu;
  - h. tidak mengikuti ketentuan berproduksi secara halal, sebagaimana pernyataan “halal” yang dicantumkan dalam label;
  - i. tidak memasang label atau membuat penjelasan barang yang memuat nama barang, ukuran, berat/isi bersih atau netto, komposisi, aturan pakai, tanggal pembuatan,

akibat sampingan, nama dan alamat pelaku usaha serta keterangan lain untuk penggunaan yang menurut ketentuan harus di pasang/dibuat;

- j. tidak mencantumkan informasi dan/atau petunjuk penggunaan barang dalam bahasa Indonesia sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Selain itu, ayat (2) dan (3) juga memberikan larangan sebagai berikut: (UU No. 8 Tahun 1999,)

(2) Pelaku usaha dilarang memperdagangkan barang yang rusak, cacat atau bekas, dan tercemar tanpa memberikan informasi secara lengkap dan benar atas barang dimaksud.

(3) Pelaku usaha dilarang memperdagangkan sediaan farmasi dan pangan yang rusak, cacat atau bekas dan tercemar, dengan atau tanpa memberikan informasi secara lengkap dan benar.

Selanjutnya mengenai perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha dalam kegiatan pemasaran. Ketentuan ini diatur di Pasal 9 sampai dengan 16.

Dalam Pasal 9 pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklan-kan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah ;

1. barang tersebut telah memenuhi dan/atau memiliki

potongan harga, harga khusus, standar mutu tertentu, gaya atau mode tertentu, karakteristik tertentu, sejarah atau guna tertentu;

2. barang tersebut dalam keadaan baik dan/atau baru;
3. barang dan/atau jasa tersebut telah mendapatkan dan/atau memiliki sponsor, persetujuan, perlengkapan tertentu, keuntungan tertentu, ciri-ciri kerja atau aksesoris tertentu;
4. barang dan/atau jasa tersebut dibuat oleh perusahaan yang mempunyai sponsor, persetujuan atau afiliasi;
5. barang dan/atau jasa tersebut tersedia;
6. barang tersebut tidak mengandung cacat tersembunyi;
7. barang tersebut merupakan kelengkapan dari barang tertentu;
8. barang tersebut berasal dari daerah tertentu;
9. secara langsung atau tidak langsung merendahkan barang dan/atau jasa lain;
10. menggunakan kata-kata yang berlebihan, seperti aman, tidak berbahaya, tidak mengandung risiko atau efek sampingan tanpa keterangan yang lengkap;
11. menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti.

Kemudian pada Pasal 10 ditentukan bahwa pelaku

usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa untuk diperdagangkan dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan atau membuat pernyataan yang tidak benar atau menyesatkan tentang ;

1. harga atau tarif suatu barang dan/atau jasa;
2. kegunaan suatu barang dan/atau jasa;
3. kondisi, tanggungan, jaminan, hak atau ganti rugi atas suatu barang dan/atau jasa;
4. tawaran potongan harga atau hadiah menarik yang ditawarkan;
5. bahaya penggunaan barang dan/atau jasa.

Pasal 11 mengatur tentang penjualan yang dilakukan melalui cara *obral/ lelang*. Sedangkan Pasal 12 menentukan bahwa pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan atau mengiklankan suatu barang dan/atau jasa dengan *harga atau tarif khusus* dalam waktu dan jumlah tertentu, jika pelaku usaha tersebut tidak bermaksud untuk melaksanakannya sesuai dengan waktu dan jumlah yang ditawarkan, dipromosikan, atau diiklankan. Disini ditegaskan bahwa pelaku usaha harus memiliki itikad baik dalam menjalankan usahanya. Pasal 13 juga mengatur hal serupa, yaitu pelaku usaha dilarang menawarkan,

mempromosikan, atau mengiklankan suatu barang dan/atau jasa dengan cara menjanjikan *pemberian hadiah* berupa barang dan/atau jasa lain secara cuma-cuma dengan maksud tidak memberikannya atau memberikan tidak sebagaimana yang dijanjikannya. Sedang yang berkaitan dengan *undian*, pelarangannya diatur di Pasal 14. Pada Pasal 15 ditentukan bahwa pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa dilarang melakukan dengan cara pemaksaan atau cara lain yang dapat menimbulkan gangguan baik fisik maupun psikis terhadap konsumen. (UU No. 8 Tahun 1999,) Pasal terakhir berkaitan dengan perbuatan yang dilarang dalam kegiatan pemasaran adalah Pasal 16 yang mengatur penawaran melalui *pesanan*. Adapun Pasal 17 UUPK berisi aturan untuk *perusahaan periklanan*. terakhir berkaitan dengan perbuatan yang dilarang dalam kegiatan pemasaran adalah Pasal 16 yang mengatur penawaran melalui *pesanan*. Adapun Pasal 17 UUPK berisi aturan untuk *perusahaan periklanan*.

## **DEVELOPER INDUSTRI PERUMAHAN**

Developer juga diartikan sebagai perusahaan yang bergerak dalam bidang pengadaan perumahan. Modal awal developer adalah lokasi atau tanah yang akan dijadikan produk properti.

Istilah developer berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa Inggris artinya adalah pembangun/pengembang. Sementara itu menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian developer, yaitu :

“Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya”.

Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen developer masuk dalam kategori sebagai pelaku usaha. Pengertian Pelaku Usaha dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu: “Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan

dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi” (Winarto,2008).

### **1. Hak Developer**

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

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

#### 4. Kewajiban Developer

Kepmenpera No. 9/KPTS/M/Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah pada angka I mengatur tentang kewajiban pelaku usaha bidang perumahan, properti/developer, yaitu :

*Pertama* ; Penjual wajib melaksanakan pendirian bangunan sesuai waktu yang telah diperjanjikan menurut gambar arsitektur, gambar denah dan spesifikasi teknis bangunan, yang telah disetujui dan ditanda tangani bersama oleh kedua belah pihak dan dilampirkan, yang menjadi bagian tak terpisahkan dalam akta pengikatan jual beli rumah tersebut.

*Kedua* ; Penjual wajib menyelesaikan pendirian bangunan dan menyerahkan tanah dan bangunan rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada Pembeli, kecuali karena terjadi hal-hal yang memaksa (*Force Mayeure*) yang merupakan hal diluar kemampuan Penjual, seperti bencana alam perang, pemogokan, huru-hara, kebakaran, musibah banjir dan peraturan-peraturan atau kebijaksanaan Pemerintah dibidang Moneter.

*Ketiga* ; Penjual sebelum melakukan penjualan dan atau melakukan pengikatan jual beli rumah wajib memiliki ;

a. Surat ijin persetujuan prinsip rencana proyek dari

Pemerintah Daerah setempat dan surat ijin lokasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

- b. Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, bahwa Developer telah memperoleh tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman
- c. Surat ijin Mendirikan Bangunan.

*Keempat* ; Penjual wajib mengurus pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan rumah, seketika setelah terjadinya pemindahan hak atas tanah dan bangunan rumah atau jual beli rumah (tanah dan bengunan) dihadapan PPAT

*Kelima* ; Apabila Penjual lalai untuk menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada Pembeli, diwajibkan membayar denda keterlambatan penyerahan tersebut sebesar 2%**0** (dua perseribu) dari jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah untuk setiap hari keterlambatannya.

*Keenam* ; Apabila Penjual ternyata melalaikan kewajibannya untuk mengurus pendaftaran perolehan hak atas Tanah dan Bangunan Rumah tersebut, maka Pembeli mempunyai hak dan dianggap telah diberi kuasa untuk mengurus dan menjalankan tindakan yang berkenaan

dengan pengurusan pendaftaran perolehan hak atas Tanah dan Bangunan rumah tersebut kepada instansi yang berwenang.

Selain kewajiban-kewajiban sebagaimana disebutkan diatas, Kepmenpera tersebut pada angka III juga disebutkan developer sebagai penjual harus memberikan jaminan kepada pembeli dalam bentuk; (Kepmenpera No. 9 Tahun 1995)

1. Penjual menjamin bagi kepentingan pihak Pembeli bahwa Tanah dan Bangunan Rumah yang menjadi obyek pengikatan jual beli adalah hak penjual sepenuhnya. Dan tidak dalam sengketa, tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi berwenang.
2. Penjual menjamin serta membebaskan Pembeli dari segala tuntutan yang timbul dikemudian hari baik dari segi perdata maupun pidana atas Tanah dan Bangunan Rumah tersebut.
3. Penjual menjamin dan bertanggungjawab terhadap cacat yang tersembunyi yang baru diketahui dikemudian hari, sesuai dengan ketentuan pasal 1504 dan 1506 KUH Perdata.

Pada angka IX point 2 Kepmenpera diatas juga

disebutkan bahwa pembeli punya hak untuk membatalkan pengikatan apabila terjadi hal sebagai berikut ;

- a. Pihak Penjual tidak dapat menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah beserta hak-hak yang melekat, tepat waktu yang diperjanjikan, dan Pembeli telah selesai kewajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan tersebut.
- b. Pihak Penjual menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah yang tidak cocok dengan Gambar Denah, dan Spesifikasi Teknis Bangunan yang telah ditetapkan bersama dan menjadi lampiran dalam Pengikatan Jual beli.
- c. Apabila keadaan yang dimaksud dalam butir a dan b tersebut terjadi maka perjanjian menjadi batal, dan Penjual wajib membayar uang yang telah diterima, ditambah dengan denda, bunga, dan biaya-biaya lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku menurut hukum.
- d. Pembeli tidak dapat memenuhi dan atau tidak sanggup meneruskan kewajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan Rumah sesuai dengan yang diperjanjikan.
- e. Pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan kepada Bank Pemberi Kredit

Pemilikan Rumah (KPR) sesuai dengan syarat-syarat Akta Perjanjian Kredit.

