

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Terhadap Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

Seperti yang ditentukan dalam Undang-Undang, hukum perjanjian diatur di dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya akan disebut sebagai KUHPerdata). Menurut Pasal 1313 KUHPerdata, perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Perjanjian atau perikatan secara etimologi adalah ikatan. Sedangkan menurut terminologi, perjanjian atau perikatan adalah suatu perbuatan dimana seseorang mengikatkan dirinya kepada seseorang atau beberapa orang lain.⁴ Istilah kontrak atau perjanjian yang kita kenal, dalam hukum asing juga ditemui dengan istilah *overeenkomst* (bahasa Belanda), *contract/agreement* (bahasa Inggris).

Menurut Salim, HS definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdata:⁵

- a. Tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian;
- b. Tidak tampak asas konsensualisme;
- c. Bersifat dualisme.

⁴ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana, 2008), hal 221

⁵ Salim, HS, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Perkasa, 2010), hal 163

Tidak jelasnya definisi ini disebabkan dalam rumusan tersebut hanya disebutkan perbuatan saja. Maka yang bukan perbuatan hukum pun disebut dengan perjanjian. Untuk memperjelas pengertian itu maka harus dicari dalam doktrin. Menurut doktrin (teori lama) yang disebut perjanjian adalah "Perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum". Dari definisi tersebut, tampak adanya asas konsensualisme dan timbulnya akibat hukum (timbul atau lenyapnya hak dan kewajiban).⁶

Menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian adalah "suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum". Teori tersebut tidak hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi juga melihat perbuatan-perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya. Ada tiga tahap dalam membuat perjanjian menurut teori baru, yaitu:⁷

- a. Tahap *pracontractual*, yaitu adanya penerimaan dan penawaran;
- b. Tahap *contractual*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak;
- c. Tahap *postcontractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian.

Karena kelemahan dari pengertian perjanjian yang diberikan pasal 1313 KUHPPerdata ini, para sarjana ahli hukum mencoba memberikan pengertian perjanjian tersebut dari sudut pandang mereka masing-masing. Pengertian perjanjian menurut para sarjana tersebut antara lain :

⁶ *Ibid*, hal. 164

⁷ *Ibid*, hal. 164

Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, maka timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.⁸

Menurut Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁹

Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang pihak atau lebih mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.¹⁰

Dilihat dari *Black's Law Dictionary*, yang diartikan *contract* adalah *an agreement two or more person which creates an obligation to do or not to do particular thing*. Artinya perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih yang menimbulkan sebuah kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.

Jadi perjanjian itu menimbulkan suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut Perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian merupakan sumber yang

⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermasa, 1987), hal. 1

⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung : CV. Mandar Maju, 2000), hal.4

¹⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), Hal. 225

melahirkan perikatan. Selain dari perjanjian, perikatan dapat juga dilahirkan dari Undang-Undang (Pasal 1233 KUHPerdara) atau dengan perkataan lain ada perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari Undang-Undang. Dan tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu (pasal 1234 KUHPerdara). Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak telah setuju untuk melakukan sesuatu.

2. Asas-asas Hukum Perjanjian

Menurut KUHPerdara pada dasarnya perjanjian berasaskan:

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan kontrak yakni setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian sesuai yang dikehendakinya, dan tidak terikat pada bentuk serta syarat tertentu. Tapi kebebasan itu tetap ada batasnya, yaitu selama kebebasan itu tetap berada di dalam batas-batas persyaratannya, serta tidak melanggar hukum (Undang-Undang), kesusilaan (pornoaksi, pornografi), dan ketertiban umum (misalnya perjanjian membuat provokasi kerusuhan). Asas ini tercermin jelas dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

Subekti mengatakan, bahwa dengan menekankan pada kata “semua”, maka ketentuan tersebut seolah-olah berisikan pernyataan

pada masyarakat bahwa, setiap orang diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja baik yang sudah diatur ataupun yang belum diatur Undang-Undang.¹¹

Jadi, kata “semua” dalam Pasal 1338 KUH Perdata menunjukkan bahwa perjanjian yang dibuat bukanlah hanya perjanjian bernama atau perjanjian yang dikenal oleh Undang-Undang, tetapi juga meliputi perjanjian yang tidak bernama atau perjanjian yang tidak dikenal Undang-Undang. Sehingga dapat dikatakan asas kebebasan berkontrak berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan “apa” dan dengan “siapa” perjanjian dibuat. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia.

b. Asas Konsensualisme

Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian. Bahwa suatu perjanjian telah lahir sejak detik tercapainya kesepakatan, pada saat dimana diterimanya suatu penawaran (*offerte*), selama para pihak dalam perjanjian tidak menentukan lain. Perjanjian yang terjadi atau sudah ada telah mempunyai akibat hukum atau sudah mengikat sejak tercapainya kata sepakat. Asas ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian.

¹¹ Subekti, *Op.Cit*, hal. 14

Asas konsensualisme berhubungan dengan saat lahirnya suatu perjanjian, artinya perjanjian itu terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak. Mengenai saat terjadinya kesepakatan dalam suatu perjanjian ada beberapa teori, antara lain:¹²

- 1) Teori kehendak (*Wilstheorie*), kesepakatan (*toesteming*) terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan, misalnya dengan menuliskan surat.
 - 2) Teori pengiriman (*Verzendtheorie*), kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran.
 - 3) Teori pengetahuan (*Vernemingstheorie*), kesepakatan terjadi apabila pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima.
 - 4) Teori kepercayaan (*Vertrouwenstheorie*), kesepakatan terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.
- c. Asas Kekuatan Mengikat (*pacta sunt servanda*)

Asas kekuatan mengikat yakni setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak, mempunyai kekuatan mengikat bagi mereka sehingga mereka wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana mentaati Undang-Undang dan tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Hal ini sesuai dengan Pasal 1338

¹² Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 74

KUHPerdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Dan dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata dinyatakan suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu.

Berdasarkan asas ini, jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian, misalnya salah satu pihak ingkar janji (*wanprestrasi*), maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar pihak yang melanggar itu melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai perjanjian – bahkan hakim dapat memerintahkan pihak yang lain membayar ganti rugi. Putusan pengadilan itu merupakan jaminan bahwa hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian mengikat dan memiliki kepastian hukum – secara pasti memiliki perlindungan hukum.

d. Asas Itikad Baik

Asas ini berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian. Setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, maksudnya perjanjian itu harus mengindahkan norma kepatutan dan kesusilaan.

Asas itikad baik ini dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang menyatakan bahwa “Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Apa yang di maksud dengan itikad baik (*te goeder trouw, good faith*) perundang-undangan tidak memberikan definisi yang tegas dan

jelas, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yang dimaksud dengan ‘itikad’ adalah kepercayaan, keyakinan yang teguh, maksud, kemauan (yang baik). Wirjono Prodjodikoro memberikan batasan itikad baik dengan istilah “dengan jujur” atau “secara jujur”.

Itikad baik mempunyai dua pengertian yang diatur dalam hukum perjanjian, yaitu:

- 1) Itikad baik dalam arti subjektif, yaitu kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum, terletak pada sikap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Itikad baik dalam arti subjektif ini diatur dalam Pasal 531 KUHPerdara.
- 2) Itikad baik dalam arti objektif, yaitu pelaksanaan suatu perjanjian harus didasarkan pada norma kepatutan dalam masyarakat. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, dimana hakim diberikan suatu kekuasaan untuk mengawasi pelaksanaan perjanjian agar jangan sampai pelaksanaannya tersebut melanggar norma-norma kepatutan dan keadilan. Kepatutan dimaksudkan agar jangan sampai pemenuhan kepentingan salah satu pihak terdesak, harus adanya keseimbangan. Keadilan artinya bahwa kepastian untuk mendapatkan apa yang telah diperjanjikan dengan memperhatikan norma-norma yang berlaku.

e. Asas Kepribadian

Asas ini berkaitan dengan berlakunya perjanjian dan berhubungan dengan subjek yang terikat dalam suatu perjanjian. Asas kepribadian

dapat disimpulkan dari ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1315 KUHPperdata : “Pada umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas namanya sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain dari pada untuk dirinya sendiri”. Berdasarkan ketentuan Pasal 1315 KUHPperdata dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat mengikat pihak ketiga.

Ketentuan mengenai hal perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya ada pengecualiannya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUHPperdata, yaitu dapat pula diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian 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 KUHPperdata, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak daripadanya.

3. Syarat sahnya Perjanjian

Pembentukan suatu perjanjian ada beberapa syarat yang harus dipenuhi agar perjanjian sah, karena setiap orang yang mengadakan perjanjian selalu dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum yang dikehendaki. Agar

maksud itu tercapai dan bila perlu pelaksanaannya dapat dipaksakan melalui pengadilan, maka perjanjian yang dibuat harus perjanjian yang memenuhi syarat sahnya perjanjian. Untuk sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara ditetapkan 4 syarat yaitu :

a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri

Maksudnya adalah bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki pihak yang satu, juga dikehendaki pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.¹³

Kesepakatan merupakan perwujudan dari kehendak para pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan, dan siapa yang harus melaksanakannya. Sebelum suatu perjanjian dibuat, biasanya salah satu pihak terlebih dahulu melakukan suatu bentuk penawaran mengenai bentuk perjanjian yang akan dibuat kepada lawan pihaknya. Isi dari penawaran tersebut adalah kehendak salah satu pihak yang disampaikan kepada lawan pihaknya guna disetujui oleh lawan pihak tersebut. Apabila pihak lawan menerima penawaran itu, maka tercapailah kata sepakat antara para pihak tersebut. Dalam hal pihak lawan tidak menyetujui penawaran tersebut, maka pihak yang mengajukan penawaran tadi dapat mengajukan penawaran lagi yang

¹³ Subekti, *Op.Cit*, hal. 14

memuat ketentuan-ketentuan yang dianggap dapat dipenuhi atau yang sesuai dengan kehendaknya yang dapat dilaksanakan dan diterima olehnya.

Pencantuman kata-kata setuju dan sepakat sangat penting dalam suatu perjanjian. Tanpa ada kata-kata ini (atau kata-kata lain yang bermaksud memberikan ikatan atau setuju saja atau sepakat saja), maka perjanjian tidak memiliki ikatan bagi para pembuatnya. Setuju dan sepakat dilakukan dengan penuh kesadaran di antara para pembuatnya, yang bisa diberikan secara lisan dan tertulis.

Suatu perjanjian dianggap cacat dan dapat dibatalkan apabila:

- 1) mengandung paksaan (*dwang*), termasuk tindakan atau ancaman atau intimidasi mental.
- 2) mengandung penipuan (*bedrog*), adalah tindakan jahat yang dilakukan salah satu pihak, misal tidak menginformasikan adanya cacat tersembunyi.
- 3) mengandung kekhilafan/ kesesatan/ kekeliruan (*dwaling*), bahwa salah satu pihak memiliki persepsi yang salah terhadap subyek dan obyek perjanjian. Terhadap subyek disebut *error in persona* atau kekeliruan pada orang, misalnya melakukan perjanjian dengan seorang artis, tetapi ternyata perjanjian dibuat bukan dengan artis, tetapi hanya memiliki nama sama dengan artis. Terhadap obyek disebut *error in substantia* atau kekeliruan pada benda, misal

membeli batu akik, ketika sudah dibeli, ternyata batu akik tersebut palsu.

