

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Perjanjian

Perjanjian menurut pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi: “ Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Sedangkan sumber dari perikatan adalah perjanjian. Sumber-sumber perikatan berdasarkan pasal 1233 KUHPerdata adalah:

1. Perjanjian (Pasal 1314 KUHPerdata)
2. Undang-Undang

Perbedaan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perikatan adalah suatu pengertian yang abstrak sedangkan perjanjian adalah suatu yang kongkrit dan merupakan suatu peristiwa. Perikatan yang lahir dari perjanjian memang di kehendaki oleh dua pihak yang membuat perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang diadakan oleh undang-undang diluar kemauan para pihak yang bersangkutan.

2.1.1.Asas- Asas Perjanjian

1. Asas Terbuka

- Hukum Perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar UU, ketertiban umum dan kesusilaan.

- Sistem terbuka disimpulkan dalam pasal 1338 (1)” Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai UU bagi mereka yang membuatnya”.

2. Asas Konsensualitas

Arti asas konsensualitas ialah pada dasarnya adalah perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan sesuatu formalitas.⁴

Maksud dari asas ini adalah bahwa suatu perjanjian cukup ada suatu kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian tanpa diikuti oleh perbuatan hukum lain, kecuali perjanjian yang bersifat formil. Hal ini cukup jelas terlihat pada syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dimana harus ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian.

Dari asas ini, artinya perjanjian yang dibuat itu dapat berupa lisan saja, dan dapat dituangkan dalam bentuk tulisan berupa akta. Perjanjian itu sudah ada dalam arti telah mempunyai akibat hukum atau sudah mengikat sejak tercapainya kata sepakat. Maka dapat disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu adalah sah. Artinya mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat mengenai hal-hal pokok dari apa yang diperjanjikan. Namun perjanjian tertentu harus dibuat secara tertulis, yaitu perjanjian perdamaian, perjanjian penghibahan, dan perjanjian pertanggunganan. Tujuannya adalah sebagai alat bukti dari apa yang mereka perjanjikan atau perjanjian formal (formal agreement).

⁴ Subekti *Hukum Perikatan, PT. Intermedia*, Jakarta 1979, h.15

2.1.2. Syarat Sahnya Perjanjian

Menurut ketentuan pasal 1338 KUHPdt, perjanjian yang di buat secara sah, yaitu memenuhi syarat-syarat pasal 1320 KUHPdt berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau alasan yang cukup menurut undang-undang, dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Perjanjian yang sah artinya perjanjian yang memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang. Berdasarkan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat 4 syarat suatu perjanjian dinyatakan sah secara hukum, yaitu:

1. Adanya kesepakatan untuk mengikatkan diri.
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
3. Mengenai suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri oleh obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

2.2. Perlindungan Konsumen

Pengertian Perlindungan Konsumen dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen,“ Perlindungan

konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”.

Rumusan pengertian perlindungan konsumen yang tertera dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen tersebut diharapkan menjadi benteng untuk meniadakan tindakan sewenang-wenang yang merugikan pelaku usaha hanya demi untuk kepentingan perlindungan konsumen.

Pengertian konsumen dalam Pasal 1 Angka 2 UUPK 8/1999 tentang perlindungan 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”

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

Pelaku usaha sangat membutuhkan dan sangat bergantung atas dukungan konsumen sebagai pelanggan. Tanpa dukungan konsumen tidak mungkin pelaku usaha dapat terjamin kelangsungan usahanya. Sebaliknya, kebutuhan konsumen sangat bergantung dari hasil pelaku usaha. Hubungan antara konsumen dan pelaku usaha yang berkelanjutan terjadi sejak proses produksi, distribusi pada pemasaran dan penawaran. Oleh karena itulah di butuhkan kepercayaan yang tinggi pada

pelaku usaha, karena itu semakin tinggi kepercayaan konsumen pada suatu produk, maka semakin tinggi pulalah penjualan dari produknya.⁵

2.2.1.Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen

Asas perlindungan konsumen yaitu:

1. Asas manfaat dimaksudkan untuk mengamanatkan bahwa segala upaya dalam menyelenggarakan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan pelaku usaha secara keseluruhan.
2. Asas keadilan dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil. Asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, pemerintah dalam arti materiil dan spiritual.
3. Asas keamanan dan keselamatan konsumen dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan jasa yang dikonsumsi dan digunakan.
4. Asas kepastian hukum dimaksudkan agar pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam menyelenggarakan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.