- f. Pembeli mengundurkan diri atau membatalkan transaksi jual beli Tanah dan Bangunan Rumah karena suatu sebab atau alasan apapun juga.
- g. Apabila keadaan sebagaimana dimaksud dalam butir d, e, dan f tersebut terjadi dalam hal pembayaran atas Tanah dan Bangunan Rumah belum mencapai 10% maka keseluruhan pembayaran tersebut menjadi hak pihak Penjual.

Sementara itu, jika ditinjau dari UU, No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman, pengembang perumahan atau developer juga mempunyai kewajiban, yaitu pasal 7 ayat 1 bahwa setiap orang atau badan yang membangun rumah atau perumahan wajib ;

- a. mengikuti persyaratan teknis, ekologis, dan administratif;
- b. melakukan pemantauan lingkungan yang terkena dampak berdasarkan rencana pemantauan lingkungan;
- c. melakukan pengelolaan lingkungan berdasarkan rencana pengelolaan lingkungan.

Dalam Pasal 24 UU No. 4/ 1992 ditegaskan pula bahwa dalam membangun lingkungan siap bangun selain memenuhi ketentuan pada Pasal 7 UU No. 4 Tahun 1992 di atas, badan usaha dibidang pembangunan (dalam hal ini developer) wajib ;

- a. melakukan pematangan tanah, penataan penggunaan tanah, penataan penguasaan tanah, dan penataan pemilikan tanah dalam rangka penyediaan kaveling tanah matang;
- b. membangun jaringan prasarana lingkungan mendahului kegiatan membangun rumah, memelihara, dan mengelolanya sampai dengan pengesahan dan penyerahannya kepada pemerintah daerah;
- c. mengkoordinasikan penyelenggaraan penyediaan utilitas umum;
- d. membantu masyarakat pemilik tanah yang tidak berkeinginan melepaskan hak atas tanah di dalam atau di sekitarnya dalam melakukan konsolidasi tanah;
- e. melakukan penghijauan lingkungan;
- f. menyediakan tanah untuk sarana lingkungan;
- g. membangun rumah.

Berdasarkan ketentuan di atas maka jelas

permasalahan tentang perbaikan lingkungan perumahan merupakan tanggung jawab pengembang. Untuk itu, sepanjang pengelolaan lingkungan perumahan belum diserahkan terimakan Pemda setempat, maka Pengembang dapat dituntut pertanggungjawabannya atas pengelolaan lingkungan perumahan tersebut.

Jika pengembang lalai memperbaiki lingkungan perumahan yang dibangunnya, berdasarkan Pasal 36 UU No. 4 Tahun 1992 dapat dituntut secara pidana maupun perdata.

Sehubungan dengan adanya sengketa atau perselisihan antara pengembang atau developer dengan konsumen perumahan, diatur pada angka XI Kepmenpera No. 9 Tahun 1995, yaitu ;

1. Jika terjadi perselisihan, perbedaan pendapat maupun sengketa yang timbul sehubungan dengan/sebagai akibat dari pengikatan ini, maka para pihak akan menyelesaikan secara musyawarah.
2. Jika penyelesaian secara musyawarah tidak membawa hasil, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi melalui Badan Arbitrasi Nasional Indonesia (BANI).
3. Biaya yang timbul sehubungan dengan pemeriksaan

oleh Badan Arbtrasi Nasional Indonesia (BANI) menjadi beban dan harus dibayar oleh para pihak untuk jumlah yang sama yaitu Penjual 50 % (lima puluh prosen) dan Pembeli 50 % (lima puluh persen).

4. Dalam hal terjadi perubahan, pengurangan, dan/atau penambahan atas isi dari Pengikatan Jual Beli ini, maka para pihak akan merundingkan secara musyawarah dan mufakat serta hasilnya akan dituangkan dalam suatu Adendum yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Pengikatan Jual Beli ini.

## **5. Perjanjian Baku Developer**

Pengertian Perjanjian dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata Pasal 1313 adalah ; “Suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih”. Sementara Prof. Subekti berpendapat bahwa “perjanjian adalah peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana orang lain saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.

Adapun Wiryono Pradjadikoro menyebutkan bahwa “perjanjian adalah perbuatan hukum dimana mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan

suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji tersebut”. (Wiryono Pradjadikoro, 1981)

Dari beberapa definisi diatas, dapat ditarik kesimpulan adanya beberapa unsur perjanjian, yaitu ; (Muliadi Nur 2008)

1. Adanya pihak-pihak yang sekurang-kurangnya dua orang, Pihak-pihak yang dimaksudkan di sini adalah subyek perjanjian yang dapat berupa badan hukum dan manusia yang cakap untuk melakukan perbuatan ukum menurut undang-undang.
2. Adanya persetujuan atau kata sepakat, Persetujuan atau kata sepakat yang dimaksudkan adalah konsensus antara para pihak terhadap syarat-syarat dan obyek yang diperjanjikan.
3. Adanya tujuan yang ingin dicapai, Tujuan yang ingin dicapai dimaksudkan di sini sebagai kepentingan para pihak yang akan diwujudkan melalui perjanjian.
4. Adanya prestasi atas kewajiban yang akan dilaksanakan, Prestasi yang dimaksud adalah sebagai kewajiban bagi pihak-pihak untuk melaksanakannya sesuai dengan apa yang disepakati.
5. Adanya bentuk tertentu, Bentuk tertentu yang dimaksudkan adalah perjanjian yang dibuat oleh para

pihak harus jelas bentuknya agar dapat menjadi alat pembuktian yang sah bagi pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.

6. Adanya syarat-syarat tertentu, Syarat-syarat tertentu yang dimaksud adalah substansi perjanjian sebagaimana yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian yang antara satu dengan yang lainnya dapat menuntut pemenuhannya.

Pasal 1320 KUH Perdata menentukan empat syarat sahnya suatu perjanjian; (Muliadi Nur 2008)

1. Sepakat mereka yang mengadakan perjanjian
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Syarat yang disebut pertama dan kedua disebut *Syarat Subjektif*, karena berkenaan dengan subjek dari pelaku perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut *Syarat Objektif*, karena berkenaan dengan masalah objeknya. Apabila syarat subjektif tidak dipenuhi maka perjanjian mempunyai akibat hukum Dapat Dibatalkan. Sedangkan apabila syarat objektif tidak dipenuhi, maka

perjanjian tersebut mempunyai akibat hukum Batal demi Hukum. (Taqyuddin Kadir, 2006)

Salah satu asas yang dikenal dan dianut dalam hukum perjanjian Indonesia ialah asas kebebasan berkontrak. Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 KUH Perdata yang menerangkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sebenarnya yang dimaksud pasal tersebut tidak lain dari pernyataan bahwa setiap perjanjian mengikat kedua belah pihak. Dan dari pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa orang leluasa membuat perjanjian apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum atau kesusilaan.

Selama perkembangannya hampir setengah abad Hukum Perjanjian Indonesia mengalami perubahan, antara lain sebagai akibat dari keputusan badan legislatif dan eksekutif serta pengaruh dari globalisasi. Dari perkembangan tersebut dan dalam praktek dewasa ini, perjanjian seringkali dilakukan dalam bentuk perjanjian baku (*standard contract*), dimana sifatnya membatasi asas kebebasan berkontrak. Latar belakang tumbuhnya perjanjian baku disebabkan karena keadaan sosial ekonomi.

Perusahaan besar dan perusahaan pemerintah mengadakan kerja sama dalam suatu organisasi, dan untuk kepentingan mereka, ditentukan syarat-syarat secara sepihak. Pihak lawannya (*wederpartij*) pada umumnya mempunyai kedudukan lemah baik karena posisinya maupun karena ketidaktahuannya, dan hanya menerima apa yang disodorkan. Pemakaian perjanjian baku tersebut sedikit banyaknya telah menunjukkan perkembangan yang sangat membahayakan kepentingan masyarakat, terlebih dengan mengingat bahwa awamnya masyarakat terhadap aspek hukum secara umum, dan khususnya pada aspek hukum perjanjian.