Hal ini didasarkan pada ketentuan pasal 1449 KUHPerdara yang menegaskan bahwa “Perikatan yang dibuat dengan paksaan, penyesatan atau penipuan, menimbulkan tuntutan untuk membatalkannya”.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum pada umumnya diukur dari standar berikut ini:

1. *Person*, diukur dari standar usia kedewasaan (*meerderjaring*) diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdara jo. Pasal 330 KUHPerdara, dan
2. *Rechtspersoon* (badan hukum), diukur dari aspek kewenangan. Pasal 1330 KUHPerdara menyebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, yaitu:

1. Anak yang belum dewasa;
2. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan Undang-Undang, dan pada umumnya semua orang yang oleh Undang-Undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

Berdasarkan pasal 330 KUHPerdara, seseorang dianggap dewasa jika dia telah berusia 21 tahun atau kurang dari 21 tahun tetapi telah menikah. Dengan demikian orang-orang yang belum berusia 21 tahun tetapi sudah menikah dan pernikahannya tersebut putus maka orang itu

tidak akan kembali ke dalam keadaan belum dewasa. Seseorang yang pernah menikah meskipun usianya belum genap 21 tahun tetap dianggap sebagai orang dewasa. Kemudian berdasarkan pasal 7 Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (UU No.1/1974) menyatakan kecakapan bagi pria adalah apabila telah mencapai umur 19 tahun, sedangkan bagi wanita apabila telah mencapai umur 16 tahun.

Seseorang dapat diletakan di bawah pengampuan jika yang bersangkutan gila, dungu (*onnoozelheid*), mata gelap (*razernij*), lemah akal (*zwakheid van vermogens*) atau juga pemboros (Pasal 433 KUHPerdara). Orang yang demikian itu tidak menggunakan akal sehatnya, dan oleh karenanya dapat merugikan dirinya sendiri. Seseorang yang telah dinyatakan pailit juga tidak cakap untuk melakukan perikatan tertentu. Seseorang yang telah dinyatakan pailit untuk membuat suatu perikatan yang menyangkut harta kekayaannya. Ia hanya boleh melakukan perikatan yang mengungkapkan budel pailit, dan itupun harus sepengetahuan kuratornya.

Berkaitan dengan perempuan yang telah menikah, sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963 yang berbunyi “..... MA menganggap Pasal 108 dan 110 KUHPerdara tentang wewenang seorang istri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di depan Pengadilan harus izin atau bantuan suaminya, sudah tidak berlaku lagi. Dengan demikian tentang hal ini tidak ada lagi perbedaan diantara semua warga negara Indonesia”. Selain itu, mengenai

seimbangny kedudukan suami dan isteri dalam melakukan perbuatan hukum juga terlihat dalam pasal 31 ayat (2) UU No. 1/1974 yang menentukan bahwa masing-masing pihak (suami atau isteri) berhak melakukan perbuatan hukum.

c. Mengenai suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, prestasi yang wajib dipenuhi. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Apa yang diperjanjikan harus cukup jelas atau ditetapkan.

Suatu hal tertentu yang dimaksud adalah harus ada objek perjanjian yang jelas. Objek yang diatur dalam perjanjian harus jelas terperinci atau setidaknya dapat dipastikan. Jika objek itu berupa suatu barang, maka barang itu setidaknya harus ditentukan jenisnya (pasal 1333 KUHPerduta).

Berdasarkan rumusan Pasal 1333 KUHPerduta menjelaskan bahwa semua jenis perjanjian pasti melibatkan keberadaan dari suatu kebendaan tertentu. Pada perikatan untuk memberikan sesuatu, maka benda yang diserahkan tersebut harus dapat ditentukan secara pasti. Pada perikatan untuk melakukan sesuatu, dalam pandangan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hal yang wajib dilakukan oleh satu pihak dalam perikatan tersebut (debitor) pastilah juga berhubungan dengan suatu kebendaan tertentu.¹⁴

¹⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. (Jakarta : Raja Grafindo Perkasa, 2008), hal. 156

Objek perjanjian yang jelas dapat memberikan jaminan kepada para pihak yang membuat perjanjian dan mencegah perjanjian yang fiktif.

Selain objeknya harus jelas, suatu hal tertentu harus pula:

- 1) Benda yang menjadi objek perjanjian harus benda yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 KUH Perdata). Benda-benda yang berada di luar lapangan hukum harta kekayaan, terutama dalam Buku II KUHPerdata tentang Kebendaan, tidak dapat menjadi pokok perjanjian. Hal tersebut disebabkan benda-benda itu tidak termasuk dalam rumusan Pasal 1131 KUHPerdata, oleh karena itu tidak dapat dijadikan jaminan pelunasan suatu perikatan;
- 2) Barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum antara lain seperti jalan umum, pelabuhan umum, gedung-gedung umum dan sebagainya tidak dapat dijadikan objek perjanjian;
- 3) Dapat berupa barang yang sekarang ada atau yang nanti akan ada (Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdata).

d. Suatu sebab yang halal

Syarat suatu sebab yang halal ini mempunyai dua fungsi yaitu: perjanjian harus mempunyai sebab, tanpa syarat ini perjanjian batal, sebabnya harus halal, kalau tidak halal perjanjian batal.¹⁵

Berikut beberapa ketentuan hukum dalam KUHPerdata yang mengatur mengenai sebab yang halal:

¹⁵ Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang)*, Cetakan Pertama, (Bandung: CV Mandar Maju, 1994), Hal. 63

- 1) Pasal 1335 KUHPerdota menyatakan “suatu persetujuan tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum”. Tidak mempunyai kekuatan hukum karena jika perjanjian dibuat tanpa tujuan yang jelas, tidak mungkin dapat dilindungi oleh hukum. Agar memiliki kekuatan hukum, perjanjian haruslah memiliki tujuan yang jelas, sehingga dapat ditentukan tujuan tersebut sudah sesuai dengan aturan perundang-undangan, kesusilaan, agama, atau tidak.
- 2) Pasal 1336 KUHPerdota menyatakan “jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada satu sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab yang lain yang daripada yang dinyatakan itu, perjanjiannya adalah sah.”

Pada dasarnya hukum hanya memperhatikan apa yang tertulis dalam suatu perjanjian, mengenai segala sesuatu yang wajib dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Dengan kata lain, hukum tidak memperhatikan apa alasan dari subyek hukum untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian. Pasal 1336 KUHPerdota menyatakan lebih lanjut bahwa suatu perjanjian yang dibuat para pihak adalah sah jika tidak bertentangan dengan sebab yang dilarang.

- 3) Pasal 1337 KUHPerdota menyatakan “suatu sebab adalah terlarang, apabila terlarang oleh Undang-Undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.”

Suatu kausa dinyatakan bertentangan dengan Undang-Undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku. Untuk menentukan apakah suatu kausa perjanjian bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*) bukanlah hal yang mudah, karena istilah kesusilaan tersebut sangat abstrak, yang isinya bisa berbeda-beda antara daerah yang satu dan daerah yang lainnya atau antara kelompok masyarakat yang satu dan lainnya. Selain itu penilaian orang terhadap kesusilaan dapat pula berubah-ubah sesuai dengan perkembangan zaman. Kausa hukum dalam perjanjian yang terlarang juga apabila bertentangan ketertiban umum, keamanan negara, keresahan dalam masyarakat yang mengganggu keamanan dan kesejahteraan masyarakat, dan karenanya dikatakan mengenai masalah ketatanegaraan.

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

Jika salah satu syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku, sedangkan jika salah satu syarat obyektif tidak terpenuhi maka

perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum, artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.¹⁶

Sesuai dengan asas konsensualisme, suatu perjanjian lahir pada saat tercapainya kata sepakat mengenai hal-hal pokok. Untuk mengetahui lahirnya suatu perjanjian perlu diketahui apakah telah tercapai kata sepakat atau belum. Pengertian kata sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui (*overrenstemende wilsklaring*) antara pihak-pihak. Perjanjian harus dianggap dilahirkan pada saat dimana pihak yang melakukan penawaran (*offerte*) menerima jawaban yang termaktub dalam surat tersebut (*acceptatie*), sehingga pada detik itulah dianggap sebagai detik lahirnya sepakat.¹⁷

Menurut Rutten, penawaran dirumuskan sebagai suatu usul yang ditujukan kepada pihak lain untuk menutupi perjanjian, usul mana telah dirumuskan sedemikian rupa sehingga penerimaan oleh pihak lain segera melahirkan perjanjian.¹⁸

Penerimaan/ akseptasi mengikat orang yang menyatakan akseptasinya, sejak saat akseptasi diberikan, kecuali penerimaan tersebut dilakukan dengan bersyarat. Cara menyatakan penerimaan/ akseptasi adalah bebas, kecuali oleh orang yang menawarkan diisyaratkan suatu bentuk akseptasi tertentu.

¹⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op. Cit*, hal. 68

¹⁷ Dr. Sukarmi, S.H., M.H., *Cyber Law: Kontrak Elektronik dalam Bayang-bayang Pelaku Usaha*, (Bandung: Pustaka Sutra, 2008), hal. 120

¹⁸ Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Buku I, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 237

Peraturan dalam sistem *common law* untuk sahnya suatu perjanjian juga mensyaratkan dipenuhinya beberapa elemen. Secara garis besar elemen penting pembentuk perjanjian, meliputi:¹⁹

- a. *Intention to create a legal relationship*, para pihak yang membuat perjanjian memang bermaksud bahwa perjanjian yang mereka buat dapat dilaksanakan berdasarkan hukum.
- b. *Agreement (Offer and acceptance)*;
- c. *Consideration*, merupakan janji diantara para pihak untuk saling berprestasi.

Menurut Agus Yudha Hernoko yang mengutip pendapat M.L Barron yang menambahkan elemen pembentuk perjanjian, selain ketiga elemen di atas, meliputi juga:²⁰

- a. *Capacity of parties*, kecakapan para pihak.
- b. *Reality of consent*, artinya harus benar-benar kesepakatan yang sesuai dengan kehendaknya, bukan karena adanya cacat kehendak.
- c. *Legality of object*.

Peraturan dalam hukum kontrak (*law of contract*) Amerika ditentukan empat syarat sahnya perjanjian yaitu:²¹

- a. Adanya *offer* (penawaran) dan *acceptance* (penerimaan);
- b. *Meeting of minds* (persesuaian kehendak);
- c. *Consideration* (prestasi), dan

¹⁹ Salim H.S., *Perkembangan Kontrak Innominaat di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hal. 24

²⁰ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersil*, (Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2008), hal. 170

²¹ Salim H.S., *Op. Cit*, hal. 25

- d. *Competent parties and legal subject matter* (kemampuan hukum para pihak dan pokok persoalan yang sah).