⁵ Serfianto d Purnomo, *Investasi Properti*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta 2013.h.7

Perlindungan konsumen bertujuan untuk:

1. Meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri.
2. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian dan/jasa.
3. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen.
4. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi.
5. menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha.
6. meningkatkan kualitas barang dan/jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

Dari tujuan di atas, tampak jelas bahwa keinginan yang hendak dicapai dalam perlindungan konsumen adalah menciptakan rasa aman bagi konsumen dalam memenuhi kebutuhan hidup. Terbukti bahwa semua norma perlindungan konsumen dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah memiliki sanksi pidana. Artinya segala upaya yang dimaksudkan dalam perlindungan konsumen tidak saja terhadap tindakan preventif, akan tetapi juga tindakan represif dalam semua bidang

perlindungan yang diberikan kepada konsumen. Maka pengaturan perlindungan konsumen dilakukan dengan :

1. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur keterbukaan akses informasi, serta menjamin kepastian hukum.
2. Melindungi kepentingan konsumen pada khususnya dan kepentingan seluruh pelaku usaha.
3. Meningkatkan kualitas barang dan pelayanan jasa.
4. Memberikan perlindungan kepada konsumen dari praktek usaha yang menipu dan menyesatkan.
5. Memadukan penyelenggaraan, pengembangan dan pengaturan perlindungan konsumen dengan perlindungan pada bidang-bidang lainnya.

2.2.2. Tinjauan tentang Hak dan Kewajiban Konsumen

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

- a. Hak untuk mendapatkan keamanan (the right to safety)

Hak atas keamanan dan keselamatan ini dimaksudkan untuk menjamin keamanan dan keselamatan konsumen dalam penggunaan barang atau jasa yang diperolehnya, sehingga konsumen dapat terhindar dari kerugian fisik maupun psikis pada suatu produk.

b. Hak untuk mendapatkan informasi (the right to be informed)

Hak atas informasi ini sangat penting, karena tidak memadainya informasi yang disampaikan kepada konsumen dapat juga merupakan salah satu bentuk cacat produk, yaitu yang dikenal dengan cacat instruksi karena informasi yang tidak memadai. Hak atas informasi yang jelas dan benar dimaksudkan agar konsumen dapat memperoleh gambaran yang jelas tentang suatu produk, karena dengan informasi tersebut konsumen dapat memilih produk yang diinginkan atau sesuai dengan kebutuhannya serta terhindar dari kerugian akibat kesalahan dan penggunaan produk.

Informasi ini dapat memberikan dampak yang signifikan untuk meningkatkan efisiensi dari konsumen dalam memilih produk serta meningkatkan kesetiaannya pada produk tertentu, sehingga akan memberi keuntungan bagi pelaku usaha dan juga konsumen.

c. Hak untuk memilih (the right to choose)

Hak untuk memilih dimaksudkan untuk memberikan kebebasan kepada konsumen untuk memilih produk tertentu sesuai dengan kebutuhannya tanpa ada tekanan dari pihak luar. Berdasarkan hak memilih ini konsumen berhak memutuskan untuk membeli atau tidak suatu produk, memilih dan memutuskan kualitas dan kuantitas suatu produk.

d. Hak untuk didengar (the right to be heard)

Hak untuk didengar ini merupakan hak dari konsumen agar tidak dirugikan lebih lanjut, atau hak untuk menghindarkan diri dari kerugian. Hak ini dapat berupa pertanyaan tentang berbagai hal yang berkaitan dengan produk

tertentu. Hak ini dapat di sampaikan secara perorangan atau kolektif, secara langsung maupun diwakili oleh suatu lembaga tertentu, misalnya melalui YLKI.

