

Tanggung Jawab Pengembang Perumahan Terhadap Konsumen Dalam Pemesanan Rumah
Andhika Rizky Faulana
Fakultas Hukum
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Jalan Semolowaru Nomor 45, Surabaya 60118, Indonesia
0315926014, dikafaulana@gmail.com

Abstrak

Konsep pemesanan rumah pada pengembang perumahan, konsumen ditempatkan dalam posisi yang kurang seimbang dalam perjanjian baku yang diberikan sehingga sering dirugikan oleh pihak pengembang. Tanggung jawab pengembang dalam proses pembangunan rumah masih sering di salah gunakan karena belum diatur secara rinci pada perjanjian tersebut, dengan begitu pembangunan rumah tidak selesai tepat waktu. Pada proses pembangunan juga terdapat masalah lain yang sering terjadi bila spesifikasi rumah tidak sesuai dengan apa yang dijanjikan. Dalam upaya hukum yang dapat dilakukan pada sengketa konsumen sering kali kalah untuk mendapatkan hak-hak hukumnya, dikarenakan posisi konsumen selalu kalah dengan pengembang dikarenakan perjanjian baku yang dibuat tidak seimbang, sehingga setiap berperkara konsumen sulit untuk mempertahankan hak-haknya. Metode penelitian ini menggunakan metode pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual yang berhubungan erat dengan yang menjadi objek pembahasan pada penelitian ini. Hasil penelitian menggambarkan bahwa pengembang perumahan tidak memenuhi yang dijanjikan pada konsumen, karena perjanjian baku yang diberikan kepada konsumen masih kurang seimbang yang bisa merugikan konsumen sehingga konsumen tidak bisa memperjuangkan hak-haknya.

Kata Kunci : Perjanjian Baku, Tanggung Jawab, Pengembang Perumahan.

Abstract

The concept of home ordering on a home developer, the consumer is placed in a less than balanced position in the standard agreement, so they are often harmed by the developer. Responsibility of developers in the process of building a house is still often misused because it has not been set in detail on the agreement, so the construction of the house is not completed on time. In the development process there are also other problems that often occur when the home specifications are not in accordance with what is promised. In a legal effort, which can be done on the dispute the buyer often loses to get his legal rights, because the consumer's position is always inferior to the developer because the standard agreement is made unbalanced, so that every consumer's case is difficult to defend his rights. This research method using approach method of law and conceptual approach that closely related with which become object of discussion in this research. The results of this study illustrate that the home developers do not meet the promised to the consumer, because the standard agreement given to the consumer is still less balanced and can harm one party, so consumers can not fight for their rights.

Keywords: Standard Agreement, Responsibility, Home Developer

PENDAHULUAN

Latar Belakang Masalah

Dalam era globalisasi ini, pertumbuhan jumlah penduduk dan kebutuhan masyarakat mengalami peningkatan yang cepat. Sejalan dengan kebutuhan masyarakat yang terus meningkat, tuntutan akan berbagai macam kebutuhan yang mendukung kehidupan masyarakat juga mengalami peningkatan, salah satunya kebutuhan akan tempat tinggal. Bagi masyarakat, kebutuhan untuk memiliki tempat tinggal merupakan hal yang penting untuk di wujudkan dengan sebaik-baiknya. Memiliki rumah sendiri dianggap penting bagi masyarakat, hal ini di karenakan rumah memiliki fungsi penting yaitu sebagai tempat tinggal, tempat berlindung, serta tempat untuk membina suatu keluarga. Selain itu, rumah dapat digunakan sebagai simbol status

sosial di kalangan masyarakat serta rumah dapat juga digunakan untuk investasi dalam jangka waktu yang lama.

Pengembang merupakan seseorang atau tim yang ahli di bidang pembangunan, yang meliputi segi arsitektur, teknisi, pemasaran, keuangan, konstruksi, dan manajemen properti. Di Indonesia, pengembang pada umumnya selaku pihak yang mengelola kawasan di suatu lahan yang telah dibebaskan dan mengembangkan (membangun) lahan tersebut untuk dijadikan kawasan perumahan lalu menjualnya kepada konsumen. Tipe rumah, lokasi perumahan, keamanan, harga yang terjangkau hingga fasilitas yang ditawarkan merupakan penawaran yang dilakukan oleh pengembang untuk mempromosikan produknya. Pada umumnya pemasaran yang dilakukan oleh pengembang menggunakan iklan dan brosur sebagai alat mempromosikan produk untuk konsumennya. Kegiatan promosi dilakukan untuk memudahkan dan memberikan informasi kepada konsumen agar menarik minat pembeli terhadap produk yang diperdagangkan, dalam hal ini perumahan. Masyarakat lebih memilih membeli rumah melalui pengembang dikarenakan lebih cepat, lebih terjangkau, sesuai dengan kemampuan keuangan masing-masing, metode pembelian yang memudahkan konsumen serta memberikan fasilitas umum yang memadai.

Tidaklah dipungkiri jika prospek bisnis properti belakangan ini terus meningkat. Pasalnya, pertumbuhan ekonomi yang membaik, suku bunga yang mulai menurun, dan meningkatnya daya beli masyarakat, diyakini oleh sebagian besar kalangan sebagai faktor utama bangkitnya bisnis properti di dunia, termasuk di Indonesia¹. Masyarakat lebih memilih konsep perumahan dari pengembang dikarenakan memiliki karakteristik dan jati diri yang berbeda serta menawarkan fasilitas yang memadai dan berbeda pada masing-masing pengembang yang dapat menjadi salah satu pola pengembangan diri pada masyarakat.

Seiring perkembangannya, pengembang memiliki penawaran dalam penjualan perumahan yaitu konsep pembelian rumah dengan cara pemesanan. Konsep pemesanan rumah adalah pembelian yang dilakukan dengan cara memesan dan membayar terlebih dahulu. Penawaran dengan sistem pemesanan rumah dilakukan dengan memberikan informasi dan gambaran model rumah melalui brosur atau iklan terlebih dahulu. Pengembang akan melakukan pembangunan setelah konsumen membeli rumah dari informasi dan gambaran yang tercantum pada brosur tersebut. Banyak orang tertarik untuk melakukan pembelian rumah menggunakan fasilitas pemesanan rumah, karena konsumen dapat memperoleh rumah dengan membayar sejumlah uang pengikat dan uang muka yang telah disepakati, harga jual rumah yang ditawarkan jauh lebih murah daripada rumah yang sudah siap huni serta konsumen masih bisa merubah desain rumah bagian dalamnya sesuai dengan keinginan konsumen sebelum proses pembangunan rumah di mulai. Namun kepercayaan masyarakat seringkali disalahgunakan oleh pengembang.