Asser Rutten membedakan syarat-syarat perjanjian menjadi beberapa bagian perjanjian, yaitu bagian inti (*wezenlijk oordeel*) dan bagian yang bukan inti (*non wezenlijk oordeel*). Bagian inti disebut esensialia, sedangkan bagian bukan inti terdiri dari *naturalia* dan *aksidentalialia*.²²

- a. Esensialia : Bagian ini merupakan sifat yang harus ada dalam perjanjian. Sifat yang menentukan atau menyebabkan perjanjian itu tercipta (*constructieve oordeel*). Seperti persetujuan antara para pihak dan obyek perjanjian.
- b. *Naturalia* : Bagian ini merupakan sifat bawaan (*natuur*) dalam perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, seperti menjamin tidak ada cacat dalam benda yang dijual (*virjwaring*).
- c. *Aksidentalialia* : Bagian ini merupakan sifat yang melekat pada perjanjian dalam hal secara tegas diperjanjikan oleh para pihak, seperti ketentuan-ketentuan mengenai domisili para pihak.

4. Jenis-jenis Perjanjian

Salim H.S. memaparkan jenis perjanjian sebagai berikut:²³

- a. Menurut sifatnya
- 1) Kebendaan
 - 2) Obligatoir

²² Mariam Darus Badruzaman, Op. Cit, hal. 74

²³ Salim H.S., *Hukum Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hal. 27

- b. Menurut sumber hukumnya
- c. Menurut namanya
 - 1) Bernama
 - 2) Tak bernama
- d. Menurut hak dan kewajiban para pihak
 - 1) Timbal balik
 - 2) Sepihak
- e. Menurut keuntungan
 - 1) Cuma-Cuma
 - 2) Hak membebani

Secara garis besar KUHPerdata mengklasifikasikan jenis-jenis perjanjian sebagai berikut:²⁴

- a. Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang membebani hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Sedangkan perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya, misalnya hibah.

- b. Perjanjian percuma dan perjanjian dengan alas hak membebani

Perjanjian percuma adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan kepada satu pihak saja. Sedangkan perjanjian dengan alas hak yang membebani adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari

²⁴ Abdul Kadir Muhamad, *Hukum Perjanjian* ,(Bandung: PT. Citra Aditya Abadi, 1992), hal. 86-88

pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan kedua prestasi tersebut ada hubungannya menurut hukum.

c. Perjanjian bernama dan tidak bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus, karena jumlahnya terbatas, misalnya jual beli, sewa menyewa. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.

d. Perjanjian kebendaan dan perjanjian obligatoir

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan dari perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir sendiri adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak timbulnya hak dan kewajiban para pihak.

e. Perjanjian konsensual dan perjanjian riil

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena ada perjanjian kehendak antara pihak-pihak. Sedangkan perjanjian riil adalah perjanjian di samping ada perjanjian kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barang yang diperjanjikan.

5. Wanprestasi dan Akibatnya

Suatu perjanjian dalam pelaksanaannya ada kemungkinan tidak sesuai dengan yang diperjanjikan atau mungkin tidak dapat dilaksanakan karena

adanya hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya. Hambatan-hambatan tersebut dapat terjadi berupa wanprestasi dan keadaan memaksa.²⁵

Menurut Abdulkadir Muhammad wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan Pasal 1239 KUHPerdota. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua kemungkinan alasan, yaitu:²⁶

- a. Karena alasan debitur, baik sengaja maupun karena kelalaian;
- b. Karena keadaan memaksa (*overmacht*) atau *force majeure* di luar kemampuan debitur.

Alasan pertama menurut Abdulkadir, wanprestasi dapat terjadi baik karena kelalaian maupun kesengajaan. Debitur dikatakan telah melakukan wanprestasi baik karena lalai maupun karena kesengajaan, apabila:

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;

Artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian, atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan Undang-Undang dalam perikatan yang timbul karena Undang-Undang.

- b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak sesuai perjanjian;

Artinya debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan oleh Undang-Undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan Undang-Undang.

²⁵ J. Satrio, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, (Bandung: Alumni, 1999), hal. 83

²⁶ Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit*, hal. 302

- c. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya atau terlambat;
Artinya debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat. Waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi.
- d. Debitur melakukan apa yang dilarang.
Artinya debitur melakukan apa yang tidak boleh dilakukan menurut perjanjian.

Wanprestasi seorang debitur selain karena lalai juga dapat terjadi karena unsur kesengajaan. Kesengajaan adalah perbuatan yang dilakukan dengan diketahui dan dikehendaki. Untuk terjadinya kesengajaan tidak diperlukan adanya maksud untuk menimbulkan kerugian kepada orang lain. Jika ditinjau dari wujud-wujud wanprestasi, maka faktor penyebab kesengajaan dapat berupa:

- a. Tidak memiliki itikad baik, sehingga prestasi tidak dilakukan sesuai perjanjian;
- b. Faktor keadaan yang bersifat umum;
- c. Menyepelekan perjanjian.

Alasan kedua menurut Abdulkadir, wanprestasi dapat terjadi karena keadaan memaksa (*overmacht*). Biasanya *overmacht* terjadi karena unsur ketidaksengajaan yang sifatnya tidak diduga. Apakah suatu akibat itu dapat diduga atau tidak, maka harus diukur secara objektif dan subjektif. Objektif yaitu apabila pemenuhan prestasi itu tidak mungkin (ada unsur impossibilitas) dilaksanakan oleh siapapun juga, contohnya bencana alam dan subjektif yaitu apabila debitur masih mungkin melaksanakan prestasi, tetapi dengan

kesukaran atau pengorbanan yang besar, sehingga dalam keadaan demikian kreditur tidak dapat menuntut pelaksanaan prestasi.

Wanprestasi timbul dari persetujuan/ perjanjian. Artinya untuk mendalilkan suatu subjek hukum telah wanprestasi, harus ada lebih dahulu perjanjian antara kedua belah pihak. Dari perjanjian tersebut maka muncul kewajiban para pihak untuk melaksanakan isi perjanjian (prestasi). Prestasi tersebut dapat dituntut apabila tidak dipenuhi. Menurut Pasal 1234 KUHPerdara prestasi terbagi dalam 3 macam:

- a. Prestasi untuk menyerahkan sesuatu (prestasi ini terdapat dalam Pasal 1237 KUHPerdara).
- b. Prestasi untuk melakukan sesuatu atau berbuat sesuatu (prestasi jenis ini terdapat dalam Pasal 1239 KUHPerdara).
- c. Prestasi untuk tidak melakukan atau tidak berbuat sesuatu (prestasi jenis ini terdapat dalam Pasal 1239 KUHPerdara).

Pada umumnya, suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu di luar kesalahannya atau karena keadaan memaksa (*overmacht*). Apabila dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, maka seorang kreditur perlu untuk memperingatkan/menegur debitur agar ia memenuhi kewajibannya. Teguran ini disebut dengan *sommatie* (somasi).

Pada kenyataan sukar untuk menentukan saat debitur dikatakan wanprestasi atau tidak memenuhi perjanjian, karena sering kali ketika mengadakan perjanjian pihak-pihak tidak menentukan waktu untuk melaksanakan perjanjian tersebut, kapan suatu hak dan kewajiban sudah harus dilaksanakan. Yang mudah untuk menentukan saat debitur tidak memenuhi perjanjian adalah pada saat perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu. Apabila orang itu melakukan perbuatan yang dilarang tersebut maka ia tidak memenuhi perjanjian.²⁷

Pasal 1238 KUHPerdata mengatakan bahwa debitur lalai, dan oleh KUHPerdata telah jelas ditetapkan, sejak kapan debitur dalam keadaan lalai, yaitu dengan tiga jenis teguran atau peringatan :

a. Surat Perintah

Surat perintah atau surat peringatan resmi dari hakim atau juru sita pengadilan biasanya berbentuk penetapan atau *beschiking*. Berdasarkan surat perintah tersebut juru sita memberi surat teguran secara lisan kepada debitur kapan selambat-lambatnya ia harus berprestasi. Ini biasanya disebut dengan exploit juru sita.

b. Akta sejenis

Akta sejenis ini merupakan peringatan secara tertulis, maksudnya dapat berupa akta di bawah tangan atau dengan akta notaris.

²⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit*, hal .19

c. Tersimpul dari perjanjiannya sendiri

Maksudnya sejak membuat perjanjian para pihak sudah menentukan saat kapan terjadinya wanprestasi. Jika dalam perjanjian tidak disebutkan kapan suatu hak dan kewajiban harus dilaksanakan, maka kesulitan menentukan waktu terjadinya wanprestasi akan ditemukan dalam bentuk prestasi “menyerahkan barang” atau “melaksanakan suatu perbuatan”. Di sini tidak jelas kapan suatu perbuatan itu harus dilaksanakan, atau suatu barang itu harus diserahkan. Untuk keadaan semacam ini, menurut hukum perdata, penentuan wanprestasi didasarkan pada surat peringatan dari kreditur kepada debitur yang biasanya dalam bentuk somasi (teguran). Dalam peringatan itu kreditur meminta kepada debitur agar melaksanakan kewajibannya pada suatu waktu tertentu yang telah ditentukan oleh kreditur sendiri dalam surat peringatannya. Dengan lewatnya jangka waktu seperti yang dimaksud dalam surat peringatan, sementara debitur belum melaksanakan kewajibannya, maka pada saat itulah dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi (Pasal 1243 KUHPperdata).

Wanprestasi merupakan suatu prestasi yang buruk, yaitu para pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai isi perjanjian. Ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut:

- a. Perikatan tetap ada (Pasal 1243 KUHPperdata);
- b. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUHPperdata);

- c. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesenjangan atau kesalahan besar dari pihak kreditur.
- d. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan pasal 1266 KUHPerdara.

Akibat wanprestasi yang dilakukan debitur, dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur, sanksi atau akibat-akibat hukum bagi debitur yang wanprestasi ada 4 macam, yaitu:

- a. Debitur diharuskan membayar ganti-kerugian yang diderita oleh kreditur (pasal 1243 KUHPerdara);
- b. Pembatalan perjanjian disertai dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga (pasal 1267 KUHPerdara);
- c. Peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (pasal 1237 ayat 2 KUHPerdara), ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu ;
- d. Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (pasal 181 ayat 1 HIR).

Jika debitur tidak memenuhi kewajibannya atau tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya dan tidak dipenuhinya kewajiban itu karena ada unsur salah padanya, maka ada akibat-akibat hukum yang atas tuntutan dari kreditur bisa menimpa dirinya.

Tuntutan pada debitur yang wanprestasi dapat berupa:²⁸

- a. Pemenuhan perjanjian;
- b. Pemenuhan perjanjian ditambah ganti rugi;
- c. Ganti rugi;
- d. Pembatalan perjanjian timbal balik;
- e. Pembatalan dengan ganti rugi.

Sehubungan dengan hal itu, ganti kerugian yang dapat dituntut atas dasar wanprestasi berupa :

- a. biaya, yaitu kerugian berupa biaya-biaya konkret yang telah dikeluarkan;
- b. rugi, yaitu kerugian yang sebenarnya menimpa harta bendanya;
- c. bunga, yaitu keuntungan yang akan diperolehnya seandainya pihak debitur tidak lalai.