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

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/jasa.
Hak atas keamanan dan keamanan yang dimaksudkan adalah untuk menjamin keamanan dan keselamatan konsumen dalam penggunaan barang atau jasa yang diperolehnya.
- b. Hak untuk memilih barang dan/jasa serta mendapatkan barang dan/jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas dan, jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/jasa.
Hak atas informasi adalah hal yang sangat penting jika tidak memadainya informasi yang disampaikan kepada konsumen , maka hal itu merupakan salah satu bentuk cacat produk yaitu cacat instruksi atau cacat karena informasi yang tidak memadai.
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/jasa yang digunakan.
Hak ini dapat berupa pertanyaan tentang berbagai hal yang berkaitan dengan produk tertentu. Hak ini dapat disampaikan baik secara perorangan maupun kolektif.
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
Hak ini dimaksudkan untuk memulihkan keadaan konsumen yang telah dirugikan akibat penggunaan produk, dengan melalui jalur hukum.
- f. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen.
Hak untuk memperoleh pendidikan konsumen ini dimaksudkan agar konsumen memperoleh pengetahuan maupun keterampilan yang diperlukan agar dapat terhindar dari kerugian akibat penggunaan produk, karena dengan pendidikan konsumen tersebut, konsumen akan menjadi lebih kritis dan teliti dalam memilih suatu produk yang dibutuhkan.
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/penggantian, apabila barang dan/jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan lainnya.

Di samping hak, konsumen mempunyai kewajiban yang harus dipenuhi. UUPK mengatur pula mengenai kewajiban konsumen yang tercantum dalam Pasal 5 UUPK. Kewajiban konsumen tersebut adalah sebagai berikut:

1. Membaca atau mengikuti petunjuk atau informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/jasa, demi keamanan dan keselamatan.
2. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/jasa.
3. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati.
4. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

2.2.3. Pengertian Pelaku Usaha

Pengertian pelaku usaha dalam pasal 1 angka 3 UUPK 8/1999 tentang perlindungan konsumen adalah:

setiap orang perseorangan atau badan usaha baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan yang berkedudukan atau melaksanakan kegiatan dalam wilayah negara Republik Indonesia baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi

Hak pelaku usaha dalam Pasal 6 UUPK 8/1999, yaitu:

1. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/jasa yang diperdagangkan.
2. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik.
3. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.

Kewajiban pelaku usaha yaitu :

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
2. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.

3. Menjamin mutu barang dan/jasa yang diproduksi atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/jasa yang berlaku.
4. Memberikan kompensasi, ganti rugi, apabila barang dan/jasa yang diterima atau dimanfaatkan konsumen tidak sesuai dengan perjanjian.

2.2.4. Tanggung Jawab Pelaku Usaha Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen Pasal 19 UUPK 8/1999

Tanggung jawab pelaku usaha yang tercantum dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 19 yaitu:

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

Inti dari pasal di atas adalah pelaku usaha bertanggung jawab atas segala kerugian yang timbul dari hasil produk dan jasanya. Seperti yang disebutkan pada pasal 19 ayat (1) pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.

Berdasarkan ayat 2 pasal yang sama, ganti rugi sebagaimana yang di maksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan, atau pemberian santunan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemberian ganti rugi tidak menghapus kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.

2.3. Tinjauan Tentang Hukum Perumahan

2.3.1 Pengaturan dan Pengertian Perumahan

Dalam hukum positif Indonesia, perumahan diatur secara khusus oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman. Undang-undang ini ditetapkan pada tanggal 10 Maret 1992, menggantikan Undang-undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-Pokok Perumahan.