Pembelian rumah dengan konsep pemesanan rumah kemungkinan memiliki resiko yang besar untuk konsumen. Karena konsumen menggugur resiko yang besar pengembang tidak memenuhi janjinya. Banyak kasus konsumen dirugikan oleh pengembang akibat buruknya komitmen yang diajukan serta tidak tepenuhinya janji-janji yang disampaikan saat menawarkan produk. Konsumen dapat membeli rumah dengan sistem pemesanan secara tunai atau kredit sesuai kesepakatan antara konsumen dan pengembang. Tetapi dalam proses jual beli dengan penawaran, komitmen tentang konstruksi bangunan rumah hingga penyelesaian rumah tidak terpenuhi. Penawaran yang diberikan pengembang untuk menarik minat konsumen atas produk yang dipasarkan, pada kenyataannya tidak sesuai dengan apa yang diberikan kepada konsumen.

¹ Yanuar Arifin, 2013, *Panduan Lengkap Mengurus Dokumen Properti (tanah dan rumah)*, Yogyakarta, Diva Press, h. 5

Persoalan yang sering muncul adalah dari segi kualitas bangunan yang dinilai kurang baik dan proses pembangunan rumah yang tidak tepat waktu. Dalam proses pemesanan rumah tidak jarang pihak yang dirugikan adalah konsumen, yaitu dari kualitas bangunan yang belum memenuhi syarat semisal keramik yang retak, retak rambut yang muncul pada dinding pintu, kusen yang bergelombang dan lain sebagainya. Dalam penyelesaian pembangunan rumah tidak tepat waktu dengan yang dijanjikan oleh pengembang, misalnya rumah harusnya selesai dalam jangka waktu 7 bulan, ternyata mundur hingga 1 tahun bahkan bisa lebih lama.

Umumnya produsen-pelaku usaha menetapkan syarat-syarat perjanjian secara sepihak tanpa memperhatikan dengan sungguh-sungguh kepentingan konsumen sehingga bagi konsumen tidak ada kemungkinan untuk mengubah syarat-syarat itu guna memperhatikan kepentingannya. Seluruh syarat yang terdapat pada perjanjian, sepenuhnya atas kehendak pihak pelaku usaha barang dan jasa. Bagi konsumen hanya ada pilihan: mau atau tidak mau sama sekali. Karena itu, Vera Blogger mengistilahkan dengan *take it or leave it contract*. Artinya, kalau calon konsumen setuju, perjanjian boleh dibuat; kalau tidak setuju, silakan pergi².

Apabila Hal ini di biarkan terus menerus, maka pihak konsumenlah yang banyak dirugikan. Hak-hak konsumen perumahan harus diperjuangkan, terutama dalam hal informasi penawaran dari pengembang yang menyesatkan. Pengembang dalam menawarkan produknya selalu menyampaikan hal-hal yang positif saja tanpa melihat fakta-fakta yang ada di masyarakat. Banyak pernyataan dari pengembang yang tidak sesuai dengan yang sesungguhnya. Hal ini dapat dikategorikan sebagai hal yang paling merugikan konsumen. Konsumen yang paling sering dirugikan mayoritas dari golongan yang penghasilan ekonominya menengah kebawah.

Masalah terkait dengan pemesanan rumah pada pengembang, yang dalam menjual produknya dengan cara memesan terlebih dahulu dan brosur sebagai alat bantu pemasaran, dalam prosesnya pada calon konsumen perumahan tersebut akan memulai pembangunan rumah setelah membayar uang muka terlebih dahulu dan dibuatkan surat perjanjian jual beli rumah atau biasa disingkat dengan SPJBR. Surat perjanjian jual beli rumah tersebut telah di buat sepihak oleh pengembang kepada konsumen untuk mempermudah pengembang dalam pembangunan rumah tersebut dan konsumen tidak dapat menolak karena uang muka telah di terima oleh pengembang. Sehingga kedudukan antara pengembang dan konsumen tidak seimbang dalam surat pemesanan rumah tersebut. Karena dalam surat pemesanan rumah tersebut tidak mencantumkan untuk penyelesaian rumah yang di beli oleh konsumen.

Adanya kerugian konsumen, terutama dalam bidang perumahan, maka penting untuk dapat mengetahui aspek-aspek pertanggung jawaban pengembang, sebagai upaya perlindungan konsumen dalam bidang perumahan.

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, dapat di tarik rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Tanggung Jawab Pengembang Perumahan Terhadap Konsumen Dalam Pemesanan Rumah ?
2. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen apabila Pengembang tidak melaksanakan kewajiban dalam pemesanan rumah ?

² Janus Sidabalok, 2014, *Hukum Pelindungan Konsumen di Indonesia*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, h.

Metode penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, yang mana penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.³

Metode Pendekatan yang dipergunakan pada penelitian ini meninjau pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual.

PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab Pengembang Perumahan Terhadap Konsumen Dalam Pemesanan Rumah

Pengembang perumahan (*real estate developer*) atau biasa juga disingkat pengembang (*developer*) terdapat orang-perorangan atau perusahaan yang bekerja mengembangkan suatu kawasan permukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomis sehingga dapat dijual kepada masyarakat. Mayoritas pengembang (*developer*) di Indonesia bernaung pada 2 (dua) asosiasi perusahaan pengembang perumahan, yaitu REI (Persatuan Perusahaan *Real Estate* Indonesia) dan APERSI (Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia).

Sementara menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan, menjelaskan tentang Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian pengembang perumahan, bahwa Perusahaan Pembangunan Perumahan merupakan suatu perusahaan yang melakukan usaha dalam bidang pembangunan perumahan terdiri dari berbagai jenis, model, dan tipe rumah dalam jumlah yang besar di atas areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang juga dilengkapi dengan prasarana lingkungan di sekitar perumahan dan fasilitas-fasilitas umum yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.

Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen juga menjelaskan bahwa Pengembang perumahan termasuk sebagai pelaku usaha. Pengertian Pelaku Usaha dijelaskan dalam Pasal 1 angka 3 bahwa Pelaku Usaha tersebut merupakan setiap orang perseorangan ataupun 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.

Abdulkadir Muhammad berpendapat tentang teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dapat dibagi menjadi beberapa teori yaitu :

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*). Tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*). Didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*)
- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*). Didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja yang artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.⁴

Dalam hukum, tanggung jawab selalu ada disetiap perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum.

³ Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, 2018, *Petunjuk Penulisan Skripsi*, h.15

⁴ Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, h. 503

Pembelian rumah pada pengembang dengan cara dipesan terlebih dahulu atau dibangun terlebih dahulu setelah membayar jumlah uang dan dibuat perjanjian dan di tandatangani, dalam hal ini bentuk perjanjian yang dipergunakan mempercepat proses pemesanan rumah dengan perjanjian baku. Hal ini membuat proses transaksi menjadi muda, dikarenakan pengembang dan konsumen tidak perlu direpotkan untuk membuat perjanjian bersama-sama, karena tidak adanya waktu luang bagi para pihak. Untuk itu pembuatan perjanjian baku memiliki banyak manfaatnya, seperti mempermudah para pihak untuk melakukan perjanjian.