6. Perjanjian Jual Beli Rumah

Menurut Salim H.S., S.H., M.S., perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut. Unsur yang terkandung dalam definisi tersebut adalah :²⁹

²⁸ Subekti, *Op.Cit.*, hal. 45

²⁹ Salim H.S., S.H., M.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hal. 49

- a. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli;
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga;
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

Perjanjian jual beli merupakan salah satu peristiwa hukum. Dalam setiap peristiwa hukum ada subjek dan objek hukum. Pada perjanjian jual beli yang dapat menjadi subjeknya adalah semua orang dan badan hukum, dengan syarat yang bersangkutan telah dewasa menurut Undang-Undang dan atau sudah menikah dan cakap dalam melakukan perbuatan hukum. Sedangkan yang dapat menjadi objeknya adalah semua benda bergerak dan tidak bergerak, dan yang tidak diperkenankan untuk diperjualbelikan adalah:

- a. Benda atau barang orang lain;
- b. Barang yang tidak diperkenankan oleh Undang-Undang, seperti jual beli narkoba;
- c. Bertentangan dengan ketertiban;
- d. Bertentangan dengan kesusilaan.

Sehubungan dengan hal itu dalam perjanjian jual beli rumah, subjeknya bisa semua orang dan badan hukum yang menurut Undang-Undang cakap dalam melakukan perbuatan hukum, sedangkan yang menjadi objek dalam perjanjian jual beli rumah yaitu rumah.

B. Tinjauan Umum Jual Beli Rumah

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli termasuk dalam kelompok perjanjian bernama, artinya Undang-Undang telah memberikan nama tersendiri dan memberikan pengaturan secara khusus terhadap perjanjian ini.

Perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457 sampai pasal 1472 KUHPperdata. Dalam Pasal 1457 KUHPperdata berbunyi:

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”

Jual beli adalah suatu perjanjian timbal-balik antara pihak satu dengan pihak lainnya. Pihak yang satu menyerahkan hak milik atas suatu barang, pihak lainnya berjanji untuk membayar dengan harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.³⁰

Adapun unsur pokok dari perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dan sesuai dengan asas konsensualisme dalam KUHPperdata, maka perjanjian jual beli sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga. Perjanjian jual beli yang sudah dilahirkan pada detik tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga akan menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban secara timbal balik diantara para pihak yang telah melakukan perjanjian jual beli tersebut.

Sifat konsensualisme dari perjanjian jual beli ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPperdata yang menyatakan bahwa jual beli dianggap sudah terjadi

³⁰ R. Subekti. *Aneka Perjanjian*. Cetakan Kesepuluh. (Bandung: Citra Adiyta Bakti, 1995), hal. 2

antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kesepakatan tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Sehubungan dengan hal itu Salim H.S., S.H., M.S., juga berpendapat bahwa walaupun telah terjadinya kesesuaian antara kehendak dan pernyataan, namun belum tentu barang itu menjadi milik pembeli, karena harus diikuti proses penyerahan (*levering*) benda.³¹

Penyerahan benda tergantung pada jenis bendanya, mengenai jenis benda tersebut ada diatur dalam KUHPerdara, yaitu:

a. Benda bergerak berwujud

Penyerahan benda bergerak berwujud dilakukan dengan penyerahan nyata atas benda tersebut, diatur dalam pasal 612 KUHPerdara.

b. Benda bergerak tak berwujud

Penyerahan benda bergerak tak berwujud dilakukan dengan sebuah akta otentik atau akta di bawah tangan, diatur dalam pasal 613 KUHPerdara.

c. Benda tidak bergerak

Penyerahan benda tidak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan, yaitu sebuah akta otentik, diatur dalam pasal 616 jo. 620 KUHPerdara.

³¹ Salim H.S., S.H., M.S., *Op.Cit*, hal. 49

Menurut Prof. Subekti, S.H. suatu benda tidak bergerak dibedakan menjadi 3 golongan :³²

- 1) Karena sifatnya, contohnya tanah;
- 2) Karena tujuan pemakaiannya, contohnya mesin-mesin pabrik;
- 3) Karena ditentukan oleh Undang-Undang, contohnya kapal yang berukuran berat kotor 20 m³.

Seperti yang kita ketahui dalam sistem sekarang, benda tidak bergerak berupa tanah setelah berlaku Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, mengenai benda tetap, tunduk pada Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa setiap peralihan hak harus dilakukan di depan PPAT.

2. Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah

Tidak jarang jual beli atas rumah dilakukan bahkan pada saat rumah yang menjadi objek jual beli tersebut masih dalam tahap perencanaan sehingga menimbulkan adanya jual beli secara pesan lebih dahulu dan menyebabkan adanya 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). Pembuatan PPJB harus mengikuti pedoman yang ditetapkan dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 09

³² Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2003), hal. 61-62

Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah (Kepmenpera No. 09/1995).³³

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian permulaan atau perjanjian obligatoir. Oleh karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan, maka di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan jika syarat untuk jual beli yang sebenarnya telah terpenuhi. Setelah syarat untuk jual beli telah dipenuhi maka para pihak harus menghadap kembali untuk melakukan penandatanganan akta jual belinya sebagai realisasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Perjanjian pengikatan jual beli lahir disebabkan karena syarat-syarat untuk dapat dilaksanakan jual beli belum dapat dipenuhi, hal ini disebabkan antara lain harga pembelian belum lunas dan/atau objek jual beli belum sempurna. Dalam pengikatan jual beli adanya kehendak dari para pihak adalah bersedia menjual dan pihak lainnya bersedia membeli.

Berdasarkan Kepmenpera No. 09/1995 tanggal 23 Juni 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, disebutkan adanya 2 pihak dalam perjanjian, yaitu pihak perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman atau developer atau pelaku usaha yang bertindak sebagai Penjual rumah dan pihak konsumen rumah selaku Pembeli rumah. Secara garis besar dalam Kepmenpera No. 09/1995 mengatur beberapa hal sebagai berikut:

a. Kewajiban Penjual

³³ <http://www.hukumproperti.com/> diakses tanggal 27 November 2015.

- b. Kewajiban Pembeli
- c. Serah terima bangunan
- d. Pemeliharaan Bangunan
- e. Penggunaan Bangunan
- f. Pengalihan Hak
- g. Ketentuan Pembatalan Pengikatan
- h. Akta Jual Beli
- i. Penyelesaian Perselisihan

3. Bentuk Perjanjian Jual Beli Rumah

Peraturan perundang-undangan mengatur beberapa jenis perjanjian yang harus dilakukan melalui akta otentik dan yang cukup dilakukan melalui akta bawah tangan.

Buku II KUHPerdara Pasal 617 mengatur bahwa semua akta penjualan, penghibahan, pembagian, pembebanan, atau pemindahtanganan barang tidak bergerak harus dibuat dalam bentuk otentik, atas ancaman kebatalan.

Mengenai ketentuan perjanjian juga ada diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya akan disingkat UUPK) yakni dalam Bab V tentang “ketentuan pencantuman klausula baku” yang hanya terdiri dari satu pasal, yaitu pasal 18. Pasal 18 tersebut secara prinsip mengatur larangan-larangan bagi para pelaku usaha yang membuat perjanjian baku. Sebagai konsekuensi

atas pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 18 ini, UUPK Pasal 8 ayat (3) menyatakan perjanjian tersebut batal demi hukum.

Jadi pada prinsipnya UUPK tidak melarang developer (Pelaku Usaha) untuk membuat perjanjian baku yang memuat klausula baku, asal tidak mencantumkan ketentuan yang dilarang dalam Pasal 18 ayat (1) UUPK dan perjanjian baku yang dibuat tidak bertentangan dengan Pasal 18 ayat (2) UUPK.

Peraturan yang lebih khusus mengatur mengenai perjanjian jual beli rumah, Kepmenpera No. 09/1995 mengatur bahwa Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah harus ditandatangani oleh Penjual dan Pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan aturan-aturan hukum yang dijelaskan di atas, maka dalam pembuatan perjanjian jual beli rumah harus dibuat dalam bentuk akta otentik, yaitu suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang, oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat, dalam hal ini pejabat yang berwenang adalah PPAT.

Hal ini juga sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP 24/1997"), dalam Pasal 37 ayat (1) peraturan ini mengatur bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT [Pasal 45 ayat (1) huruf b PP 24/1997]. Dengan demikian, pendaftaran tidak dapat dilakukan jika peralihan hak atas tanah itu tidak dituangkan dalam bentuk akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.

4. Dokumen-dokumen Hukum Yang Timbul Dari Perjanjian Jual Beli Rumah

Perjanjian yang dilakukan dalam bidang perumahan akan melahirkan dokumen-dokumen hukum (*legal documents*) yang penting antara lain:³⁴

a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli disingkat PPJB (nama lainnya seperti perjanjian pendahuluan pembelian, perjanjian akan jual beli, dan sebagainya), dibuat antara pengembang dan konsumen. Dokumen ini merupakan dokumen yang membuktikan adanya hubungan hukum (hubungan kontraktual) antara pengembang dan konsumen, dimana pengembang mengikatkan diri untuk menjual rumah dan tanah kepada konsumen, sedangkan konsumen membeli rumah dari pengembang dengan kewajiban membayar harga jualnya, baik dalam bentuk pembayaran tunai maupun dengan fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR) dari Bank.

³⁴ Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), hal. 93

Pembuatan PPJB biasanya mengatur hal-hal pokok mengenai objek, developer, konsumen, waktu pelaksanaan pelunasan dan waktu penandatanganan Akta Jual Beli.

b. Akta Jual Beli

Berdasarkan KUHPdata pasal 617, Kepmenpera No.09/1995 dan PP 24/1997, akta jual beli harus ditandatangani oleh Penjual dan Pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan berdasarkan Kepmenpera No.09/1995 Akta Jual Beli dapat dilakukan setelah dipenuhinya aspek-aspek sebagai berikut:

- 1) Bangunan Rumah telah selesai dibangun di atas tanah dan telah siap untuk dihuni;
- 2) Pembeli telah membayar lunas seluruh harga Tanah dan Bangunan Rumah beserta pajak dan biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu;
- 3) Proses permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah sudah selesai diproses dan sertifikat Hak Guna Bangunan terdaftar atas nama Penjual;

Peraturan mengenai hal ini juga ada diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Berdasarkan aturan-aturan di atas, berarti akta jual beli yang digunakan sebagai dasar dalam proses balik nama sertifikat dan pendaftaran hak di Kantor Pertanahan harus dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

c. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah

Perjanjian kredit pemilikan rumah ini diperlukan jika pembeli melakukan pembelian rumah melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Bank. Dokumen ini menunjukkan adanya hubungan hukum antara konsumen dan bank pemberi KPR. Di dalam perjanjian KPR antara lain diatur jumlah pinjaman, jangka waktu pelunasan KPR, besarnya atau sistem perhitungan bunga pinjaman, serta jaminan pinjaman yaitu rumah yang dibeli dari developer.

Keberadaan dokumen-dokumen itu sangat penting untuk mengupayakan sejauh mana perlindungan konsumen diakomodasikan dalam instrument hukum perdata ini. Pemahaman sejak awal terhadap dokumen-dokumen itu sangat penting, terutama sebelum membeli perumahan.

Sehubungan dengan dokumen-dokumen yang disebut di atas berarti ada beberapa tahapan transaksi dalam melakukan jual beli perumahan antara developer dan konsumen.

Pertama, transaksi pada saat pemesanan yang biasa dilakukan pada saat *launching* atau pameran perumahan, konsumen mendapat penjelasan

secara lisan dari pengembang atau agen pemasarannya. Jika tertarik, konsumen diminta menandatangani draft surat pesanan.