Menurut Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman:

“rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya.”

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal hunian dan sarana pembinaan keluarga. (Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman).

Sedangkan perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana

dan prasarana lingkungan (pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman).

Pemukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan (Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman).

Dalam suatu saran perumahan harus dilengkapi dengan sarana, prasarana lingkungan, dan utilitas umum yang memadai. Menurut Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman:

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

Sarana yang utama bagi berfungsinya suatu lingkungan pemukiman adalah:

1. Jaringan jalan untuk mobilitas manusia dan angkutan barang, mencegah perambatan kebakaran serta untuk menciptakan ruang dan bangunan yang teratur.
2. Jaringan saluran pembuangan air limbah dan tempat pembuangan sampah untuk kesehatan lingkungan.
3. Jaringan saluran air hujan (drainase) dan pencegahan banjir setempat.

Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, menyatakan bahwa sarana lingkungan merupakan fasilitas penunjang, yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya. Fasilitas penunjang di maksud dapat meliputi aspek

ekonomi, antara lain berupa bangunan perniagaan atau perbelanjaan yang tidak mencemari lingkungan, sedangkan aspek sosial antara lain berupa bangunan pelayanan umum dan pemerintahan, pendidikan, kesehatan, peribadatan, rekreasi, olahraga, pemakaman, dan pertamanan(Penjelasan Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman).

Sedangkan yang di maksud dengan utilitas umum adalah sarana penunjang untuk lingkungan (Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman). Utilitas umum meliputi antara lain jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas, jaringan transportasi, dan pemadam kebakaran.

2.3.2.Asas dan Tujuan Penataan Perumahan dan Pemukiman

Penataan perumahan dan pemukiman berdasarkan pada asa manfaat, adil, dan merata, kebersamaan, dan kekeluargaan, kepercayaan, keterjangkauan, dan kelestarian lingkungan hidup (Pasal 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman).

Berdasarkan Penjelasan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, asas penataan perumahan dan pemukiman dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Asas manfaat memberikan landasan agar pelaksanaan pembangunan perumahan dan pemukiman yang menggunakan berbagai sumber daya yang terbatas dapat dimanfaatkan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan dan kemakmuran rakyat.
2. Asas adil dan merata memberikan landasan agar hasil-hasil pembangunan perumahan dan pemukiman dapat dinikmati dengan adil dan merata oleh seluruh rakyat.

3. Asas kebersamaan dan kekeluargaan memberikan landasan agar golongan masyarakat yang kuat membantu golongan masyarakat yang lemah dan mencegah terjadinya lingkungan pemukiman yang eksklusif.
4. Asas kepercayaan kepada diri sendiri memberikan landasan agar segala usaha dan kegiatan dalam pembangunan perumahan dan pemukiman bertumpu pada prakarsa swadaya dan peran serta masyarakat sehingga mampu membangkitkan kepercayaan akan kemampuan dan kekuatan sendiri.
5. Asas keterjangkauan memberikan landasan agar hasil pembangunan perumahan dan pemukiman dapat dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah.
6. Asas kelestarian lingkungan hidup memberikan landasan untuk menunjang pembangunan berkelanjutan bagi peningkatan kesejahteraan, baik generasi sekarang maupun generasi yang akan datang.

2.3.3. Tinjauan Tentang Pengembang atau Developer

Developer atau sering disebut pengembang adalah perusahaan yang menjalankan bisnisnya untuk membangun sebuah kawasan dengan penataan infrastruktur dan fasilitas yang terdesain dengan baik, melalui analisis desain yang memperhatikan pengembangan ruang terbuka, fasilitas umum, sarana dan prasarana, sistem transportasi, serta perencanaan pertumbuhan kawasan di kemudian hari.⁶

Developer merupakan orang atau suatu perusahaan yang mengembangkan lahan yang masih mentah (dulunya ladang atau rawa-rawa), yang dibentuk dan dikemas menjadi suatu area pemukiman. Artinya dari lahan mentah diubah wujudnya menjadi suatu area pemukiman dengan menggunakan rasio KDB (Koefisien Dasar Bangunan) yaitu enam puluh persen untuk lahan efektif dan empat puluh persen adalah fasilitas umum.