Dalam perjanjian baku yang dibuat oleh pengembang kepada konsumen menggunakan surat perjanjian jual beli rumah atau sering di singkat (SP-JBR), perjanjian ini dibuat setelah konsumen membayar uang muka pertama dan pengembang menyodorkan perjanjian tersebut kepada konsumen.

Konsumen tidak dapat menolak atau merevisi perjanjian baku tersebut dikarenakan konsumen sudah membayar tanda jadi terlebih dahulu kepada pengembang karena hal itu konsumen harus mengikuti aturan yang di buat oleh pengembang. Untuk itu konsumen atau masyarakat yang ingin membeli rumah ke pengembang haruslah jeli dalam memilih rumah yang di bangun oleh pengembang.

Dilihat dari hukum perjanjian, pada perjanjian baku yang dibuat oleh pengembang perumahan dapat diperbolehkan asalkan telah memenuhi ketentuan syarat sahnya perjanjian yang diatur pada Pasal 1320 KUHpd.

1. Perjanjian Jual Beli

Dalam hukum perjanjian, terdapat asas-asas yang mendukung dalam pembuatan perjanjian, yaitu:

a. Asas Personalia

Menurut Gunawan Widjaya yang dikutip dari buku Pengantar Hukum Perdata mengemukakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu dan subjek hukum pribadi hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri.

b. Asas konsensualitas

Bahwa dalam asas ini , suatu perjanjian telah dianggap sah apabila telah mencapai kesepakatan antara para pihak yang mengikatkan diri pada suatu perjanjian yang menyangkut hal-hal pokok.

c. Asas kebebasan berkontrak

Asas ini sangatlah penting untuk para pihak yang akan membuat suatu perjanjian. Pada dasarnya semua perjanjian dapat dibuat oleh setiap orang dan mengikuti aturan yang berlaku.

d. Asas Perjanjian Berlaku sebagai undang-undang

Asas ini mengharuskan bahwa perjanjian yang dibuat harus berlaku dan di patuhi sebagai undang-undang bagi para pihak yang mengikatkan diri. Berlakunya pelaksanaan dari perjanjian hanya dapat dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak terhadap pihak lainnya dalam perjanjian.

e. Asas Keseimbangan dan asas proporsionalitas

Kedua asas tersebut saling berkaitan dalam pembentukan suatu perjanjian, Menurut Agus Yudha Hernoko yang dikutip dari buku Pengantar Hukum Perdata Oskar S. Matompo dan Moh. Nafri Harum, yang mana dalam asas keseimbangan menempatkan posisi para pihak harus seimbang antara hak dan kewajiban. Dan berbedah dengan asas proporsionalitas yang tidak dilihat dari keseimbangan, tetapi pada proses pertukaran hak dan kewajiban bagi para pihak yang berlangsung secara *fair*.

f. Asas Itikad Baik

bahwa para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian harus beritikad baik dalam memenuhi dan melaksanakan hak dan kewajibannya agar prestasi itu dapat tercapai. Menurut Osgar S. Matompo dan Moh. Nafri Harun dalam bukunya Pengantar Hukum Perdata, asas itikad baik dapat dilihat dari segi subjektif dan segi objektif. Dari Segi subjektif, yang artinya kejujuran, hal ini berkaitan dengan sikap batin dari seseorang pada saat pembuatan perjanjian. Sedangkan dari segi objektif, dalam hal ini yang artinya kepatutan, yang hubungan dengan pelaksanaan perjanjian atau terpenuhinya prestasi dan cara melaksanakan hak dan kewajiban haruslah mengikuti norma-norma kepatuhan dan kesesuaian.⁵

Dalam pembuatan suatu perjanjian tidak terlepas dari asas-asas dalam perjanjian agar hak dan kewajiban dapat terjaga dan tidak adanay yang dirugikan. Menurut ilmu hukum perdata, perikatan dapat dibagi atas beberapa jenis, yaitu :

1. Perikatan Bersyarat

Perikatan bersyarat (*voorwardelijk verbintenis*) merupakan perikatan yang di dalamnya digunakan suatu syarat tertentu yaitu peristiwa di dalamnya digunakan pada suatu syarat tertentu yaitu peristiwa yang akan datang ataupun peristiwa yang belum tentu terjadi, baik dengan cara managguhkan perikatan sehingga terjadi peristiwa semacam itu.

2. Perikatan dengan ketetapan waktu

Perikatan yang ditunda atau ditangguhkan pelaksanaannya sampai pada waktu yang ditentukan. Perikatan ini diatur dalam Pasal 1268 KUHpd yang menyatakan bahwa "*suatu ketetapan waktu tidak menanggukkan perikatan, melainkan hanya menanggukkan pelaksanaannya*". Pasal ini menjelaskan bahwa waktu yang ditetapkan tidak menanggukkan adanya perikatan, tetapi hanya menanggukkan pelaksanaannya.

3. Perikatan Alternatif

Perikatan alternatif atau mana suka adalah perikatan yang memberikan hak kepada debitur untuk memilih salah satu preasetasi yang telah ditentukan. Alternatif didasarkan pada segi dan maksud perjanjian. Perikatan alternatif atau mana suka diatur dalam KUHpd Pasal 1272 sampai Pasal 1277.

4. Perikatan Tanggung Menanggung

Perikatan tanggung menanggung adalah suatu perikatan di mana beberapa orang bersama-sama sebagai pihak yang berutang (debitur) dengan satu orang kreditur, di mana salah satu debitur telah membayarkan utangnya, maka pembayaran itu membebaskan debitur yang lainnya dari utang, perikatan tanggung menanggung ini diatur dalam Pasal 1278 sampai dengan Pasal 1295 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

5. Perikatan dapat dibagi dan tidak dapat di bagi

Perikatan yang dapat dibagi (*deelbaar verbintenis*) merupakan suatu perikatan dimana setiap yang berutang hanya bertanggung jawab sebesar bagiannya terhadap pemenuhan prestasinya. Sedangkan perikatan yang tidak dapat dibagi (*ondeelbaar verbintenis*) adalah perikatan yang objektifnya barang dimana penyerahannya tak dapat dibagi-bagi, dan sifat prestasinya yang tidak didapat dibagi-bagi.

6. Perikatan dengan ancaman hukuman

Perikatan dengan ancaman hukuman adalah suatu perikatan dimana seseorang untuk jaminan pelaksanaannya diwajibkan melakukan sesuatu sehingga manakala perikatan tersebut tidak dipenuhi. Ada dua macam perikatan dengan ancaman hukuman, yaitu :

- a. Untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban.