Kedua, transaksi pada saat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dan terakhir transaksi pada saat penandatanganan Akta Jual Beli.

Konsumen perlu memperhatikan hal-hal sebagai berikut sebelum menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB):³⁵

Premis, yaitu penjelasan awal mengenai perjanjian. Harus ditegaskan bahwa pengembang telah memiliki atau menguasai lahan tersebut secara sah dan tidak dalam keadaan dijaminkan. Lalu, pengembang telah mendapatkan izin-izin yang diperlukan untuk proyek tersebut yang sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Perumahan Rakyat tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Hal lain yang perlu diperhatikan yaitu isi perjanjian. Isi dari perjanjian pengikatan jual beli diantaranya:

- a. Harga jual dan biaya-biaya lain yang ditanggung konsumen.
- b. Tanggal serah terima fisik.
- c. Denda keterlambatan bila pengembang lambat melakukan serah terima fisik kepada konsumen.
- d. Spesifikasi bangunan dan lokasi.
- e. Hak konsumen untuk membatalkan perjanjian, bila pengembang lalai akan kewajibannya dengan pembayaran kembali seluruh uang

³⁵ Erwin Kallo, *Perspektif Hukum Dalam Dunia Properti*, (Jakarta: Minerva Athena Pressindo, 2009), hlm 48-50

yang telah disetor konsumen berikut denda-dendanya, sebagaimana pengembang membatalkan perjanjian bila konsumen lalai melaksanakan kewajibannya.

- f. Penandatanganan akta jual beli, harus ada kepastian tanggalnya dan denda bila terjadi keterlambatan penandatanganan tersebut. Sehingga, tidak hanya keterlambatan serah terima fisik yang didenda.
- g. Masa pemeliharaan sejak tanggal serah terima.

Hal lain yang perlu diperhatikan konsumen adalah pada saat serah terima fisik. Rumah yang diserahkan harus cocok spesifikasinya dengan yang ada di dalam perjanjian pengikatan jual beli. Jia tidak sesuai, maka konsumen memiliki hak untuk tidak menandatangani berita acara serah terima tersebut sebelum pengembang menyelesaikannya.³⁶

5. Pengertian Umum Tentang Developer (Pelaku Usaha)

Seperti yang kita ketahui, dalam jual beli rumah yang berperan sebagai produsen atau pelaku usaha perumahan adalah pihak pengembang perumahan atau developer.

Istilah developer berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa inggris artinya adalah pembangun/ pengembang.

Pengertian developer ada diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974 Tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Penyediaan dan

³⁶ Ibid

Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan, dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan ini disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan atau developer, yaitu :

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

Jika ditinjau dari UUPK, developer masuk dalam kategori sebagai pelaku usaha. Pengertian pelaku usaha dalam Pasal 1 angka 3 UUPK yaitu:

“Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi”.

Sedangkan didalam penjelasannya yang termasuk pelaku usaha, UUPK menyebut perusahaan, korporasi, BUMN, koperasi, importir, pedagang, distributor, dan lain-lain. Jadi pengertian pelaku usaha dalam Undang-Undang ini luas sekali, karena pengertiannya tidak dibatasi hanya produsen saja, melainkan hingga pihak terakhir yang menjadi perantara antara produsen dan konsumen, seperti agen, distributor dan pengecer (konsumen perantara).

Pelaku usaha dalam bertindak dan berhubungan dengan pihak-pihak yang bersangkutan dengan kepentingan bisnisnya tentu harus mempunyai tanggung jawab. Salah satunya tanggung jawab pelaku usaha dengan konsumen adalah dalam melakukan hubungan hukum. Demi kelancaran hubungan hukum tersebut perlu diterapkan ketentuan-ketentuan yang berlaku

agar hukum tersebut dapat berjalan dengan tertib, lancar, dan teratur serta mempunyai kepastian hukum.

Mengenai hubungan pelaku usaha dan konsumen ini telah diatur dalam UUPK, khususnya Pasal 6 dan Pasal 7 yang mengatur tentang hak dan kewajiban pelaku usaha.

6. Hak, Kewajiban, Dan Tanggung Jawab Developer (Pelaku Usaha)

Kedudukan developer jika ditinjau dari UUPK adalah sebagai pelaku usaha yang menyelenggarakan kegiatan usaha dalam bidang perumahan. Untuk menciptakan kenyamanan dalam berusaha dan untuk menciptakan pola hubungan yang seimbang antara developer dan konsumen maka perlu adanya hak dan kewajiban masing-masing pihak. Hal tersebut lebih lanjut diatur dalam UUPK. Menurut Pasal 6 UUPK, Hak Developer sebagai pelaku usaha meliputi:

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;

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

Sedangkan kewajiban developer sebagai pelaku usaha menurut ketentuan

Pasal 7 UUPK adalah :

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;

- g. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Di samping adanya hak dan kewajiban yang perlu diperhatikan oleh developer (pelaku usaha) adalah tanggung jawab (*Product Liability*) yang harus dipikul oleh developer (pelaku usaha) sebagai bagian dari kewajiban yang mengikat kegiatannya dalam berusaha. Sehingga diharapkan adanya kewajiban dari developer untuk selalu bersikap hati-hati dalam memproduksi barang/ jasa yang dihasilkannya.³⁷

Tanggung jawab pelaku usaha secara khusus diatur dalam Bab VI UUPK dari Pasal 19 sampai dengan Pasal 28.

Adapun di dalam perlindungan konsumen adanya suatu prinsip-prinsip, prinsip tentang tanggung jawab merupakan perihal yang sangat penting dalam hukum perlindungan konsumen. Dalam kasus-kasus pelanggaran hak konsumen diperlukan kehati-hatian dalam menganalisis siapa yang harus bertanggung jawab dan seberapa jauh tanggung jawab dapat dibebankan kepada pihak-pihak yang terkait.³⁸

Secara umum, prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut:

- a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan

Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*fault liability* atau *liability basic on fault*) adalah prinsip yang cukup umum berlaku

³⁷ Ahmad Adi Winarto, S.H., *Tanggung Jawab Developer Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen Dalam Bidang Perumahan Di Kabupaten Pati*, Semarang, 2008.

³⁸ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta : Grasindo, 2000), hal. 59

dalam hukum pidana dan hukum perdata. Dalam KUHPperdata, khususnya Pasal 1365, 1366, dan 1367 KUHPperdata, prinsip ini dipegang teguh. Prinsip ini menyatakan bahwa seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Pasal 1365 KUHPperdata yang lazim dikenal sebagai pasal perbuatan melawan hukum mengharuskan terpenuhinya 4 (empat) unsur pokok, yaitu : 1) Adanya perbuatan 2) Adanya unsur kesalahan 3) Adanya kerugian yang diderita 4) Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian. Yang dimaksud dengan kesalahan adalah unsur yang bertentangan dengan hukum. Pengertian hukum disini tidak hanya bertentangan dengan Undang-Undang, tetapi juga bertentangan dengan keputusan dan kesucilaan dalam masyarakat.

b. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab

Prinsip ini menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Dengan demikian beban pembuktian ada pada tergugat. Dasar pemikiran dari teori pembalikan beban pembuktian adalah seseorang dianggap bersalah sampai yang bersangkutan dapat membuktikan sebaliknya. Hal ini tentu bertentangan dengan asas hukum praduga tak bersalah yang lazim dikenal dalam hukum. Namun jika diterapkan dalam kasus konsumen akan tampak asas demikian cukup relevan. Karena jika digunakan teori ini, maka yang berkewajiban untuk membuktikan kesalahan itu ada di

pihak pelaku usaha yang digugat. Tergugat ini yang harus menghadirkan bukti-bukti dirinya tidak bersalah.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen juga mengadopsi sistem pembuktian terbalik ini, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19, 20, 22, 23, dan 28.

Pasal 19 UUPK mengatur:

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

Pasal 20 UUPK mengatur:

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

Pasal 22 UUPK mengatur:

“Pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam kasus pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (4), Pasal 20, dan Pasal 21 merupakan beban dan tanggungjawab pelaku usaha tanpa menutup kemungkinan bagi jaksa untuk melakukan pembuktian”.

Pasal 23 UUPK mengatur:

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

Pasal 28 UUPK mengatur:

“Pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam gugatan ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, Pasal 22, dan Pasal 23 merupakan beban dan tanggungjawab pelaku usaha”.

c. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab

Prinsip ini adalah kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab. Prinsip ini menyatakan, tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab, sampai penggugat dapat membuktikan bahwa dirinya tidak bersalah.

d. Prinsip tanggung jawab mutlak

Prinsip ini sering diidentikkan dengan prinsip tanggungjawab absolut. Prinsip tanggung jawab mutlak dalam hukum perlindungan konsumen secara umum digunakan untuk menjerat pelaku usaha khususnya produsen barang yang memasarkan produknya yang merugikan konsumen. Asas tanggung jawab tersebut dikenal dengan nama *product liability*. Menurut asas ini, produsen wajib bertanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen sebagai akibat penggunaan produk yang dipasarkannya.

e. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan

Prinsip ini sangat disenangi oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausula tambahan dalam perjanjian standar yang dibuatnya. Prinsip ini biasanya dikombinasikan dengan prinsip-prinsip tanggung jawab lainnya. Prinsip tanggung jawab ini sebenarnya sangat merugikan konsumen jika ditetapkan secara sepihak oleh pelaku usaha.

Dengan adanya prinsip tanggung jawab ini, pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Jika ada pembatasan, maka harus berdasarkan pada perundang-undangan yang berlaku.³⁹

C. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Konsumen Dalam Bidang Perumahan

1. Pengertian Umum Tentang Konsumen

Definisi konsumen menurut Black's Law Dictionary: *“One who consumers, individuals who purchase, use, maintain and dispose of product and services”*, artinya: “seseorang yang mengkonsumsi, individu yang membeli, menggunakan, memelihara dan menggunakan/ menghabiskan dari produk dan jasa”.

Definisi konsumen menurut Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia: “Pemakai barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, bagi keperluan

³⁹ *Ibid*, hal. 58

diri sendiri atau keluarganya atau orang lain dan tidak untuk diperdagangkan kembali”.

Definisi konsumen menurut Fakultas Hukum Universitas Indonesia: “Setiap orang atau keluarga yang mendapatkan barang untuk dipakai dan tidak untuk diperdagangkan”.

Istilah konsumen juga dapat kita jumpai dalam UUPK, yakni dalam Pasal 1 Angka 2 UUPK 8/1999 bahwa konsumen adalah: “setiap orang pemakai barang dan/jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”.

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

2. Hak dan Kewajiban Konsumen

Secara umum dikenal ada empat hak dasar konsumen, yaitu :⁴⁰

- (1) Hak untuk mendapatkan keamanan (*the right to safety*);
- (2) Hak untuk mendapatkan informasi (*the right to be informed*);
- (3) Hak untuk memilih (*the right to choose*);
- (4) Hak untuk didengar pendapatnya (*the right to be heard*).

