

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

I. PERJANJIAN

1. Pengertian Perjanjian

Dalam hukum perjanjian terdapat dua istilah yang berasal dari bahasa Belanda, yaitu istilah *Verbinten* dan *Overeenkomst* diatur dalam Buku III KUH Perdata. Dua istilah tersebut dalam Bahasa Indonesia mempunyai arti yang luas, sehingga menimbulkan perbedaan dan beragam pendapat dari para sarjana hukum.

Beberapa sarjana hukum memberikan pendapatnya mengenai istilah perikatan dan perjanjian, diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. R. Subekti memberikan pengertian perikatan sebagai suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut, kemudian menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa di mana dua orang itu saling berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹²
- b. R. M. Sudikno Mertokusumo mengemukakan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.¹³
- c. Abdul Kadir Muhammad memberrikan pengertian bahwa perikatan adalah suatu hubungan hukum yang terjadi antara otang yang satu dengan orang lain karena perbuatan peristiwa atau keadaan. Perikatan terdapat dalam bidang hukum harta kekayaan, hal ini mencangkup bidang hukum keluarga dan bidang hukum pribadi. Sedangkan perikatan yang meliputi beberapa bidang hukum disebut perikatan dalam arti luas.¹⁴

¹² Subekti.1978*Pokok-Pokok Hukum Perdata*. PT Intermasa, Jakarta, h.104

¹³ Sudikno Mertokusumo.2003.*Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Liberty, Yogyakarta, h.118

¹⁴ Abdul Kadir Muhammad.2000.*Hukum Perdata Indonesia*.PT Citra Aditya Bakti, Bandung, h.224

Berdasarkan pendapat para sarjana hukum di atas mengenai pengertian perikatan dan perjanjian, maka perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Di dalam perjanjian minimal ada dua pihak, di mana kedua belah pihak saling bersepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum tertentu. Melalui perjanjian kemudian terbentuk perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak yang membuat perjanjian, dengan kata lain perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak mengikat para pihak tersebut dan membuat para pihak mematuhi isi dari perjanjian yang telah mereka buat. Fungsi perjanjian sama dengan perundang-undangan, tetapi hanya berlaku khusus terhadap para pihak pembuatnya saja. Secara hukum, perjanjian dapat dipaksakan berlaku melalui pengadilan. Hukum memberikan sanksi terhadap pelaku pelanggaran perjanjian atau ingkar janji (*wanprestasi*).

Perjanjian diatur di dalam KUH Perdata tepatnya dalam buku III yang didalamnya juga mengatur mengenai perikatan yang timbul dari perjanjian maupun perikatan yang timbul dari undang-undang. Adapun yang dimaksud dengan perikatan oleh Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak lain, dan pihak lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu.

Adapun barang sesuatu yang dapat dituntut dinamakan dengan “prestasi”, yang menurut undang-undang dapat berupa:

1. Menyerahkan suatu barang,
2. Melakukan suatu perbuatan,
3. Tidak melakukan suatu perbuatan.

2. Syarat Sah Perjanjian

Berdasarkan ketentuan yang ada di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata bahwa perjanjian yang mengikat hanyalah perjanjian yang sah. Suatu perjanjian akan menjadi sah apabila berpedoman pada Pasal 1320 KUH Perdata.

Pasal 1320 KUH Perdata menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu:

a. Adanya Sepakat Bagi Mereka yang Mengikatkan Dirinya

Yang dimaksud dengan kesepakatan dalam ketentuan di atas adalah adanya rasa ikhlas atau saling memberi dan menerima atau sukarela diantara pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut. Kesepakatan tidak ada apabila perjanjian dibuat atas dasar paksaan, penipuan, dan kekhilafan.

b. Kecakapan untuk Membuat Suatu Perikatan

Maksud dari kecakapan disini adalah para pihak telah dinyatakan dewasa oleh hukum, yakni sesuai dengan ketentuan KUH Perdata, mereka yang telah berusia 21 tahun, sudah atau pernah menikah. Cakap juga berarti orang yang sudah dewasa, sehat akal pikiran, dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

c. Suatu Hal Tertentu

Hal tertentu maksudnya obyek yang diatur di dalam perjanjian tersebut harus jelas, setidak-tidaknya dapat ditentukan dan tidak boleh samar-samar. Hal ini penting untuk memberikan jaminan atau kepastian kepada para pihak dan mencegah terjadinya kontrak fiktif.

d. Suatu Sebab yang Halal

Suatu sebab yang halal maksudnya adalah adanya ketentuan bahwa isi suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan atau kesusilaan.

3. Asas-Asas Dalam Perjanjian

Dalam perjanjian dikenal beberapa jenis asas-asas hukum yang merupakan asas-asas umum yang harus diperhatikan oleh setiap orang yang terlibat di dalamnya, antara lain:

1) Asas Kebebasan Berkontrak (*freedom of contract*)

Suatu asas hukum yang penting karena berkaitan dengan perjanjian, adalah suatu kebebasan berkontrak. Artinya, para pihak bebas untuk membuat perjanjian apa saja, baik yang sudah ada pengaturannya, maupun yang belum ada pengaturannya dan bebas menentukan sendiri isi dari perjanjian yang akan dibuat. Namun, kebebasan tersebut tidak mutlak karena terdapat pembatasannya, yaitu tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Asas kebebasan berkontrak diatur di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menentukan bahwa:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Kata semua dalam ketentuan di atas dapat ditafsirkan, bahwa masyarakat diberikan kebebasan seluas-luasnya untuk membuat suatu perjanjian yang berisi apa saja asal tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan, serta perjanjian tersebut mengikat para pihak yang membuat seperti mengikatnya undang-undang, seperti yang telah ditentukan dalam Pasal 1337 KUH Perdata. Kebebasan berkontrak untuk membuat suatu perjanjian terdiri dari beberapa hal, yaitu:

- a) Kebebasan untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian;
- b) Bebas untuk mengadakan suatu perjanjian dengan siapa saja;
- c) Bebas untuk menentukan isi suatu perjanjian yang dibuatnya;
- d) Kebebasan untuk menentukan bentuk perjanjian;
- e) Kebebasan untuk menentukan terhadap hukum mana perjanjian itu akan tunduk.¹⁵

Selama perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, kepentingan umum dan ketertiban maka perjanjian tersebut diperbolehkan. Semua perjanjian yang pembuatnya memenuhi syarat sahnya perjanjian, maka perjanjian tersebut berlaku bagi para pihak yang membuat sama seperti undang-undang.