⁶ .M. Echsanulloh, *Developer Properti*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta 2011, h.9

Tujuan utama pengembang adalah menyiapkan sebuah hunian atau produk kelompok bangunan yang siap digunakan baik sebagai hunian, bisnis atau kavling-kavling yang intinya dapat menarik minat para konsumen, bahkan beberapa pengembang memberi jasanya hingga memfasilitasi uraian perizinan dan urusan jual beli serta melakukan kerjasama dengan bank pemberi kredit agar konsumennya mudah mendapatkan kredit. Berbagai macam tematik atau konsep yang ditawarkan oleh pengembang mengikuti trend masa kini.

2.3.4. Tinjauan Tentang Kualitas Bangunan

Kualitas bangunan merupakan hal penting yang harus diperhitungkan dalam pembangunan suatu rumah, karena berkaitan dengan kualitas rumah yang nantinya agar dapat bertahan lama atau tidak cepat rusak dan membahayakan penghuni rumah. Dasar hukum yang dapat digunakan untuk patokan pembangunan rumah adalah Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006, Yang dimaksud dengan bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/ atau di dalam tanah dan/atau air yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

Adapun standar kualitas bangunan rumah menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Tekhnis Bangunan Gedung adalah sebagai berikut:

- a. Pondasi merupakan struktur inti bangunan yang berhubungan langsung dengan tanah, yang memiliki fungsi memikul beban bangunan lain di atasnya. Pondasi harus diperhitungkan untuk dapat menjamin kestabilan bangunan terhadap beratnya sendiri. Adanya peran penting pondasi pada bagian rumah, pembuatan pondasi harus dilakukan sesuai dengan Standar Nasional Indonesia. Untuk pondasi pasangan batu kali perumahan, komposisi konstruksi pasangan batu kali adalah sebagai berikut:
 - Urugan pasir, setebal 10 cm pada bagian bawah.
 - Pasangan batu kali dengan campuran batu kali + semen + pasir dan kapur, mempergunakan komposisi 1 ember semen : 3 ember kapur : 10 ember pasir.
- b. Sloof merupakan struktur inti dari bangunan yang terletak di atas pondasi, berfungsi untuk meratakan beban yang diterima oleh pondasi, juga berfungsi sebagai pengunci dinding agar apabila terjadi pergerakan pada tanah, dinding tidak roboh. Sloof terletak di atas pasangan batu kali sesuai dengan tata letak ruangan rumah dengan campuran material semen, pasir pasang, dan split dengan perbandingan 1 : 3 : 5.
- c. Kolom adalah batang tekan vertikal dari rangka struktur yang memikul beban dari balok. Kolom merupakan suatu elemen struktur tekan yang memegang peranan penting dari suatu bangunan, sehingga keruntuhan pada suatu kolom merupakan lokasi kritis yang dapat menyebabkan keruntuhan lantai yang bersangkutan dan juga runtuh total seluruh struktur. Fungsi kolom adalah sebagai penerus beban seluruh bangunan ke pondasi. Bila diumpamakan kolom itu seperti rangka tubuh manusia yang memastikan sebuah bangunan berdiri. Kolom termasuk struktur utama untuk meneruskan berat bangunan. Beban atap akan meneruskan beban yang diterimanya ke kolom. Standar Nasional untuk kolom yang digunakan adalah beban dengan campuran 1 semen : 2 pasir : 3 split atau koral.
- d. Balok ring merupakan penutup pada pasangan batu bata. Menurut SNI jarak antara ring sekitar 0,5 meter dan menggunakan tulang dengan diameter 8 milimeter.
- e. Dinding merupakan suatu elemen penting sebuah rumah yang berfungsi untuk memisahkan atau membentuk ruang. Ukuran standar bata merah adalah 25 x 12 x 5 sentimeter.⁷