⁵ Osgar Matompo dan Nafri Harun, 2016 *Pengantar Hukum Perdata*, Surabaya, Setara Press, h. 113-117

b. Untuk menetapkan penggantian kerugian yang akan terutang karena wanprestasi dan menghindari percekocokan tentang itu.⁶

Dalam pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di tentukan sepuluh cara berakhirnya perikatan, yakni:

1. Pembayaran.
2. Konsignasi.
3. Novasi (pembaruan utang).
4. Kopensasi.
5. Konfusio (percampuran utang).
6. Pembebasan utang.
7. Musnahnya barang terutang.
8. Kebatalan atau pembatalan.
9. Berlaku syarat batal.
10. Kadaluwarsa.⁷

Menurut pendapat Moch. Isnaeni berbagai juga katagorisasi yang terdapat perjanjian jual beli, yakni :

1. Perjanjian Jual Beli Sebagai Perjanjian Timbal Balik.

Pasal 1314 BW, terbedakan adanya perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik. Berdasarkan Pasal tersebut, perjanjian timbal balik adalah suatu perjanjian di mana kedua-dua pihak memikul kewajiban mana kala kewajiban masing-masing sudah dilaksanakan.

2. Perjanjian Jual Beli Sebagai Perjanjian Obligatoir.

Pasal 1233 KUHpd, dimana salah satu perikatan dari perjanjian, pada sisi lain juga dapat dari undang-undang, maka sesuai kenyataan perikatan yang dari perjanjian. Jadi setiap perjanjian yang menimbulkan perikatan, dan akibat lanjutnya di pundak masing-masing pihak memikul suatu kewajiban, akan terkualifikasi sebagai perjanjian Obligatoir.

3. Perjanjian Jual Beli sebagai Perjanjian Bernama.

Inti dari perjanjian bernama dari jenis perjanjian yang secara khusus diatur dalam buku III BW, meskipun ketentuan-ketentuannya hanya yang pokok belaka, agar tetap fleksibel, dari noktah ini disuguhkan suatu suratan

4. Perjanjian Jual Beli Sebagai Titel (Peristiwa Perdata).

Berkaitannya dengan Pasal 584 BW yang intinya mengatur tentang bagaimana cara memperoleh hak milik atas suatu benda. Ini disebabkan, bahwa obyek perjanjian jual beli selalu menyangkut benda.⁸

Sebagaimana yang telah dikemukakan sebelumnya bahwa pembelian rumah dengan sistem pemesean terlebih dahulu dalam perjanjian jual beli rumah yang di buat oleh pengembang dan dilaksanakannya pembangunan rumah hingga selesai dan diserahkan terimakan kepada konsumennya. Berdasarkan yang di uraikan diatas maka Pola perjanjian yang di buat oleh para pihak masih bersifat perjanjian Obligatoir yakni hanya menetapkan hak dan kewajiban bagi pengembang dan juga konsumen.

Sedangkan untuk levering atau penyerahannya di tunda setelah rumah telah terselesaikan dengan suatu bentuk penyerahan yang diberengi balik nama. Pada saat itu juga baru timbul perjanjian kebendaan. Dan baru beralilah kepemilikan benda yang awal dari pihak

⁶ *Ibid.*, h. 93-95

⁷ *Ibid.*, h. 95

⁸ Moch. Isnaeni, 2016, *Perjanjian Jual Beli*, Bandung, Refika Aditama, h.15

pengembang menjadi milik pembeli atau konsumen perumahan. Terdapat beberapa hal yang tidak memenuhi suatu perikatan, yaitu:

- a. Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan;
- b. Debitur terlambat memenuhi perikatan;
- c. Debitur keliru maupun tidak pantas memenuhi perikatan.⁹

Dikutip dari bukunya Fajar Sugianto Perancangan & Analisa Kontrak, untuk mematangkan kesepakatan melalui prinsip-prinsip hukum kontrak menurut prespektif hukum dan ekonomi, lebih tepatnya dapat prinsip Prinsip *Information as Label* yang mana pada prinsip ini Informasi dalam hal ini menjadi sangat berharga seperti label yang mengidentifikasi barang dagangan dan tidak dapat dipisahkan dari produk induk yang menjadi objek kontrak. Selain memiliki nilai sosial secara substansial terhadap kualitas dan/atau jasa untuk diketahui masing-masing pihak, informasi membantu para pihak untuk membuat keputusan rasional yang tepat terhadap pilihannya.¹⁰

2. Wanprestasi, *Overmacht*, Resiko

Seiring pengembang yang tidak melakukan kewajibannya yang telah di tuangkan kedalam perjanjian yang telah di tanda tangain bersama oleh kedua belah pihak. Namun untuk dapat mengetahui Pengembang dikatakan Wanprestasi terhadap konsumennya karena disengaja ataupun tidak disengaja. Wanprestasi itu berupa :

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna
3. Terlambat memenuhi prestasi
4. Melanggar yang dilanggar pada perjanjian.¹¹

Menurut hukum, Wanprestasi baru bisa mendapatkan justifikasi apabila perbuatan ingkar janji tersebut disebabkan adanya keadaan terpaksa (*Overmacht*). Alasannya, bahwa keadaan memaksa adalah peristiwa di luar kemampuan orang atau pihak yang mengalaminya. Dalam keadaan seperti ini, orang atau pihak yang mengalami *Overmacht* harus dapat membuktikan kebenaran adanya *Overmacht* tersebut yang menjadi penghalang melaksanakan janji. Peristiwa-peristiwa yang sering dikategorikan sebagai *Overmacht/force majeure* sebagai keadaan memaksa memiliki dua akibat, yaitu permanen (atau sering disebut dengan absolut) dan sementara (atau sering disebut dengan relatif). Dalam hal *Overmacht/force majeure* yang absolut oleh karena akibat dari peristiwa ini permanen maka perikatan menjadi batal. Artinya, pemulihan kembali dalam keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi terikatan. Sementara *Overmacht/force majeure* yang relatif, karena sifatnya sementara maka prestasi hanya ditanggungjawabkan. Artinya prestasi menjadi hidup kembali apabila keadaan memaksa tidak pernah lagi atau berakhir.¹²

Secara umum, resiko berarti bahaya. Dalam prespektif hukum perikatan, resiko lebih diarahkan kepada tanggung-gugat dalam hal terjadi kerugian. Tanggung-gugat ini merupakan kewajiban hukum yang mengikat para pihak untuk memikul kerugian akibat wanprestasi. Pembuatan kontrak seyogyiannya mampu mengeliminir resiko melalui kontrak yang lengkap. Segala bentuk atau resiko yang mampu dihindari, bahkan resiko dikemudian hari yang dapat dideteksi wajib dirumuskan didalam kontrak.¹³

Dalam hukum perdata, pengembang yang melakukan wanprestasi dapat dituntut dengan tuntutan ganti rugi, dibatalkan perjanjian tersebut, berpindah resiko dan pembayaran

⁹ Mariam Darus Badruzaman, 2011, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, h.18

¹⁰ Fajar Sugianto, 2018, *Perancangan & Analisa Kontrak*, Surabaya, R.A.De.Rozarie, h, 117

¹¹ Ahmadi Miru, 2016, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, h. 74

¹² Fajar Sugianto, *Op. Cit.*, h. 17-18

¹³ *Ibid.*, h.18-21

biaya perkara, karena pengembang tidak melakukan prestasinya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan.