Empat hak dasar ini diakui secara internasional. Dalam perkembangannya, organisasi-organisasi konsumen yang tergabung dalam *The International Organization of Consumers Union (IOCU)* yang sejak 1995 berubah nama menjadi *Consumers International (CI)* menambahkan lagi beberapa hak, seperti hak mendapatkan pendidikan konsumen, hak mendapatkan ganti kerugian, dan hak mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.⁴¹

Di Indonesia juga ada berbagai organisasi konsumen salah satunya yaitu Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI). YLKI memutuskan untuk menambah satu hak lagi sebagai pelengkap empat hak dasar konsumen, yaitu hak mendapatkan lingkungan yang sehat dan baik sehingga keseluruhannya dikenal sebagai panca hak konsumen.⁴²

Kemudian pada UUPK pasal 4 juga mengemukakan 8 (delapan) hak konsumen dan satu hak terakhir yang dirumuskan secara terbuka, di dalamnya

⁴⁰ Empat hak ini mengacu kepada Presiden John F. Kennedy 1962 *Consumer's Bill of Rights* dalam Shidarta, hal .16

⁴¹ <http://www.consumersinternational.org> diakses tanggal 28 November 2015

⁴² Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI). *Panca Hak Konsumen*, (Jakarta: YLKI, 1985)

juga termuat 4 hak dasar yang diakui secara internasional, adapun hak-hak tersebut adalah :

- a. hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;

Konsumen berhak mendapatkan kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dari barang dan jasa yang ditawarkan kepadanya. Produk barang dan jasa itu tidak boleh membahayakan, sehingga konsumen tidak dirugikan secara jasmani dan rohani.

- b. hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;

Konsumen berhak menentukan pilihannya dalam membeli suatu barang dan/atau jasa. Ia tidak boleh mendapat tekanan dari pihak luar sehingga ia tidak lagi bebas untuk membeli atau tidak membeli.

Selain berhak untuk memilih, konsumen juga berhak untuk mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan. Dengan hak ini berarti konsumen harus dilindungi dari permainan harga yang tidak wajar. Dengan kata lain, kuantitas dan kualitas barang dan/atau jasa yang dikonsumsi harus sesuai dengan nilai uang yang akan dibayar sebagai pengantinya. Namun, ketidakbebasan pasar, pelaku usaha dapat saja mendikte pasar dengan menaikkan harga, dan konsumen menjadi korban dari ketidakadaan pilihan. Konsumen dihadapkan pada posisi “*take it or leave*

it". Jika setuju silahkan membeli, dan jika tidak maka tinggalkan (padahal ditempat lain pun pasar sudah dikuasainya). Dalam situasi demikian, biasanya konsumen terpaksa mencari produk alternatif (bila masih ada), yang bisa jadi kualitasnya malahan lebih buruk. Akibat tidak berimbangya posisi tawar menawar antara pelaku usaha dan konsumen, maka pihak pertama (pelaku usaha) dapat saja membebankan biaya-biaya tertentu yang sewajarnya tidak ditanggung konsumen. Praktik yang tidak terpuji ini lazim dikenal dengan istilah *externalities*.

- c. hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;

Setiap produk yang dikenalkan kepada konsumen harus disertai dengan informasi yang benar. Informasi ini diperlukan agar konsumen tidak sampai mempunyai gambaran yang keliru atas produk barang dan jasa.

Informasi ini dapat disampaikan dengan berbagai cara, seperti lisan kepada konsumen melalui iklan diberbagai media, atau mencantumkan dalam kemasan produk.

- d. hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;

Hak yang erat kaitannya dengan hak untuk mendapatkan informasi adalah hak untuk didengar. Ini disebabkan informasi yang diberikan pihak pelaku usaha sering tidak cukup memuaskan konsumen. Untuk itu, konsumen berhak mengajukan permintaan informasi lebih lanjut dan pihak pelaku usaha harus bersedia untuk mendengar dan memberikan

penjelasan. Pengaturan ini merupakan wujud penghormatan pelaku usaha kepada konsumen untuk didengar haknya.

- e. hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;

Hak untuk mendapatkan ganti kerugian harus ditempatkan lebih tinggi daripada hak pelaku usaha (produsen/ penyalur produk) untuk membuat klausula eksonerasi secara sepihak. Jika permintaan yang diajukan konsumen dirasakan tidak mendapat tanggapan yang layak dari pihak-pihak terkait dalam hubungan hukum dengannya, maka konsumen berhak mendapatkan penyelesaian hukum, termasuk advokasi. Dengan kata lain, konsumen berhak menuntut pertanggungjawaban hukum dari pihak-pihak yang dipandang merugikan karena membeli produk itu.

Hak untuk mendapatkan penyelesaian hukum ini sebenarnya meliputi juga hak untuk mendapatkan ganti kerugian, tetapi kedua hak tersebut tidak berarti identik. Untuk memperoleh ganti kerugian, konsumen tidak selalu harus menempuh upaya hukum terlebih dahulu. Sebaliknya, setiap upaya hukum pada hakikatnya berisikan tuntutan memperoleh ganti kerugian oleh salah satu pihak.

- f. hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;

Masalah perlindungan konsumen di Indonesia termasuk masalah yang baru. Oleh sebab itu, wajar bila masih banyak konsumen yang belum melayani hak-haknya. Kesadaran akan hak tidak dapat dipungkiri sejalan dengan kesadaran hukum. Semakin tinggi tingkat kesadaran hukum

masyarakat, semakin tinggi pula penghormatannya pada hak-hak dirinya dan orang lain. Upaya pendidikan konsumen tidak selalu harus melewati jenjang pendidikan formal, tetapi dapat melalui media massa dan kegiatan lembaga swadaya masyarakat.

Bentuk informasi yang lebih komperhensif dengan tidak semata-mata menonjolkan unsur komersialisasi, sebenarnya sudah merupakan bagian dari pendidikan konsumen.⁴³

UUPK juga mengatur mengenai pembinaan konsumen, sebagaimana dalam Pasal 29, bahwa pemerintah bertanggungjawab atas pembinaan penyelenggaraan perlindungan konsumen yang menjamin diperolehnya hak konsumen dan pelaku usaha serta dilaksanakannya kewajiban konsumen dan pelaku usaha.

- g. hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;

Konsumen harus diperlakukan sama dalam membeli suatu produk atau menggunakan jasa dari pelaku usaha, tidak boleh dibeda-bedakan antara satu dan yang lain baik dari status sosial, ras, agama ataupun hal-hal lain.

- h. hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;

Jika konsumen merasakan, kuantitas dan kualitas barang dan/atau jasa yang dikonsumsinya tidak sesuai dengan nilai tukar yang diberikannya,

⁴³ Shidarta, *Op. Cit*, hal. 27

ia berhak mendapat ganti kerugian yang pantas. Jenis dan jumlah ganti kerugian itu tentu saja harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau asas kesepakatan masing-masing pihak.

- i. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Disamping hak-hak dalam Pasal 4 UUPK, juga terdapat hak-hak konsumen yang dirumuskan dalam pasal-pasal berikutnya, khusus dalam Pasal 7 yang mengatur tentang kewajiban pelaku usaha. Kewajiban dan hak merupakan antinomi dalam hukum, ini berarti hak bagi konsumen adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh pelaku usaha. Demikian pula dengan kewajiban konsumen merupakan hak yang akan diterima pelaku usaha.

Selain mempunyai hak-hak, konsumen juga mempunyai kewajiban atau tanggung jawab yang harus dilaksanakan, sebagai makhluk yang saling membutuhkan satu sama lain. Dengan demikian apabila konsumen berharap hak-haknya dapat dipenuhi secara baik, hal itu dapat terlaksana apabila konsumen mempunyai kesediaan yang sama terhadap pemenuhan kewajibannya, untuk itu seorang konsumen perlu menyadari dan mengetahui tentang kewajibannya.

Pasal 5 UUPK mengatur bahwa konsumen berkewajiban melaksanakan hal-hal sebagai berikut :

- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/ atau jasa, demi keamanan dan keselamatan.

- b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/ atau jasa;
- c. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati
- d. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut

Sejalan dengan pasal 5 tersebut, adapun kewajiban konsumen menurut Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia sebagai ikhtiar tercapainya perlindungan konsumen, yaitu⁴⁴ :

- a. Bersikap kritis

Bertanggungjawab untuk bertindak lebih waspada dan kritis terhadap harga dan mutu suatu barang atau jasa yang digunakan, serta akibat lain yang mungkin ditimbulkan. Sikap kritis konsumen sangat diperlukan dalam rangka menentukan barang/ jasa yang akan dikonsumsi. Sikap kritis tersebut, meliputi :

- Kritis terhadap penawaran barang/jasa oleh produsen secara langsung maupun yang tidak langsung melalui media iklan di media cetak maupun elektronika.
- Kritis terhadap penampilan fisik barang, takaran, ukuran dan timbangan maupun mutu.

- b. Berani bertindak atas kesadaran

Berani bertindak guna melindungi dirinya sendiri maupun secara berkelompok dalam upaya menjamin perlakuan yang adil.

⁴⁴ YLKI, *Hak dan Kewajiban Konsumen*, (Sumatera Utara, 1988), hal. 2

c. Memiliki kepedulian sosial

Turut bertanggung jawab serta waspada terhadap segala akibat yang ditimbulkan oleh sikap dan pola konsumsi kita bagi orang lain terutama golongan masyarakat bawah, agar tidak menimbulkan kecemburuan sosial.

d. Tanggung jawab terhadap lingkungan hidup

Memiliki rasa tanggung jawab dalam melestarikan lingkungan hidup.

e. Memiliki rasa kesetiakawanan

Maksudnya adalah mempunyai rasa tanggung jawab sosial untuk menggalang kekuatan guna mempengaruhi dan memperjuangkan kepentingan-kepentingan konsumen. Tujuannya agar produsen atau pelaku usaha tidak lagi dapat berbuat seenaknya terhadap konsumen, sehingga diharapkan hak-hak konsumen dapat lebih terlindungi dan kerugian konsumen dapat diminimalisir.

3. Pengertian Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen adalah istilah yang dipakai untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dari hal-hal yang merugikan konsumen itu sendiri.

Pengertian perlindungan konsumen ada diatur dalam Pasal 1 Angka 1 UUPK, dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan perlindungan

konsumen adalah “segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”. Dalam memberikan perlindungan kepada konsumen diperlukan hukum untuk mewujudkan dan menjaminkannya.

Hukum perlindungan konsumen adalah keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur dan melindungi konsumen dalam hubungan dan masalah penyediaan dan penggunaan produk konsumen antara penyedia dan konsumen merupakan keseluruhan peraturan perundang-undangan, baik Undang-Undang maupun peraturan perundang-undangan lainnya serta putusan-putusan hakim yang substansinya mengatur mengenai kepentingan konsumen.⁴⁵

Hukum perlindungan konsumen menurut Az. Nasution adalah hukum konsumen yang memuat asas-asas atau kaidah-kaidah yang bersifat mengatur, dan juga mengandung sifat yang melindungi kepentingan konsumen. Adapun hukum konsumen diartikan sebagai keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan dan masalah antara berbagai pihak satu sama lain berkaitan dengan barang dan/atau jasa konsumen di dalam pergaulan hidup.⁴⁶

4. Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen

Asas perlindungan konsumen menurut Pasal 2 UUPK 8/1999, yaitu:

⁴⁵ Inosentius Samsul, *Perlindungan Konsumen, Kemungkinan Penerapan Tanggung Jawab Mutlak*, (Jakarta : Universitas Indonesia, 2004), hal. 7

⁴⁶ Shidarta, *Op. Cit*, hal. 9

“Perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum”.