¹⁵ H.S. Salim.2006.*Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika, Jakarta. h.34

2) Asas Konsensualisme (*consensualism*)

Asas ini berkaitan dengan lahirnya suatu perjanjian. Kata konsensualisme berasal dari kata *concensus* yang berarti sepakat. Hal ini berarti bahwa pada dasarnya suatu perjanjian timbul sejak tercapainya konsensus atau kesepakatan atau kehendak yang bebas mengenai pokok perjanjian diantara para pihak yang melakukan suatu perjanjian, yaitu antara lain:

a. Teori Pernyataan (*Utingstheorie*)

Kesepakatan (*toesteming*) terjadi pada saat yang menerima penawaran menyatakan bahwa ia menerima penawaran itu. Jadi dilihat dari pihak yang menerima, yaitu pada saat menjatuhkan ballpoint untuk menyatakan menerima, kesepakatan sudah terjadi. Kelemahan teori ini adalah sangat teoritis karena dianggap kesepakatan terjadi secara otomatis.

b. Teori Pengiriman (*Verzendtheorie*)

Kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran mengirimkan telegram atau pesan.

c. Teori Pengetahuan (*Vernemingstheorie*)

Kesepakatan terjadi apabila yang menawarkan itu mengetahui adanya penerimaan, tetapi penerimaan itu belum diterimanya atau dengan kata lain tidak diketahui secara langsung.

d. Teori penerimaan (*Ontvangsrheorie*)

Kesepakatan terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan.

Asas ini diatur dalam unsur pertama Pasal 1320 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa “Sepakat mereka yang mengikatkan diri”, arti dari asas ini menurut Subekti adalah “pada dasarnya perjanjian perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan”. Sedangkan, Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyebutkan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya”. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan diatas dapat diketahui bahwa asas konsensualisme mempunyai arti terpenting, yaitu bahwa untuk melahirkan suatu perjanjian adalah cukup dengan tercapainya kata sepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut, dan bahwa perjanjian telah lahir pada saat atau detik tercapinya kesepakatan (*consensus*).

3) Asas Kekuatan Mengikat Hukum (*pacta sunt servanda*)

Asas kekuatan mengikat hukum atau biasanya dikenal dengan *pacta sunt servanda* yang berarti bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Asas *pacta sunt servanda* ini mengenai akibat dari adanya suatu perjanjian. Asas ini tercantum di dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) dan (2) KUH Perdata. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyebutkan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Berdasarkan ketentuan tersebut, bahwa perjanjian yang dibuat dengan cara yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut, yang berarti perjanjian tersebut mengikat para pihak yang

ada di dalam perjanjian, seperti undang-undang yang mengikat orang terhadap siapa undang-undang itu berlaku untuk menjamin kepastian hukum. Sedangkan, Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata menentukan bahwa “Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup oleh itu”. Berdasarkan ketentuan tersebut, terkandung makna bahwa suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali, selain adanya kata sepakat dari kedua belah pihak yang membuat perjanjian.

Asas kekuatan mengikat hukum ini dapat dipertahankan sepenuhnya asalkan kedudukan para pihak seimbang, jika para pihak tidak seimbang, undang-undang telah memberi perlindungan dalam bentuk perjanjian dapat dibatalkan, baik atas perintah pihak yang dirugikan dalam perjanjian tersebut maupun oleh hakim karena jabatannya, kecuali apabila dapat dibuktikan bahwa pihak yang dirugikan itu sepenuhnya menyadari akibat-akibat yang timbul dari perjanjian tersebut.

4) Asas Itikad Baik (*good faith*)

Pada dasarnya suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, seperti yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Jadi, dalam perikatan yang timbul dari suatu perjanjian, maka para pihak bukan hanya terikat oleh kata-kata yang ada dalam perjanjian tersebut dan ketentuan-ketentuan perundang-undangan mengenai perjanjian itu, melainkan juga terikat oleh itikad baik.

Itikad baik mempunyai dua arti, yaitu;

- a. Arti objektif, berarti bahwa perjanjian yang dibuat tersebut harus dilaksanakan dengan memperhatikan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Artinya, hakim mempunyai kewenangan untuk melakukan intervensi terhadap isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak.
- b. Arti subjektif, berarti bahwa pengertian itikad baik yang terletak di dalam sikap dan batin seseorang.

Berdasarkan uraian di atas, maka apabila suatu saat terjadi perselisihan mengenai pelaksanaan suatu perjanjian dengan itikad baik, maka hakim telah diberi wewenang oleh undang-undang untuk mengawasi dan menilai atau mencampuri urusan mengenai pelaksanaan perjanjian apakah ada pelanggaran terhadap norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Karena pelaksanaan perjanjian yang sesuai dengan norma-norma kepatutan dan kesusilaan itulah yang dipandang benar dan adil yang tidak dapat dikesampingkan oleh para pihak, maka pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik merupakan keharusan bagi para pihak dengan tidak melakukan segala sesuatu yang tidak masuk akal, yaitu tidak bertentangan dengan norma-norma kepatutan dan kesusilaan sehingga akan menimbulkan keadilan bagi para pihak dan tidak merugikan salah satu pihak dalam perjanjian.