3. Tanggung Jawab Pengembang Perumahan Selaku Pelaku Usaha

Terdapat beberapa pendapat dari para ahli yang memaparkan tentang hukum perlindungan konsumen. Menurut Mochtar Kusumaatmadja yang di kutip dari buku hukum perlindungan konsumen, pengertian hukum perlindungan konsumen merupakan keseluruhan asas-asas serta kaidah hukum yang mengatur mengenai hubungan serta masalah yang terjadi antara berbagai pihak satu dengan berbagai pihak yang lain yang berkaitan dengan barang atau jasa konsumen di dalam pergaulan hidup masyarakat. Kemudian Az. Nasution yang di kutip dari buku hukum perlindungan konsumen berpendapat bahwa hukum perlindungan konsumen dalam aturan yang memuat asas atau kaidah yang bersifat mengatur, dan juga mengandung sifat yang melindungi kepentingan konsumen¹⁴. Inti dari beberapa pendapat para ahli hukum tersebut bahwa hukum perlindungan konsumen untuk memberikan dan jaminan hak dan kewajiban bagi para pihak.

Pada Pasal 4 Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, diatur tentang hak-hak konsumen yang mendapat jaminan dan perlindungan hukum. Yang mana konsumen dapat melindungi hak-hak yang harusnya di dapat.

Pada setiap permasalahan hukum yang terjadi, setiap orang yang mengajukan tuntutan kewajiban yang harus memiliki dasar, yaitu dalam hal apa orang tersebut harus bertanggung jawab. Di kutip dari bukunya Eli Wuria Dewi hukum perlindungan konsumen, Secara intinya, prinsip-prinsip tanggung jawab produk di dalam hukum perlindungan konsumen dibedakan sebagai berikut:

1. Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*fault Liability* atau *liability based on fault*). Prinsip ini menjelaskan bahwa ketika seseorang baru dapat dimintai perjanggungjawabnya secara hukum apabila ada unsur kesalahan yang dilakukannya.
2. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab (*presumption of liability principle*). Pada Prinsip ini, tergugat selalu dianggap bertanggungjawab sampai tergugat tersebut dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Jadi beban untuk pembuktian ialah dari pihak tergugat.
3. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab (*presumption of non liability*). Prinsip ini dikenal hanya dalam transaksi yang dilakukan oleh konsumen yang sangat terbatas hanya dalam situasi yang dapat dibenarkan. Dalam hal ini, pelaku usaha tidak dapat dimintai pertanggungjawabannya.
4. Prinsip Tanggung Jawab Mutlak (*strict liability*). Dalam prinsip ini, tanggung jawab produk sering dipersamakan dengan prinsip tanggung jawab absolute (*absolute liability*).¹⁵

Berdasarkan uraian diatas pengembang sebagai pelaku usaha dalam pemesanan rumah terhadap konsumen merupakan tanggung jawab Mutlak (*strict liability*), yang mana pengembang (pelaku usaha) bertanggung jawab mutlak terhadap kosumen dalam pemesan rumah, dari awal pelaku usaha menawarkan produknya kepada konsumen sampai terselesainya hak dan kewajiban kedua bela pihak. Terdapat juga pada Pasal 19 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen mengenai apa saja tanggung jawab pelaku usaha dan dalam beberapa Pasal tersebut adanya untuk menggugat ganti rugi kepada pelaku usaha.

¹⁴ Eli Wuria Dewi, 2015, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Yogyakarta, Graha Ilmu, h 4

¹⁵ *Ibid.*, h.72-75

Pengembang sebagai Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas barang ataupun jasa yang merugikan konsumen yang di perdagangkan, pengembalian ganti rugi tersebut harus setara dengan nilai barang yang diperdagangkan kedua belah pihak. Tanggung jawab pelaku usaha yang telah di atur dalam Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen merupakan tanggung jawab yang sehubungan adanya hubungan hukum antara pelaku usaha dengan konsumen dan tanggung jawab tersebut berdasarkan hubungan hukum yang lahir setelahnya, baik didalam maupun diluar kontraktual, sebagai hasil dari memakai produk.

B. Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Konsumen Apabila Pengembang tidak Melaksanakan Kewajiban Dalam Pemesanan Rumah

Ketidaklengkapan pada isi transaksi konsumen, kewajiban, dan juga larangan sebagaimana di atur pada Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dapat menyebabkan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen. Salah satu sengketa yang sering terjadi, salah satu pihak tidak mendapatkan apa yang harusnya menjadi haknya karena pihak yang lain tidak terpenuhinya kewajibannya.

Mengenai penyelesaian sengketa konsumen di atur dalam Pasal 45 hingga Pasal 48 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan juga Pasal 49 hingga Pasal 58 mengenai Badan penyelesaian sengketa konsumen, namun, ketentuan pada penyelesaian sengketa sudah ada diatur terlebih dahulu dengan Pasal 19 dan Pasal 23, yakni :

1. Pasal 19 ayat (3) bahwa Pemberian ganti rugi dapat dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 hari setelah tanggal transaksi
2. Pasal 23 bahwa Pelaku usaha yang menolak dan tidak memberi tanggapan atau tidak memenuhi ganti rugi atas tuntutan konsumen, dapat digugat melalui badan penyelesaian sengketa konsumen atau mengajukan ke badan peradilan di tempat kedudukan konsumen
3. Pasal 45 ayat (1) bahwa Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau dapat juga melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum
4. Pasal 47 bahwa Penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan dapat diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadi kembali atau tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita oleh konsumen

Mengikuti ketentuan beberapa Pasal yang di uraikan di atas, Undang-Undang 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, maka sengketa yang terjadi antara pelaku usaha dan konsumen dapat diselesaikan di luar pengadilan dan melalui pengadilan.

1. Penyelesaian sengketa Di Luar Pengadilan

a. Penyelesaian melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)

Untuk membantu membantu konsumen dalam penyelesaian di luar pengadilan, adanya suatu lembaga yaitu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Badan itu terbentuk atas dasar Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, yang berkedudukan di kabupaten atau kota. Menurut Pasal 49 undang-undang perlindungan konsumen dan di bentuk melalui keputusan presiden, susunan anggota BPSK , yakni :

1. 1 orang ketua merangkap anggota.
2. 1 orang wakil ketua merangkap anggota.
3. 9 sampai 15 orang anggota.

BPSK beranggotakan dari pemerintahan, konsumen, dan pelaku usaha yang masing-masing menjadi perwakilan sekurangnya 3 orang sampai 5 orang.

