

BAB 1

PENDAHULUAN

I. Latar Belakang Penelitian

Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Bisnis perumahan di perkotaan, maupun di pinggiran merupakan sektor yang sangat menjanjikan. Sehubungan dengan itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan perumahan dengan jumlah yang makin meningkat, tetapi hal ini belum secara merata dapat dilaksanakan oleh pemerintah karena melihat kebutuhan-kebutuhan lainnya yang masih perlu diprioritaskan.

Pembangunan rumah susun merupakan alternatif dalam menjawab permasalahan Pembangunan Nasional di bidang perumahan dan pemukiman. Dengan pembangunan rumah susun pemanfaatan dan penggunaan tanah dapat dikurangi, namun kebutuhan akan perumahan tetap tersedia.

Pembangunan pemukiman kearah atas (*vertical*) berupa rumah susun dengan sistem condominium saat ini banyak dilirik oleh kelompok masyarakat. Karena dengan berbagai kemudahan dan keuntungan bisa mereka dapatkan. Khususnya bagi rumah susun menengah ke atas atau lebih dikenal dengan

berbagai macam fasilitas bisa didapatkan seperti tempat belanja, tempat hiburan, dan fasilitas keamanan yang terjamin.

Dalam pembangunan diperhatikan antara lain kepastian hukum dalam penguasaan dan keamanan dalam pemanfaatannya, kelestarian sumber daya alam yang bersangkutan serta penciptaan lingkungan pemukimn yang nyaman, lengkap, serasi dan seimbang.¹

Hal yang selanjutnya muncul adalah jika para pemakai tersebut ingin memiliki secara pribadi bagian bangunan yang dipakainya. Menurut hukum itu dimungkinkan, karena secara fisik bagian-bagian tersebut tidak dapat dipisahkan dan merupakan satu kesatuan dengan bangunan gedungnya. Secara tegas dapat dimungkinkan pemilikan bagian-bagian gedung-gedung yang dimaksud secara individual. Sedangkan bagian-bagian lainnya yang digunakan secara bersama, demikian juga tanahnya menjadi milik bersama yang tidak terpisah dan semua pemilik satuan atau bagian dan merupakan bagian-bagian yang tidak terpisahkan dari pemilikan yang bersangkutan. Menurut A. Ridwan Halim, bahwa meskipun demikian, dalam hukum kondominium ini pengertian pemilikan bersama itu bukanlah berupa suatu perkongsian atau persekutuan yang berarti bahwa seluruh bagian atau keseluruhan dari obyek hukum yang bersangkutan ialah milik bersama semua pihak yang memilikinya bersama-sama, melainkan dalam Hukum Kondominium, obyek hukum yang bersangkutan itu terbagi-bagi atas beberapa bagian. tiap-tiap bagian tersebut masing-masing dimiliki oleh satu pihak tertentu yang hak miliknya tentu saja sama sekali terpisah dari hak milik

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2003, Hlm.358

pihak lainnya atau bagian yang lainnya pula dari obyek hukum yang bersangkutan tersebut. Keadaan inilah yang dapat dikatakan merupakan pertanda khas dari keadaan hukum rumah susun atau *condominium*.²

Perjanjian pendahuluan tersebut, menimbulkan suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya.³ Perjanjian jual beli menurut pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu perjanjian dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Dalam memperoleh rumah, dari developer dengan cara jual beli, konsumen akan menghadapi berbagai macam bentuk perjanjian yang harus ditandatangani. Perjanjian tersebut diawali dengan perjanjian jual beli di bawah tangan yang biasa disebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). *Draft* perjanjian ini biasanya berbentuk baku (kontrak standar) yang telah dirancang oleh developer, sehingga konsumen tidak mempunyai *bargaining position* untuk menentukan kehendaknya dalam draft perjanjian tersebut. Perjanjian tersebut hanya siap untuk ditanda tangani.⁴

Menurut Maria Sumardjono, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu termasuk dalam lingkup hukum perjanjian, sedangkan jual belinya termasuk dalam hukum tanah nasional yang tunduk pada Undang-Undang Pokok Agraria

² A. Ridwan Halim, *Hukum Kondominium dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987, Hlm.15-16.