Akibat yang ada dari pelanggaran pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik adalah perjanjian dapat dimintakan pembatalan. Meskipun demikian, dalam pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik ini perlu untuk memperhatikan kebiasaan di suatu tempat sebagaimana yang telah ditentukan

oleh Pasal 1339 KUH Perdata bahwa “Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”.

5) Asas Kepribadian (*personality*)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Asas ini berhubungan dengan subyek yang terikat dalam suatu perjanjian. Ketentuan mengenai hal tersebut dapat dilihat di dalam ketentuan Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUH Perdata. Pasal 1315 KUH Perdata menentukan bahwa “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”. Makna dari ketentuan ini sudah jelas bahwa untuk mengadakan suatu perjanjian, seseorang harus mengadakan perjanjian untuk kepentingannya sendiri.

Pasal 1340 KUH Perdata menentukan bahwa “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”. Hal ini mengandung makna bahwa suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi kedua belah pihak yang telah membuat perjanjian tersebut. Namun, ketentuan tersebut terdapat pengecualiannya sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1337 KUH Perdata yang menentukan bahwa “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu.” Pasal ini memberi pengertian bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk

kepentingan pihak ketiga dengan suatu syarat yang telah ditentukan. Sedangkan dalam Pasal 1338 KUH Perdata, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, tetapi juga untuk kepentingan-kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya.

4. Para Pihak Dalam Perjanjian

Para pihak yang terdapat dalam suatu perjanjian adalah subyek perjanjian. Dalam perjanjian terdapat 2 macam subyek perjanjian, yakni orang (*person*) dan badan hukum yang mendapat hak atau kewajiban atas pelaksanaan kewajiban itu. Subyek yang berupa seorang manusia atau *person* harus memenuhi syarat sah untuk melakukan perbuatan hukum yaitu sudah dewasa dan tidak berada dibawah pengampuan.

Subyek perjanjian pada dasarnya sama dengan subyek perikatan yaitu kreditur dan debitur. Adapun kreditur maupun debitur dalam perikatan atau perjanjian tersebut dapat berupa orang perseorangan maupun dalam bentuk badan hukum. Dalam KUH Perdata diatur mengenai perbedaan tiga golongan untuk berlakunya perjanjian:

1. Perjanjian berlaku bagi yang membuat perjanjian;
2. Perjanjian berlaku bagi ahli waris dan mereka yang mendapat hak;
3. Perjanjian berlaku bagi pihak ketiga.

Sedangkan obyek dalam suatu perjanjian adalah berupa prestasi, yang berwujud member sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Perikatan untuk memberi sesuatu adalah kewajiban seseorang untuk memberi atau menyerahkan sesuatu, baik secara yuridis maupun penyerahan secara

nyata. Perikatan untuk berbuat sesuatu yaitu prestasi dapat berwujud sesuatu atau melakukan perbuatan tertentu yang bersifat positif. Sedangkan perikatan untuk tidak berbuat sesuatu yaitu untuk tidak melakukan perbuatan tertentu yang telah dijanjikan. Terdapat tiga macam obyek dalam perjanjian, yakni:

- 1) Barang-barang yang dapat diperdagangkan;
- 2) Harus diketahui jenisnya dan dapat ditentukan;
- 3) Barang-barang tersebut sudah ada atau akan ada dikemudian hari.

Mengenai obyek perjanjian, diperlukan beberapa syarat untuk menentukan sahnyanya suatu perikatan, anatara lain sebagai berikut:

- a) Obyeknya harus tertentu. Syarat ini hanya diperlukan bagi perikatan yang timbul dari perjanjian;
- b) Obyeknya harus diperbolehkan, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum atau kesusilaan;
- c) Obyeknya dapat dinilai dengan uang. Hal ini dikarenakan suatu hubungan hukum yang ditimbulkan dari adanya perikatan berada dalam bidang hukum harta kekayaan;
- d) Obyeknya harus mungkin. Seseorang tidak dapat mengikatkan diri apabila obyek tidak mungkin dapat diberikan.¹⁶

5. Standar Kontrak

Salah satu aspek dari perlindungan konsumen adalah persoalan tentang pemakaian standar kontrak dalam hubungan antara produsen-pelaku usaha dan konsumen. Dalam praktik sering ditemukan cara bahwa untuk mengikat suatu perjanjian tertentu, salah satu pihak telah mempersiapkan sebuah konsep (*draft*) perjanjian yang akan berlaku bagi para pihak.¹⁷ Konsep tersebut disusun sedemikian rupa sehingga pada waktu penandatanganan perjanjian, para pihak hanya tinggal mengisi beberapa hal yang sifatnya subjektif, seperti identitas

¹⁶ Purwahid Patrik.1994.*Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Mandar Maju, Bandung, h.4

¹⁷Janus Sidablok.2013.*Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. PT Citra Aditya Bakti, Bandung, h.11

dan tanggal waktu pembuatan perjanjian yang sengaja dikosongkan sebelumnya.

Berdasarkan uraian di atas, maka standar kontrak adalah perjanjian yang isinya telah ditetapkan terlebih dahulu secara tertulis berupa formulir-formulir yang digandakan dalam jumlah yang tidak terbatas, untuk ditawarkan kepada para konsumen tanpa memperhatikan perbedaan kondisi para konsumen.