Perjanjian Baku diterjemahkan dari istilah yang dikenal dalam bahasa Belanda yaitu *standard contract* atau *standard voorwaarden*. Diluar negeri belum terdapat keseragaman mengenai istilah yang dipergunakan untuk perjanjian baku. Kepustakaan Jerman memakai istilah *standard vertrag*. Dan Hukum Inggris menyebut dengan *standard contract*, atau *standardized contract*. Mariam Darus Badruzaman menerjemahkannya dengan istilah perjanjian baku, baku berarti patokan, ukuran, acuan. Olehnya jika bahasa hukum dibakukan, berarti bahwa hukum itu ditentukan ukurannya, patokannya, standarnya,

sehingga memiliki arti tetap yang dapat menjadi pegangan umum. (Badruzaman Mariam, 1994)

Sedangkan Handius merumuskan perjanjian baku sebagai berikut ;

“Standaardvoorwaarden zijnschriftelijke concept bedingen welke zijn opgesteld om zonder orderhandelingen omtrent hun inhoud obgenomente worden Indonesia een gewoonlijk onbepaald aantal nog te sluiten overeenkomsten van bepaald aard” artinya: “Perjanjian baku adalah konsep perjanjian tertulis yang disusun tanpa membicarakan isinya dan lazimnya dituangkan dalam sejumlah perjanjian tidak terbatas yang sifatnya tertentu”

Sehubungan dengan sifat massal dan kolektif dari perjanjian baku Vera Bolger menamakannya sebagai *take it or leave it contract*. Maksudnya adalah jika debitur menyetujui salah satu syarat-syarat, maka debitur mungkin hanya bersikap menerima atau tidak menerimanya sama sekali, kemungkinan untuk mengadakan perubahan itu sama sekali tidak ada. (Muliadi Nur) Pasal 1 angka (10) UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) memberikan pengertian klausula baku yaitu ;

“Setiap aturan atau ketentuan dari syarat yang telah

dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi konsumen”

Perjanjian baku menurut Sudaryatmo mempunyai ciri-ciri sebagai berikut: (Sudaryatmo, 1996)

1. Perjanjian sepihak oleh produsen yang posisinya lebih kuat dari konsumen;
2. Konsumen sama sekali tidak dilibatkan dalam menentukan isi perjanjian;
3. Dibuat dalam bentuk tertulis dan massal;
4. Konsumen terpaksa menerima isi perjanjian karena didorong oleh kebutuhan;

Perjanjian baku yang banyak terdapat di masyarakat biasanya dapat dibedakan dalam tiga jenis, yaitu ;

1. Perjanjian baku sepihak, adalah perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya didalam perjanjian itu. Pihak yang kuat di sini adalah pihak kreditur yang mempunyai posisi ekonomi kuat. Kedua pihak biasanya terikat dalam organisasi, misalnya pada perjanjian buruh kolektif.
2. Perjanjian baku yang ditetapkan oleh pemerintah, ialah

perjanjian baku yang isinya ditentukan pemerintah terhadap perbuatan hukum tertentu, misalnya perjanjian yang mempunyai objek hak atas tanah.

3. Perjanjian baku yang ditentukan di lingkungan notaries atau advokat. Adalah perjanjian yang konsepnya sejak semula disediakan. Untuk memenuhi permintaan anggota masyarakat yang meminta bantuan notaries atau advokat yang bersangkutan. Dalam perpustakaan Belanda jenis ini disebutkan contract model. (Farij Wajdi, 2008)

Bedasarkan Pasal 18 ayat (1) UU No. 8 Tahun 1999 pelaku usaha di dalam menawarkan barang dan/jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan atau perjanjian apabila ;

- a. Menyatakan pengalihan tanggungjawab pelaku usaha;
- b. Menyatakan bahwa pelaku udaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
- c. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/jasa yang dibeli konsumen;
- d. Menyatakan pemberian kuasa dan konsumen pada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak

langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli telah konsumen secara angsuran;

- e. Mengatur pembuktian atas hilangnya kegunaan barang dan/atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
- f. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi objek jual beli jasa;
- g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
- h. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebasan hak tanggungan, gadai, atau jaminan, terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Kesimpulannya, Pasal 18 ayat (1) UUPK pada dasarnya tidak melarang pelaku usaha untuk membuat perjanjian yang memuat klausula baku, sepanjang klausula tersebut tidak mencantumkan hal-hal yang dilarang.

Namun realitanya, meski telah ada beberapa

pembatasan dalam UUPK, tetap saja klausula perjanjian baku yang dirumuskan pengembang perumahan (developer) menempatkan konsumen pada posisi yang tidak menguntungkan. Karena faktor kebutuhan konsumen terpaksa menerima kondisi menjadi subyek aktifitas bisnis untuk meraup keuntungan yang *tidak fair* oleh pelaku usaha. Disisi lain konsumen juga tidak mempunyai pengetahuan yang memadai tentang bentuk-bentuk perjanjian perumahan. Kemampuan konsumen memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan secara baku dan sepihak oleh pengusaha kadang tidak bisa dipenuhi pada saat perjanjian sementara berjalan. Dalam hal ini konsumen harus menerima segala akibat yang timbul dari perjanjian tersebut walaupun tanpa kesalahannya.

Perjanjian baku saat ini masih menjadi norma dalam transaksi perumahan. Demi alasan kepraktisan, konsumen hanya disodori perjanjian yang sudah baku dan tinggal membubuhkan tandatangan. Pencantuman klausula eksonerasi dalam perjanjian baku biasanya diletakkan secara samar atau “tersembunyi” artinya perjanjian tersebut dikondisikan hanya dibaca sekilas. Sehingga pada saat kesepakatan terjadi konsumen hanya memahami sebagian kecil dari perjanjian tersebut, tanpa dipahami secara

mendalam konsekuensi yuridisnya. Kondisi tersebut membuat konsumen perumahan seringkali tidak mampu mencerna akad kredit atasurat perjanjian dengan baik, sehingga berpotensi menjebak.

## **PERAN REGULASI TERHADAP PELANGGARAN HAK KONSUMEN**

### **2. Peran dan Perspektif UU No. 8 Tahun 1999 Terhadap Pelanggaran Hak Konsumen Perumahan**

Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) menyatakan dalam lima tahun terakhir potensi tindak pidana perumahan yang merugikan konsumen cukup tinggi. Banyak kasus di mana konsumen dikriminalisasi, setidaknya ada beberapa jenis pelanggaran yang sering dialami oleh konsumen yang masuk kategori pidana. (YLKI *Report* 2010)

*Pertama*, banyaknya pengembang menjual kavling saja tanpa bangunan. Padahal ini jelas-jelas pelanggaran, “Apa bedanya pengembang dan spekulan tanah kalau Cuma menjual kavling saja,” demikian menurut YLKI.

*Kedua*, yang sering terjadi konsumen membeli rumah tanpa dokumen perizinan sama sekali.

*Ketiga*, konsumen sudah melunasi rumahnya namun tak ada bukti kepemilikan karena belum ada pemecahan sertifikat, malah ada yang sampai developer-nya (pengembang) terlanjur bubar. (*Ibid*)

*Keempat*, yang sering terjadi adalah realisasi fasilitas sosial

dan fasilitas umum yang tidak sesuai janji. Ketika di brosur disebut ada fasilitas pendidikan tapi kenyataannya baru berupa tanah saja. Hal tersebut melanggar Pasal 8 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Pengembang juga bisa merubah secara sepihak. Semula disebutkan akan membangun kolam pemancingan di areal perumahan, ternyata tanahnya dijual dan dibangun rumah baru.

Disamping itu, banyak notaris yang bersedia membuat akta jual beli tanah berikut bangunan, padahal rumah belum dibangun. Akta ini dibuat sebagai syarat supaya konsumen bisa mengajukan kredit perumahan rakyat (KPR) ke pihak bank. Cara ini justru akan merugikan konsumen. Konsumen nantinya harus mencicil KPR tapi rumahnya tidak ada. Kalau berhenti, bank akan mengenakan penalti.

Ironisnya, meski tergolong tindak pidana, tidak ada tindakan hukum yang dilakukan kepolisian terkait hal tersebut. Kepolisian juga sering memberikan perlakuan berbeda. Jika yang melapor konsumen tidak ada tindak lanjut, tapi jika pengembang responsnya lebih cepat. (YLKI, 2009)

Dalam konteks penelitian ini, dimana tema perlindungan konsumen perumahan menjadi fokus kajian

utama, maka ketentuan-ketentuan sebagaimana yang diatur di dalam Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tetap menjadi acuan utama. Pemberlakuan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 memang sebuah manifestasi terserapnya berbagai aspirasi yang memperjuangkan nasib konsumen. Namun demikian, hal tersebut tidak memberikan jaminan keberhasilan di dalam pelaksanaannya. Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dalam pasal 8 ayat (1) telah memuat aturan-aturan yang dapat melindungi konsumen dari berbagai pelanggaran pelaku usaha.

Kemudian dalam Pasal 10 UUPK juga berisikan larangan yang dikategorikan sering dilakukan pengembang atau developer terhadap konsumen perumahan, yaitu ; Bahwa pelaku usaha dilarang menawarkan barang yang ditujukan untuk diperdagangkan dengan mempromosikan, mengiklankan atau membuat pernyataan yang tidak benar atau menyesatkan mengenai ; (UU No. 8 Tahun 1999 )

- a. Harga atau tarif suatu barang dan/atau jasa;
- b. Kegunaan suatu barang dan/atau jasa;
- c. Kondisi, tanggungan, jaminan, hak atau ganti rugi atas suatu barang dan/atau jasa;
- d. Tawaran potongan harga atau hadiah menarik yang

ditawarkan;

e. Bahaya penggunaan barang dan/atau jasa.

Berdasarkan hasil survey yang dilakukan di 5 (lima) pengembang, dengan mengambil sampel 60 konsumen perumahan sebagai responden, banyak ditemukan pelanggaran hak-hak konsumen yang dilakukan pengembang perumahan atau developer dalam melakukan transaksi perumahan.

Bentuk-bentuk atau jenis pelanggaran konsumen perumahan secara umum dapat dibagi dalam dua kelompok, yaitu ;

1. Pelanggaran hak-hak individual konsumen perumahan;  
Seperti kualitas rumah yang rendah, tidak tepatnya waktu penyerahan rumah.
2. Pelanggaran hak-hak kolektif konsumen perumahan.  
Seperti tidak atau belum dibangunnya fasilitas sosial dan fasilitas umum, sertifikasi.