³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2005, Hlm.1

⁴ Muhammad Anies, "Perlindungan Hukum bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah dari Developer Di Kota Makassar", *Al-Daulah*, Vol. 5, No. 2, Desember 2016, Makasar, hlm.269.

(Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 yang disingkat UUPA) dan peraturan-peraturan pelaksanaannya.⁵ Dengan meningkatnya jual beli yang tinggi, merupakan suatu keberhasilan dalam bidang pemasaran dari pihak pengembang. Hanya dengan gambar dan iklan para pengembang sudah dapat menarik calon konsumennya. Konsumen yang tertarik selanjutnya dinamakan sebagai calon pembeli, saat terjadi kesepakatan maka pihak pengembang memberi perjanjian-perjanjian yang mengikat calon pembeli. Dengan timbulnya perjanjian antara para pihak tersebut maka dalam hal ini akan menimbulkan hak dan kewajiban para pihak.

Ketentuan tentang kewajiban penyelenggara pembangunan satuan rumah susun baru boleh mulai dijual, jika pembangunan fisik rumah susun yang bersangkutan dan segala bagian serta perlengkapannya sudah selesai seluruhnya, sesuai dengan izin membangun bangunan (IMB) yang diterbitkan serta dipenuhi segala persyaratan administratifnya.⁶

Dalam perjanjian jual beli satuan unit merupakan suatu perjanjian standar kontrak yang isi dan bentuknya ditetapkan oleh pihak pengembang. Seharusnya isi perjanjian memberikan keuntungan dan perlindungan kepada kedua belah pihak dan dituntut tercapainya suatu perjumpaan kehendak (konsesus). Namun dalam kenyataan dilapangan hanya menandatangani saja suatu perjanjian konsumen dan tidak diteliti terlebih dahulu.

⁵ Maria Sumardjono, "Pembangunan Rumah Susun dan Permasalahannya Ditinjau dari Segi Yuridis", Diskusi Terbatas diselenggarakan YLKI di Jakarta, 27 Oktober 1994.

⁶ Boedi Harsono, *op.cit.*, hlm. 363.

Sebagai contoh Warga Rusun Rancacili terdampak revitalisasi lahan Kiaracondong kembali menuntut pemenuhan janji Pemerintah Kota Bandung untuk dapat tinggal di rumah susun sederhana milik (rusunami). Sudah empat tahun mereka tinggal di Rusunawa Rancacili tanpa mendapatkan kepastian. Terdapat 111 keluarga terdampak relokasi yang saat ini tinggal di Rusunawa Rancacili. Lahan yang telah mereka tinggali selama puluhan tahun saat ini sudah diserahkan oleh Pemkot Bandung sebagai bagian penyertaan modal PT Bandung Infra Investama. Dalam proses relokasi, warga memegang janji Pemkot Bandung di era Wali Kota Ridwan Kamil yang menyebut rusunawa sebagai tempat transit. Mereka bakal diprioritaskan sebagai penghuni rusunami yang direncanakan bakal dibangun di kawasan Paldam. Namun, program tersebut tidak kunjung terwujud. Bahkan, pemkot memastikan tahun ini tidak ada dana APBD yang dialokasikan untuk proyek tersebut. "Sudah empat tahun kami menunggu janji pemerintah, tapi tidak juga ada realisasinya. Warga semakin gelisah karena tidak kunjung ada kepastian. Tolonglah pemkot berani bertanggung jawab," kata Achadiat Mundandar, salah seorang warga terdampak relokasi kawasan Kiaracondong, Rabu, 13 Maret 2019. Dijelaskan Achadiat, warga saat ini mencukupi semua kebutuhan sehari-hari mereka secara mandiri. Tidak ada lagi dana kompensasi atau dana bantuan dari perusahaan mitra Pemkot Bandung. Bantuan hanya diberikan selama satu tahun. Achadiat menyatakan, warga sudah berkali-kali berkomunikasi dengan pejabat kelurahan terkait nasib mereka. Salah satu alternatif yang diusulkan adalah pengubahan fungsi Rusun Rancacili dari rusunawa menjadi rusunami. Rencana pembangunan Rusunami Paldam sudah

digagas Pemkot setidaknya sejak empat tahun lalu. Kajian menyebutkan kebutuhan dana sekitar Rp 120 miliar untuk membangun 130-an unit kamar⁷.