Tidak ada alasan hukum (argumen yuridis) yang kuat untuk mendukung mengapa timbul praktik standar kontrak. Diperkirakan semata-mata hal tersebut timbul untuk menghemat waktu dan uang (alasan ekonomis) sehingga menghindari negosiasi yang berlarut-larut. Disadari bahwa untuk mencapai kesepakatan tentang isi suatu perjanjian, dibutuhkan waktu yang cukup lama untuk bernegosiasi. Negosiasi yang berlarut-larut perlu dihindari supaya tidak menyita waktu yang terlalu lama dan biaya yang semakin banyak. Salah satu pihak, biasanya pihak prinsipal yang berbentuk korporasi seperti perusahaan pengembang perumahan swasta, memiliki konsultan hukum yang bertugas menyusun syarat-syarat perjanjian (*terms of conditions*) tersebut.

Di dalam kontrak yang sudah dibakukan, konsultan hukum yang bersangkutan berusaha sedemikian rupa mengamankan dan melindungi kepentingan kliennya dari kemungkinan kerugian yang timbul jika perjanjian akhirnya tidak berjalan dengan semestinya. Dengan demikian, isi perjanjian semacam ini umumnya cenderung menguntungkan pihak perusahaan prinsipal. Karena itu pulalah, masalah standar kontrak ini berkaitan erat dengan perlindungan konsumen dan menjadi salah satu ruang lingkup pembahasan

perlindungan konsumen, yaitu melindungi konsumen dari kemungkinan diterapkannya syarat-syarat yang merugikan atau tidak adil di dalam perjanjian.

Menurut Mariam Darus, standar kontrak terbagi menjadi dua yaitu standar kontrak umum dan khusus. Kontrak standar umum artinya kontrak yang isinya telah disiapkan terlebih dahulu oleh kreditur dan disodorkan kepada debitur. Sedangkan kontrak standar khusus adalah standar kontrak yang ditetapkan pemerintah baik adanya dan berlakunya untuk para pihak ditetapkan sepihak oleh pemerintah.¹⁸

Jenis-jenis Standar Kontrak

Ditinjau dari segi pihak mana yang menetapkan isi dan persyaratan kontrak sebelum kontrak tersebut ditawarkan kepada konsumen secara massal, dapat dibedakan menjadi:

- a) Standar kontrak yang isinya ditetapkan oleh produsen/kreditur;
- b) Standar kontrak yang isinya merupakan kesepakatan dua atau lebih pihak;
- c) Standar kontrak yang isinya ditetapkan oleh pihak ketiga.

Ditinjau dari segi format atau bentuk suatu kontrak yang persyaratannya dibakukan, dapat dibedakan dua bentuk kontrak standar, yaitu:

- a. Kontrak standar menyatu;
- b. Kontrak standar terpisah.

¹⁸Mariam Darus.2001.*Kompilasi Hukum Perikatan*. PT Citra Aditya Bakti, Bandung, h.21

Ditinjau dari segi penandatanganan perjanjian dapat dibedakan sebagai berikut:

- a. Standar kontrak yang yang baru dianggap mengikat saat ditandatangani;
- b. Standar kontrak yang tidak perlu ditandatangani saat penutupan.

Praktik penggunaan standar kontrak di masyarakat kemudian banyak menimbulkan masalah hukum, bukan saja mengenai keadilan yang dicerminkan pada hak dan kewajiban para pihak, melainkan juga lebih mendasar lagi, yaitu mengenai keabsahan perjanjian itu sendiri. Ada yang berpendapat bahwa standar kontrak yang dibuat oleh perusahaan/korporasi merupakan perjanjian paksa, misalnya Pitlo.¹⁹ Bahkan, menurut Sluiter, standar kontrak ini bukanlah suatu perjanjian sebab di sini pengusaha berkedudukan sebagai pembuat undang-undang swasta.²⁰

Dari segi isi standar kontrak terdapat ketidakseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak sebagaimana yang diatur di dalam perjanjian standar itu. Artinya, pihak pengusaha cenderung melindungi kepentingannya sedemikian rupa dengan menetapkan sejumlah hak sekaligus membatasi hak-hak pihak lawan (konsumen). Sebaliknya, pengusaha meminimalkan kewajibannya secara sendiri dan mengatur sebanyak mungkin kewajiban pihak lawan (konsumen). Berbagai klausula-klausula eksonerasi dicantumkan di dalamnya sebagai penyimpangan terhadap ketentuan KUH perdata. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa klausula-klausula standar kontrak cenderung menguntungkan produsen atau pelaku usaha sekaligus memberatkan pihak konsumen.

¹⁹ *Ibid*

²⁰ *Ibid* h.12

II. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

1. Pengertian dan Unsur-Unsur Dalam PPJB

Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang biasa disebut sebagai PPJB merupakan perjanjian yang timbul akibat adanya jual beli rumah (perumahan) yang masih dalam tahap perencanaan pembangunan, sehingga timbul perjanjian jual beli pendahuluan (*preliminary purchase*). Kemudian, tindakan jual beli pendahuluan tersebut dituangkan dalam akta perikatan jual beli rumah. Pengikatan ini kemudian lebih dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dengan demikian, PPJB merupakan salah satu kekuatan hukum sekaligus jaminan hukum pada saat membeli rumah. PPJB merupakan ikatan awal antara pihak penjual dan pihak pembeli yang bersifat di bawah tangan atau akta non otentik. Karena sifatnya yang non otentik, hal tersebut menyebabkan PPJB tidak mengikat tanah sebagai obyek perjanjian, dan tidak menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Dalam pembuatan PPJB harus mengikuti pedoman yang telah ditetapkan dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 09 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli (Kepmenpera No. 09/1995) beserta lampirannya, yang secara garis besar berisikan:

- a. Pihak yang melakukan kesepakatan;
- b. Kewajiban bagi penjual
- c. Uraian obyek pengikatan jual beli;
- d. Kewajiban pembeli;
- e. Jaminan Penjual;

- f. Pemeliharaan bangunan;
- g. Penggunaan bangunan;
- h. Pengalihan hak;
- i. Pembatalan pengikatan;
- j. Penyelesaian Perselisihan.