2.3.5. Penyelesaian Sengketa Konsumen Perumahan

Dalam pasal 5 UUPK terdapat aturan mengenai hak-hak konsumen yang telah diberikan oleh Undang-Undang Perlindungan Konsumen, dimana salah satu hak tersebut adalah hak untuk mendapat advokasi, perlindungan, dan upaya

⁷ Yanto Irawan, *Panduan Membangun Rumah*, Kawan Pustaka, Jakarta 2007. h.17

penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut jika pelaku usaha melakukan pelanggaran.

Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen perumahan adalah:

1. Penyelesaian Sengketa Konsumen di Luar Pengadilan

a. Penyelesaian sengketa secara damai oleh para pihak yang bersengketa

Dasar hukum penyelesaian sengketa konsumen secara damai di atur dalam pasal 45 ayat 2 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yang menyatakan: “Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa”.

Penyelesaian sengketa konsumen sebagaimana dimaksud pasal 45 ayat 2 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, tidak menutup kemungkinan dilakukannya penyelesaian secara damai oleh para pihak yang bersengketa, yaitu pelaku usaha dan konsumen, tanpa melalui pengadilan atau badan penyelesaian sengketa konsumen, dan sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang Perlindungan konsumen. Bahkan dalam penjelasan pasal tersebut dikemukakan bahwa pada setiap tahap diusahakan untuk menggunakan penyelesaian damai oleh kedua belah pihak yang bersengketa. Dari penjelasan pasal 45 ayat 2 Undang-Undang Perlindungan Konsumen dapat diketahui bahwa UUPK menghendaki agar penyelesaian damai, merupakan upaya hukum yang harus terlebih dahulu diusahakan oleh para pihak yang bersengketa, sebelum para pihak memilih untuk menyelesaikan sengketa mereka melalui BPSK atau badan peradilan.

b. Penyelesaian sengketa melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen/
BPSK

Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen/BPSK merupakan suatu lembaga khusus yang dibentuk oleh pemerintah di tiap-tiap kabupaten/kota untuk penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan. Uraian mengenai kelembagaan dan keanggotaan, tugas, dan wewenang, serta penyelesaian sengketa oleh BPSK diatur dalam Bab XI Undang-Undang Perlindungan Konsumen yaitu pasal 49 samapi dengan pasal 58. Tata cara penyelesaian sengketa konsumen oleh BPSK diatur dalam UU No.8 Tahun 1999 jo Kepmenperindag No.350/MPP/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

Tugas dan wewenang BPSK, yaitu sebagai berikut:

1. Melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi.
2. Memberikan konsultasi perlindungan konsumen.
3. Melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku.
4. Melaporkan kepada penyidik umum apabila ada pelanggaran ketentuan dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen.
5. Menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen.
6. Melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa perlindungan konsumen.
7. Memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen.

8. Memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli dan/setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap Undang-Undang Perlindungan Konsumen.
9. Meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi ahli, atau setiap orang sebagaimana dimaksud angka 7 dan angka 8, yang tidak bersedia memenuhi panggilan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.
10. Mendapatkan, meneliti, dan/menilai surat, dokumen, atau alat bukti lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan.
11. Memutuskan dan menetapkan ada atau tidaknya kerugian di pihak konsumen.
12. Memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen.
13. Menjatuhkan saksi administrasi kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Dalam menangani dan menyelesaikan sengketa konsumen BPSK membentuk majelis dengan jumlah anggota yang harus berjumlah ganjil sedikitnya 3 orang yang mewakili semua unsur, dan dibantu oleh seorang panitera. Dengan adanya BPSK maka penyelesaian sengketa konsumen dapat dilakukan secara cepat, mudah dan murah. Cepat karena undang-undang menentukan dalam tenggang waktu 21 hari kerja, BPSK wajib memberikan keputusannya. Mudah karena

prosedur administratif dan proses pengambilan putusan yang sangat sederhana. Murah terletak pada biaya perkara yang terjangkau.⁸

UUPK menentukan apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau parapihak yang bersengketa.