Tugas dan wewenang BPSK menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen pada Pasal 52, yakni : A. Melakukan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi. B. Memberikan konsultasi untuk konsumen mengenai perlindungan hukum bagi konsumen. C. Melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku. D. Melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran. E. Menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis, dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen. F. Melakukan penelitian serta pemeriksaan sengketa perlindungan konsumen. G. Memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen. H. Memanggil dan menghadirkan saksi ahli atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran yang terjadi. I. Meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi ahli, atau setiap orang yang tidak bersedia memenuhi panggilan badan penyelesaian sengketa konsumen. J. Memutuskan dan menetapkan ada atau tidaknya kerugian yang terjadi di pihak konsumen. K. Memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen. L. Menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan Undang undang ini.

BPSK ini merupakan lembaga yang bertugas untuk mengupayakan mencari penyelesaian sengketa konsumen dengan jalan sepakat dan damai dalam ketentuan hukum yang berlaku, sehingga kedua belah pihak dapat segera memberikan putusan dan diakhirinya sengketa konsumen.

Penyelesaian sengketa melalui BPSK dengan pengajuan pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis tentang peristiwa apa yang timbulkan kerugian pada konsumen. Yang dapat mengajukan permohonan penggantian kerugian melalui BPSK hanya seorang konsumen atau ahli warisnya. Sedangkan pihak lain yang dimungkinkan melalui BPSK ini seperti kelompok konsumen, lembaga swadaya masyarakat, dan pemerintah, hanya dapat mengajukan gugatannya ke pengadilan umum, tidak ke BPSK sebagai yang terdapat yang ada dalam Pasal 46 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.¹⁶

Dalam berproses di BPSK seperti pada umumnya berlaku didalam proses perkara perdata di pengadilan, tuntutan diajukan terbentuk bentuk surat gugatan yang tertulis dan proses pembuktian seperti halnya pada persidangan di pengadilan. Putusan majelis BPSK setelah itu di- fiat executie ke pengadilan negeri agar dapat terlaksanakan. Tetapi jika pihak yang bersengketa tidak puas dengan putusan BPSK, para pihak dapat mengajukan keberatan ke pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak putusan diterima menurut Pasal 56 ayat (2). Dalam Pasal 54 ayat (3) menjelaskan bahwa putusan badan penyelesaian sengketa konsumen tidak adanya upaya banding dan kasasi, yang berarti putusan BPSK final pada tingkat BPSK saja, namun masih bisa melakukan upaya hukum yang berupa keberatan yang di ajukan ke pengadilan negeri dan kasasi di ajukan ke Mahkamah Agung.¹⁷

b. Alternatif Penyelesaian Sengketa

Adapun dengan mengikuti peraturan lain untuk menyelesaikan sengketa pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa,

¹⁶ Janus Sidabalok, *Op. Cit.*, h. 132

¹⁷ Kurniawan, 2011, *Hukum Perlindungan Konsumen : Problematika Kedudukan Dan Kekuatan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)*, Malang, UB Press, h. 107

hubungan dengan penyelesaian sengketa konsumen tersebut, beberapa cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan ini dapat berupa konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, arbitrase, yang akan dijelaskan sebagai berikut :

1) Konsultasi (Consultation)

UU No. 30 Tahun 1999 tidak memberikan definisi mengenai apa yang diartikan dengan “konsultasi” tetapi pada prinsipnya konsultasi merupakan suatu hubungan yang bersifat privat (pribadi) antara pihak yang disebut dengan konsultan sebagai pihak yang memberikan pendapatnya tentang sesuatu hal dengan pihak lain yang disebut dengan klien.

2) Negosiasi

Pada prinsipnya adalah memberikan pada pihak-pihak terkait alternatif untuk menyelesaikan sendiri masalahnya, yang timbul di antara mereka secara kesepakatan dan dimana hasil dari kesepakatan tersebut dituangkan dalam bentuk tertulis sebagai janji mereka yang harus dilaksanakan kedua belah pihak.

3) Mediasi

Mediasi merupakan suatu proses damai dimana para pihak yang bersengketa menyerahkan penyelesaiannya kepada seorang mediator untuk mencapai hasil akhir yang adil, mediator tersebut berkewajiban untuk melaksanakan tugas dan fungsinya berdasarkan kepada kehendak dan keinginan para pihak.

4) Konsiliasi (*Conciliation*)

Konsiliasi merupakan salah satu lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa sebagaimana ada dalam Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, konsiliasi permufakatan adalah penyelesaian sengketa dengan cara melalui musyawarah, Dalam konsiliasi ada konsiliator yang bertugas sebagai fasilitator dalam melakukan komunikasi diantara para pihak yang bersengketa sehingga para pihak dapat menemukan penyelesaian sengketa.

5) Arbitrase

Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang berdasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat dengan cara tertulis oleh para pihak yang bersengketa, jadi Perjanjian arbitrase suatu kesepakatan berisikan klausul arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa.¹⁸

Menurut Arus Akbar Silindae dan Wirawan B. Ilyas dalam bukunya pokok-pokok hukum bisnis, jenis arbitrase dibagi menjadi 2 yakni arbitrase *ad hoc* atau *volunteer*, dan arbitrase institusional yang meliputi Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dan Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas).¹⁹

Adanya beberapa alternatif dalam penyelesaian sengketa diluar pengadilan, sebaiknya dalam penyelesaian sengketa terlebih dahulu melalui diluar pengadilan atau lewat perdamaian, karena agar cepat terselesainya perselisihan dan penyelesaiannya.

1. Penyelesaian Melalui Pengadilan

Dalam hal perkara yang di ajukan melalui pengadilan, permasalahan pada proses atau tahapan-tahapan pemeriksaan tuntutan ganti rugi sehubungan adanya pertanggungjawaban

¹⁸ Sophar Maru Hutagalung, 2014, *Praktik Peradilan Perdata Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta, Sinar Grafika, h. 312-314

¹⁹ Arus Akbar Silondae dan Wirawan B. Ilyas, 2011, *Pokok-Pokok Hukum Bisnis*, Jakarta, Salemba Empat, h. 184-185

pelaku usaha. Pada Pasal 48 Undang-Undang 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan melihat pada ketentuan tentang peradilan umum.

a. Pengajuan Gugatan

Dalam hukum acara perdata yang kini masih berlaku di Indonesia, di kenal dengan asas hakim bersifat menunggu atau hakim pasif, artinya, bahwa inisiatif berpekara datang dari pihak-pihak yang berkepentingan. Bila dikaitkan hal ini Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen bahwa :

1. Gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh:
 - a. seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan.
 - b. kelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama.
 - c. lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat berbentuk badan hukum.
 - d. pemerintah dan/atau instansi terkait apabila barang dan jasa yang dikonsumsi atau dimanfaatkan mengakibatkan kerugian materi yang besar dan korban yang tidak sedikit.
2. Gugatan yang diajukan oleh sekelompok konsumen, lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat atau pemerintah kepada peradilan umum.