Sebuah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah memuat beberapa hal, antara lain:

1) Objek pengikatan jual beli, yaitu:

- a. luas bangunan rumah disertai dengan gambar arsitektur, gambar denah, dan spesifikasi teknis bangunan;
- b. luas tanah, status tanah, beserta segala perijinan yang berkaitan dengan pembangunan rumah dan hak-hak lainnya;
- c. lokasi tanah;
- d. harga rumah dan tanah, serta tata cara pembayarannya.

2) Kewajiban Penjual

Pihak penjual wajib membangun dan menyerahkan unit rumah sesuai dengan yang ditawarkan kepada pembeli, sehingga PPJB menjadi pegangan hukum untuk pembeli. Namun hal tersebut dapat dikesampingkan jika terjadi keadaan *Force Majeur*. Sebelum melakukan penjualan dan/atau melakukan pengikatan jual beli rumah, penjual wajib memiliki: (a). Surat ijin persetujuan prinsip rencana proyek dari Pemerintah Daerah setempat dan surat ijin lokasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Khusus untuk DKI Jakarta, penjual harus memperoleh Surat Ijin Penunjukkan dan Penggunaan Tanah (SIPPT);

(b). Surat keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang menerangkan penjual telah memperoleh tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman; (c). Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Selain itu, penjual berkewajiban untuk:

1. Mengurus pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan;
2. Menjamin bahwa objek adalah hak penjual, serta tidak berada dalam sengketa dan tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang;
3. Menjamin serta membebaskan pembeli dari segala tuntutan yang timbul di kemudian hari baik dari segi perdata maupun dari segi pidana atas tanah dan bangunan tersebut;
4. Bertanggung jawab atas cacat tersembunyi yang baru diketahui di kemudian hari, sesuai dengan ketentuan Pasal 1504 dan 1506 KUH Perdata;
5. Menanggung biaya pengurusan sertifikat.

3) Kewajiban bagi pembeli

Kewajiban pembeli adalah membayar jumlah total harga objek, pajak, dan biaya-biaya lainnya serta membayar biaya pembuatan akta notaris, biaya PPJB, biaya pendaftaran perolehan hak atas tanah atas nama pembeli. Pembeli juga dikenakan denda dua perseribu dari jumlah angsuran yang telah jatuh tempo untuk setiap hari keterlambatannya hingga dapat dibataalkannya secara sepihak PPJB oleh pihak penjual.

4) Jaminan Penjual

Atas kelalaian penjual dalam hal keterlambatan penyerahan obyek perjanjian pada waktu yang telah dijanjikan, maka penjual wajib membayar denda sebesar dua perseribu dari jumlah total harga obyek untuk setiap hari keterlambatannya. Penjual juga dianggap memberikan kuasa kepada pembeli untuk mengurus dan menjalankan tindakan yang berkenaan dengan urusan pendaftaran perolehan hak atas obyek tersebut kepada instansi yang berwenang. Selain itu, penjual akan menyerahkan bangunan melalui penandatanganan Berita Acara Serah Terima Bangunan kepada pembeli jika keduanya telah memenuhi kewajibannya masing-masing dan akan memberitahukan pembeli rencana dilakukannya serah terima tanah dan bangunan dalam jangka waktu 2 (dua) minggu sebelum acara serah terima secara tertulis. Jika pembeli tidak bersedia menandatangani Berita Acara Serah Terima Bangunan (BAST) tersebut lewat dari dua minggu, maka pihak pembeli telah dianggap menerima obyek perjanjian dengan segala konsekuensinya.

Dalam hal kedua belah pihak telah memenuhi kewajibannya masing-masing lebih cepat dari yang dijanjikan, maka tanah dan bangunan rumah tersebut dapat diserahkan oleh pihak penjual kepada pembeli.

5) Pemeliharaan Bangunan

Pihak penjual wajib memberikan masa pemeliharaan atau perbaikan selama 100 (seratus) hari sejak tanggal ditandatanganinya BAST. Perbaikan yang dilakukan berdasarkan gambar denah bangunan dan spesifikasi teknis dalam lampiran PPJB. Setelah masa itu, pemeliharaan atas bangunan menjadi

tanggung jawab pihak pembeli sepenuhnya. Pihak penjual dibebaskan atas tanggung jawab perbaikan jika dalam keadaan memaksa seperti gempa bumi, banjir, huru-hara, perang, dan tindakan kekerasan yang dilakukan oleh perorangan maupun massal, atau adanya perubahan bangunan yang dilakukan oleh pihak pembeli.

6) Pengalihan Hak

Pihak pembeli dan penjual dibenarkan untuk mengalihkan hak atas obyek kepada pihak ketiga selama belum dilaksanakannya jual beli di depan PPAT. Pembeli dapat mengalihkan haknya kepada pihak ketiga, apabila pembeli bersedia membayar biaya administrasi sebesar 2,5% (dua setengah persen) dari harga jual pada transaksi yang berlangsung berdasarkan persetujuan tertulis pihak penjual.

7) Pembatalan Pengikatan

PPJB tidak dapat berakhir hanya karena salah satu pihak meninggal dunia. PPJB dapat dibatalkan jika pihak penjual tidak dapat menyerahkan obyek beserta hak yang melekat tepat waktu sesuai dengan yang dijanjikan dan pihak penjual menyerahkan obyek yang tidak cocok dengan gambar denah, dan spesifikasi teknis bangunan. Atas tindakan seperti ini, penjual wajib membayar uang yang telah diterima, ditambah dengan denda, bunga dan biaya-biaya lainnya.