Tahap-tahap penyelesaian sengketa konsumen:

1) Tahap pengajuan gugatan

Apabila permohonan(pengaduan) telah memenuhi persyaratan dan diterima, maka ketua BPSK harus memanggil pelaku usaha secara tertulis selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja sejak diterimanya permohonan. Apabila pada hari persidangan yang telah di tentukan, pelaku usaha tidak hadir memenuhi panggilan, maka sebelum 3 (tiga) hari kerja sejak pengaduan, pelaku usaha dapat dipanggil sekali lagi.

Apabila pelaku usaha hadir, maka konsumen memilih cara penyelesaian sengketa yang harus di setujui oleh pelaku usaha. Cara yang dapat dipilih dan disepakati para pihak adalah konsiliasi, mediasi, atau arbitrase. Jika cara yang dipilih oleh para pihak adalah konsiliasi atau mediasi, maka ketua BPSK segera menunjuk majelis sesuai ketentuan untuk ditetapkan sebagai konsiliator atau mediator. Jika cara yang dipilih oleh para pihak adalah arbitrase, maka prosedurnya adalah para pihak memilih arbiter dari anggota BPSK yang berasal

⁸ Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Kencana Prenada Media Group, 2013,H.149

dari unsur pemerintah sebagai ketua majelis. Persidangan pertama dilaksanakan selambat-lambatnya hari kerja ketujuh sejak diterimanya permohonan.

2). Tahap Persidangan

a. Konsiliasi (Conciliation)

Konsiliasi merupakan suatu proses penyelesaian sengketa diantara para pihak dengan melibatkan pihak ketiga yang netral dan tidak memihak. Apabila pihak yang bersengketa tidak mampu merumuskan suatu kesepakatan dan pihak ketiga mengajukan usulan jalan keluar dari sengketa, proses ini disebut konsiliasi. Konsiliator hanya melakukan tindakan seperti mengatur waktu dan tempat pertemuan para pihak, mengarahkan subyek pembicaraan, membawa pesan dari pihak satu kepada pihak lain jika tidak bisa disampaikan secara langsung oleh para pihak. Penyelesaian sengketa ini mengacu kepada pola proses penyelesaian sengketa secara konsensus antar pihak dimana pihak netral dapat berperan secara aktif (neutral act) maupun tidak aktif. Pihak –pihak yang bersengketa harus menyatakan persetujuan atas usulan pihak ketiga tersebut dan menjadikannya sebagai kesepakatan penyelesaian sengketa.⁹

b. Mediasi (Mediation)

Mediasi adalah proses negosiasi pemecahan masalah dimana pihak luar yang tidak memihak (impartial) bekerjasama dengan pihak yang bersengketa untuk membantu memperoleh kesepakatan perjanjian yang memuaskan. Berbeda dengan hakim atau arbiter, mediator tidak

⁹ Suyud Margono, *ADR & Arbitrase*, Ghalia Indonesia, Bogor 2014.h.114

mempunyai wewenang untuk memutuskan sengketa. Mediator hanya membantu para pihak untuk menyelesaikan persoalan-persoalan yang dikuasaka kepadanya.¹⁰

Dalam sengketa dimana salah satu lebih kuat dan cenderung menunjukkan kekuasaannya, pihak ketiga memiliki peranan penting untuk menyetarakannya. Kesepakatan dapat tercapai dengan mediasi karena pihak yang bersengketa berhasil mencapai saling pengertian dan merumuskan penyelesaian sengketa tanpa arahan konkrit dari pihak ketiga.

