

## BAB IV

### ANALISIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM JUAL BELI RUMAH SUSUN DITINJAU DARI UNDANG- UNDANG NO.8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN DAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA

#### A. Tanggung Jawab Pengembang dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) Rumah susun

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.

Kebanyakan warga yang ada disana korban gusuran yang ada di Jalan Jakarta berada di daerah Antapani, Daerah Taman Sari, dan Daerah KiaraCondong. 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.<sup>73</sup> Pemerintah sudah tidak melakukan perawatan kepada rumah susun tersebut, hanya inisiatif warga yang melakukan pembenahan rumah dengan gotong royong, membayar iuran kebersihan tiap bulan, membayar listrik.

Dalam Pasal 82 Undang-Undang Nomor. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pemerintah kabupaten/kota dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai tugas:

---

<sup>73</sup> <https://www.pikiran-rakyat.com/bandung-raya/pr-01308101/tinggal-di-rusunawa-rancacili-tanpa-kepastian-warga-tagih-janji-pemkot?page=2> , diakses pada tanggal 07 Januari 2019

- a. merumuskan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten/kota di bidang rumah susun dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi provinsi dan/atau nasional;
- b. menyusun rencana dan program pembangunan dan pengembangan rumah susun pada tingkat kabupaten/kota dengan berpedoman pada perencanaan provinsi dan/atau nasional;
- c. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;
- d. melaksanakan fungsi operasionalisasi kebijakan penyediaan dan penataan lingkungan hunian rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;
- e. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;
- f. melaksanakan standar pelayanan minimal rumah susun;
- g. melaksanakan koordinasi dan fasilitasi penyusunan dan penyediaan basis data rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;
- h. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara; memfasilitasi penyediaan rumah susun bagi masyarakat, terutama bagi MBR;
- i. memfasilitasi penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum pembangunan rumah susun bagi MBR;
- j. melaksanakan kebijakan daerah tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang rumah susun dengan berpedoman pada kebijakan provinsi dan/atau nasional;
- k. melakukan pencadangan atau pengadaan tanah untuk rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara yang sesuai dengan peruntukan lokasi pembangunan rumah susun;
- l. memfasilitasi pemeliharaan dan perawatan prasarana, sarana, dan utilitas umum rumah susun yang dibangun secara swadaya oleh masyarakat; dan
- m. menginventarisasi, mencatat, dan memetakan tanah, prasarana, sarana, utilitas umum, dan bangunan yang menjadi bagian dari rumah susun.

Dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor. 8 Tahun 1999 tentang Konsumen dijelaskan mengenai Tanggung Jawab Pengusaha

- (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 apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Lebih lanjut dalam ketentuan pasal 19 ayat (3) ditegaskan mengenai batas waktu pemberian ganti rugi kepada konsumen, yaitu hanya dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal transaksi. Apabila dikaitkan dengan masaah perlindungan hukum terhadap konsumen di bidang perumahan, maka ketentuan tenggang waktu pemberian ganti rugi tersebut tidak mungkin dapat dilaksanakan. Oleh karenanya perlu dipahami bahwa sebetulnya ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen hanya berlaku bagi konsumen yang membeli barang dan/atau jasa konsumsi saja. Namun demikian mengenai tanggung jawab ganti rugi bagi pelaku usaha (developer) dapat pula diterapkan bagi pelaku usaha (developer) yang merugikan konsumennya.

Sehingga pemerintah harus melakukan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan/atau kerugian konsumen berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa sejenisnya kepada penghuni Rumah Susun Rancacili .

#### **B. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen atau Penghuni**

Di Indonesia hukum perjanjian mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya pada peraturan dalam Buku III tentang perikatan. Sebagaimana diatur di dalam Pasal 1338 ayat (3) mengenai itikad baik. Prinsip itikad baik merupakan suatu hal yang mendasar dalam melaksanakan perjanjian seperti yang tercantum pada Pasal 1338 ayat (3) secara tegas, bahwa para pihak dituntut kejujurannya untuk melaksanakan perjanjian yang telah para pihak buat sebelumnya dengan itikad baik. Itikad baik itu tidak hanya dalam pelaksanaan perjanjian, tetapi juga pada saat pembuatan perjanjian. Prinsip itikad baik dalam

perjanjian jual beli dilaksanakan berdasarkan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat dan tuntutan isi perjanjian itu sendiri. Itikad baik itu terimplementasi pada hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan dengan itikad baik agar tidak merugikan pihak lainnya.

Berdasarkan Pasal 4 poin (c) mengatakan bahwa konsumen harus mendapat informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa dan berdasarkan Pasal 4 poin (d) mengatakan bahwa konsumen harus didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan.

Jika kita melihat pada Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang mengatur tentang ketentuan Pencantuman Klausula Baku, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan pihak pengembang dapat dibatalkan, karena terdapat klausula eksonerasi atau yang disebut pengalihan tanggung jawab

Akibat kelalaian pengelola yang merugikan konsumen, maka sudah sewajarnya apabila pihak yang telah melakukan ingkar janji itu dikenakan sanksi atau hukuman, Menurut Pasal 1267 KUHPerdara sanksi atau hukuman ini adalah cerminan dari tanggung jawab pihak pelaksanaan yaitu dapat berupa pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.