Pembatalan terhadap PPJB rumah juga dapat terjadi apabila pihak pembeli tidak sanggup meneruskan kewajibannya untuk membayar harga yang diperjanjikan dan pihak pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk

membyar cicilan kepada Bank Pemberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) serta pihak pembeli mengundurkan diri karena suatu sebab atau alasan apapun juga. Dalam kondisi seperti itu, jika pembayaran yang belum mencapai 10% maka uang yang telah dibayarkan akan menjadi hak pihak penjual. Apabila pembayaran telah melebihi 10% maka pihak penjual harus memotong 10% dari jumlah total harga tanah dan bangunan dan sisanya dikembalikan kepada pihak pembeli.

2. Akta Jual Beli

Akta Jual Beli (AJB) adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan AJB telah diatur sedemikian rupa melalui Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah dan Peraturan Kepala Badan Nasional (Perkaban) No. 08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga PPAT tinggal mengikuti format-format baku yang sudah disediakan. Pembuatan AJB dilakukan setelah seluruh pajak-pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing. Langkah selanjutnya adalah mengajukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan ke kantor pertanahan setempat atau yang biasa dikenal dengan istilah balik nama sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dengan selesainya balik nama sertifikat maka hak yang melekat pada tanah dan bangunan sudah berpindah dari pihak penjual kepada pihak pembeli.

Dalam PPJB biasanya diatur syarat-syarat dan prosedur-prosedur tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak agar dapat dilakukan peralihan PPJB menjadi AJB. Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:

Bahwa AJB harus ditanda tangani oleh pihak penjual dan pihak pembelidi hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal:

1. Bangunan rumah telah selesai dibangun dan siap dihuni;
2. Pembeli telah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan rumah, serta pajak dan biaya-biaya lainnya yang terkait; dan
3. Proses permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah telah selesai diproses, dan sertifikat Hak Guna Bangunan terdaftar atas nama pihak penjual.

III. Perlindungan Konsumen

1. Pengertian Konsumen

Ada beberapa pengertian yang dapat dikemukakan dalam pembahasan mengenai pengertian konsumen, yaitu terdapat di dalam rumusan peraturan perundang-undangan, dan menurut para ahli. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen, 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. Pengertian tersebut termasuk dalam kategori konsumen akhir. Pengertian mengenai konsumen tersebut kurang tepat dan adanya kerancuan, yaitu pada kata pemakai yang tidak sesuai atau tidak berhubungan dengan kalimat untuk kepentingan pihak lain, serta rumusnya yang hanya ditujukan pada orang atau makhluk lain, padahal dalam kenyataannya

tidak hanya orang saja yang disebut sebagai konsumen, tetapi masih ada pihak lain, yakni badan usaha.

Menurut ketentuan Pasal 1 UU No. 5 Tahun 1999 Tentang Larangan Praktik Monopoli, secara tegas dinyatakan bahwa konsumen adalah setiap pemakai dan/atau pengguna barang dan/atau jasa, baik untuk kepentingan diri sendiri dan/atau kepentingan orang lain. Kedua pengertian di atas terdapat perbedaan yang cukup signifikan dimana pengertian konsumen yang terdapat dalam UUPK lebih luas penegertiannya dibandingkan dengan pengertian konsumen yang terdapat di dalam UULPM, yaitu konsumen tidak terbatas pada manusia semata melainkan juga kepada makhluk hidup lainnya.²¹

Menurut A.Z Nasution terdapat batasan-batasan mengenai konsumen, yaitu sebagai berikut:

1. Konsumen awal adalah setiap orang yang mendapatkan barang dan/atau jasa yang digunakan untuk tujuan tertentu;
2. Konsumen antara adalah setiap orang yang mendapatkan barang dan/atau jasa untuk digunakan dengan tujuan membuat barang atau jasa lain untuk diperdagangkan;
3. Konsumen akhir adalah setiap orang yang mendapatkan dan menggunakan barang dan/atau jasa untuk tujuan memenuhi kebutuhan hidupnya pribadi, keluarga dan/atau rumah tangga dan tidak untuk diperdagangkan kembali.²²

Berdasarkan uraian mengenai konsumen di atas, secara umum konsumen dapat diartikan setiap orang yang menggunakan atau memakai suatu barang dan/atau jasa yang tersedia di masyarakat sehingga yang menjadi penekanan terhadap pengertian konsumen adalah aktifitas atau kegiatan memakai atau

²¹Ahmad Miru dan Sutarman Yudo.2005.*Hukum Perlindungan Konsumen* .PT Rahagrapindo Persada, Jakarta, h.4

²²A.Z Nasution.1999.*Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*. Daya Widya, Jakarta, h.38

menggunakan suatu produk barang dan/atau jasa, sedangkan bagaimana cara memperolehnya atau menggunakannya bukan menjadi persoalan.

2. Konsep Perlindungan Konsumen

Menurut Pasal 1 angka (1) UUPK, menyatakan bahwa “Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.” Berdasarkan ketentuan tersebut, perlindungan konsumen adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dari hal-hal yang dapat merugikan konsumen dari tindakan sewenang-wenang pelaku usaha.

Menurut Yusuf Shofie undang-undang perlindungan konsumen mengelompokkan norma-norma perlindungan konsumen ke dalam 2 (dua) kelompok, yaitu:

1. Perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha;
2. Ketentuan pencantuman klausula baku.²³

Adanya pengelompokan norma-norma perlindungan konsumen tersebut dimaksudkan untuk memberikan perlindungan bagi konsumen dari atau akibat perbuatan yang dilakukan oleh pelaku usaha.