Dari data di lapangan, komplain atau ketidakpuasan konsumen perumahan terhadap pengembang (developer) mencakup ;

- (1) perjanjian jual beli yang tidak seimbang;

- (2) kualitas spesifikasi teknis rumah tidak sesuai dengan yang dijanjikan atau tercantum dalam brosur;
- (3) waktu menyerahkan tanah dan bangunan rumah tidak tepat;
- (4) penyerahan sertifikat yang belum dilaksanakan;
- (5) fasilitas sosial dan fasilitas umum yang tidak standar atau belum direalisasikan;

## **PERMASALAHAN PELANGGARAN JUAL BELI PERUMAHAN**

Langkah waspada harus terus dilakukan saat melakukan transaksi apapun, termasuk jual beli rumah. Permasalahan pelanggaran jual beli perumahan disebabkan karena :

### **6. Perjanjian Jual Beli Rumah Yang Tidak Seimbang**

Dalam konteks hubungan pelaku usaha dengan konsumen, tentu tidak terlepas dengan adanya suatu bentuk perjanjian yang kerap disodorkan oleh pelaku usaha, yaitu suatu perjanjian standar, yang bentuknya sudah baku. Perjanjian baku, yaitu perjanjian yang memuat klausula baku atau klausula eksonerasi (*exoneratie klausule/exemption clause*); klausula yang berisi pembebasan atau pembatasan pertanggung jawaban dari pihak pelaku usaha. Pada prinsipnya UU No. 8 Tahun 1999 tidak melarang perjanjian yang memuat klausula baku, selama dan sepanjang klausula baku tersebut tidak mencantumkan ketentuan sebagaimana yang dilarang dalam Pasal 18 ayat (1). Namun dalam prakteknya berdasarkan hasil penelitian, meski telah ada beberapa

pembatasan dalam UUPK, tetap saja klausula perjanjian baku yang dirumuskan pengembang perumahan menempatkan konsumen pada posisi yang tidak menguntungkan.

Dari hasil survey yang dilakukan peneliti di perumahan sekitar Kabupaten Jombang melalui kuisioner tentang apakah terdapat kesetaraan dan keseimbangan materi perjanjian jual beli rumah antara pengembang atau developer dengan konsumen, adalah sebagai berikut ;

- a. Tidak terdapat keseimbangan ; 55% (33 responden dari total 60 responden). Terdiri dari ; 27 responden (30%) dari kelompok perumahan RSS/RS, dan 6 responden (10%) dari kelompok perumahan menengah/mewah. Materi perjanjian sangat tidak berimbang atau berat sebelah, yang mana merugikan dirinya sebagai pembeli atau konsumen. Contohnya adalah salah satu klusula perjanjian yang menyatakan ;

*..... biaya-biaya lain yang menjadi beban pembeli  
“termasuk tetapi tidak terbatas pada ;*

- 1) Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
- 2) PPN (besarnya berdasarkan nilai tertinggi harga permeter persegi bangunan antara developer dengan pembeli)

3) Apabila dikemudian hari atas transaksi ini dan pendaftarannya di kantor pertanahan dikenakan biaya-biaya, pajak-pajak, peningkatan nilai pajak, retribusi atau pungutan lainnya dalam bentuk apapun, maka biaya tersebut menjadi tanggungan Pihak Pembeli dan harus dibayarkan dalam waktu 7 hari setelah diminta oleh Pihak Penjual. Pihak Pembeli dengan ini melepaskan haknya untuk menuntut Pihak Penjual apabila terjadi peningkatan atau penambahan biaya, pajak atau pungutan tersebut diatas.

Klausula baku dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut diatas Hal tersebut dapat dikategorikan pelanggaran terhadap UU No. 8 Tahun 1999 pasal 18 ayat 1 dan 2. Disamping itu juga tidak memenuhi rasa keadilan.

b. Terdapat keseimbangan dalam materi perjanjian; 20% (12 dari total 60 Terdiri dari; 11 responden (18,30%) kelompok perumahan RSS/RS dan 4 responden (6,70%) kelompok perumahan menengah /mewah

Hasil survey tersebut memperlihatkan bahwa hubungan pengembang dan konsumen dalam hal mengadakan perjanjian jual beli belum sesuai dengan

asas perlindungan konsumen sesuai pasal 2 UU No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, yaitu asas keadilan dan keseimbangan. Disamping itu perjanjian baku dengan klausula eksensorasi yang dilarang, masih dominan dalam transaksi perumahan. Dikarenakan faktor kebutuhan konsumen tersebut terpaksa menerima perjanjian yang disodorkan pengembang.

Hal tersebut dapat dikategorikan pelanggaran terhadap UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, yaitu ;

- 1) Pelanggaran terhadap pasal 18 ayat 1 huruf (a) tentang pelarangan pelaku usaha membuat atau mencantumkan klausula baku dalam setiap perjanjian bila ; menyertakan pengalihan tanggungjawab pelaku usaha.
- 2) Pelanggaran Pasal 18 ayat 2 ; Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.

Dan atas pelanggaran Pasal 18 tersebut, pelaku usaha dapat dikenai sanksi hukum sesuai Pasal 62 ayat

(2) UU No. 8 Tahun 1999; yaitu ;

“Pelaku usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13 ayat (1), Pasal 14, Pasal 16, dan Pasal 17 ayat (1) huruf d dan huruf f dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)”

Selain itu, dilihat dari upaya pengembang mempersiapkan materi perjanjian secara sepihak, dapat disimpulkan bahwa pihak developer tidak mempunyai itikad baik, sebagaimana diatur dalam Pasal 7 UUPK huruf a, yaitu *“Kewajiban pelaku usaha adalah beritikad baik dalam melakukan kegiatannya”*

## **7. Kualitas Spesifikasi Teknis Rumah Rendah**

Masalah ketidaksesuaian antara apa yang dijanjikan developer dengan kenyataan yang diterima konsumen perumahan berkaitan dengan kualitas spesifikasi teknis rumah adalah kasus klasik yang sampai saat ini tetap banyak dijumpai.

Indikasi penipuan dan pelanggaran Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang dilakukan pengembang perumahan itu sudah jelas terlihat, faktanya kayu yang

digunakan untuk rumah tidak sesuai dengan spek dan brosur yang ditawarkan. Dalam brosur penawaran pengembang mencantumkan kayu yang digunakan adalah borneo super. Tapi setelah dan rumah dan bangunan seluas 250 meter seharga Rp 650 juta itu, kayu yang digunakan adalah karet jeunjing dan sengon, material kayu di dalam kropos dan hampir terjadi semua pascaperjanjian pengikat jual-beli diserahkan. Di cluster ini ada beberapa rumah mengalami hal serupa. Para warga protes karena *specs* tidak sesuai dengan yang ditawarkan, dan meminta kepada pengembang agar diganti secara total. Tetapi pengembang menolak dan hanya memberikan pergantian kayu yang rusak saja.

Penyelesaian kasus yang sering berpihak pada pelaku ekonomi seperti itulah yang membuat sebagian besar konsumen perumahan enggan untuk berperkara, apalagi meneruskan kasusnya hingga berproses di pengadilan.

Berdasarkan hasil survey tentang apakah kualitas spesifikasi teknis rumah telah sesuai dengan yang diperjanjikan atau sesuai dengan brosur promosi, diperoleh data sebagai berikut ;

- a. Tidak sesuai dengan perjanjian dan/atau tidak sesuai dengan brosur/iklan ; 65% (39 responden dari total 60

responden ). Terdiri dari ; 28 responden atau 46,70% perumahan RSS/RS, dan 11 responden atau 18,30% kelompok perumahan menengah/mewah. Kasus-kasus yang dikemukakan diatas merupakan bagian dari 65% responden tersebut.

- b. Sesuai dengan standar kualitas spesifikasi teknis rumah dalam brosur atau sesuai yang dijanjikan ; 25% (15 responden). Terdiri dari ; 5% (3 orang) responden dari kelompok perumahan RSS/RS, dan kelompok perumahan menengah/mewah, 20% (12) responden.
- c. Tidak memberikan tanggapan ; 10% (6 responden). Terdiri dari ; 2 responden (3,33%) kelompok perumahan RSS/RS, dan 4 responden (6,67%) kelompok perumahan menengah/mewah. Hal ini diperkirakan kurangnya pengetahuan konsumen mengenai standar spesifikasi teknis material rumah.

Melihat data prosentase data survey, serta berbagai kasus diatas, maka dapat disimpulkan bahwa pelaku usaha jelas telah melakukan pelanggaranpelanggaran terhadap UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, yaitu ;

- 1) Pelanggaran terhadap Pasal 8 ayat (1) huruf (d) dan (e)

yaitu ;

“pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan kondisi, jaminan, mutu atau janji sebagaimana dinyatakan dalam keterangan barang dan/atau jasa tersebut”

2) Pelanggaran Pasal 8 ayat 1 (f), yaitu ;

“pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut”

3) Pelanggaran Pasal 9 ayat (1) huruf f ;

“bahwa pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah ; barang tersebut tidak mengandung cacat tersembunyi”

4) Pelanggaran Pasal 10 huruf c ;

“pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan atau membuat pernyataan yang tidak benar atau menyesatkan mengenai kondisi suatu barang dan/atau jasa”

Dalam kasus-kasus tersebut diatas, pelaku usaha harus melaksanakan kewajibannya seperti diatur Pasal 7 UUPK huruf g ;

“Pelaku usaha wajib memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian”

Untuk itu sesuai Pasal 62 Ayat (1) UU No. 8 Tahun 1999, atas pelanggaran-pelanggaran terhadap pasal 8, 9 dan 10 diatas, pelaku usaha dapat dikenakan sanksi pidana dan denda ;

“Pelaku usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 13 ayat (2), Pasal 15, Pasal 17 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, huruf e, ayat (2), dan Pasal 18 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah)”

Disamping pelanggaran terhadap UU No. 8 Tahun 1999 (UUPK), pihak developer dalam kasus tersebut juga dapat dikenakan aturan yang tercantum pada Kepmenpera No. 9 Tahun 1995 angka III point 3 yaitu ;

“Penjual menjamin dan bertanggung jawab terhadap cacat yang tersembunyi yang baru diketahui dikemudian hari, sesuai dengan ketentuan pasal 1504 dan 1506 KUH Perdata”.