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

Tujuan perlindungan konsumen menurut Pasal 3 UUPK 8/1999 adalah untuk:

- a. Meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri.
- b. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakaian dan/atau jasa.
- c. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen.
- d. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi.
- e. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha.
- f. Meningkatkan kualitas barang dan/jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

Keenam tujuan di atas merupakan sasaran akhir yang harus dicapai dalam pelaksanaan pembangunan di bidang hukum perlindungan konsumen.

Keenam tujuan khusus perlindungan konsumen yang disebutkan di atas bila dikelompokkan ke dalam tiga tujuan hukum secara umum, maka tujuan hukum untuk mendapatkan keadilan terlihat dalam rumusan huruf c, dan huruf e. Sementara tujuan untuk memberikan kemanfaatan dapat terlihat dalam rumusan huruf a, dan b, termasuk huruf c, dan d, serta huruf f. Terakhir tujuan khusus yang diarahkan untuk tujuan kepastian hukum terlihat dalam

rumusan huruf d. Jadi semata-mata tujuan dalam perlindungan konsumen itu ialah untuk menciptakan suatu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.

Perlindungan konsumen merupakan tujuan dari usaha yang akan dicapai atau keadaan yang akan diwujudkan. Oleh karena itu, tujuan perlindungan konsumen perlu dirancang dan dibangun secara berencana dan dipersiapkan sejak dini. Tujuan perlindungan konsumen mencakup aktivitas-aktivitas penciptaan dan penyelenggaraan sistem perlindungan konsumen. Tujuan perlindungan konsumen disusun secara bertahap, mulai dari penyadaran hingga pemberdayaan. Pencapaian tujuan perlindungan konsumen tidak harus melalui tahapan berdasarkan susunan tersebut, tetapi dengan melihat urgensinya. Misal, tujuan meningkatkan kualitas barang, pencapaiannya tidak harus menunggu tujuan pertama tercapai adalah meningkatkan kesadaran konsumen. Idealnya, pencapaian tujuan perlindungan konsumen dilakukan secara serempak.⁴⁷

5. Sengketa Konsumen Dalam Hal Jual Beli Rumah

Tidak jarang dijumpai beragam permasalahan dalam mekanisme jual beli rumah. Munculnya sistem jual-bangun, yaitu pengembang menawarkan dan menjual obyek perumahan baru kemudian membangunnya, menambah kompleksitas permasalahan kepemilikan rumah.

Suburnya industri properti diiringi menjamurnya sengketa di sektor perumahan. Tercatat, pengaduan masyarakat kepada Badan Perlindungan

⁴⁷ Wahyu Sasongko, *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen* (Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2007), hal. 40-41

Konsumen Nasional (BPKN) mencapai puluhan. Sekurang-kurangnya, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) harus menangani dua puluh kasus dalam setahun.⁴⁸

Jumlah yang masih dalam kisaran puluhan, bukan berarti ketidakpuasan konsumen terhitung sedikit. Direktur Jenderal Standarisasi dan Perlindungan Konsumen (SPK) Kementerian Perdagangan, Widodo, menjelaskan bahwa selama ini banyak saluran yang digunakan masyarakat dalam mengadukan sengketa perumahan. Ia menyampaikan, ketika konsumen merasa hak-haknya terlanggar, ada yang memilih menempuh jalur non hukum tetapi ada pula yang menempuh jalur hukum.⁴⁹

Berbagai masalah dapat muncul dalam proses jual beli rumah, dan masalah yang pada umumnya terjadi adalah:⁵⁰

Masalah dalam tahap pratransaksi :

- a. Keraguan konsumen akan kebenaran klaim iklan/brosur perumahan;
- b. Ketidaklengkapan dokumen administrasi pada rumah saat dipasarkan;
- c. Penjualan rumah fiktif.

Masalah pada tahap transaksi :

- a. Tidak adanya kesempatan bagi konsumen untuk mempelajari materi perjanjian perikatan jual beli rumah

⁴⁸<http://www.hukumonline.com/berita/baca/lt533bebf488a51/sengketa-perumahan-marak--uu-perlindungan-konsumen-segera-direvisi>, diakses tanggal 13 Desember 2015

⁴⁹ Ibid

⁵⁰ Sudaryatmo, *Masalah Perlindungan Konsumen di Indonesia*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 37

- b. Berat sebelahnya materi yang diatur dalam PPJB rumah. Materi kewajiban konsumen diatur secara detail, namun materi hak konsumen sangat minim bahkan tidak diatur.
- c. Tidak adanya kesempatan bagi konsumen untuk mengutarakan keberatan terhadap materi PPJB rumah.

Masalah pada tahap purnatransaksi :

- a. Keterlambatan penyerahan rumah dari developer pada konsumen;
- b. Keterlambatan penyerahan sertifikat pecahan ketika konsumen adalah melunasi pembayaran harga rumah;
- c. Penjualan rumah di atas tanah orang lain;
- d. Fasilitas umum dan fasilitas sosial yang dijanjikan dalam iklan/brosur tidak terealisasi;
- e. Mutu bangunan di bawah standar;
- f. Banjir.

Di lapangan ada beragam lembaga pengaduan konsumen untuk menghadapi sengketa perumahan. Untuk itu menjadi penting bagi konsumen mengetahui kelebihan dan kekurangan masing-masing lembaga yang menerima pengaduan konsumen tersebut. Beberapa pengaduan yang dapat dilakukan dalam hal terjadi sengketa konsumen:

- a. Mengadu ke pelaku usaha

Konsumen melakukan kontak awal dalam transaksi barang dan/atau jasa dengan pelaku usaha. Apabila ada masalah dalam

transaksi barang dan/jasa, hal yang harus dilakukan konsumen adalah membuat pengaduan langsung ke pelaku usaha.

Beberapa pelaku usaha sudah memiliki bagian khusus yang menangani pengaduan konsumen, sebagian diantaranya bahkan ada yang sampai memberi garansi time response dari sebuah pengaduan konsumen.

Pengaduan ke pelaku usaha penting dilakukan konsumen terlebih dahulu, karena dalam banyak kasus sengketa yang timbul antara konsumen dengan pelaku usaha berawal dari buruknya komunikasi antara konsumen dan pelaku usaha, termasuk minimnya pemahaman konsumen tentang produk yang dikonsumsi.

Persoalan dis-informasi antara konsumen dengan pelaku usaha, dengan mengadu langsung ke pelaku usaha, pada umumnya dapat diselesaikan tanpa perlu ada bantuan/ intervensi pihak ketiga.

b. Menulis surat pembaca di media cetak

Konsumen dapat merespon dugaan praktik pelanggaran hak-hak konsumen, hal yang cukup sederhana yang dapat dilakukan konsumen adalah mempublikasikan pengalaman buruk sebagai konsumen melalui surat pembaca di media massa cetak.

Cara ini memang tingkat penyelesaian masalah rendah, karena sangat tergantung sejauh mana tingkat responsibilitas dari pelaku usaha yang diadakan. Bagi pelaku usaha yang peduli terhadap

nama baik dan menjaga citra perusahaan, sepanjang identitas konsumen jelas dan didukung data pengaduan lengkap, akan direspon pelaku usaha.

Cara ini juga cukup efektif bagi pendidikan konsumen, dengan menulis pengalaman buruk konsumen di surat pembaca, diharapkan pembaca lebih hati-hati dan tidak terperosok pada lubang yang sama pada konsumen yang telah dilanggar hak-haknya.

Cara ini disarankan untuk dilakukan setelah konsumen sudah mengadu ke pelaku usaha, tetapi tidak ada respon atau ada respon, tetapi jawaban pelaku usaha tidak mencerminkan pelaku usaha yang bertanggung jawab dan menghargai hak-hak konsumen.

Selain itu juga ada lembaga-lembaga yang menerima pengaduan konsumen. Sebagaimana di kutip dari *website* Kementerian Perdagangan ada 3 lembaga penyelenggara perlindungan konsumen, yaitu:⁵¹

a. Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN)

Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) dibentuk berdasarkan amanat Pasal 43 UUPK dan PP No. 57 Tahun 2001 tentang Badan Perlindungan Konsumen Nasional. Lembaga ini dibentuk untuk membantu upaya pengembangan perlindungan konsumen.

⁵¹ <http://ditjenspkkemendag.go.id/id/direktorat-pemberdayaan-konsumen/kelembagaan>, diakses tanggal 13 Desember 2015

BPKN berkedudukan di Ibukota Republik Indonesia dan bertanggungjawab kepada Presiden, dan apabila diperlukan BPKN dapat membentuk perwakilan di Ibukota Daerah Provinsi untuk membantu pelaksanaan tugasnya.

Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) mempunyai fungsi memberikan saran dan pertimbangan kepada Pemerintah dalam upaya mengembangkan perlindungan konsumen. Salah satu fungsi BPKN adalah menerima pengaduan tentang perlindungan konsumen dari masyarakat, lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat atau pelaku usaha.

b. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)

BPSK berkedudukan di Ibukota Kabupaten/ Kota yang berfungsi menangani dan menyelesaikan sengketa konsumen di luar pengadilan, khusus untuk Ibukota DKI Jakarta BPSK berkedudukan daerah tingkat I/ Provinsi.

Pemerintah melalui UUPK, mengamanatkan pembentukan lembaga yang akan menyelenggarakan perlindungan konsumen, yaitu Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN), dan Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM), sehingga melalui fungsi, tugas dan wewenang dari kedua lembaga tersebut diharapkan dapat mewujudkan perlindungan konsumen yang bersifat preventif.

Sedangkan dalam memberikan perlindungan konsumen yang bersifat represif yaitu melalui pengaturan tanggung jawab pelaku usaha untuk memberi ganti rugi kepada konsumen, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 s/d Pasal 28 UUPK yang lebih dikenal dengan sebutan tanggung jawab perdata dan lembaga yang diamanatkan oleh UUPK untuk memberikan perlindungan yang bersifat represif adalah Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).

Kelebihan melakukan pengaduan di BPSK diantaranya tidak dipungut biaya, batas waktu penyelesaian 21 hari, dan memiliki dua kewenangan sekaligus dalam menyelesaikan masalah, yaitu secara konsensual (mediasi dan konsiliasi) dan secara adjudikasi (arbitrase). Kekurangannya adalah belum semua pemerintah kota/kabupaten memiliki BPSK dan prosedur di BPSK masih memberi ruang bagi pelaku usaha untuk melakukan keberatan ke Pengadilan Negeri.

c. Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM)

LPKSM posisinya amat strategis dalam ikut mewujudkan perlindungan konsumen. Selain menyuarakan kepentingan konsumen, lembaga ini juga memiliki hak gugat (legal standing) dalam konteks litigasi kepentingan konsumen di Indonesia. Hak gugat tersebut dapat dilakukan oleh lembaga konsumen (LPKSM) yang telah memenuhi syarat, yaitu bahwa LPKSM yang dimaksud

telah berbentuk Badan Hukum atau Yayasan yang dalam anggaran dasarnya memuat tujuan perlindungan konsumen. Gugatan oleh lembaga konsumen hanya dapat diajukan ke Badan Peradilan Umum (Pasal 46 Undang-Undang Perlindungan Konsumen).