Sementara itu, Janus Sidablok mengemukakan ada 4 (empat) alasan pokok mengapa konsumen perlu dilindungi, yaitu sebagai berikut:

²³Yusuf Shofie.2003.*Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*. PT Citra Aditya Bakti, Bandung, h.26

1. Melindungi konsumen sama artinya dengan melindungi seluruh bangsa sebagaimana yang diamanatkan oleh tujuan pembangunan nasional menurut Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Melindungi konsumen perlu untuk melahirkan manusia-manusia yang sehat rohani dan jasmani sebagai pelaku-pelaku pembangunan, yang berarti juga untuk menjaga kesinambungan pembangunan nasional;
3. Melindungi konsumen perlu untuk menghindarkan konsumen dari dampak negatif penggunaan teknologi;
4. Melindungi konsumen perlu untuk menjamin sumber dana pembangunan yang berasal dari masyarakat konsumen.²⁴

Sedangkan menurut Setiawan perlindungan konsumen mempunyai dua aspek yang bermuara pada praktik perdagangan yang tidak jujur (*unfair trade practices*) dan masalah keterikatan pada syarat-syarat umum dalam suatu perjanjian. Pandangan ini secara tegas menyatakan bahwa upaya untuk melakukan perlindungan konsumen pada dasarnya disebabkan oleh adanya perilaku curang dari pelaku usaha dalam menjalankan bisnisnya yang tidak jujur sehingga dapat merugikan konsumen.²⁵

3. Tujuan dan Asas-Asas Perlindungan Konsumen

Berkaitan dengan upaya mewujudkan tujuan perlindungan konsumen, yaitu memberikan perlindungan hukum kepada konsumen, maka perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama seluruh pihak yang terkait seperti pelaku usaha, pemerintah, dan masyarakat yang berdasarkan lima asas

²⁴Janus Sidablok.2013.*Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. PT Citra Aditya Bakti, Bandung, h.5

²⁵Setiawan.2001.*Makalah Produsen dan Konsumen; Siapa Dilindungi Hukum*. Jakarta, h.152

yang menurut Pasal 2 Undang-Undang No. 08 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu sebagai berikut:

1. Asas manfaat, yang berarti mengamanatkan segala upaya penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan. Inti dari asas ini yakni bahwa pengaturan dan penegakan hukum perlindungan konsumen tidak dimaksudkan untuk menempatkan salah satu pihak di atas pihak lain atau sebaliknya tetapi dimaksudkan untuk memberikan masing-masing pihak, produsen-pelaku usaha dan konsumen hak-haknya. Dengan demikian, penyelenggaraan perlindungan konsumen diharapkan memberikan manfaat bagi seluruh lapisan masyarakat dan bagi kehidupan bernegara.
2. Asas keadilan, yang dimaksudkan agar dapat mewujudkan partisipasi seluruh lapisan masyarakat secara maksimal dan memberikan kesempatan bagi pelaku usaha dan konsumen untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil dan seimbang sehingga, pada penegakan hukum perlindungan konsumen tidak ada perbedaan kedudukan diantara pelaku usaha dan konsumen dihadapan hukum dan sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku.
3. Asas keseimbangan, yang dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materiil dan spiritual. Selain itu, asas ini menghendaki agar konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah memperoleh manfaat yang seimbang dari pengaturan dan penegakan hukum perlindungan konsumen yang diatur dan harus

diwujudkan dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Dengan kata lain, maka tidak ada salah satu pihak yang mendapat perlindungan atas kepentingannya yang lebih besar dari pihak lain.

4. Asas keamanan dan keselamatan konsumen, asas ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan. Artinya, asas ini menghendaki adanya jaminan hukum bahwa konsumen akan memperoleh manfaat dari produk yang dikonsumsi/dipakainya, serta sebaliknya bahwa produk tersebut tidak akan mengancam ketentraman dan keselamatan jiwa dan harta bendanya.
5. Asas kepastian hukum, asas ini dimaksudkan agar pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum. Artinya, undang-undang ini mengharapkan bahwa aturan-aturan tentang hak dan kewajiban yang terkandung di dalam undang-undang ini harus diwujudkan dalam kehidupan sehari-hari sehingga masing-masing pihak memperoleh keadilan. Oleh karena itu, negara bertugas menjamin terlaksananya undang-undang ini sesuai dengan ketentuannya.

4. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan dalam bahasa Inggris adalah *protection* yang berarti: (1) *protecting or being protected*; (2) *system protecting*; (3) *person or thing that protect*. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan perlindungan sebagai: (1) tempat berlindung; (2) perbuatan atau hal dan sebagainya

meperlindungi. Kedua definisi tersebut secara kebahasaan mempunyai kemiripan makna dan unsur-unsur dari kata perlindungan, yaitu:

1. Unsur tindakan melindungi;
2. Unsur adanya pihak-pihak yang melindungi;
3. Unsur cara melindungi.

Berdasarkan unsur-unsur di atas maka dapat diketahui bahwa kata perlindungan mengandung makna, yaitu suatu tindakan melindungi dari pihak-pihak tertentu yang ditujukan untuk pihak tertentu dengan menggunakan cara-cara tertentu. Perlindungan konsumen dalam kehidupan berbangsa dan bernegara dapat dilakukan melalui berbagai bentuk diantaranya perlindungan ekonomi, sosial, politik, dan perlindungan hukum, tetapi dari berbagai bentuk perlindungan terhadap konsumen tersebut yang terpenting adalah perlindungan yang diberikan oleh hukum, sebab hukum dapat mengakomodir berbagai kepentingan konsumen, selain itu hukum mempunyai daya paksa sehingga bersifat permanen dan sifatnya yang konstitusional yang diakui dan ditaati berlakunya dalam kehidupan bermasyarakat. Perlindungan hukum dapat diartikan perlindungan oleh hukum atau perlindungan dengan menggunakan pranata atau sarana hukum. Ada beberapa cara perlindungan secara hukum, antara lain sebagai berikut:

- 1) Membuat peraturan (*by giving regulation*), yang bertujuan untuk:
 - a. Memberikan hak dan kewajiban;
 - b. Menjamin hak-hak para subyek hukum.