## **8. Penyerahkan Tanah Dan Bangunan Rumah**

Berkaitan dengan ketepatan waktu penyerahan tanah dan bangunan dari pengembang kepada konsumen, data survey mencatat ;

- a. Tidak sesuai dengan jadwal yang telah disepakati ; 45% (27 responden dari total 60). Terdiri dari ; 19 responden (31,70%) kelompok perumahan RSS/RS, dan 8 responden (13,30%) kelompok perumahan menengah/mewah.
- b. Sesuai dengan waktu yang disepakati ; 48,30% (29 responden dari total 60). Terdiri dari ; 9 responden (15%) kelompok perumahan RSS /RS, dan 20 responden (33,30%) kelompok perumahan menengah /mewah.
- c. Tidak memberi tanggapan ; 6,70% (4 responden jumlah total 60). Terdiri dari ; 1 responden (1,70%) kelompok perumahan RSS/RS, dan 3 responden (5%) kelompok perumahan menengah/mewah.

Data survey tersebut diatas menjelaskan bahwa telah terjadi pelanggaran terhadap Pasal 16 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999, yaitu ; Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk ;

- a. tidak menepati pesanan dan/untuk kesempatan waktu

penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan;

- b. tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi;

Kasus tersebut juga tidak dapat dipisahkan dari Pasal 4 huruf h UU No. 8 Tahun 1999 yang menyebutkan tentang ;

“konsumen berhak untuk mendapat kompensasi, ganti rugi dan atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya”

Untuk pelanggaran sebagaimana dimaksud pasal 16 tersebut, maka pihak pengembang atau developer dapat dikenakan sanksi hukum seperti tercantum dalam Pasal 62 Ayat (2) UUPK, yaitu ;

“Pelaku usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13 ayat (1), Pasal 14, Pasal 16, dan Pasal 17 ayat (1) huruf d dan huruf f dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)”

Kewajiban developer untuk menyelesaikan dan menyerahkan rumah pada konsumen tepat waktu, juga diatur dalam Kepmenpera No. /KPTS/M/1995 tentang

Pedoman Pengikat Jual Beli Rumah, dalam kewajiban-kewajiban developer, yaitu pada Angka I point 2; (Kepmenpera No. 9/KPTS/M/1995)

Penjual wajib menyelesaikan pendirian bangunan dan menyerahkan tanah dan bangunan rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada Pembeli, kecuali karena terjadi hal-hal yang memaksa (*Force Mayeure*) yang merupakan hal diluar kemampuan Penjual, seperti bencana alam perang, pemogokan, huru-hara, kebakaran, banjir dan peraturan-peraturan/kebijaksanaan Pemerintah dibidang Moneter.

Aturan keharusan pengembang untuk mengganti rugi juga diatur dalam Kepmenpera No. 9/KPTS/M/1995 angka I point 2 yang menyebutkan ; (Kepmenpera No. 9/KPTS/M/1995)

Dalam kontrak jual beli telah ditegaskan bahwa apabila pengembang lalai dalam menyerahkan tanah dan bangunan rumah sesuai waktu yang telah ditetapkan, maka diwajibkan membayar denda ganti rugi sebesar 20/00 (dua perseribu) dari jumlah total harga tanah dan bangunan rumah untuk setiap hari keterlambatannya.

## 9. Belum Dilakukan Pemecahan Sertifikat

Hasil survey mengenai apakah konsumen sudah mendapatkan dokumen bukti kepemilikan setelah melunasi pembelian rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Atau apakah pengembang telah melakukan pemecahan sertifikat saat pelunasan KPR ;

- a. Belum mendapatkan pecahan sertifikat tanahnya dari pengembang walau telah melunasi KPR ; 18,30% (11 responden dari total 60). Terdiri dari ; 9 responden (15%) kelompok perumahan RSS/RS, sedangkan kelompok perumahan menengah/mewah hanya terdapat 2 responden (3,30%).
- b. Telah mendapatkan sertifikat tanahnya ; 41,70% (25 responden dari total 60). Terdiri dari ; 12 responden (20%) dari kelompok RSS/RS, dan 13 responden (21,70%) dari kelompok perumahan menengah/mewah.

Belum dilaksanakannya pemecahan sertifikat untuk konsumen yang telah melunasi KPR, sesuai dengan yang diperjanjikan pada awal pembelian rumah, mengisyaratkan bahwa pengembang tidak mempunyai *goodwill* dalam menjalankan kewajibannya sebagai pelaku usaha. Hal ini tidak sesuai dengan bunyi Pasal 7 huruf (a) UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen ;

“Kewajiban pelaku usaha adalah beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya”

Kasus tersebut juga dapat dikategorikan wanprestasi dari pihak pengembang, dan merupakan pelanggaran terhadap ;

1. Pasal 8 ayat 1 huruf (f) UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, yaitu ;

“tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut”

2. Pasal 10 huruf (c) ;

“Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan atau membuat pernyataan yang tidak benar atau menyesatkan mengenai kondisi, tanggungan, jaminan, hak atau ganti rugi atas suatu barang dan/atau jasa”

Untuk pelanggaran tersebut pengembang dapat dikenakan sanksi pidana 5 tahun atau denda yang cukup besar, seperti tercantum dalam Pasal 62 ayat (1) UU No. 8 Tahun 1999, yaitu ;

“Pelaku usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 13 ayat (2), Pasal 15, Pasal 17 ayat (1) huruf a, huruf

b, huruf c, huruf e, ayat (2), dan Pasal 18 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah)”

Disamping itu pengembang atau developer juga melanggar Kepmenpera No. 9/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah. Dimana pengembang wajib untuk melakukan pemecahan sertifikat untuk konsumen perumahan yang telah menyelesaikan KPR, yaitu ;

1) Angka II point (4) ;

“Penjual wajib mengurus pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan rumah, seketika setelah terjadinya pemindahan hak atas tanah dan bangunan rumah atau jual beli rumah (tanah dan bangunan) dihadapan PPAT”

2) Angka II point (5) ;

“Apabila Penjual lalai untuk menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada Pembeli, diwajibkan membayar denda keterlambatan penyerahan tersebut sebesar 2/1000 (dua perseribu) dari jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah untuk setiap hari keterlambatannya”

## **10. Fasilitas Sosial Dan Fasilitas Umum Yang Tidak Standar**

Fasilitas sosial atau fasilitas umum tidak harus identik dengan gedung atau bangunan tertutup lainnya seperti gedung sekolah, gedung pertemuan, rumah ibadah, atau bangunan lainnya. Namun, bisa juga berbentuk kawasan terbuka yang memiliki multi fungsi, seperti taman dan danau sebagai daerah resapan air, jalan, atau sarana olahraga. Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No 1 Tahun 1987 juga mengatur bahwa setiap pengembang berkewajiban menyediakan lahan fasos fasum 40% dari total luas lahan yang dimiliki. Artinya, dalam sebuah kawasan pengembang hanya dibolehkan membangun 60% dari total lahan yang dimiliki sebagai daerah komersil. Sedangkan 40% sisanya wajib diserahkan sebagai fasos fasum.

Dalam melakukan promosi baik secara langsung atau melalui brosur yang diterbitkan, pengembang perumahan tentu menjanjikan berbagai fasilitas yang melengkapi kemandirian lingkungan perumahan tersebut, sehingga konsumen yang tinggal disana tidak perlu tergantung pada kawasan lain, Namun pada kenyataannya hampir disetiap lokasi perumahan kekurangan bahkan tidak memiliki

fasilitas sosial dan fasilitas umum yang memenuhi standar undang-undang.

Dari hasil survey apakah fasos dan fasum di area hunian telah memenuhi standar pemerintah, atau sesuai dengan brosur promosi ;

- 1) Tidak memenuhi standar yang ditetapkan, atau bahkan malah belum dibangun ; 65% (39 responden dari total 60). Terdiri dari ; 24 responden (40%) kelompok perumahan RSS/RS, dan 15 responden (25%) kelompok perumahan menengah/mewah.
- 2) Memenuhi standar atau cukup lengkap ; 20% (12 responden dari total 60). Terdiri dari ; Keseluruhannya adalah dari kelompok perumahan menengah/mewah.
- 3) Tidak memberikan tanggapan ; sebanyak 15% (9 responden dari total 60). Terdiri dari ; 5 responden (8,30%) kelompok perumahan RSS/RS, dan 4 responden (6,70%) kelompok perumahan menengah/mewah.

Sehubungan dengan data survey diatas, maka dalam rangka pemenuhan fasilitas sosial dan fasilitas umum, telah terjadi beberapa pelanggaran terhadap UU No. 8 Tahun 1999, yaitu ;

- 1) Pelanggaran Pasal 8 ayat 1 (f), yaitu ;

“pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut”

2) Pelanggaran Pasal 9 ayat 1 (e) dan (k) ;

“pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah ; (e) barang dan/atau jasa tersebut tersedia; (k) menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti.

3) Pelanggaran Pasal 10 huruf (c) ;

“pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan atau membuat pernyataan yang tidak benar atau menyesatkan mengenai kondisi, tanggungan, jaminan, hak atau ganti rugi atas suatu barang dan/atau jasa”

Untuk pelanggaran tersebut pengembang dapat dikenakan sanksi seperti tercantum dalam Pasal 62 ayat (1) UU No. 8 Tahun 1999, yaitu ;

“Pelaku usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 13 ayat (2), Pasal 15, Pasal 17 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, huruf e, ayat (2), dan Pasal 18 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar

rupiah)”

Di Kota, penyediaan lahan fasos fasum oleh pengembang masih jauh dari kategori memuaskan. Dari total pengembang yang ada, baru sebagian kecil yang telah menyediakan fasos fasum secara utuh. Kenyataan itu, belakangan justru menjadi polemik tersendiri bagi Pemerintah.

Fasilitas sosial dan fasilitas umum adalah hak konsumen perumahan dan kewajiban pengembang selaku produsen untuk menyediakannya. Jadi, apapun alasannya, pengembang harus menyediakan fasilitas tersebut, tidak boleh mengubah fasos fasum menjadi lahan komersil.

Pemenuhan fasilitas sosial dan fasilitas umum sebenarnya bukanlah persoalan yang pelik, jika pemerintah bersikap tegas. Inti dari masalah ini sebenarnya adalah karena adanya pembiaran. Jika pemerintah mau bersikap tegas, pastinya tidak akan ada pengembang yang berani melakukan pelanggaran atas apa yang menjadi tanggung jawabnya.

Berdasarkan data dari Pemerintah Jombang, diketahui saat ini sedikitnya ada 127 pengembang perumahan yang beroperasi. Dari total tersebut, baru 11

pengembang yang sudah sepenuhnya menyediakan lahan fasos fasum. Sementara 11 lainnya dalam proses penyerahan tahap akhir. Sisanya, yakni sebanyak 91 pengembang sama sekali belum menyerahkan lahan fasos fasum. Sebanyak 26 pengembang diantaranya masih aktif beroperasi, namun 65 pengembang lainnya sudah tidak diketahui keberadaannya. Artinya, sekitar 75% pengembang atau developer masih mengabaikan kewajibannya atas pengadaan fasos fasum. (Tempo Interaktif)

## **REALITA PROBLEM KONSUMEN PERUMAHAN**

Product liability adalah tanggung jawab secara hukum dari orang atau badan hukum yang menghasilkan suatu produk, (producer, manufacturer) dan/atau pihak yang menjual produk tersebut dan/atau pihak yang mendistribusikan produk tersebut, termasuk juga disini pihak yang terlibat dalam rangkaian komersial tentang persiapan atau penyebaran dari suatu produk, dan juga termasuk para pengusaha, agen, dan pekerja badan usaha diatas.

Ada definisi lain tentang product liability ;

yaitu suatu konsepsi hukum yang intinya dimaksudkan untuk memberikan perlindungan kepada konsumen dengan jalan membebaskan konsumen dari beban untuk membuktikan bahwa kerugian konsumen timbul akibat kesalahan dalam proses produksi dan sekaligus melahirkan tanggung jawab produsen untuk memberikan ganti rugi. (Siahaan NHT, )

Inti dari pengertian diatas adalah bahwa pelaku usaha bertanggung jawab atas segala kerugian yang timbul dari hasil produk atau jasanya. Berdasarkan UU No. 8 Tahun 1999 pasal 19 (1) ;

“pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, atau kerugian yang diderita konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan”. (UU No. 8 Tahun 1999)

Alasan-alasan mengapa “prinsip tanggungjawab” diterapkan dalam hukum tentang product liability adalah :

- 1) Diantara korban / konsumen di satu pihak dan produsen di lain pihak, beban kerugian (resiko) seharusnya ditanggung oleh pihak yang memproduksi / mengeluarkan barang-barang cacat/berbahaya tersebut dipasaran.
- 2) Dengan menempatkan/mengedarkan barang-barang di pasaran, berarti produsen menjamin barang-barang tersebut aman dan pantas untuk digunakan, dan bilamana terbukti tidak demikian dia harus bertanggung jawab.
- 3) Sebenarnya tanpa menerapkan prinsip tanggung jawab mutlakpun produsen yang melakukan kesalahan tersebut dapat dituntut melalui proses penuntutan beruntun, yaitu konsumen kepada pedagang eceran, pengecer kepada grosir, grosir kepada distributor, distributor kepada agen, dan agen kepada produsen.

Penerapan strict liability dimaksudkan untuk menghilangkan proses yang panjang ini.

Dalam hubungan antara pelaku usaha dan konsumen pada suatu transaksi, akan menimbulkan akibat-akibat hukum yang memang secara sadar dikehendaki para pihak. Akibat hukum itu tidak hanya tunduk pada hukum positif yang berlaku, melainkan juga pada nilai-nilai ketertiban masyarakat. Hal ini didasarkan oleh pandangan bahwa istilah tanggung jawab lebih cenderung pada perwujudan nilai-nilai etika dan moral, sedangkan istilah kewajiban merupakan perwujudan nilai atau kaidah hukum.

Untuk itu mencermati tanggung jawab pelaku usaha terhadap konsumen tidak cukup dari sisi etika bisnis. Disamping mungkin masih ada sudut pandang lain dari sisi sosial maupun individual. Maka adalah wajar apabila lebih berharap banyak pada pelaku usaha untuk secara aktif merealisasikan tanggungjawabnya kepada konsumen dalam rangka menjalankan perannya dalam industri perumahan. Tentu saja tanpa mengabaikan kewajiban konsumen terhadap pelaku usaha. (UU.No. 28 Tahun 1999.) Tuntutan akan tanggungjawab pun didasari pada sebuah kenyataan terhadap ada tidaknya kerugian yang diderita suatu pihak sebagai akibat adanya hubungan antara konsumen dan pelaku usaha dalam

penggunaan, pemanfaatan serta pemakaian oleh konsumen atas barang dan/atau jasa yang dihasilkan oleh pelaku usaha.

Ketentuan terkait tanggungjawab pelaku usaha dalam UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, tercantum pada ; (Widijantoro; 1999)

Pasal 19 ;

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

- (4) Ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Pasal 20 ;

Pelaku usaha periklanan bertanggung jawab atas iklan yang diproduksi dan segala akibat ditimbulkan oleh iklan tersebut.

Pasal 21 ;

- (1) Importir barang bertanggung jawab sebagai pembuat barang yang diimpor apabila importasi barang tersebut tidak dilakukan oleh agen atau perwakilan produsen luar negeri.
- (2) Importir jasa bertanggung jawab sebagai penyedia jasa asing apabila penyediaan jasa asing tersebut tidak dilakukan oleh agen atau perwakilan penyedia jasa asing.

Pasal 22 ;

Pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam kasus pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (4), Pasal 20, dan Pasal 21 merupakan beban dan tanggung

jawab pelaku usaha tanpa menutup kemungkinan bagi jaksa untuk melakukan pembukian.

Pasal 23 ;

Pelaku usaha yang menolak dan/atau tidak memberi tanggapan dan/atau tidak memenuhi ganti rugi atas tuntutan konsumen sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat 4), dapat digugat melalui badan penyelesaian sengketa konsumen atau mengajukan ke badan peradilan di tempat kedudukan konsumen.

Pasal 24 ;

(1) Pelaku usaha yang menjual **barang dan/atau jasa** kepada **pelaku usaha** lain bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan/atau gugatan konsumen apabila; a. pelaku usaha lain menjual kepada konsumen tanpa melakukan perubahan apapun atas barang dan/atau jasa tersebut; b. pelaku usaha lain, didalam transaksi jual beli tidak mengetahui adanya perubahan barang dan/atau jasa yang dilakukan oleh pelaku usaha atau tidak sesuai dengan contoh, mutu, dan komposisi.

(2) Pelaku usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebaskan dari tanggung jawab atas tuntutan ganti rugi

dan/atau gugatan konsumen apabila pelaku usaha lain yang membeli barang dan/atau jasa menjual kembali kepada konsumen dengan melakukan perubahan atas barang dan/atau jasa tersebut.

Pasal 25 ;

- (1) Pelaku usaha yang memproduksi barang yang pemanfaatannya berkelanjutan dalam batas waktu sekurang-kurangnya 1(satu) tahun wajib menyediakan suku cadang dan/atau fasilitas purna jual dan wajib memenuhi jaminan atau garansi sesuai dengan yang diperjanjikan.
- (2) Pelaku usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan/atau gugatan konsumen apabila pelaku usaha tersebut : a) tidak menyediakan fasilitas atau lalai menyediakan suku cadang dan/atau fasilitas perbaikan; b)tidak memenuhi atau gagal memenuhi jaminan atau garansi yang diperjanjikan.

Pasal 26 ;

Pelaku usaha yang memperdagangkan jasa wajib memenuhi jaminan dan/atau garansi yang disepakati dan/atau yang diperjanjikan.

Pasal 27 ;

Pelaku usaha yang memproduksi barang dibebaskan dari tanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen, apabila :

- (1) barang tersebut terbukti seharusnya tidak diedarkan atau tidak dimaksudkan untuk diedarkan;
- (2) cacat barang timbul pada kemudian hari;
- (3) cacat timbul akibat ditaatinya ketentuan mengenai kualifikasi barang;
- (4) kelalaian akibat oleh konsumen;
- (5) lewatnya jangka waktu penuntutan 4(empat) tahun sejak barang dibeli atau lewatnya jangka waktu yang diperjanjikan.

Pasal 28 ;

Pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam gugatan ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19,

pasal 22 dan Pasal 23 merupakan beban dan tanggung jawab pelaku usaha.

Dalam sebuah bisnis perumahan, proses serah-terima dari pihak pengembang ke konsumen merupakan salah satu tahap dari serangkaian proses yang harus dilakukan. Langkah ini merupakan pengalihan hak kepemilikan bangunan atau kavling dari pihak pengembang kepada pihak konsumen. Secara hukum, kedua belah pihak setuju untuk menerima tanpa adanya unsur pemaksaan.

Dalam proses tersebut konsumen seharusnya sudah dapat melihat seberapa besar tanggungjawab pengembang. Konsumen memiliki hak untuk meneliti kembali kondisi akhir bangunan yang diserahkan pihak pengembang, dan mengecek kondisi akhir bangunan dengan metode check list.

Beberapa pengembang besar yang cukup mempunyai reputasi, sudah melakukan prosedur ini. Mereka biasanya sudah memiliki standar prosedur produksi, mulai dari tahap produksi bagian hulu (tahap perencanaan awal dan tahap pengadaan sub-kontraktor) sampai tahap bagian hilir (tahap pelaksanaan, tahap pengawasan, dan tahap pemeliharaan).

Apabila semua prosedur sudah dilakukan sesuai standar, berarti konsumen telah membeli rumah dari pengembang yang baik. Namun, hal ini belum tentu menjamin tidak akan terjadi

kasus-kasus yang menimbulkan kerugian konsumen, Sebab, banyak dari konsumen melakukan pemeriksaan secara selang pandang saja, tidak secara teliti dan hati-hati, dan baru mengetahui hal-hal yang tidak sesuai dengan standar kualitas beberapa waktu kemudian. Selain itu tidak sedikit pihak pengembang hanya memperlihatkan spesifikasi bangunan yang baik saja. Karena itu, ada atau tidak prosedur pengecekan akhir dari pihak pengembang, hendaknya konsumen tetap harus berinisiatif untuk melakukan pengecekan sendiri dengan cermat. Prosedur pengecekan ini merupakan kesempatan yang seharusnya diberikan kepada konsumen sebagai pertanggungjawaban pengembang mengenai hasil akhir dari produk yang ditawarkan, apakah telah sesuai dengan apa yang dijanjikan sejak awal dan sesuai dengan yang tertera dalam brosur promosi.

Berdasarkan data survey di Kabupaten jombang, mengenai wanprestasi pengembang yang menimbulkan kerugian konsumen adalah ;

1. Pernah dirugikan pengembang 39 responden dari total 60 (65%)
2. Tidak pernah dirugikan pengembang, sebanyak 15 responden (25%)
3. Tidak memberikan tanggapan 6 responden (10%).

Dari 39 responden (65%) tersebut yang menyatakan pernah dirugikan pengembang, terdiri dari ; 28 responden (46,70%) dari kelompok perumahan RSS/RS, dan 11 responden (18,30%) dari kelompok perumahan menengah/mewah.

Kemudian data survey tentang direalisasikannya pertanggung jawaban pengembang, atas kerugian konsumen (dari 39 responden yang dirugikan atau 65%) adalah sebagai berikut ;

1. Menyatakan pengembang tidak bertanggung jawab terhadap kerugian konsumen ; 46,10% (18 responden)

Dari hasil wawancara dengan responden yang menyatakan bahwa pengembang tidak bertanggung jawab, dapat disimpulkan ; Bahwa konsumen prinsipnya telah berusaha maksimal agar apa yang menjadi hak-haknya segera dipenuhi oleh pengembang. Namun tidak menampakkan hasil yang memuaskan, atau tidak mendapat tanggapan positif dari pengembang, dan terpaksa memperbaiki serta melengkapi sendiri kekurangan fasilitas rumah.

2. Menyatakan pengembang bertanggung jawab ; 17,94% (7 responden) Dari wawancara terhadap konsumen ; walau pihak pengembang memenuhi tanggung jawabnya,

namun konsumen harus bersabar menunggu waktu yang relatif lama, dan bolak balik menghubungi pihak pengembang.

3. Tidak memberikan tanggapan ; sekitar 35, 96% (14 responden) Faktor pendidikan dan pengetahuan konsumen diperkirakan rendah, sehingga kurang memahami hal-hal yang berkaitan dengan hak dan kewajiban, baik sebagai konsumen maupun dari pengembang,

Walaupun demikian, sebagian besar responden yang menyatakan bahwa pengembang tidak bertanggung jawab tersebut, mengambil sikap untuk tidak memperpanjang sengketa hingga ke ranah hukum, apalagi sampai ke jalur pengadilan. Faktor mahal dan lamanya sistem peradilan ikut menjadi pertimbangan malasnya konsumen untuk mengambil jalur tersebut. Sehingga kekurangan fasilitas ataupun kerusakan rumah akibat wanprestasi pengembang, diupayakan sendiri oleh para konsumen, yang tentu saja memerlukan biaya ekstra. Demikian juga untuk fasilitas sosial dan fasilitas umum yang belum tersedia, konsumen secara bersama-sama berusaha mewujudkannya secara sederhana, misalnya lapangan olahraga bulutangkis dan bola volley, musholla, sarana bermain anak, dan sebagainya.

Demikian realita yang dihadapi sebagian besar konsumen perumahan. Walau jelas-jelas menderita kerugian akibat wanprestasi developer, namun tidak berarti komplain konsumen segera mendapat tanggapan, apalagi sampai ditindak lanjuti. Komplain konsumen seharusnya mendapatkan respon positif dari pihak pengembang, sebagai indikasi adanya itikad baik pengembang, utamanya terkait dengan pemberian ganti rugi atau kompensasi sebagai bentuk pertanggung jawabannya sebagai pelaku usaha. Sehingga sesuai dengan yang telah ditetapkan oleh UU No. 8 Tahun 1999, yaitu;

- 1) Pasal 7 huruf (a) UU No. 8 Tahun 1999 ; “kewajiban pelaku usaha adalah beritikad baik dalam menjalankan usahanya”
- 2) Pasal 7 huruf (g) UU No. 8 Tahun 1999, bahwa ;  
“Pelaku usaha wajib memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian”

Pada sisi lain realita yang dihadapi konsumen perumahan tersebut, terkait dengan kecenderungan pengembang untuk menghindari tanggung jawab, memberikan konklusi belum terealisirnya apa yang menjadi Asas dan Tujuan UU No. 8

Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, yang termuat dalam Pasal 2 huruf (e) yaitu ;

“Perlindungan konsumen bertujuan menumbuhkan kesadaran pelaku usahamengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha”

Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia juga sependapat, bahwa hubungan konsumen perumahan dengan pengembang atau developer tidak dapat dikatakan baik, dan permasalahan utamanya adalah pengembang yang sering melakukan wanprestasi dalam kesepakatan atau perjanjian jual beli, serta kurangnya rasa tanggung jawab untuk memenuhi hak-hak konsumen terutama dalam hal ganti rugi atau kompensasi. Lembaga ini menyebut terdapat beberapa komponen transaksi perumahan penyebab wanprestasi seperti ;

#### **1. Tidak sesuai antara penawaran dan kenyataan.**

Iklan atau promosi seringkali merupakan pencetus utama ketertarikan konsumen terhadap suatu produk. Sayangnya, umumnya iklan berisi informasi yang tidak seimbang karena yang diungkapkan hanya sisi positif. Akibatnya konsumen tidak siap ketika menghadapi sisi negatif yang tidak pernah terpikir atau terduga. Contohnya,

beberapa bulan setelah akad kredit, listrik di rumah salah satu konsumen belum terpasang seperti yang dijanjikan. Konsumen diberi solusi pemasangan listrik sementara yang ilegal, sehingga berbahaya bagi masyarakat, dan rawan penertiban dari pihak PLN.

### **3. Aspek internal developer yang informasinya sulit diakses oleh konsumen**

Tidak semua informasi internal developer mudah diakses konsumen, terutama aspek-aspek yang awam bagi kebanyakan konsumen. Contohnya, pengembang yang nekad beroperasi tanpa dokumen perijinan yang lengkap akibatnya Dinas Pengawasan dan Penertiban Kota menyegel lokasi sehingga pembangunan tertunda. Konsumen yang sudah melakukan akad kredit dirugikan akibat ketidakpastian penyelesaian rumah yang berimplikasi pada kerugian material dan imaterial yang lebih besar.

### **3. Perjanjian baku atau standar**

Meski sudah dilarang oleh Undang-undang Perlindungan Konsumen, perjanjian baku masih menjadi norma dalam transaksi perumahan. Konsumen diberi perjanjian yang sudah disiapkan, dan tinggal tandatangan. Sehingga surat perjanjian jual-beli seringkali tidak dimengerti dengan baik oleh konsumen sehingga berpotensi

menjebak konsumen. Contohnya pengembang memberikan pilihan pahit kepada konsumen yang ingin membatalkan perjanjian atau akad kredit, yaitu hangusnya *booking fee* sebesar 50%.

#### **4. Negosiasi ulang dengan developer**

Posisi tawar menjadi isu utama di sini, misalnya ketika terjadi negosiasi ulang dalam hal pembayaran akibat keadaan yang di luar kemauan kedua pihak. Contohnya dalam kasus penyegelan di atas. Konsumen memaksa untuk penundaan pembayaran angsuran selama proses pembangunan terhenti. Dalam akad kredit, pasal-pasal yang membolehkan renegotiasi dibatasi oleh pasal-pasal lain yang memberatkan konsumen untuk mengambil pilihan renegotiasi. Ruang gerak dan pilihan konsumen menjadi terbatas, sehingga *win-win solution* untuk kasus tak terduga seperti ini tidak dapat tercapai.