Untuk mengajukan gugatan harus dalam bentuk surat gugatan, yang di tandatangi oleh penggugat atau kuasanya kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak tempat berpekara, mengikuti Pasal 48 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, dan menurut juga Pasal 142 Rbg./118 HIR.

Mengenai hal tuntutan, harus di tulis di dalam gugatan dan diuraikan yang mana terdiri dari dua bagian yaitu bagian yang menguraikan kejadian-kejadian atau peristiwa dan bagian yang menguraikan tentang hukum. Uraian tentang kejadian merupakakan penjelasan duduk perkaranya sedangkan uraian tentang hukum merupakan uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari tuntutan.

Dalam hal ini Konsumen sebagai penggugat yang dirugikan dengan jelas hubungan hukum antara pengembang selaku pelaku usaha dan konsumen sampai peristiwa terjadinya kerugian yang diderita konsumen. hubungan hukum tersebut dapat berupa hubungan yang timbul karena adanya perjanjian (kontrak) atau dapat juga hubungan hukum yang timbul dikarena terjadinya peristiwa melanggar hukum, dalam dua peristiwa yang dapat diajukan sebagai dasar hak konsumen untuk tuntutan, yaitu peristiwa wanprestasi dan perbuatan melanggar hukum, pada bagian akhir gugatan, harus memuat petitum pada gugatan yang tuntutan apa yang oleh penggugat diminta akan diputuskan oleh hakim atau hakim berpendapat lain, dan Petitum itu tersebut didapat jawabannya di dalam putusan.²⁰

b. Pemeriksaan Dan Pembuktian

Pada Pasal 1865 KUHpd, peristiwa yang haruslah dasar hak itu dibuktikan oleh penggugat, yang artinya, apabila gugatan atas ganti kerugian didasarkan dengan peristiwa wanprestasi, penggugat perlu membuktikan beberapa hal, yakni :

1. Adanya hubungan perikatan (kontrak, perjanjian).
2. Adanya bagian - bagian dari kewajiban yang tidak di penuhi oleh pelaku usaha.
3. Timbulnya kerugian bagi konsumen.

Pembuktian terhadap beberapa hal tersebut dilakukan berdasarkan alat-alat yang diatur di dalam undang-undang menurut Pasal 164 HIR atau Pasal 1866 KUHpd, alat-alat bukti yang dapat diajukan berupa surat, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah dan pihak yang

²⁰ Janus Sidabalok, *Op. Cit.*, h. 135

mengemukakan suatu peristiwa itu yang dibebani pembuktian, akan tetapi, dalam praktiknya pembagian beban pembuktian itu baru dirasakan adil dan tepat apabila yang terbebani pembuktian ialah pihak yang paling sedikit dirugikan jika disuruh membuktikan.²¹

Pasal-Pasal yang menentukan pelaku usaha bertanggung jawab atas kerugian di tentukan pada Pasal 19 ayat (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang menentukan jangka waktu pemberian ganti rugi sebagai bentuk tanggung jawab pelaku usaha dilaksanakan dalam jangka waktu 7 hari setelah transaksi, yang dapat diartikan bahwa pengembang bertanggung jawab mutlak (*strict liability*), yang berarti tanpa kesalahan (*without fault*) karena Pasal 19 tidak bermaksud untuk diselesaikan melalui pengadilan dengan terlebih dahulu melakukan proses pembuktian. Pada undang-undang perlindungan konsumen apabila konsumen mengalami kerugian dikarenakan oleh pelaku usaha, konsumen langsung dapat meminta ganti rugi secara langsung. Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, pada dasarnya bentuk ganti rugi kerugian dalam sengketa konsumen adalah :

c. Pengembalian keuangan

Pengembalian uang sebagai wujud penggantian kerugian adalah mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh konsumen pada waktu transaksi terjadi, misalnya, uang pembelian, uang jasa, uang sewa, dan sebagainya.

d. Pengembalian barang atau jasa

Pengembalian barang atau jasa maksudnya menyerahkan barang atau jasa sejenisnya atau dengan barang atau jasa lain sebagai pengganti dari barang atau jasa yang telah diterima konsumen. Tetapi tidak dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhannya.

e. Perawatan kesehatan

Dengan perawatan kesehatan artinya pelaku usaha mengganti biaya perawatan yang ditanggung atau harus ditanggung konsumen karena menderita penyakit dari akibat memakai barang atau jasa yang diberikan pelaku usaha.

f. Pemberian santunan

Memberikan sejumlah uang kepada konsumen atau ahli warisnya apabila konsumen cacat atau meninggal sebagai akibat dari memakai jasa atau mengkonsumsi barang yang diberikan oleh pelaku usaha.²²

Banyak upaya dapat dilakukan calon konsumen sebelum membeli rumah kepada pengembang pada konssep pemesanan rumah, agar tidak terjadi kerugian dan dimanfaatkan oleh pengembang. Sebelum melakukan pemesanan rumah, konsumen harus mengecek terlebih dahulu legalitas dari pengembang perumahan tersebut seperti mengecek status tanah yang akan membangun rumah, apakah tanah tersebut bermasalah atau tidak, dan untuk mengecek status tanah tersebut ke badan pertanahan nasional (BPN) lembaga pada bidang pertanahan. Selain itu juga mengecek surat keterangan rencana kota (SKRK), apakah tanah tersebut memang diperuntukan untuk perumahan, bukan jalan ataupun ruang terbuka hijau. Dan untuk mengecek status tanah tersebut ke pemerintah kota atau kabupaten. Dan juga pada penjanjian baku yang disodorkan pada konsumen, apabila masih kurang hak dan kewajibannya di haruskan mengganti atau menambahkan isi pada pernjian baku tersebut dikerenakan kedudukan kedua bela pihak memiliki hak dan kewajiban yang berimbang pada suatu objek yang di perjual belikan.