- 2) Menegakkan peraturan (*by the law enforcement*) melalui:
- a. Hukum administrasi Negara yang berfungsi untuk mencegah (*preventif*) terjadinya pelanggaran hak-hak konsumen, dengan perjanjian dan pengawasan;
 - b. Hukum pidana yang berfungsi untuk menanggulangi (*repressive*) setiap pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan, dengan cara mengenakan sanksi hukum berupa sanksi pidana dan hukuman;
 - c. Hukum perdata yang berfungsi untuk memulihkan hak (*curative, recovery*), dengan membayar kompensasi atau ganti kerugian.

IV. Perumahan dan Kawasan Permukiman

1. Pengertian Perumahan dan Kawasan Permukiman

Perumahan diatur di dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pengertian mengenai perumahan, rumah, dan permukiman adalah sebagai berikut:

- a. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
- b. Rumah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
- c. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta

mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain dikawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.

Sedangkan menurut Siswono Yudohusodo rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.²⁶ Jadi, selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah merupakan tempat awal pengembangan kehidupan.

2. Konsumen Perumahan

Pengertian konsumen berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 2 UUPK 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.” Dengan demikian, konsumen perumahan yaitu setiap orang yang memakai barang, dalam hal ini barang yang dimaksudkan berupa perumahan (rumah) yang disediakan oleh pihak developer untuk kepentingan dirinya sendiri maupun untuk keluarga. Konsumen perumahan terdiri atas konsumen perumahan mewah, sederhana, maupun kalangan-kalangan kelas kecil. Selain membeli perumahan (rumah) untuk tempat tinggal, konsumen perumahan juga mengharapkan adanya kepuasan. Oleh karena itu, di dalam pemasaran sebuah perumahan para pengembang harus mampu menciptakan kepuasan bagi konsumen perumahan atas produknya yang berupa perumahan tersebut.

²⁶ Siswono Yudohusodo.1991.*Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, Jakarta, h.432

3. Developer

Developer adalah suatu kegiatan yang diarahkan untuk memenuhi kebutuhan konsumen terhadap tempat tinggal (rumah) dan atau ruang usaha dengan cara pengalihan hak atas produk tersebut dari perusahaan kepada konsumen melalui proses yang telah ditentukan. Developer juga sebagai badan usaha yang berbadan hukum, mempunyai kantor yang tetap, memiliki izin usaha dan terdaftar pada pemerintahan sesuai dengan undang-undang yang berlaku.

4. Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan berdasarkan rencana tata ruang wilayah perkotaan dan rencana tata ruang wilayah bukan perkotaan yang menyeluruh dan terpadu yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dengan mempertimbangkan berbagai aspek yang terkait serta rencana, program, dan prioritas pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

Pembangunan perumahan dapat dilaksanakan oleh pemerintah ataupun pihak swasta. Sesuai dengan Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, selain membangun unit rumah, pengembang juga diwajibkan untuk:

1. Membangun jaringan prasarana lingkungan rumah mendahului pembangunan rumah, memelihara dan mengelolanya sampai pengesahan dan penyerahan kepada Pemerintah Daerah;
2. Mengkoordinasikan penyelenggaraan penyediaan utilitas umum;
3. Melakukan penghijauan lingkungan;
4. Menyediakan tanah untuk sarana lingkungan;

5. Membangun rumah.

Perumahan dan permukiman adalah dua hal yang tidak dapat kita pisahkan dan berkaitan erat dengan aktivitas ekonomi, industrialisasi, dan pembangunan. Permukiman dapat diartikan sebagai perumahan atau sekumpulan rumah dengan segala unsur serta kegiatan yang berkaitan dan yang ada di dalam permukiman. Permukiman sering disebut perumahan dan atau sebaliknya. Permukiman berasal dari kata *housing* dalam bahasa Inggris yang artinya perumahan. Perumahan menggambarkan tentang rumah atau kumpulan rumah beserta prasarana dan sarana lingkungannya. Sedangkan, permukiman menggambarkan tentang kumpulan permukim beserta sikap dan perilakunya di dalam lingkungan, sehingga permukiman menitikberatkan pada sesuatu yang bukan bersifat fisik atau benda mati yaitu manusia (*human*).

5. Lingkungan Perumahan

Menurut K. Basset dan John R. Short (K. Basset dan John R. Short: 1980, dalam Kurniasih), lingkungan perumahan merupakan suatu sistem yang terdiri dari lima elemen, yaitu:

1. *Nature* (unsur alami), mencakup sumber-sumber daya alam seperti topografi, hidrologi, tanah, iklim, maupun unsure hayati yaitu vegetasi dan fauna;
2. *Man* (manusia sebagai individu), mencakup segala kebutuhan manusia seperti biologis, emosional, nilai-nilai moral, perasaan, dan persepsinya;
3. *Society* (masyarakat), adanya manusia sebagai kelompok masyarakat;
4. *Shells* (tempat), dimana manusia sebagai individu maupun kelompok melangsungkan kegiatan atau melaksanakan kehidupan;

5. *Network* (jaringan), merupakan sistem alami maupun buatan manusia, yang menunjang berfungsinya lingkungan perumahan dan permukiman tersebut seperti jalan, listrik, air bersih, dan sebagainya.

Berdasarkan uraian di atas, maka pada dasarnya suatu perumahan dan kawasan permukiman terdiri dari isi (*contents*) yaitu manusia, baik secara individu maupun dalam masyarakat dan wadah yaitu lingkungan fisik permukiman yang merupakan wadah bagi kehidupan manusia dan merupakan bentuk suatu komunitas sebagai bagian dari lingkungan perumahan dan kawasan permukiman tersebut.