#### **5. Itikad tidak baik pengembang**

Menurut *sumber* yang ditemui penulis di YLKI, seringkali ditemukan bahwa ketika bersengketa dengan konsumen, pengembang tidak menunjukkan itikad yang baik dalam penyelesaian sengketa. Contohnya saat terjadi wanprestasi, di mana pengembang lalai menjalankan kewajibannya, pengembang tetap menuntut konsumen untuk

membayar kewajibannya, tanpa peduli bahwa konsumen tidak menerima hak sesuai perjanjian.

## PENUTUP

Implementasi UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) khususnya mengenai pelaksanaan hak-hak konsumen belum dapat terealisasi secara keseluruhan, utamanya berkaitan dengan perilaku untuk memperjuangkan hak, seperti hak advokasi, hak memperoleh ganti rugi. Hambatan-hambatan implementasi tersebut berhubungan dengan faktor-faktor tidak diketahuinya hak-hak dan kewajiban konsumen tersebut secara rinci. Faktor lainnya menyangkut kesiapan dari kinerja instansi atau lembaga-lembaga terkait. Juga, sosialisasi masalah perlindungan konsumen yang masih kurang sebagai gerakan kemasyarakatan dalam rangka pemberdayaan konsumen.

Terkait masalah perlindungan konsumen perumahan, berdasarkan temuan langsung dilapangan menunjukkan bahwa UU No. 8 Tahun 1999 belum berperan sebagaimana yang diharapkan pada saat ditetapkan, yakni memberi perlindungan hukum terhadap hak-hak konsumen. Ini terlihat dari banyaknya kasus-kasus pelanggaran yang terjadi berkaitan dengan transaksi jual beli rumah, dimana pihak yang sangat dirugikan disini adalah konsumen perumahan. Diantaranya ketidaksesuaian standar kualitas dan spesifikasi teknis rumah,

tidak adanya ketepatan waktu dalam penyerahan tanah atau bangunan, juga tidak tersedianya fasilitas sosial dan umum yang memenuhi standar. Dan yang tak kalah penting adalah perjanjian jual beli yang tidak berimbang, dengan pembatasan pertanggung jawaban pihak pengembang / developer. Konsumen umumnya mempunyai kedudukan tidak berdaya, baik karena posisinya maupun karena awam terhadap aspek hukum secara umum, khususnya pada aspek hukum perjanjian, serta hanya menerima apa yang disodorkan pengembang. Perjanjian tersebut tidak mencerminkan aspirasi kepentingan konsumen.

Kontrol pemerintah terhadap pelaku usaha dalam industri perumahan atau developer sejauh ini hanya sebatas perizinan semata, sedangkan mengenai interaksi atau hubungan langsung antara pengembang dan konsumen, pemerintah tidak campur tangan. Padahal dalam hal inilah posisi konsumen rentan dan lemah. Pemerintah juga belum membentuk perangkat pendukung dari Undang Undang No. 8 Tahun 1999 tersebut, seperti peraturan pelaksanaannya, serta belum dilakukan evaluasi akademis apakah selama sepuluh tahun penerapan Undang Undang Perlindungan Konsumen telah melindungi kepentingan konsumen secara integratif dan komprehensif.

## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku-Buku

Badruzaman, Mariam D; 1994, *Perjanjian Baku, Perkembangannya diIndonesia*, Bina Cipta, Jakarta, 1994

BPHN; 1986, *Aspek-aspek Hukum Masalah Perlindungan Konsumen*. Jakarta: inacipta.

Budiharjo; 1992, *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*, Alumni Bandung,

Echols, John. M. Dan Sadily; 1986, Hasan, *Kamus Inggris*, Gramedia, Jakarta

Fishben and Ajzen; 1976. *Beliefe Attitude Intention and Behavior*.

Massachusetts: Addition-Wishley Publishing Coompany.

Happy Susanto, 2008, *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*, Visimedia, Jakarta

Lawrence M. Friedman; 1975. *Law and Behavioral Sciences*. Indiana Polis: The Bobs Meril.

Munir Fuadi, 2002; *Pengantar Hukum Bisnis, Menata Bisnis Modern di Era Globalisasi*, Citra Aditya Bakti, Bandung

Nasution AZ, 2000; *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Daya Widya, Jakarta

\_\_\_\_\_ *Konsumen dan Hukum*, Pustaka Sinar Harapan, 1995

- Nining Mukhtar; 2005, *Berperkara Secara Mudah, Murah dan Cepat, Pengenalan Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa Konsumen*, Piramedia, Jkt
- Nurmandjito; 2000, *Kesiapan Perangkat Perundang-undangan Tentang Perlindungan Konsumen*, Mandar Maju, Bandung
- Permadi; 1986. *Pola Sikap Masyarakat terhadap Masalah Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Bina Cipta
- Satjipto Rahardjo; 1980, *Hukum, Masyarakat, dan Pembangunan*, Alumni, Bandung
- Siahaan NHT; 2005, *Perlindungan Konsumen & Tanggung jawab Produk*, Panta Rei
- Sidharta, 2000; *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Grasindo, Jakarta
- Subekti; 1986, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.
- Sudaryatmo; 1999, *Hukum dan Advokasi Konsumen*, Citra A Bakti, Bandung
- Sulistyowati; 1992, *Akses Kepada Perlindungan Konsumen Sebagai Salah Satu Aspek Kesejahteraan Sosial*, Universitas Indonesia, Jakarta.
- Soerjono Soekanto; 1982. *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Jakarta.

- Swastha, Basu dan Hani Handoko; 1987, *Manajemen Pemasaran; Analisa Perilaku Konsumen*, Liberty, Yogyakarta.
- Widijantoro; 1999, *Dari Tradisi Hukum Caveat Emptor Menuju Product Liability Mengenai Hak dan Tanggung Jawab Pelaku Usaha –UUPK*
- Widjaja G dan Yani A; 2001, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Yusuf Shofie; 2000, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung

## **2. Makalah/Tulisan/Seminar**

- Ahkam Jayadi; *Hak Asasi Manusia dan Perlindungan Konsumen*, 2002
- Badruzaman, Mariam D; *Perlindungan Terhadap Konsumen Dilihat Dari Perjanjian Baku*, 1980, Bina Cipta, Jakarta
- Farid Wajdi; *Memahami Perjanjian baku*, 2008
- Kantor Meneg Perumahan Rakyat, Desember 2009
- Lobby Luqman; “*Aspek Hukum Pidana tentang Perlindungan Konsumen*”.
- Seminar Kriminologi, Semarang: Fakultas Hukum, Undip, 1992
- Muliadi Nur; *Azas Kebebasan Berkontrak Kaitannya Dengan Perjanjian Baku*;

Nasution AZ; 1990, *Perkembangan Hukum Perjanjian*,  
Seminar Nasional Asosiasi Pengajar Hukum

Patra M Zein; *Hak Rakyat atas Perumahan*, 2004

Renie; *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Bisnis  
Perumahan di Kabupaten Sleman*, UGM, 2003

Sembiring A; *Sudah Saatnya Hak Konsumen Merupakan Hak  
Fundamental*, 2010

\_\_\_\_\_ *Menyoal Tentang Perlindungan Terhadap  
Konsumen*, 2010

Subandi; *Hak & Kewajiban Pelaku Usaha Terhadap  
Konsumen Domestik*, 2009

Supanto dan Prasetyo Purwandoko; *Implementasi UU No.8  
Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Barang di  
Surakarta*

Taqyuddin Kadir, *Klausula Baku*, 2006

Wibowo Tunardy; *Catatan Hukum Perlindungan Konsumen*,  
2010

Yahya A. Zein; *Kontrak Baku Developer, Implikasinya  
Kebebasan Berkontrak*, 2008

Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI), *Peranan  
Organisasi Konsumen Sebagai Mediator Kepentingan  
Konsumen*,  
Makalah 1991

### **3. Peraturan Perundang-Undangan**

Kepmenpera No. 06/KPTS/1994 *Tentang Pembangunan Perumahan Kelompok*

Kepmenpera No. 09/KPTS/M/1995 *Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah*

Keputusan Presiden No. 44 Tahun 1993 *Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*

Kitab Undang Undang Hukum Perdata

Kitab Undang Undang Hukum Pidana

Peraturan Pemerintah No. 17 tahun 1963 *Tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Perumahan.*

Undang Undang No. 4 Tahun 1992 *Tentang Perumahan dan Pemukiman.*

Undang-Undang No. 1 tahun 1964 *tentang Penetapan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 6 tahun 1962 tentang Pokok-Pokok Perumahan* (Lembaran Negara tahun 1962 No. 40) menjadi Undang-Undang. Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 *Tentang Perlindungan Konsumen.*

Undang-Undang No. 16 Tahun 1988 *Tentang Rumah Susun*

# PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN PERUMAHAN

---

## ORIGINALITY REPORT

---

**17** %

SIMILARITY INDEX

**5** %

INTERNET SOURCES

**11** %

PUBLICATIONS

**6** %

STUDENT PAPERS

---

## MATCH ALL SOURCES (ONLY SELECTED SOURCE PRINTED)

---

4%

★ Arif Rahman. "Penyelesaian Sengketa Konsumen melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Serang", Ajudikasi : Jurnal Ilmu Hukum, 2018

Publication

---

Exclude quotes Off

Exclude matches Off

Exclude bibliography On