Kelebihan melakukan pengaduan sengketa konsumen di LPKSM adalah tidak dipungut biaya, dan metode penyelesaian pengaduan megutamakan penyelesaian non-litigasi (mediasi). Kekurangannya adalah tidak semua daerah ada LPKSM, dan LPKSM lebih memprioritaskan penanganan pengaduan konsumen dengan korban massal dan dari kelompok masyarakat menengah ke bawah.

6. Pengertian Sengketa Konsumen

Sengketa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti pertentangan atau konflik, Konflik berarti adanya oposisi atau pertentangan antara orang-orang, kelompok-kelompok, atau organisasi-organisasi terhadap satu objek permasalahan.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen tidak memberikan batasan apakah yang dimaksud dengan sengketa konsumen. Definisi "sengketa konsumen" dijumpai pada Peraturan Menteri Perindustrian dan Perdagangan yaitu Surat Keputusan Nomor: 350/MPP/Kep/12/2001 tanggal 10 Desember 2001, dimana yang dimaksud dengan sengketa konsumen adalah:

“sengketa antara pelaku usaha dengan konsumen yang menuntut ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan atau yang menderita kerugian akibat mengkonsumsi barang atau memanfaatkan jasa.”

Sengketa dapat juga dimaksudkan sebagai adanya ketidakserasian antara pribadi-pribadi atau kelompok-kelompok yang mengadakan hubungan karena hak salah satu pihak terganggu atau dilanggar.

7. Pihak-pihak dalam Sengketa Konsumen

Berdasarkan definisi sengketa konsumen yang diatur dalam Peraturan Menteri Perindustrian dan Perdagangan, Surat Keputusan Nomor: 350/MPP/Kep/12/2001, seperti yang telah dipaparkan di atas, dapat diketahui bahwa ada 2 pihak dalam sengketa konsumen, yaitu:

- a. Konsumen, sebagai pengguna/ pemakai barang/ jasa;
- b. Pelaku usaha sebagai penyedia barang atau jasa.

8. Bentuk-bentuk Sengketa Konsumen

Upaya untuk melindungi hak-hak konsumen terhadap pelanggaran yang dilakukan pelaku usaha, UUPK pada prinsipnya telah mengklasifikasi bentuk-bentuk pelanggaran tersebut kedalam 3 kelompok yang dijabarkan dalam Bab IV mengenai perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha dari pasal 8 sampai dengan pasal 17, yakni:

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

c. larangan bagi pelaku usaha periklanan (Pasal 17)

Ada 10 larangan bagi pelaku usaha sesuai dengan ketentuan Pasal 8 ayat

(1) UUPK, yakni pelak usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang :

- a. *tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan;*
- b. *tidak sesuai dengan berat bersih, isi bersih atau netto, dan jumlah dalam hitungan sebagaimana yang dinyatakan dalam label atau etiket barang tersebut;*
- c. *tidak sesuai dengan ukuran, takaran, timbangan dan jumlah dalam hitungan menurut ukuran yang sebenarnya;*
- d. *tidak sesuai dengan kondisi, jaminan, keistimewaan atau kemanjuran sebagaimana dinyatakan dalam label, etiket atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut;*
- e. *tidak sesuai dengan mutu, tingkatan, komposisi, proses pengolahan, gaya, mode, atau penggunaan tertentu sebagaimana dinyatakan dalam label atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut;*
- f. *tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut;*
- g. *tidak mencantumkan tanggal kadaluwarsa atau jangka waktu penggunaan/pemanfaatan yang paling baik atas barang tertentu;*
- h. *tidak mengikuti ketentuan berproduksi secara halal, sebagaimana pernyataan “halal” yang dicantumkan dalam label;*
- i. *tidak memasang label atau membuat penjelasan barang yang memuat nama barang, ukuran, berat/isi bersih atau netto, komposisi, aturan pakai, tanggal pembuatan, akibat sampingan, nama dan alamat pelaku usaha serta keterangan lain untuk penggunaan yang menurut ketentuan harus di pasang/dibuat;*
- j. *tidak mencantumkan informasi dan/atau petunjuk penggunaan barang dalam bahasa Indonesia sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.*

Selain itu, ayat (2) dan (3) Pasal ini juga memberikan larangan sebagai berikut:

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

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

Pasal 9 UUPK mengatur:

- (1) *Pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah :*
 - a. *barang tersebut telah memenuhi dan/atau memiliki potongan harga, harga khusus, standar mutu tertentu, gaya atau mode tertentu, karakteristik tertentu, sejarah atau guna tertentu;*
 - b. *barang tersebut dalam keadaan baik dan/atau baru;*
 - c. *barang dan/atau jasa tersebut telah mendapatkan dan/atau memiliki sponsor, persetujuan, perlengkapan tertentu, keuntungan tertentu, ciri-ciri kerja atau aksesori tertentu;*
 - d. *barang dan/atau jasa tersebut dibuat oleh perusahaan yang mempunyai sponsor, persetujuan atau afiliasi;*
 - e. *barang dan/atau jasa tersebut tersedia;*
 - f. *barang tersebut tidak mengandung cacat tersembunyi;*
 - g. *barang tersebut merupakan kelengkapan dari barang tertentu;*
 - h. *barang tersebut berasal dari daerah tertentu;*
 - i. *secara langsung atau tidak langsung merendahkan barang dan/atau jasa lain;*
 - j. *menggunakan kata-kata yang berlebihan, seperti aman, tidak berbahaya, tidak mengandung risiko atau efek sampingan tampak keterangan yang lengkap;*
 - k. *menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti.*
- (2) *Barang dan/atau jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang untuk diperdagangkan.*
- (3) *Pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap ayat (1) dilarang melanjutkan penawaran, promosi, dan pengiklanan barang dan/atau jasa tersebut.*

Kemudian pada Pasal 10 ditentukan bahwa pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa untuk diperdagangkan dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan atau membuat pernyataan yang tidak benar atau menyesatkan tentang :

- a. *harga atau tarif suatu barang dan/atau jasa;*
- b. *kegunaan suatu barang dan/atau jasa;*

- c. *kondisi, tanggungan, jaminan, hak atau ganti rugi atas suatu barang dan/atau jasa;*
- d. *tawaran potongan harga atau hadiah menarik yang ditawarkan;*
- e. *bahaya penggunaan barang dan/atau jasa.*

Pasal 11 mengatur tentang penjualan yang dilakukan melalui cara *obral/lelang*.

Sedangkan Pasal 12 menentukan bahwa pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan atau mengiklankan suatu barang dan/atau jasa dengan *harga atau tarif khusus* dalam waktu dan jumlah tertentu, jika pelaku usaha tersebut tidak bermaksud untuk melaksanakannya sesuai dengan waktu dan jumlah yang ditawarkan, dipromosikan, atau diiklankan. Disini ditegaskan bahwa pelaku usaha harus memiliki itikad baik dalam menjalankan usahanya.

Pasal 13 juga mengatur hal serupa, yaitu pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, atau mengiklankan suatu barang dan/atau jasa dengan cara menjanjikan *pemberian hadiah* berupa barang dan/atau jasa lain secara cuma-cuma dengan maksud tidak memberikannya atau memberikan tidak sebagaimana yang dijanjikannya. Sedang yang berkaitan dengan *undian*, pelarangannya diatur di Pasal 14.

Pada Pasal 15 ditentukan bahwa pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa dilarang melakukan dengan cara pemaksaan atau cara lain yang dapat menimbulkan gangguan baik fisik maupun psikis terhadap konsumen.

Pasal terakhir berkaitan dengan perbuatan yang dilarang dalam kegiatan pemasaran adalah Pasal 16 yang mengatur penawaran melalui *pesanan*.

Adapun Pasal 17 UUPK berisi aturan untuk *perusahaan periklanan*.

9. Penyelesaian Sengketa Konsumen

Pengaturan penyelesaian sengketa dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ada dalam Bab X, dimana konsumen yang dirugikan oleh pelaku usaha dapat menyelesaikan sengketanya melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui pengadilan.

- a. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha.

Penyelesaian di luar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadinya kembali atau tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita konsumen (pasal 47 UUPK). Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada pasal 45 ayat (2) UUPK tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam Undang-Undang.

Untuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan ini pemerintah membentuk Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) sebagaimana dinyatakan dalam pasal 49 ayat (1) UUPK.

Tugas dan wewenang BPSK menurut pasal 52 UUPK meliputi:

- a. melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi;
- b. memberikan konsultasi perlindungan konsumen;
- c. melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku;

- d. melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran ketentuan dalam Undang-Undang ini;
- e. menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis, dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- f. melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa perlindungan konsumen;
- g. memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- h. memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli dan/atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap Undang-Undang ini;
- i. meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi ahli, atau setiap orang sebagaimana dimaksud pada huruf g dan huruf h, yang tidak bersedia memenuhi panggilan badan penyelesaian sengketa konsumen;
- j. mendapatkan, meneliti dan/atau menilai surat, dokumen, atau alat bukti lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan;
- k. memutuskan dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian di pihak konsumen;
- l. memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- m. menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan Undang-Undang ini.

Penyelesaian sengketa konsumen di BPSK diwajibkan untuk mengeluarkan putusan paling lambat dalam waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja setelah gugatan diterima (Pasal 55 UUPK).

b. Penyelesaian melalui Pengadilan

Pada prinsipnya setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan umum, apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen secara damai dan penyelesaian di luar pengadilan (melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen), maka gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh

apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam Undang-Undang.⁵²

Jadi penyelesaian sengketa konsumen melalui peradilan hanya memungkinkan apabila:

- a) Para pihak belum memilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, atau
- b) Upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa.

Kewenangan menyelesaikan sengketa konsumen melalui pengadilan dalam lingkungan peradilan umum dengan mengacu pada ketentuan yang berlaku di lingkungan peradilan umum tersebut. Hal ini berarti tatacara pengajuan gugatan dalam masalah perlindungan konsumen mengacu pada hukum acara perdata yang berlaku.⁵³

Pihak-pihak yang dapat mengajukan gugatan atas pelanggaran pelaku usaha menurut Pasal 46 ayat (1) UUPK meliputi :

- a) Seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan;
- b) Sekelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama.

⁵² Rachmad Usman, *Hukum Ekonomi dalam Dinamika*, (Djambatan : Jakarta, 2004), hal. 224.

⁵³ Ibid

- c) Lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya.
- d) Pemerintah dan/atau instansi terkait apabila barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau dimanfaatkan mengakibatkan kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit.

Pasal 46 ayat (2) UUPK ini mengatur lebih lanjut mengenai gugatan ditujukan ke mana oleh pihak-pihak yang dapat melakukan gugatan. Pengaturan yang diberikan oleh Pasal 46 ayat (2) UUPK maksudnya adalah:

- a) Bahwa secara personal (gugatan seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan) sebagaimana yang dimaksud dalam huruf a Pasal 46 ayat (1) UUPK, penyelesaian sengketa konsumen dapat dilakukan melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa konsumen yaitu melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) sebagaimana yang ditentukan dalam UUPK atau melalui peradilan di lingkungan peradilan umum.
- b) Sedangkan gugatan yang diajukan oleh sekelompok konsumen, lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat atau

pemerintah sebagaimana yang dimaksud huruf b, huruf c dan huruf d
Pasal 46 ayat (1) UUPK, penyelesaian sengketa konsumen diajukan
melalui peradilan umum.