Mediator dapat minta diperlihatkan alat bukti surat dan/atau dokumen lain yang mendukung dari kedua belah pihak. Atas persetujuan para pihak atau kuasanya, mediator dapat mengundang seseorang atau lebih saksi atau saksi ahli dalam bidang tertentu untuk memberikan penjelasan mengenai hal-hal yang terkait dengan sengketanya. Jika proses mediasi menghasilkan suatu kesepakatan, para pihak dengan bantuan mediator wajib merumuskan secara tertulis kesepakatan yang dicapai dan ditandatangani oleh para pihak.

Hasil musyawarah yang merupakan kesepakatan antara konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa, selanjutnya dibuat dengan perjanjian tertulis, yang ditandatangani oleh para pihak yang bersengketa dan diserahkan kepada majelis BPSK untuk menguatkan perjanjian tersebut. Putusan tersebut mengikat kedua belah pihak. Putusan majelis dalam konsiliasi dan mediasi tidak memuat sanksi administratif.

c. Arbitrase

¹⁰ Dr. Takdir Rahmadi, *Mediasi*, PT Raja Grafindo Persada, 2010, h. 159

Pengertian arbitrase menurut Undang-Undang No.30 Tahun 1999 adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan, yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Dalam Undang-Undang ini, pengadilan negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase. Hal ini diperlukan agar posisi lembaga arbitrase makin kuat sehingga bila terjadi beda pendapat atau sengketa yang mungkin timbul dalam suatu hubungan hukum tertentu akan di selesaikan melalui lembaga arbitrase. Jenis Arbitrase yaitu:

- Arbitrase Ad Hoc

Jenis arbitrase ad hoc di sebut juga sebagai arbitrase volunter. Arbitrase ad hoc adalah arbitrase yang dibentuk khusus untuk menyelesaikan atau memutus perselisihan tertentu atau dengan kata lain arbitrase ad hoc bersifat insidentil.

Dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, pengertian arbitrase ad hoc diadakan dalam hal terdapat kesepakatan para pihak dengan mengajukan permohonan kepada ketua pengadilan negeri untuk menunjuk seorang arbiter atau lebih dalam rangka penyelesaian sengketa para pihak.. Akan tetapi, pengajuan permohonan kepada pengadilan negeri bukan sebagai syarat mutlak untuk para pihak dalam menentukan arbiter yang akan menyelesaikan sengketanya. Ciri pokok arbitrase ad hoc adalah penunjukan para arbiternya secara perorangan.

- Arbitrase Institusional

Arbitrase Institusional (Institutional Arbitration) merupakan lembaga arbitrase yang bersifat permanen sehingga disebut “ permanent arbitration body“. Arbitrase institusional sengaja didirikan untuk menangani sengketa yang timbul bagi mereka yang menghendaki penyelesaian di luar pengadilan.

Ruang lingkup keberadaan dan yurisdiksi arbitrase institusional yang bersifat nasional hanya meliputi kawasan negara yang bersangkutan, misalnya Badan Arbitrase Nasional Indonesi yang di singkat BANI. Ruang lingkupnya hanya meliputi kawasan Indonesia, akan tetapi meskipun BANI bersifat nasional, bukan berarti ia hanya berfungsi menyelesaikan sengketa-sengketa yang berbobot internasional, asal hal itu di minta dan disepakati oleh kedua belah pihak.

2. Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Proses Litigasi

Pasal 45 ayat 1 UUPK menyatakan bahwa “ Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang berfungsi menyelesaikan sengketa konsumen dan pelaku usaha melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum”. Ketentuan ayat berikutnya menyatakan bahwa “ Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa”. Kemudian pasal 48 UUPK dengan jelas menyatakan bahwa “ Penyelesaian

sengketa konsumen melalui pengadilan mengacu pada ketentuan peradilan umum yang berlaku dengan memperhatikan ketentuan dalam pasal 45”.

Secara normatif pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/ atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 19 ayat 1,2 UUPK). Ketentuan ayat ini merupakan upaya untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.