Hal ini membuat tidak memenuhi syarat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh pengembang dan konsumen bahwa prasarana, sarana, dan utilitas umum masih belum layak ditinggali dan belum dipelihara dengan baik oleh pengembang membuat penghuni merasa tidak nyaman dan tidak memenuhi apa yang konsumen inginkan.

Pengembang pun lalai dalam menjalankan kewajiban pelaku usaha pasal 7 huruf b tidak memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan, dan huruf d menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.

Saat ini penghuni banyak mengajukan keluhan kepada media masa atau lembaga perlindungan konsumen, pengembang telat memberikan perawatan untuk rusun. PPJB tidak memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi konsumen.

Hal inilah yang mendorong penulis, untuk membahas skripsi berjudul:

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM JUAL BELI RUMAH SUSUN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NO.8 TAHUN 1999

⁷ Tri Joko Her Riadi, "*Tinggal di Rusunawa Rancacili Tanpa Kepastian, Warga Tagih Janji Pemkot*" <https://www.pikiran-rakyat.com/bandung-raya/pr-01308101/tinggal-di-rusunawa-rancacili-tanpa-kepastian-warga-tagih-janji-pemkot?page=1> , diakses pada tanggal 10 Oktober 2019

TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN DAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA

II. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan identifikasi masalahnya sebagai berikut:

1. Bagaimana Tanggung Jawab Pengembang dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) Rumah susun?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum bagi konsumen dalam perjanjian jual beli rumah susun?

III. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Perlindungan Hukum bagi konsumen dalam perjanjian jual beli rumah susun.
2. Untuk mengetahui Tanggung Jawab pihak pengembang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

IV. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang menjadi fokus dalam penelitian ini dan tujuan yang ingin dicapai, maka diharapkan penelitian ini dapat memberikan kegunaan sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan berguna bagi peneliti dan perkembangan ilmu hukum, khususnya hukum perdata, dan hukum perikatan sehingga dapat dijadikan referensi bagi penelitian yang akan datang.

2. Kegunaan Praktis

Secara praktis penelitian ini dapat memberikan masukan pada Developer Rumah Susun dalam melaksanakan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) rumah susun agar dapat memberikan keadilan yang setara bagi pihak developer dan pihak konsumen.

V. Kerangka Pemikiran

Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata Perjanjian merupakan suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.⁸

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat menurut Pasal 1320 KUHPerdata ;

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang⁹

Menurut pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal ini membebaskan

⁸ Dalam Pasal 1313 KUHPerdata

⁹ KUHPerdata, Pasal 1320

para pihak untuk membuat perjanjian yang berupa apa saja dan mengikat mereka yang membuatnya sebagai undang-undang.¹⁰

Pasal 1457 KUHPerdato mengatakan bahwa Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan¹¹. Sedangkan Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar menurut Pasal 1458 KUHPerdato¹²

Pembeli mempunyai kewajiban dalam Pasal 1513 KUHPerdato yaitu membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian¹³. Menurut Pasal 1514 KUHPerdato Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang itu, si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan¹⁴. Sedangkan menurut Pasal 1516 KUHPerdato bahwa Jika si pembeli, dalam penguasaannya, diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang berdasarkan hipotik atau suatu tuntutan untuk meminta kembali barangnya, atau jika si pembeli mempunyai suatu alasan yang patut untuk berkhawatir bahwa ia akan di ganggu dalam penguasaannya, maka ia dapat menanggukhaan pembayaran harga pembelian, hingga si penjual telah menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika si penjual memilih

¹⁰ KUHPerdato, Pasal 1338.

¹¹ KUHPerdato, Pasal 1457.

¹² KUHPerdato, Pasal 1458.

¹³ KUHPerdato, Pasal 1513.

¹⁴ KUHPerdato, Pasal 1514.

memberikan jaminan, atau jika telah diperjanjikan bahwa si pembeli diwajibkan membayar biarpun segala gangguan.¹⁵

Penanggungan menurut Pasal 1491 KUHPerdara yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasa benda yang dijual secara aman dan tenteram, kedua terhadap adanya cacat – cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang demikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembelian.¹⁶ Dalam Pasal 1492 KUHPerdara meskipun pada waktu penjualan dilakukan tiada dibuat janji tentang penganggungan, namun si penjual adalah demi hukum diwajibkan menanggung si pembeli terhadap suatu penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian benda yang dijual kepada seseorang pihak ke tiga, atau terhadap benda-benda yang menurut keterangan seorang pihak ke tiga dimilikinya atas benda tersebut dan yang tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan.¹⁷

Pasal 1519 KUHPerdara mengatakan bahwa kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji. Dimana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barang yang dijualnya, dengan mengembalikan harga pembelian asal, dengan disertai penggantian yang di sebutkan dalam pasal 1532¹⁸. Menurut Pasal 1532 KUHPerdara si penjual yang menggunakan janji membeli kembali tidak saja diwajibkan mengembalikan seluruh harga pembelian asal, tetapi juga

¹⁵ KUHPerdara, Pasal 1516.

¹⁶ KUHPerdara Pasal 1491.

¹⁷ KUHPerdara, Pasal 1492.

¹⁸ KUHPerdara Pasal 1519.

diwajibkan mengganti semua biaya menurut hukum yang telah dikeluarkan untuk menyelenggarakan pembelian serta penyerahannya, begitu pula biaya yang perlu untuk pembetulan-pembetulan, dan biaya yang menyebabkan barangnya yang dijual bertambah harganya, sejumlah tambahnya ini.¹⁹

Dalam melakukan perjanjian jual beli dibutuhkan pelaku usaha dan konsumen untuk melakukan persetujuan jual beli rumah susun. Konsumen menurut pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.²⁰ Sedangkan Pelaku Usaha menurut pasal 1 ayat (3) 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.²¹

Dalam melaksanakan perjanjian terdapat Klausula Baku yang harus dipersiapkan. Klausula Baku menurut Pasal 1 ayat (10) adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang

¹⁹ KUHPerdata Pasal 1531.

²⁰ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 1 ayat (2).

²¹ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 1 ayat 93)

dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.²²

Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:

- a. menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
- b. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
- c. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
- d. menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
- e. mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen
- f. memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;

²² Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 1 ayat (10).

- g. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
- h. menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.²³

Dijelaskan dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen, konsumen atau pembeli dapat dilindungi oleh hukum karena Perlindungan konsumen bertujuan untuk:

1. meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
2. mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
3. meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
4. menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan

²³ Undang-Undang Nomor.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 18

keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;

5. menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggungjawab dalam berusaha;

6. meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.²⁴

Konsumen pun berhak mendapatkan hak dalam pasal 4 yaitu:

1. hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
2. hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan; hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
3. hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;

²⁴ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 3.

4. hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
5. hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
6. hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
7. hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
8. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.²⁵

: Kewajiban konsumen menurut pasal 5 adalah

- 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.²⁶

Pelaku usaha dapat mendapatkan hak dalam pasal 6 adalah :

²⁵ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 4.

²⁶ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 5.

- 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.²⁷

Kewajiban pelaku usaha menurut pasal 7 yaitu:

- 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;

²⁷ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 6.

- 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.²⁸

Dalam kasus ini rumah susun yang sudah mengalami banyak kerusakan yang mengakibatkan kerugian pada penghuninya atau konsumen sehingga pelaku usaha bertanggung jawab :

(1) 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.

²⁸ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen , Pasal 7.

- (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.²⁹

Dalam kasus ini penghuni yang merasa dirugikan tinggal di Rumah Susun. Rumah susun menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.³⁰

Penyelenggaraan rumah susun menurut Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Rumah Susun, adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan

²⁹ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 19.

³⁰ Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 1 angka 1.

perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab.³¹

Menurut Pasal 3 Undang-Undang Rumah Susun Penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk:

- a. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- d. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- e. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;
- f. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
- g. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan

³¹ Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 1 ayat (2).

- h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun;³²

Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris..

PPJB dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. status kepemilikan tanah
- b. .kepemilikan IMB
- c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- d. .keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
- e. .halyang diperjanjikan.³³

Peningkatan kualitas wajib dilakukan oleh pemilik sarusun terhadap rumah susun yang:

- a. tidak layak fungsi dan tidak dapat diperbaiki; dan/atau
- b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan rumah susun dan/atau lingkungan rumah susun³⁴.

VI. Metode Penelitian

Untuk menyempurnakan skripsi metode penelitian ini menggunakan bahan-bahan. Menurut Sugiyono, metode penelitian merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan

³² Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 3.

³³ Undang-Undang Nomor. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 43.

³⁴ Undang-Undang No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 61 ayat (1) huruf a dan b.

kegunaan tertentu.³⁵ Dalam penelitian berbentuk skripsi ini penulis menggunakan penelitian sebagai berikut:

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu pendekatan secara yuridis normatif. Menurut Soerjono Soekanto, pendekatan yuridis normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.³⁶ Dalam penelitian ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana perjanjian pengikatan jual beli dan tanggung jawab developer.

Spesifikasi penelitian ini adalah termasuk penelitian yang bersifat deskriptif analitis, karena mampu memberi hal yang berhubungan dengan perjanjian yang dihubungkan dengan KUHPerdata dan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen serta akibat hukum dari perjanjian tersebut.

Berdasarkan dengan metode yuridis normatif yang digunakan maka penulis melakukan:

Penelitian Kepustakaan, yaitu dengan cara mencari sumber-sumber bahan dari data sekunder yang berkaitan dengan objek penelitian. Adapun yang dimaksud dengan data sekunder terdiri dari:

³⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Cetakan ke-19, Penerbit Alfabeta, CV, Bandung, 2013, hlm. 2.

³⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pres, Jakarta, 2001, hlm. 13-14.

1. Bahan-bahan hukum primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan yang sifatnya mengikat masalah-masalah yang akan diteliti, berupa peraturan perundang-undangan. Dalam bahan-bahan tersebut mencakup:

- a. KUHPerdara
- b. Undang-Undang Nomor. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- c. Undang-Undang Nomor. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun .

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan hukum yang digunakan untuk memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti ensiklopedia, artikel dan surat kabar, majalah serta situs internet.

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah

mendapatkan data.³⁷ Teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis adalah dengan studi kepustakaan dan wawancara. Studi dokumen melalui literatur-literatur yang berkaitan dengan objek penelitian. Wawancara dilakukan dalam rangka melengkapi data dan bahan studi kepustakaan yang sejatinya bersumber dari narasumber atau informan melalui perbincangan secara tatap muka, telepon selular, surat elektronik (*e-mail*), aplikasi sosial media, dan media telekomunikasi lainnya.

Menurut Bogdan, analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga, dapat mudah dipahami, dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain.³⁸ Pendekatan penelitian yang dipilih oleh penulis adalah yuridis normative, maka metode analisis datanya adalah kualitatif. Kualitatif dikumpulkan dengan studi kepustakaan, yaitu melakukan penelitian terhadap data yang diperoleh dan menghubungkannya dengan ketentuan-ketentuan maupun asas-asas hukum yang terkait dengan permasalahan yang diteliti dengan tidak menggunakan rumus atau data statistik. Setelah data terkumpul, lalu selanjutnya dituangkan dalam bentuk uraian yang sistematis untuk kemudian dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah dalam penelitian ini.

³⁷ Sugiyono, *Op.Cit*, hlm. 224.

³⁸ *Ibid*, hlm. 244.