

### **BAB III**

## **PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM JUAL BELI RUMAH SUSUN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR. 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN DAN KITAB UNDANG- UNDANG HUKUM PERDATA**

### **A. Gambaran Umum**

Rumah Susun Rancacili terletak di Jl. Derwati, Kelurahan Cipamokolan, Kecamatan Rancasari, Kota Bandung. Warga Kota Bandung khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) bisa memiliki satu unit rumah susun sewa sederhana (rusunawa) di Rancacili Derwati Rancasari. Rusunawa di Rancacili tiga twin blok dibangun dan dibiayai oleh APBN (Kementerian Pekerjaan Umum dan Kementerian Perumahan Rakyat). Desainnya pun bukan hanya rumah vertikal namun cukup berbeda dan baru pertama di Indonesia yakni bulat menjulang ke atas.<sup>68</sup> Satu gedung yang akan dipakai oleh warga tamansari, yaitu gedung berbentuk silinder dengan delapan lantai tipe semi apartemen. Gedung ini tersedia 107 kamar, di dalamnya terdapat kamar tidur, kamar mandi serta ruang makan. Ada lima (5) gedung rumah susun di Kawasan Rumah Susun Sewa Rancacili, Babakan Karet, Cipamokolan, Rancasari, Kota

---

<sup>68</sup> <http://prfmnews.com/berita.php?detail=ini-penampakan-rusunawa-rancacili-untuk-warga-rw-11-tamansari> diakses pada tanggal 07 Januari 2020

Bandung. Dua gedung dari lima yang ada sudah dipergunakan oleh penyewa dan masyarakat yang digusur dari daerah Jalan Jakarta dan Jalan Karawang, Kota Bandung, dan tiga gedung lainnya sedang dalam proses pembangunan.<sup>69</sup>

## **B. Proses Jual Beli**

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;
4. suatu sebab yang halal

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.

Menurut Ibu Lia yang saya wawancarai di Rumah Susun Rancacili saat pertama kali datang ke Rumah Susun ini masih terbelangkai dan tidak terawat.

## **C. Hak dan Kewajiban Konsumen**

### **1. Hak Konsumen**

Konsumen pun berhak mendapatkan hak dalam Pasal 4 Undang-Undang

Nomor. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu:

---

<sup>69</sup> <http://lensa.suakaonline.com/foto/rumah-susun-rancacili/> ,diakses pada tanggal 07 Januari 2020

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.<sup>70</sup>

## **2. Kewajiban Konsumen**

Kewajiban konsumen menurut Pasal 5 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen 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.<sup>71</sup>

## **D. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha**

### **1. Hak Pelaku Usaha**

Pelaku usaha dapat mendapatkan hak dalam pasal 6 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun adalah :

---

<sup>70</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 4.

<sup>71</sup> 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.<sup>72</sup>

## 2. Kewajiban Pelaku Usaha

Kewajiban pelaku usaha menurut Undang-Undang Nomor.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen 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;
- 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;

---

<sup>72</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 6.

- f. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;

## **E. Kasus yang dibahas**

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 kamar. Harusnya Rumah Susun ini diserahkan dari Dinas Pekerjaan Umum kepada Dinas Perumahan Rakyat tetapi

sampai sekarang belum ada kejelasan dari dinas tersebut. Sehingga Rumah Susun ini dilantakan begitu saja tanpa ada kejelasan yang pasti.

Rumah Susun Rancacili ini terlihat kumuh banyak lumut di dinding dan diatap, terlihat kotor dan banyak karat yang menempel di lantai. Pemerintah sudah lepas tangan dengan hal ini.

