

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM JUAL BELI RUMAH SUSUN

A. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara Perjanjian merupakan suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Dari pengertian perjanjian tersebut didalamnya beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian antara lain: hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) yang menyangkut hukum Kekayaan antara dua orang (*persoon*) atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.³⁹

Perjanjian melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian. Dengan membuat perjanjian, pihak yang mengadakan perjanjian, secara “sukarela” mengikatkan diri untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu guna kepentingan dan keuntungan dari pihak terhadap siapa ia telah berjanji atau mengikatkan diri, dengan jaminan atau tanggungan berupa harta kekayaan yang

³⁹ M. Yahya Harahap, “*Segi-Segi Hukum Perjanjian*”, P.T. Alumni, Bandung, , 1986, Hlm 6.

dimiliki dan akan dimiliki oleh pihak yang membuat perjanjian atau yang telah mengikatkan diri tersebut.⁴⁰

Perjanjian dapat dibedakan antara :

1. Perjanjian tanpa kekuatan hukum (zondervrechtswerking).

Perjanjian tanpa kekuatan hukum ialah perjanjian yang ditinjau dari segi hukum perdata tidak mempunyai “akibat hukum” (rechtsgevolg) yang mengikat.

2. Perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum “tak sempurna” (onvoldedige rechtswerking), seperti natuurlijke verbintenissen.

Ketidak sempurnaan daya hukumnya terletak pada sanksi memaksanya, yaitu atas keengganan debitur memenuhi kewajiban prestasi, kreditur tidak diberi kemampuan oleh hukum untuk memaksakan pemenuhan prestasi. Jadi tidak dapat dipaksakan.

3. Verbintenissen yang sempurna daya kekuatannya (volledigge rechtswerking).

Disini, pemenuhan dapat dipaksakan kepada debitur jika dia ingkar secara sukarela melaksanakan kewajiban prestasi. Untuk itu kreditur diberi hak oleh hukum untuk menjatuhkan sanksi melalui tuntutan eksekusi pelaksanaan dan eksekusi riil, ganti rugi (vschade vergoeding) serta uang paksa (dwangsom).⁴¹

⁴⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, “Perikatan yang lahir dari Perjanjian”, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003, Hlm 2.

⁴¹ M. Yahya Harahap *Op.cit*, Hlm. 9

Apabila pada saat dibuat perjanjian prestasi semula memang benar-benar “mungkin” (mogelijk), kemudian oleh karena sesuatu hal menjadi tidak mungkin, maka perjanjian yang seperti ini tetap sah dan berharga. Adapun masalah sampai dimana pengaruh kejadian yang menyebabkan ketidak mungkinan melaksanakan prestasi, persoalan ini termasuk ruanglingkup (“Overmacht”).⁴²

Menurut Pasal 1233 KUHPerdara Perikatan lahir karena persetujuan atau undang-undang. Perjanjian dari persetujuan dapat dinyatakan dengan lisan tulisan/surat dan lain-lain. Pihak yang satu menawarkan atau memajukan “usul” (proposal) serta pihak yang lain menerima atau menyetujui usul tersebut. Dengan adanya penawaran/usul serta persetujuan oleh pihak lain atas usul; lahirlah “persetujuan” atau kontak” yang mengakibatkan ikatan hukum bagi para pihak.⁴³ Menurut Pasal 1352 KUHPerdara Perikatan yang lahir karena undang-undang, timbul dan undang-undang sebagai undang-undang atau dan undang-undang sebagai akibat perbuatan orang.

2. Syarat Perjanjian

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat menurut

Pasal 1320 KUHPerdara ;

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

⁴² *Ibid*, Hlm 12.

⁴³ *Ibid*, Hlm 23-24.

4. suatu sebab yang tidak terlarang⁴⁴

Keempat unsur tersebut selanjutnya, dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, digolongkan ke dalam:

1. Dua unsur pokok yang menyangkut subyek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subyektif), dan
2. Dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan obyek perjanjian (unsur obyektif)⁴⁵

Unsur subyektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan unsur obyektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan obyek yang diperjanjkan, dan *causa* dari obyek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum. Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari keempat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika terhadap pelanggaran terhadap pelanggaran terhadap unsur subyektif), maupun batal demi hukum (dalam hal tidak terpenuhinya unsur obyektif), dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.⁴⁶

⁴⁴ KUHPerdata Pasal 1320

⁴⁵ M. Yahya Harahap *Op.cit*, hlm 93.

⁴⁶ *Ibid*, hlm 94

3. Asas Perjanjian

Dalam rangka menciptakan keseimbangan dan memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian yang dibuat menjadi perikatan yang mengikat bagi para pihak, oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diberikan berbagai asas umum, yang merupakan pedoman atau patokan, serta menjadi batas atau rambu dalam mengatur dan membantu perjanjian yang akan dibuat hingga pada akhirnya menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya atau pemenuhannya. Berikut di bawah ini dibahas asas-asas umum hukum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁴⁷

a. Asas Personalia

Menurut Pasal 1315 KUHPerdata, yang berbunyi “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”, pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subyek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri.⁴⁸

b. Asas Konsensualitas

Asas ini memperlihatkan kepada kita semua, bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua atau lebih orang yang telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah

⁴⁷ *Ibid*, hlm 14.

⁴⁸ KUHPerdata, Pasal 1315.

orang-orang tersebut mencapai kesepakatan atau consensus, meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata.⁴⁹

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Dengan asas kebebasan berkontrak ini, para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang.⁵⁰

4. **Unsur perjanjian**

Unsur –unsur perjanjian ada tiga, yaitu :

1. Unsur Essensialia

Unsur ini merupakan unsur pokok yang harus selalu ada atau harus secara tegas dinyatakan dalam perjanjian. Tanpa unsur essensialia perjanjian tidak mungkin tercipta / tidak mungkin ada. Misalnya :

- Dalam perjanjian jual-beli, Barang dan harga merupakan unsur essensialia.
- Dalam perjanjian tukar-menukar, hanya barang saja yang merupakan unsur essensialia.

2. Unsur Naturalia

Unsur ini merupakan unsur yang tidak secara tegas dinyatakan dalam perjanjian, tetapi secara diam-diam melekat dalam

⁴⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Ibid*, hlm. 34-35.

⁵⁰ *Ibid*, hlm.46.

perjanjian berdasarkan kebiasaan dan diatur dalam undang-undang.

Misalnya ;

- Dalam Jual-beli motor otomatis surat-suratnya harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli, (surat-surat motor merupakan unsur naturalia)
- Dalam jual-beli rumah, kunci harus diserahkan kepada pembeli, (kunci merupakan unsur Naturalia).

3. Unsur Aksidental

Unsur ini merupakan tambahan, tetapi harus secara tegas dicantumkan dalam perjanjian. Misalnya :

- Membeli rumah beserta alat rumah tangganya.
- Membeli motor secara tunai tanggal 10 November 2003, tetap minta dikirimkan tanggal 30 November 2003
- Mengenai domisili para pihak.⁵¹

5. Akibat Perjanjian

Akibat perjanjian diatur di dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang terdiri dari 3 ayat,yaitu:

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

⁵¹ Husni Syawali,Hj Harumiati,Ahmad Suja’l Abdullah, “*Hukum Perikatan*”.Bandung,Tjempaka Offset,2010 hlm. 71.

Secara sah disini artinya memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara, tentang syarat sahnya perjanjian.

Dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara adalah semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam pasal ini tersirat adanya asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat, asas kebebasan berkontrak tercermin dari kata “semua” artinya setiap orang diperbolehkan membuat perjanjian apa saja asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Asas kekuatan mengikat tercermin dari kata “berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Pasal 1338 ayat (2) adalah Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Dari Pasal 1338 ayat (2) ini tersirat adanya asas kekuatan mengikat. Perjanjian tidak boleh ditarik kembali secara pihak kecuali dengan kesepakatan para pihak. Kata ditarik kembali mempunyai arti luas, yaitu :Dibatalkan,Ditambah,Dikurangi.

Pasal 1338 ayat (3) “ Perjanjian –perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

ini menyiratkan asas itikad baik. Itikad baik ini mempunyai pengertian sebagai berikut:

- a. Perjanjian harus dilaksanakan sesuai dengan isi perjanjian.
- b. Perjanjian harus dilaksanakan sesuai dengan kebiasaan
- c. Perjanjian harus dilaksanakan sesuai dengan undang-undang.

d. Perjanjian harus dilaksanakan sesuai dengan kepatutan, keadilan, hal ini sesuai dengan apa yang diatur dalam Pasal 1339 KUHPerdara dari 3 ayat,⁵²

B. Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Pasal 1457 KUHPerdara 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 dijanjikan. 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 KUHPerdara.

2. Asas dalam Jual Beli

Asas Pacta Sunt Servanda dapat ditemukan dalam 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 para pihak untuk membuat perjanjian yang berupa apa saja dan mengikat mereka yang membuatnya sebagai undang-undang. Selanjutnya dalam Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Ini berarti, jual beli yang telah dilangsungkan dan telah mengikat dengan tercapainya kata sepakat mengenai

⁵² *Ibid*, Hlm.79-80.

kebendaan yang akan dijual dan harga beli antara penjual dan pembeli, tidak dapat dibatalkan secara sepihak oleh pembeli maupun penjual⁵³

3. Kewajiban Pembeli

1. Kewajiban membayar harga

Menurut Pasal 1513 KUHPerdara

“Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan..”

2. Hak Menunda Pembayaran

Menurut Pasal 1516 KUHPerdara

“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 menangguhkan pembayaran harga pembelian, hingga si penjual telah menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika si penjual memilih memberikan jaminan, atau jika telah diperjanjikan bahwa si pembeli diwajibkan membayar biarpun segala gangguan.”

4. **Kewajiban Penjual**

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 tentram, kedua terhadap adanya cacat – cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang demikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembelian.”

Kewajiban untuk memelihara dan merawat kebendaan hingga saat penyerahan adalah kewajiban yang dibebankan berdasarkan ketentuan

⁵³ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *“Jual Beli,”* PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm, 125.

umum menyerahkan sesuatu atau memberi sesuatu. Menurut Pasal 1235

KUH Perdata bahwa:

“Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, termasuk kewajiban untuk menyerahkan barang yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sampai saat penyerahan. Luas tidaknya kewajiban yang terakhir ini tergantung pada persetujuan tertentu; akibatnya akan ditunjuk dalam bab-bab yang bersangkutan.”

Konsekuensi penjual dalam Pasal 1236 KUHPerdata:

“Debitur wajib memberi ganti biaya, kerugian dan bunga kepada kreditur bila ia menjadikan dirinya tidak mampu untuk menyerahkan barang itu atau tidak merawatnya dengan sebaik-baiknya untuk menyelamatkannya.”

Dalam Pasal 1492 KUHPerdata :

“meskipun pada waktu penjualan dilakukan tiada dibuat janji tentang penanggungan, 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.”

Pasal 1519 KUHPerdata 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 1532 . “

Menurut Pasal 1532 KUHPerdata :

“si penjual yang menggunakan janji membeli kembali tidak saja diwajibkan mengembalikan seluruh harga pembelian asal, tetapi juga diwajibkan mengganti semua biaya menurut hukum yang telah dikeluarkan untuk menyelenggarakan pembelian serta penyerahannya., begitu pula biaya yang perlu untuk pembedahan-pembedahan, dan biaya yang menyebabkan barangnya yang dijual bertambah harganya, sejumlah tambahnya ini”.

C.KONSUMEN

1.Pengertian Konsumen

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.”

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. “

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

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;
- g. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan 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.⁵⁴

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 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.⁵⁵

2. Hak dan Kewajiban Konsumen

⁵⁴ Undang-Undang Nomor.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 18

⁵⁵ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 3.

2.1 Hak Konsumen

Konsumen pun berhak mendapatkan hak dalam Undang-Undang Nomor 8

Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen 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;
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.⁵⁶

1.2 Kewajiban Konsumen

Kewajiban konsumen menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 5 adalah:

- a. membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa
- b. membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
- c. mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.⁵⁷

3. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha

3.1 Hak Pelaku Usaha

⁵⁶ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 4.

⁵⁷ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 5.

Pelaku usaha dapat mendapatkan hak dalam pasal 6 Undang-Undang Nomor 20

Tahun 2011 tentang Rumah Susun adalah :

- 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.⁵⁸

1.3 Kewajiban Pelaku Usaha

Kewajiban pelaku usaha menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 7 yaitu:

- a. beritikad baik dalam melakukan 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.⁵⁹

2. Tanggung Jawab Pelaku Usaha

⁵⁸ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 6.

⁵⁹ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen , Pasal 7.

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.
- (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.⁶⁰

D. Rumah Susun

1. Pengertian Rumah Susun

Rumah susun menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang 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. “

Penyelenggaraan rumah susun menurut Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun adalah:

“ kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang

⁶⁰ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 19.

dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab. “

Menurut Pasal 3 Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang 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
- h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun;⁶¹

Menurut Pasal 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah

Susun Penyelenggaraan rumah susun berasaskan pada:

- a. kesejahteraan;
- b. keadilan dan pemerataan;
- c. kenasionalan;
- d. keterjangkauan dan kemudahan;
- e. keefisienan dan kemanfaatan;
- f. kemandirian dan kebersamaan;
- g. kemitraan;
- h. keserasian dan keseimbangan;
- i. keterpaduan
- j. kesehatan;

⁶¹ Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 3.

- k. kelestarian dan berkelanjutan;
- l. keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
- m. keamanan, ketertiban, dan keteraturan.⁶²

Dalam Pasal 5 ayat (1) Undang- Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan rumah susun yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah.

1. PPJB dalam Rumah Susun

Menurut Pasal 43 ayat (1) Undang-Undang Nomor. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris⁶³.

Menurut Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun 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. hal yang diperjanjikan.⁶⁴

Menurut Pasal 61 ayat (1) Undang-Undang Nomor. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun 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 susun.⁶⁵

⁶² Undang-Undang Nomor. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 2

⁶³ Undang-Undang Nomor. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 43 ayat (1)

⁶⁴ Undang-Undang Nomor. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 43 ayat (2).

⁶⁵ Undang-Undang Nomor. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 61 ay

Menurut Pasal 66 Undang-Undang Nomor. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1) wajib:

- a. memberitahukan rencana peningkatan kualitas rumah susun kepada penghuni sekurang-kurangnya 1(satu) tahun sebelum pelaksanaan rencana tersebut;
- b. memberikan kesempatan kepada pemilik untuk menyampaikan masukan terhadap rencana peningkatan kualitas; dan
- c. memprioritaskan pemilik lama untuk mendapatkan satuan rumah susun yang sudah ditingkatkan kualitasnya.

Untuk melaksanakan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), badan pelaksana bertugas:

- a. melaksanakan pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus;
- b. menyelenggarakan koordinasi operasional lintas sektor, termasuk dalam penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- c. melaksanakan peningkatan kualitas rumah susun umum dan rumah susun khusus;
- d. memfasilitasi penyediaan tanah untuk pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus;
- e. memfasilitasi penghunian, pengalihan, pemanfaatan, serta pengelolaan rumah susun umum dan rumah susun khusus;
- f. melaksanakan verifikasi pemenuhan persyaratan terhadap calon pemilik dan/atau penghuni rumah susun umum dan rumah susun khusus; dan
- g. melakukan pengembangan hubungan kerja sama di bidang rumah susun dengan berbagai instansi di dalam dan di luar negeri

2. Tugas dan Wewenang Pemerintah

2.1 Tugas Pemerintah

Menurut Pasal 80 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pemerintah dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai tugas:

- a. merumuskan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat nasional;

- b. menyusun rencana dan program pembangunan dan pengembangan rumah susun pada tingkat nasional;
- c. menyelenggarakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan rumah susun pada tingkat nasional;
- d. menyelenggarakan fungsi operasionalisasi pelaksanaan kebijakan penyediaan rumah susun dan mengembangkan lingkungan rumah susun sebagai bagian dari permukiman pada tingkat nasional;
- e. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang rumah susun pada tingkat nasional;
- f. menyusun dan menetapkan standar pelayanan minimal rumah susun;
- g. menyelenggarakan koordinasi dan fasilitasi penyusunan dan penyediaan basis data rumah susun pada tingkat nasional;
- h. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara;
- i. memfasilitasi penyediaan rumah susun bagi masyarakat, terutama bagi MBR;
- j. memfasilitasi penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum bagi rumah susun yang disediakan untuk MBR;
- k. menyelenggarakan penyusunan kebijakan nasional tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang rumah susun; dan
- l. melakukan pencadangan atau pengadaan tanah untuk rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara yang sesuai dengan peruntukan lokasi pembangunan rumah susun

2.2 Wewenang Pemerintah

Menurut Pasal 83 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pemerintah dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai tugas:

- a. menetapkan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat nasional
- b. menetapkan peraturan perundang-undangan, termasuk norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang rumah susun;
- c. mengawasi dan mengendalikan pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program di bidang rumah susun pada tingkat nasional;

- d. mengawasi pelaksanaan operasionalisasi kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat nasional;
- e. memfasilitasi pengelolaan bagian bersama dan benda bersama rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara;
- f. memfasilitasi kerja sama pada tingkat nasional antara pemerintah dan badan hukum atau kerja sama internasional antara pemerintah dan badan hukum asing dalam penyelenggaraan rumah susun;
- g. menyelenggarakan koordinasi pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta
- h. pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan local yang aman bagi kesehatan;
- i. menyelenggarakan koordinasi pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun; dan
- j. memfasilitasi peningkatan kualitas rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun Negara pada tingkat nasional.

3. Hak Masyarakat

Menurut Pasal 89 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah susun Dalam penyelenggaraan rumah susun, setiap orang berhak:

- a. memberikan masukan dan usulan dalam penyusunan kebijakan dan strategi rumah susun pada tingkat nasional, provinsi, dan kabupaten/kota;
- b. mengawasi ketaatan para pemangku kepentingan terhadap pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program pembangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan, baik pada tingkat nasional, provinsi, maupun kabupaten/kota;
- c. memperoleh informasi, melakukan penelitian, serta mengembangkan pengetahuan dan teknologi rumah susun;
- d. ikut serta membantu mengelola informasi rumah susun, baik pada tingkat nasional, provinsi, maupun kabupaten/kota;
- e. membangun rumah susun;
- f. memperoleh manfaat dari penyelenggaraan rumah susun;
- g. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan rumah susun;
- h. mengupayakan kerja sama antar lembaga dan kemitraan antara pemerintah dan masyarakat dalam kegiatan usaha di bidang rumah susun; dan
- i. mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan rumah susun yang merugikan masyarakat.

4. Kewajiban Masyarakat

Dalam Pasal 90 ayat (1) Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang

Rumah Susun adalah:

“ Setiap orang wajib menaati pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program pembangunan rumah susun yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun”.

Dalam penyelenggaraan rumah susun, setiap orang wajib:

- a. menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, dan kesehatan di lingkungan rumah susun;
- b. ikut serta mencegah terjadinya penyelenggaraan rumah susun yang merugikan dan membahayakan orang lain dan/atau kepentingan umum;
- c. menjaga dan memelihara prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum yang berada di lingkungan rumah susun; dan
- d. mengawasi pemanfaatan dan pemfungsian prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan rumah susun.⁶⁶

5. Peran Masyarakat

Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada Pasal 96 ayat Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 dilakukan dengan memberikan masukan dalam:

- a. penyusunan rencana pembangunan rumah susun dan lingkungannya;
- b. pelaksanaan pembangunan rumah susun dan lingkungannya;
- c. pemanfaatan rumah susun dan lingkungannya;
- d. pemeliharaan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya; dan/atau
- e. pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan rumah susun dan lingkungannya.⁶⁷

⁶⁶ Undng-Undang Nomor. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ,Pasal 90 ayat (3).

⁶⁷ Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011tentang Rumah Susun, Pasal 96,