²¹ *Ibid.*, h. 136

²² *Ibid.*, h. 139-144

b. Pengadilan Niaga

Pengadilan Niaga merupakan pengadilan khusus yang berada di pada Pengadilan Umum yang mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan memutus permohonan pernyataan pailit dan penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU) serta sengketa hak kekayaan intelektual (HKI) yang meliputi hak cipta, merek, dan paten. Karakteristik dari Pengadilan Niaga antara lain:

1. Prosesnya sangat formal.
2. Keputusan dibuat pada pihak ketiga tersebut ditunjuk oleh negara (majelis hakim).
3. Para pihak tidak terlibat dalam pembuatan keputusan.
4. Sifat keputusan memaksa dan mengikat (*coercive and binding*).
5. Orientasi pada fakta hukum (*fact orientation* mencari pihak yang bersalah).
6. Proses persidangan bersifat terbuka.
7. Waktunya singkat.²³

c.. Permohonan Pailit

Penyelesaian sengketa melalui peradilan apabila sengketa tersebut dengan suatu perusahaan tidak bisa terselesaikan, maka pilihan lain dapat mengajukan permohonan pailit, penyetoran tentang kepailitan di atur pada Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Pembayaran Utang, dalam penyelesaian melalui kepailitan untuk dapat bisa di mengajukan permohonan pailit, dibutuhkan setidaknya 2 pihak yang bersengketa, pertama pihak debitor yang akan dipailitkan memiliki utang kepada kreditor, dapat di lihat pada Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Pembayaran Utang, dan kedua, ketika debitor yang dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan dapat di lihat pada Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Pembayaran Utang.²⁴

Prosedur pengajuan pailit diatur pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Pembayaran Utang, memiliki langkah-langkah sebagai berikut:

1. Permohonan pernyataan pailit diajukan kepada ketua pengadilan
2. Panitera mendaftarkan permohonan pernyataan pailit pada tanggal permohonan yang bersangkutan diajukan dan pemohon akan mendapatkan tanda terima tertulis yang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang
3. Panitia wajib menolak pendaftaran permohonan pernyataan pailit bagi institusi jika dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan pada undang-undang ini
4. Panitera menyampaikan permohonan pernyataan pailit kepada ketua pengadilan paling lambat 2 hari setelah tanggal permohonan didaftarkan
5. Dalam jangka waktu paling lambat 3 hari setelah tanggal permohonan pernyataan pailit didaftarkan, pengadilan mempelajari permohonan dan menetapkan hari sidang
6. Sidang pemeriksaan atas permohonan pernyataan pailit diselenggarakan dalam jangka waktu paling lambat 20 hari setelah tanggal permohonan didaftarkan
7. Atas permohonan debitor dan berdasarkan alasan yang cukup, pengadilan dapat menunda penyelenggaraan sidang sampai dengan paling lambat 25 hari setelah tanggal permohonan didaftarkan.²⁵

²³ Arus Akbar Silondae dan Wirawan B. Ilyas, *Op. Cit.*, h. 181

²⁴ Ramlan, 2016, *Hukum Dagang Perkembangan Buku Kesatu Kibat Undang-Undang Hukum Dagang Indonesia*, Malang, Setara Press, h. 55

²⁵ *Ibid.*, h. 58-59

PENUTUP

Kesimpulan

Setelah melakukan analisa dan pembahasan, kesimpulan pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Pengembang perumahan dalam setiap pelaksanaan pemesanan rumah memang tidak selalu berjalan dengan baik, karena pengembang selalu ingkar dari apa yang dijanjikannya. Yang paling terpenting pada pemesanan rumah ini adalah perjanjian yang dibuat antara pengembang dengan konsumen, yang mana harus diperbaiki agar dapat dalam berjalan dengan baik. Perlu diketahui pada prakteknya, perjanjian jual beli rumah berbentuk perjanjian baku yang berisikan klausul-klausul baku dibuat oleh pengembang. Akibatnya isi dari perjanjian tersebut hanya berpihak dan melindungi kepentingan pengembang saja yang merugikan konsumen dalam pemesanan rumah. Sehingga apabila pengembang wanprestasi, konsumen tidak dapat berupaya banyak untuk mendapatkan haknya. Penerapan dalam membuat perjanjian baku tidak mengikuti aturan-aturan yang berlaku dalam hal ini KUHpd dan Undang-Undang nomor 8 Tahun 1999 Tentang Pelindungan Konsumen serta peraturan lainnya yang terkait perjanjian baku.
2. Dalam penyelesaian sengketa konsumen, beberapa cara yang dapat dilakukan sesuai dengan aturan-aturan yang berlaku seperti Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa atau peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait cara-cara untuk penyelesaian sengketa. Namun untuk tidak terjadinya sengketa konsumen, lebih baik di upayakan untuk harus mengecek terlebih dahulu legalitas dari pengembang perumahan tersebut, dari mengecek status tanah yang akan membangun rumah, apakah tanah tersebut bermasalah dan mengecek kelengkapan surat perizinan yang lain seperti surat keterangan rencana kota (SKRK), sehingga konsumen terjamin akan obyek yang akan dibelinya.

Saran

Saran pada penelitian ini sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pemesanan rumah untuk dapat berjalan dengan baik, maka perlu dibuat perjanjian yang memasukan klausul-klausul baku yang seimbang mengenai hak dan kewajiban dari para pihak, yaitu pemebang dan konsumen. Sehingga kedudukan para pihak ini sama imbangnya agar memenuhi prestasinya dalam perjanjian baku tersebut. Dan klausul-klausul dan perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan yang sudah di antur dalam Undang-Undang, agar tidak terjadi salah satu pihak yang di rugikan antara dari pihak pengembang maupun pihak konsumen untuk memenuhi haknya.
2. Konsumen sebelum membeli rumah dengan cara pemesanan, harus meluangkan waktu untuk mengecek legatitas dari perumahan, dan ketika pengembang menyodorkan perjanjian baku, kosumen harus meminta merevisi atau menambahkan isi perjanjian baku tersebut apabila hak dan kewajiban kedua belah pihak masing-masing ada yang kurang, dikarenakan kedudukan para pihak sama pada objek yang diperjual belikan. Jangan sampai isi dari perjanjian tersebut merugikan konsumen nantinya.

Daftar Pustaka

- Yanuar Arifin, 2013, *Panduan Lengkap Mengurus Dokumen Properti (tanah dan rumah)*, Yogyakarta, Diva press.
- Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, 2018, *Petunjuk Penulisan Skripsi*.
- Moch. Isnaeni, 2016, *Perjanjian Jual Beli*, Bandung, Refika Aditama.
- Mariam Darus Badruzaman, 2011, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti.
- Ahmadi Miru, 2016, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada.
- Janus Sidabalok, 2014, *Hukum Pelindungan Konsumen di Indonesia*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti
- Sophar Maru Hutagalung, 2014, *Praktik Peradilan Perdata Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Eli Wuria Dewi, 2015, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Yogyakarta, Graha Ilmu.
- Ahmadi Miru, 2016, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada.
- Fajar Sugianto, 2018, *Perancangan & Analisa Kontrak*, Surabaya, R.A.De.Rozarie.
- Osgar Matompo dan Nafri Harum, 2016, *Pengantar Hukum Perdata*, Surabaya, Setara Press.
- Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti.
- Kurniawan, 2011, *Hukum Perlindungan Konsumen : Problematika Kedudukan Dan Kekuatan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)*, Malang, UB Press.
- Ramlan, 2016, *Hukum Dagang Perkembangan Buku Kesatu Kibat Undang-Undang Hukum Dagang Indonesia*, Malang, Setara Press.
- Arus Akbar Silondae dan Wirawan B. Ilyas, 2011, *Pokok-Pokok Hukum Bisnis*, Jakarta, Salemba Empat

Peraturan Perundang-Undangan :

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Pembayaran Untang.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan.