

**Sengketa Antara Developer Perumahan PT. CIPTA JAYA (Indra Giri Hilir) Dengan Pihak
Konsumen dan Kontraktor Perumahan**

Disusun Oleh : Riyan Fauma

Pembimbing I: Dr. Maryati Bachtiar SH.,MKn

Pembimbing II: Riska Fitriani SH.,MH.

Alamat : Indragiri Hilir, Riau

Email : FaumaRyan2@gmail.com Telepon : 0822-8307-7643

ABSTRACT

One of the basic human needs is housing, as stipulated in Law Number 1 Year 2011 Article 19 paragraph (1) stating that the organization of houses and housing is done to meet the needs of the house as one of the basic human needs for the improvement and equity of the people's welfare. Housing is one of the basic human needs (BasicNeed) that has existed, along with the human existence itself. The housing medium becomes a means for human beings to perform various life activities and means to provide the ultimate protection against external disturbances, both to climatic conditions and to other disorders.

Today building permits have become a major part of building components. This is because almost all forms of licensing require ownership of building permits. For example, to obtain HO (Hinder Ordonantie) permit / improper permit or loan application to a bank, a person must first have a building permit

Today the concept of housing has undergone a shift, not only as a basic need and as a medium that gives a sense of calm and peace, but housing has become a life style, giving comfort and showing characteristic or identity which is one pattern of self-development, as well as private means as required by the global community

The sale-buy binding agreement is basically consensual, because the agreement exists or is born by an agreement by both parties that is the developer and the consumer concerning the making of a buying and selling agreement of the house at a predetermined price.

The position of developers (developers) and consumers have the same position / balance in the eyes of the law because it is an affirmation of one of the principles of the rule of law According to Article 2 Law No.8 of 1999 on Consumer Protection that is based on Benefits, Justice, Equilibrium, Security and Safety Consumer, and Legal Certainty

Principles and Purposes of Consumer Protection Pursuant to Article 2 of Law No. 8 of 1999 concerning Consumer Protection is based on the Benefit, Justice, Equilibrium, Security and Consumer Safety, and Legal Certainty, described in the Article Article by Article of the Act.

In the knowledge of the law of defective whims as contained in Articles 1321- 1328 BW are among others fraud, coercion, and misguidance. According to van Dunne and van der Burght this defect of the will is classic disability defects. Because it always deals with defects in the formation of the will based on the statement of the will

Keywords: Dispute –Housing Developer – Consumer- Contractor

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan perumahan di Indonesia banyak dilakukan oleh developer. Dengan semakin banyaknya developer di bidang perumahan sudah tentu memudahkan masyarakat untuk menjatuhkan pilihannya dalam memilih rumah sesuai dengan kemampuan keuangannya masing-masing. Pengembangan perumahan yang dilakukan oleh developer perlu diatur sedemikian rupa sehingga pengembangannya sesuai dengan fungsi arahan rencana tata ruang, guna menjaga keseimbangan lingkungan fisik maupun sosial. Di sisi lain pengembangan perumahan juga diharapkan mampu menyediakan perumahan yang layak secara fisik dan tertib secara administrasi.

Permasalahan lain yang kerap muncul dalam pemenuhan kebutuhan terhadap perumahan adalah aspek-aspek mengenai konsumen, dimana konsumen berada pada posisi yang dirugikan. Permasalahan tersebut merupakan persoalan yang klasik dalam suatu sistem ekonomi, terutama pada negara-negara berkembang, karena perlindungan terhadap konsumen tidak menjadi prioritas utama dalam dunia bisnis, melainkan keuntungan yang diperoleh oleh produsen atau pelaku usaha, tidak terkecuali dalam bidang perumahan.

Pada beberapa kasus yang terjadi, umumnya pihak konsumen tidak berdaya mempertahankan hak-haknya, karena tingkat kesadaran konsumen terhadap hak-haknya masih rendah hal tersebut dikarenakan minimnya tingkat pengetahuan konsumen itu sendiri.¹

Saat ini konsep perumahan telah mengalami pergeseran, tidak hanya sebagai kebutuhan dasar maupun sebagai media yang memberikan rasa tenang dan damai, namun perumahan telah menjadi *life style* (gaya hidup), memberikan kenyamanan dan menunjukkan karakteristik atau jati diri yang merupakan salah satu pola pengembangan diri, serta sarana *private* sebagaimana dibutuhkan pada masyarakat

global.² Perjanjian pengikatan jual-beli pada dasarnya bersifat konsensual, karena perjanjian itu ada atau lahir oleh kata sepakat oleh kedua belah pihak yaitu pengembang dan konsumen mengenai pembuatan suatu perjanjian pengikatan jual beli rumah dengan harga yang telah ditentukan.³

Kedudukan pengembang (developer) dan konsumen memiliki kedudukan yang sama/seimbang di mata hukum karena merupakan penegasan dari salah satu asas negara hukum Sesuai Pasal 2 Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yaitu berasaskan Manfaat, Keadilan, Keseimbangan, Keamanan dan Keselamatan Konsumen, serta Kepastian Hukum.

Perjanjian ada apabila muncul hak dan kewajiban para pihak, dan suatu perjanjian pun dibuat tidak boleh melanggar Undang-Undang yang berlaku. Dalam KUHPerdara dijelaskan dalam pasal 1339 :Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh Keadilan, Kebiasaan atau Undang-Undang.⁴

Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen Sesuai Pasal 2 Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yaitu berasaskan Manfaat, Keadilan, Keseimbangan, Keamanan dan Keselamatan Konsumen, serta Kepastian Hukum, yang dijelaskan pada penjelasan Pasal demi Pasal Undang-Undang tersebut.

Dalam pengetahuan ilmu hukum cacat kehendak sebagaimana terdapat dalam Pasal 1321- 1328 BW adalah di antaranya penipuan, paksaan, dan kesesatan. Menurut van Dunne dan van der Burght cacat kehendak ini disebut cacat kehendak klasik. Karena selalu berhubungan dengan cacat dalam pembentukan kehendak yang didasarkan pada pernyataan kehendak. Ada

² Ahmadi Miru dan Yodo Sutaman, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hal 2

³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian Intermasa*, Jakarta, 1987, hlm. 67

⁴ Pasal 1339 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

¹ Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Citra Umbara, Bandung, 2007

tiga hal menyangkut dengan cacat kehendak, di antaranya yaitu: kesesatan/kekhilafan atau *dwaling*; paksaan atau dwang penipuan atau *bedrog* dan perkembangan baru yaitu, penyalahgunaan keadaan. Berkenaan dengan perbuatan penipuan dalam hukum perdata menurut Subekti berpendapat yaitu, apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan perizinannya. Pihak yang menipu itu bertindak secara aktif untuk menjerumuskan pihak lawannya.⁵

Kasus di atas, nampak jelas bahwa adanya suatu tipu muslihat dan rangkaian kata bohong yang dilakukan oleh Pelaku usaha/penjual developer perumahan. Ada gambaran yang keliru tentang sifat-sifat dan keadaan palsu yang menyesatkan yang ditimbulkan oleh tingkah laku Pelaku usaha/penjual developer perumahan itu, mengenai objek kavling dan rumah ambruk/ambias yang berdiri di atas sungai, karena sungai tersebut dialihkan dan dibuat menjadi selokan yang lebih kecil oleh developer, dan dibuat urugan tanah yang dibuat diatas plat besi, dan diatasnya dibuat kavling tanah untuk dibuat bangunan yang diperjualbelikan. Padahal jumlah debit air yang di aliri oleh sungai tersebut cukup besar dan pihak developer tidak mempertimbangkan hal tersebut dan membuat konstruksinya pun tidak maksimal. Atas gugatan pihak yang dibohongi, maka hakim dalam putusannya akan membatalkan kontrak dan perjanjian, jika dapat diterima maka tidak akan menutup kontrak dan perjanjian.

sementara itu dalam Pasal 1320 BW menentukan syarat sah suatu kontrak, yaitu: adanya kata sepakat kedua belah pihak untuk mengikatkan diri; kecakapan dalam membuat kontrak; suatu hal tertentu; suatu sebab yang diperbolehkan. Dua syarat pertama (adanya kata sepakat dan kecakapan bertindak) disebut sebagai syarat “subjektif”, karena mengenai subjek kontrak, sedangkan dua syarat kedua (suatu

hal tertentu dan sebab yang diperbolehkan) disebut syarat “obyektif”, karena menyangkut objek kontrak.

Dengan tidak dipenuhinya syarat subjektif, maka akibat hukum suatu kontrak dapat “dibatalkan”, pembatalan suatu kontrak yang tidak memenuhi syarat subjektif tersebut atas permintaan pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas. Sedangkan hak untuk pembatalan kontrak ini dibatasi dalam waktu 5 tahun sebagaimana Pasal 1454 KUHPperdata. Selama tidak dibatalkan suatu kontrak tersebut tetap mengikat.

Di sini dapat dibedakan antara dua bentuk akibat hukum yaitu: batal “*demi hukum*” dan “dapat dibatalkan”. Untuk batal “*demi hukum*” akibat hukum yang timbul sama sekali tidak ada. Dalam praktek tidak menutup kemungkinan bahwa pihak yang berkepentingan meminta kepada hakim dengan fakta-fakta yang ada kontrak tersebut adalah batal.

Dalam beberapa kasus di Indonesia, Khususnya di Kabupaten Indragiri terdapat kasus sengketa antara developer perumahan PT. Cipta Jaya (Indragiri Hilir) dengan pihak konsumen dan kontraktor perumahan dengan urutan peristiwa sesuai akta perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris :

1. Tanggal 04 Agustus 2016 sesuai akta Nomor 10 yang dikeluarkan oleh Notaris Hj. Isra Samianty, SH mengenai “***Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Jaminan dan Kuasa***”.⁶ Para penghadap adalah H. Abu Samah dan Mahlan. Isi akta ini berupa pengakuan hutang H. Abu Samah (Pihak Pertama) kepada Mahlan (Pihak Kedua) sebesar Rp. 500.000.000 dan sesuai Pasal 1 menyebutkan H. Abu Samah (Pihak Pertama) menyetujui untuk melunasi hutangnya selambat-lambatnya tanggal 04 Oktober 2016. Untuk menjamin pembayaran hutang H. Abu Samah (Pihak Pertama) maka dijaminan kepada Mahlan (Pihak Kedua) serta memberi kuasa

⁵ Subekti, Op. Cit. hlm. 24.

⁶ Akta Notaris Hj. Isra Samianty, SH No. 10

jual atau mengalihkan kepada Pihak Kedua berupa sebidang tanah yang berdiri di atasnya ruko 1 pintu dengan ukuran 4 m x 20 m. Sesuai Pasal 4 apabila Pihak Pertama ingkar janji tidak membayar hutang sebagaimana Pasal 4, maka Pihak Kedua berhak menjual dan/atau melelang tanah dan bangunan tersebut baik atas nama sendiri ataupun nama pihak lain dengan harga yang ditetapkan sendiri oleh Pihak Kedua.

2. Tanggal 15 November 2016 dilakukan perjanjian di bawah tangan antara Selamat Bin Misni (Pihak Pertama) dan Januar Jaya Bin Rusli Ahim (Pihak Kedua).⁷ Perihal perjanjian ini dibuat berdasarkan adanya pengaduan masyarakat tentang pembayaran uang muka (*booking fee*) terhadap proyek pengerjaan perumahan di Parit 19 Jalan H. Amir Kelurahan Sungai Beringin Tembilahan Kabupaten Indragiri Hilir. Proyek perumahan ini merupakan tanggungjawab Januar Jaya Bin Rusli Ahim (Pihak Kedua) selaku Direktur PT. Cipta Jaya Inhil dan sampai waktu yang ditentukan tidak ada kejelasan pembangunan perumahan tersebut dan masyarakat menuntut pengembalian uang muka yang telah dibayarkan. Dalam perjanjian bawah tangan tersebut disebutkan salah satunya bahwa : Januar Jaya Bin Rusli Ahim (Pihak Kedua) akan membayar uang Pihak Pertama (Selamat Bin Misni) pada hari Jumat tanggal 18 November 2016 dengan menjaminkan tanah milik Sdr. H. Abu Samah.
3. Tanggal 19 Januari 2017 sesuai akta Nomor 22 yang dikeluarkan oleh Notaris Hj. Isra Samianty, SH mengenai **“Perjanjian”** dengan penghadap : Mahlan (Pihak Pertama) dan Wandu (Pihak Kedua) dilakukan perjanjian pembelian sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan ruko 1 (satu) pintu dengan ukuran 4

m x 20 m (tanah milik H. Abu Samah yang dijaminkan kepada Saudara Mahlan).⁸

Dari runtutan peristiwa berdasarkan kronologis waktu diketahui perumahan **PT. Cipta Jaya (Indragiri Hilir) yang terletak** di Parit 19 Jalan H. Amir Kelurahan Sungai Beringin Tembilahan Kabupaten Indragiri Hilir tidak ada kejelasannya sementara masyarakat telah membayar uang muka (*booking fee*). Dalam sebuah akta perjanjian jual beli, seorang penjual mempunyai kewajiban utama untuk :

1. Menyerahkan kebendaan yang dijualnya kepada pembeli;
2. Bertanggung jawab atas cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya termasuk segala kerugian yang diderita oleh pembeli sehubungan dengan tercapainya perjanjian jual beli sekadar itu telah dikeluarkan oleh pembeli. Jika ternyata bahwa penjual telah mengetahui adanya cacat itu, ia diwajibkan pula, selain tersebut diatas, untuk mengganti seluruh kerugian yang ditimbulkan oleh cacat tersebut;
3. Memenuhi segala apa yang menjadi kewajibannya sesuai dengan perjanjian, seperti janji-janji, jaminan-jaminan, dan sebagainya.⁹

Pada kenyataannya kasus di atas, secara praktek perlindungan hukum bagi konsumen sering dilanggar bahkan diabaikan. Gambaran kondisi umum bagi perlindungan konsumen disini menurut AZ. Nasution adalah sebagai berikut:¹⁰

Hukum acara yang berlaku dan di selenggarakan di pengadilan-pengadilan saat ini, kurang mendukung penaggulangan sengketa konsumen terutama sengketa “konsumen kecil” atau “konsumen kelompok” baik dari sudut biaya, acara, dan pembutian,serta waktu yang diperlukan.

Terdapat sifat-sifat kusus tertentu dari sengketa konsumen yang tidak

⁸ Akta Notaris Hj. Isra Samianty, SH No. 22

⁹ Janus Sidabolok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia Dengan Pembahasan atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999*, Ctk Pertama, PT. Citra Aditya Bakti, 2006, hlm. 102

¹⁰ Az. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, (Jakarta: PT Diadit Media 2001), hal 13

⁷ Perjanjian Bawah Tangan Selamat Bin Misni (Pihak Pertama) dan Januar Jaya Bin Rusli Ahim (Pihak Kedua)

terakomodasi dalam hukum positif kita, sedang yurisprudensi tidak atau belum memberikan pegangan-pengangan yang diperlukan.

Pada dasarnya konsumen Indonesia adalah seluruh penduduk Indonesia. Ini berarti kepentingan atas suatu perlindungan hukum bagi konsumen, merupakan kepentingan dan seluruh lapisan masyarakat Indonesia .

Ada beberapa permasalahan pokok bila kita menarik pengalaman di tanah air dalam usaha perlindungan konsumen, yaitu:

- a. Kurangnya peraturan perundang-undangan yang melindungi konsumen.
- b. Tidak lengkap dan lemahnya lembaga (pengawasan dan peradilan) dan mekanisme perlindungan konsumen;
- c. Lengkapnya informasi produk bagi konsumen.
- d. Usaha-usaha perdangan yang tidak jujur.
- e. Sikap mental feodalistis pejabat yang berwenang, sikap pengusaha yang ingin mengeduk keuntungan yang sebesar-besarnya dan sikap pasrah dari bagian terbesar konsumen.¹¹

Berdasarkan uraian diatas untuk mengetahui lebih lanjut mengenai sengketa antara developer perumahan dengan konsumen di dalam perjanjian pengikatan jual beli, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian penulisan hukum berjudul : **“Sengketa Antara Developer Perumahan PT. Cipta Jaya (Indragiri Hilir) Dengan Pihak Konsumen Dan Kontraktor Perumahan”**

B. Rumusan Masalah

Dalam suatu kegiatan penelitian untuk memfokuskan permasalahan yang akan dikaji diperlukan rumusan masalah, sebab dengan adanya rumusan masalah akan memudahkan peneliti untuk melakukan pembahasan searah dengan tujuan yang di tetapkan. Perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut Adapun perumusan masalah yang dapat diambil adalah :

1. Bagaimanakah sengketa antara developer perumahan PT. Cipta Jaya

(Indragiri Hilir) dengan pihak konsumen dan kontraktor perumahan ?

2. Bagaimana penyelesaian sengketa antara developer perumahan PT. Cipta Jaya (Indragiri Hilir) dengan pihak konsumen dan kontraktor perumahan.

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

a) Tujuan yang ingin dicapai penulis dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui, menganalisis dan mendapatkan gambaran obyektif tentang sengketa antara developer perumahan PT. Cipta Jaya (Indragiri Hilir) dengan pihak konsumen dan kontraktor perumahan.
2. Untuk mengetahui, menganalisis dan mendapatkan gambaran obyektif tentang penyelesaian sengketa antara developer perumahan PT. Cipta Jaya (Indragiri Hilir) dengan pihak konsumen dan kontraktor perumahan.

b) Kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan pengetahuan Penulis mengenai analisis yuridis tindak pidana pencabulan anak di bawah umur dalam putusan perkara Nomor : 373 /Pid.Sus/2015/PN.PBR. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan pengetahuan Penulis mengenai sengketa antara developer perumahan PT. Cipta Jaya (Indragiri Hilir) dengan pihak konsumen dan kontraktor perumahan.
2. Secara akademis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan dalam dunia pengetahuan mengenai penyelesaian sengketa antara developer perumahan PT. Cipta Jaya (Indragiri Hilir) dengan pihak konsumen dan kontraktor perumahan.
3. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan mampu membantu mencari solusi-solusi terhadap kendala yang dihadapi mengenai sengketa antara developer perumahan PT. Cipta Jaya (Indragiri Hilir) dengan pihak konsumen dan kontraktor perumahan.

¹¹*Ibid*

D. Kerangka teori

1. Tinjauan Umum Perjanjian

Perihal ketentuan-ketentuan yang mengatur perjanjian terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III dengan judul "Tentang Perikatan". Kata perikatan ini mempunyai arti yang lebih luas daripada perikatan perjanjian, sebab kata perikatan tidak hanya mengandung pengertian hubungan hukum yang timbul dari perjanjian saja, tetapi juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari Undang-undang, tidak memerlukan adanya suatu persetujuan.¹²

Menurut J. Satrio perjanjian adalah suatu perbuatan atau tindakan hukum seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹³ Begitu pula R. Subekti yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lainnya atau kedua orang itu saling berjanji untuk saling melaksanakan sesuatu hal.¹⁴

Perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu hendaknya setiap perjanjian dibuat secara tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat tercapai. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa : "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".

Menurut Rutten, rumusan perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata mengandung beberapa kelemahan, karena hanya mengatur perjanjian sepihak dan juga sangat luas karena istilah perbuatan

yang dipakai akan mencakup juga perbuatan melawan hukum.²³

Berdasarkan beberapa rumusan pengertian perjanjian seperti tersebut di atas, maka unsur-unsur perjanjian terdiri dari :

- a. Ada pihak-pihak Sedikitnya dua orang pihak ini disebut subyek perjanjian dapat manusia maupun badan hukum dan mempunyai wewenang perbuatan hukum seperti yang ditetapkan undang-undang.
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak Persetujuan antara pihak-pihak tersebut sifatnya tetap bukan merupakan suatu perundingan. Dalam perundingan umumnya dibicarakan mengenai syarat- syarat dan obyek perjanjian maka timbulah persetujuan.
- c. Ada tujuan yang akan dicapai Mengenai tujuan para pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh undangundang.
- d. Ada prestasi yang dilaksanakan Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian, misalnya pembelian berkewajiban untuk membeli harga barang dan penjual berkewajiban menyerahkan barang.
- e. Ada bentuk tertentu lisan atau tulisan Perlunya bentuk tertentu karena ada ketentuan undang-undang yang menyebutkan bahwa dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti kuat.
- f. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian Dari syarat-syarat tertentu dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak. Syarat-syarat ini terdiri syarat pokok yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok.

2. Pengertian Jual Beli

Menurut Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan

¹² M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Alumi, Bandung, 2002, hlm 3

¹³J. Satrio, *Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Citra Aditia Bakti, Bandung, 2001, hlm 27.

¹⁴R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita, 1995, hlm. 282

²³Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm. 46

suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga. Terdapat 2 unsur penting dalam jual beli, yaitu:¹⁵

a. Barang/benda yang diperjualbelikan
Bahwa yang harus diserahkan dalam persetujuan jual beli adalah barang berwujud benda/zaak. Barang adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan objek harta benda atau harta kekayaan. Menurut ketentuan Pasal 1332 KUHPerdara, hanya barang-barang yang biasa diperniagakan saja yang boleh dijadikan objek persetujuan. KUHPerdara mengenal tiga macam barang dalam Pasal 503-Pasal 505 KUHPerdara yaitu:

- 1) Ada barang yang bertubuh dan ada barang yang tak bertubuh.
- 2) Ada barang yang bergerak dan ada barang yang tak bergerak.
- 3) Ada barang yang bergerak yang dapat dihabiskan, dan ada yang tidak dapat dihabiskan; yang dapat dihabiskan adalah barang-barang yang habis karena dipakai.

Penyerahan barang-barang tersebut diatur dalam KUHPerdara sebagaimana berikut:

- 1) Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu (Pasal 612 KUHPerdara)
- 2) Untuk barang tidak bergerak penyerahan dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan yaitu dengan perbuatan yang di namakan balik nama di muka pegawai kadaster yang juga dinamakan pegawai balik nama (Pasal 616 dan Pasal 620 KUHPerdara).

- 3) Untuk barang tidak bertubuh dilakukan dengan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain (Pasal 613 KUHPerdara).
- b. Harga berarti suatu jumlah yang harus dibayarkan dalam bentuk uang. Pembayaran harga dalam bentuk uang lah yang dikategorikan jual beli. Harga ditetapkan oleh para pihak. Pembayaran harga yang telah disepakati merupakan kewajiban utama dari pihak pembeli dalam suatu perjanjian jual beli. Pembayaran tersebut dapat dilakukan dengan memakai metode pembayaran sebagai berikut:
- 1) Jual Beli Tunai Seketika Metode jual beli dimana pembayaran tunai seketika ini merupakan bentuk yang sangat klasik, tetapi sangat lazim dilakukan dalam melakukan jual beli. Dalam hal ini harga rumah diserahkan semuanya, sekaligus pada saat diserahkannya rumah sebagai objek jual beli kepada pembeli.
 - 2) Jual Beli dengan Cicilan/Kredit Metode jual beli dimana pembayaran dengan cicilan ini dimaksudkan bahwa pembayaran yang dilakukan dalam beberapa termin, sementara penyerahan rumah kepada pembeli dilakukan sekaligus di muka, meski pun pada saat itu pembayaran belum semuanya dilunasi. Dalam hal ini, menurut hukum, jual beli dan peralihan hak sudah sempurna terjadi, sementara cicilan yang belum dibayar menjadi hutang piutang.
 - 3) Jual Beli dengan Pemesanan/Indent Merupakan metode jual beli perumahan dimana dalam melakukan transaksi jual beli setelah indent atau pemesanan (pengikatan pendahuluan) dilakukan, maka kedua belah pihak akan membuat suatu perjanjian pengikatan jual

¹⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Bandung: PT Alumni, 2010, hlm. 243.

beli yang berisi mengenai hak-hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam akta pengikatan jual beli.¹⁶

Bagi penjual ada kewajiban utama, yaitu:

- a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan. Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari si penjual kepada si pembeli.
- b. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi.¹⁷

Konsekuensi dari jaminan oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari suatu pihak. Dan mengenai cacat tersembunyi maka penjual menanggung cacat-cacat yang tersembunyi itu pada barang yang dijualnya meskipun penjual tidak mengetahui ada cacat yang tersembunyi dalam objek jual beli kecuali telah diperjanjikan sebelumnya bahwa penjual tidak diwajibkan menanggung suatu apapun. Tersembunyi berarti bahwa cacat itu tidak mudah dilihat oleh pembeli yang normal.

3. Kewajiban Pembeli

Menurut Abdulkadir Muhammad, kewajiban pokok pembeli itu ada dua yaitu menerima barang-barang dan membayar harganya sesuai dengan perjanjian diaman jumlah pembayaran biasanya ditetapkan dalam perjanjian.¹⁸ Sedangkan menurut Subekti, kewajiban utama si pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana

ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut haruslah sejumlah uang meskipun hak ini tidak ditetapkan dalam undang-undang.¹⁹

1. Perlindungan Konsumen

Di Indonesia, perlindungan terhadap konsumen dapat dilakukan melalui berbagai bentuk, salah satunya yaitu dalam bentuk perlindungan hukum. Perlindungan hukum bagi konsumen merupakan perlindungan yang paling penting, hal tersebut dikarenakan, hukum dapat mengakomodir berbagai kepentingan konsumen, selain itu hukum memiliki daya paksa sehingga bersifat permanen karena sifatnya yang konstitusional yang diakui dan ditaati keberlakuannya dalam kehidupan masyarakat.

Setelah proses yang begitu panjang dari masa ke masa dalam perkembangannya, perlindungan konsumen di Indonesia secara resmi diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999. Undang-undang tersebut memberikan pengertian perlindungan konsumen sebagai berikut:²⁰

Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Az. Nasution menyatakan “Hukum perlindungan konsumen merupakan salah satu bagian dari hukum konsumen yang memuat berbagai asas-asas dan kaidahkaidah yang memiliki sifat mengatur serta melindungi kepentingan bagi para konsumen”.²¹

Mengatur dan melindungi konsumen agar mereka tidak selalu menderita kerugian dan berada pada posisi yang lemah akibat ulah pelaku usaha yang tidak bertanggung jawab atas barang yang di tawarkan atau di perjual belikan. Perlunya perlindungan hukum

¹⁹ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2008, hlm. 338

²⁰ Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang *Perlindungan konsumen*

²¹ Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010) hal 9.

¹⁶ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: PT Alumni, 1986, hlm. 182

¹⁷ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT Alumni, 1982, hlm. 8

¹⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Op.Cit., hlm. 257-258.

konsumen tidak lain karena lemahnya posisi konsumen dibandingkan pelaku usaha. Namun agar tujuan tersebut dapat dicapai, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi yaitu :

- a. Hukum perlindungan konsumen harus adil bagi konsumen maupun pelaku usaha, jadi tidak hanya membebani pelaku usaha dengan tanggung jawab, tetapi juga melindungi hak-haknya untuk melakukan usaha dengan jujur;
- b. Aparat pelaksanaan hukumnya harus dibekali dengan sarana yang memadai dan disertai dengan tanggung jawab;
- c. Peningkatan kesadaran konsumen akan hak-haknya;
- d. Mengubah sistem nilai dalam masyarakat kearah sikap tindak yang mendukung pelaksanaan perlindungan konsumen.²²

Perlindungan konsumen mempunyai cakupan yang luas meliputi perlindungan terhadap konsumen barang dan jasa, yang berawal dari tahap kegiatan untuk mendapatkan barang dan jasa hingga ke akibat-akibat dari pemakaian barang dan jasa itu. Cakupan perlindungan konsumen dalam dua aspeknya yaitu :²³

Aspek pertama, perlindungan terhadap kemungkinan diserahkan kepada konsumen barang dan atau jasa yang tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati atau melanggar ketentuan Undang-Undang. Dalam kaitan ini termasuk persoalan-persoalan mengenai penggunaan bahan baku, proses produksi, proses distribusi, desain produk dan sebagainya, apakah telah sesuai dengan standar yang berhubungan keamanan dan keselamatan konsumen atau tidak.

E. Kerangka Konseptual

²²Celina Tri Siwi Kristiyantin, 2009, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta

²³Happy Susanto, *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*, (Jakarta: Visimedia, 2008) hal 4

1. Sengketa merupakan sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat; pertengkaran; perbantahan
2. Developer merupakan Yuridis berasal dari kata Yuridisch yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum. Dapat disimpulkan tinjauan yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.
3. Konsumen merupakan 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
4. Kontraktor merupakan pemborong pembuat jalan ataupun perumahan yang ditujukan untuk pembangunan.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan adalah metode yuridis sosiologis. Yuridis yaitu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum, tetapi disamping itu menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam masyarakat. Sedangkan sosiologis yaitu penelitian yang meneliti hubungan timbal balik lembaga-lembaga sosial. Jadi yuridis sosiologis yaitu mempelajari dan meneliti hukum secara law in action karena mempelajari dan meneliti hubungan timbal balik antara hukum dengan lembaga-lembaga sosial yang lain, studi terhadap hukum sebagai law in action merupakan studi ilmu sosial yang non-doktrinal dan bersifat empiris.²⁴

Segi yuridis dalam penelitian ini adalah merujuk pada pasal 50 Undang-undang Nomor 8 Tahun 2004 perubahan atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Umum yang menyatakan "Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama". Jadi pada dasarnya, semua perkara pidana dan penanganan peradilan umum asas lex

²⁴Ronny Hanitijo Soemitro, 2011, "Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri", Ghalia Indonesia, Hal. 34

generalis.²⁵ Sedangkan dari segi sosiologis dalam penelitian ini adalah penyelesaian sengketa pembelian rumah yang dibangun developer terkait dengan KUHPerdara Buku Ketiga Tentang Perikatan Bagian Keempat tentang penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di Indra Giri Hilir. Alasan dipilihnya tempat tersebut sebagai lokasi penelitian adalah karena dari lokasi tersebut penulis dapat mencari dan mendapatkan data serta informasi yang relevan dengan objek penelitian yang penulis teliti.

3. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas; obyek/subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk mempelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.²⁶ Populasi dalam penelitian ini adalah wilayah perumahan yang di bangunPT. Cipta Jaya Indra Giri Hilir.

b. Sampel

Teknik sampling yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah secara *judgement sampling*, yaitu penarikan sampel yang dilakukan dengan cara mengambil subyek yang didasarkan pada tujuan tertentu. Adapun responden yang diambil dalam penelitian ini, antara lain adalah:

Tabel. I.1
Populasi dan Sampel

No	Jenis Populasi	Jumlah Populasi	Jumlah Sampel	Persentase (%)
1.	Type 36	21	3	15%
2.	Type 45	3	1	30%
3.	Type 54	1	1	100%

²⁵ Alam, Andi Syamsu dan M. Fauzan, 2008, Hukum Pengangkatan Anak Perspektif Islam, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, Hal. 8.

²⁶ Sugiono, *Metode Penelitian Ilmiah*, Penerbit Liberty. Yogyakarta, Jal. 15

Jumlah	25	5	-
--------	----	---	---

Sumber: Data yang diolah Tahun 2017

4. Sumber Data

a. Data Primer data Bahan hukum primer merupakan bahan utama yang dijadikan bahasan dalam penelitian ini, yaitu berupa berkas akta notaris

b. Data Sekunder Bahan hukum sekunder berupa buku-buku serta pendapat para ahli dalam berbagai literatur yang berhubungan langsung dengan materi penelitian.

c. Data Tersier Bahan hukum tersier dalam penelitian ini adalah berupa kamus ataupun artikel yang dapat membantu penelitian ini.

5. Teknik Pengumpulan Data

1) Wawancara, pengumpulan data dengan melakukan tanya jawab atau wawancara dan diskusi mendalam dengan responden.

2) Observasi yakni pengumpulan data melalui pengamatan langsung ke objek penelitian.

3) Kajian pustaka yakni pengumpulan datanya dari literatur, dokumentasi-dokumentasi atau catatan-catatan yang menunjang penelitian ini.

6. Analisis Data

Data yang berupa dokumen putusan perkara tentang perkara No. 373 /Pid.Sus/2015/PN.PBR diperoleh dan dipelajari, lalu dikelompokkan menurut jenisnya, kemudian dituangkan ke dalam bentuk uraian kalimat yang terang dan jelas. Setelah itu dianalisa serta dibahas akan dibandingkan dengan teori-teori dan pendapat para ahli yang berkaitan dengan permasalahan perjanjian dan hukum perjanjian serta penyelesaiannya dalam bidang hukum acara perdata di pengadilan. Kemudian penulis memilih menarik kesimpulan secara induktif, yaitu suatu metode penarikan kesimpulan yang dimulai dari hal-hal yang bersifat umum yaitu berupa ketentuan dan keadaan yang berlaku umum kepada hal-hal yang bersifat khusus berupa ketentuan dan keadaan yang berlaku khusus.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Developer

1. Pengertian Developer

Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen developer masuk dalam kategori sebagai pelaku usaha. Pengertian Pelaku Usaha dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu: “Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.”

Pengembang perumahan (*real estate developer*) atau biasa juga disingkat pengembang/developer adalah orang perorangan atau perusahaan yang bekerja mengembangkan suatu kawasan permukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomis sehingga dapat dijual kepada masyarakat.²⁷

Secara umum, pengembang/developer dapat digolongkan dalam 3 (tiga) kategori, yaitu:²⁸

- (a) Pengembang besar : membangun perumahan dengan harga satuan rumah di atas Rp 800 juta,
- (b) Pengembang menengah : membangun perumahan dengan harga per satuan antara Rp 300 juta hingga Rp 800 juta, dan
- (c) Pengembang kecil mengkhususkan pembangunan perumahan dengan harga satuan rumah maksimal Rp 300 juta.

Di samping adanya hak dan

kewajiban yang perlu diperhatikan oleh developer (pelaku usaha), ada 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 (pelaku usaha) untuk selalu bersikap hati-hati dalam memproduksi barang/jasa yang dihasilkannya.

Lebih lanjut apabila membicarakan mengenai tanggung jawab developer maka hal tersebut berkaitan dengan tanggung jawab moral si developer kepada konsumennya. Pada umumnya developer yang bernaung dalam Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia (REI) memiliki tanggung jawab moral terhadap konsumen. Tanggung jawab moral developer ini terangkum dalam kode etik Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia yang dikenal dengan “Sapta Brata”. Adapun isi dari Sapta Brata adalah sebagai berikut:²⁹

1. Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya senantiasa berlandaskan pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.
2. Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya senantiasa mentaati segala undang-undang maupun peraturan yang berlaku di Indonesia.
3. Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya, senantiasa menjaga keselarasan antara kepentingan usahanya dengan kepentingan pembangunan bangsa dan negara.
4. Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya, senantiasa menempatkan dirinya sebagai perusahaan swasta nasional yang bertanggung jawab, menghormati dan

²⁷ R. Serfianto Dibyo Purnomo; Iswi Hariyani; Cita Yustisia, *Kitab Hukum Bisnis Properti*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011, hlm. 11

²⁸ *Ibid*, hlm. 12

²⁹ N.H.T. Siahaan, *Hukum Konsumen: Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Produk*, Panta Rei, Jakarta, 2005, hal 15.

menghargai profesi usaha real estate dan menjunjung tinggi rasa keadilan, kebenaran dan kejujuran.

5. Anggota Real Estate dalam melaksanakan usahanya, senantiasa menjunjung tinggi AD/ART Real Estate Indonesia serta memegang teguh disiplin dan solidaritas organisasi.
6. Anggota Real Estate dalam melaksanakan usahanya, dengan sesama pengusaha senantiasa saling menghormati, menghargai, dan saling membantu serta menghindarkan diri dari persaingan yang tidak sehat.
7. Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya, senantiasa memberikan pelayanan pada masyarakat dengan sebaik-baiknya.

2. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

Perjanjian diartikan juga dengan istilah persetujuan. Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, pengertian persetujuan dapat didefinisikan sebagai berikut “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih”.³⁰

Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan, antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan atau kalimat-kalimat yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau dibuat dalam tulisan oleh para pihak yang membuat perjanjian menerbitkan perikatan. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan, karena perikatan paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian. Perikatan adalah suatu pengertian abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu hak yang

konkrit atau suatu peristiwa.³¹

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Sengketa Antara Developer Perumahan PT. Cipta Jaya (Indragiri Hilir) dengan Pihak Konsumen dan Kontraktor Perumahan

Berdasarkan hasil penelitian terhadap pelaksanaan perjanjian jual beli rumah antara developer dengan konsumen, maka dapat diketahui adanya kewajiban dan hak masing-masing pihak sebagai subyek hukum, yaitu pihak developer selaku penjual dan pihak konsumen selaku pembeli. Kewajiban dan hak dari masing-masing pihak tersebut dibagi dalam dua tahap, yaitu tahap pendahuluan dan tahap pelaksanaan.

Untuk memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai kewajiban dan hak dari masing-masing pihak tersebut, dapat diuraikan sebagai berikut;

Semakin banyaknya kasus sengketa antara konsumen perumahan dan pihak developer pada dasarnya diawali dengan tidak adanya kesesuaian antara apa yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang ditandatangani konsumen mengenai pembayaran dan spesifikasi rumah sampai saat serah terima unit rumah.

Perjanjian pengikatan jual-beli pada dasarnya bersifat konsensual, karena perjanjian itu ada atau lahir oleh kata sepakat oleh kedua belah pihak yaitu pengembang dan konsumen mengenai pembuatan suatu perjanjian pengikatan jual beli rumah dengan harga yang telah ditentukan.³²

Dalam beberapa kasus di Indonesia, Khususnya di Kabupaten Indragiri terdapat kasus sengketa antara developer perumahan PT. Cipta Jaya

³⁰ R Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita, 1995, hal 282.

³¹ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditasi pada Bank*, Jakarta, Alfabeta, 2004, hal 74

³² R. Subekti, *op.cit*, hlm. 67

(Indragiri Hilir) dengan pihak konsumen dan kontraktor perumahan dengan urutan peristiwa sesuai akta perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris :

1. Tanggal 04 Agustus 2016 sesuai akta Nomor 10 yang dikeluarkan oleh Notaris Hj. Isra Samianty, SH mengenai **“Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Jaminan dan Kuasa”**.³³ Para penghadap adalah H. Abu Samah dan Mahlan. Isi akta ini berupa pengakuan hutang H. Abu Samah (Pihak Pertama) kepada Mahlan (Pihak Kedua) sebesar Rp. 500.000.000 dan sesuai Pasal 1 menyebutkan H. Abu Samah (Pihak Pertama) menyetujui untuk melunasi hutangnya selambat-lambatnya tanggal 04 Oktober 2016. Untuk menjamin pembayaran hutang H. Abu Samah (Pihak Pertama) maka dijaminan kepada Mahlan (Pihak Kedua) serta memberi kuasa jual atau mengalihkan kepada Pihak Kedua berupa sebidang tanah yang berdiri di atasnya ruko 1 pintu dengan ukuran 4 m x 20 m. Sesuai Pasal 4 apabila Pihak Pertama ingkar janji tidak membayar hutang sebagaimana Pasal 4, maka Pihak Kedua berhak menjual dan/atau melelang tanah dan bangunan tersebut baik atas nama sendiri ataupun nama pihak lain dengan harga yang ditetapkan sendiri oleh Pihak Kedua.
2. Tanggal 15 November 2016 dilakukan perjanjian di bawah tangan antara Selamat Bin Misni (Pihak Pertama) dan Januar Jaya Bin Rusli Ahim (Pihak Kedua).³⁴ Perihal perjanjian ini dibuat berdasarkan adanya pengaduan masyarakat tentang pembayaran uang muka (booking fee) terhadap proyek pengerjaan perumahan di Parit 19 Jalan H. Amir Kelurahan Sungai Beringin Tembilahan Kabupaten Indragiri Hilir. Proyek perumahan ini merupakan tanggungjawab Januar Jaya Bin Rusli Ahim (Pihak Kedua) selaku Direktur PT. Cipta Jaya Inhil dan sampai waktu yang

ditentukan tidak ada kejelasan pembangunan perumahan tersebut dan masyarakat menuntut pengembalian uang muka yang telah dibayarkan. Dalam perjanjian bawah tangan tersebut disebutkan salah satunya bahwa :

Januar Jaya Bin Rusli Ahim (Pihak Kedua) akan membayar uang Pihak Pertama (Selamat Bin Misni) pada hari Jumat tanggal 18 November 2016 dengan menjaminkan tanah milik Sdr. H. Abu Samah.

3. Tanggal 19 Januari 2017 sesuai akta Nomor 22 yang dikeluarkan oleh Notaris Hj. Isra Samianty, SH mengenai **“Perjanjian”** dengan penghadap : Mahlan (Pihak Pertama) dan Wandu (Pihak Kedua) dilakukan perjanjian pembelian sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan ruko 1 (satu) pintu dengan ukuran 4 m x 20 m (tanah milik H. Abu Samah yang dijaminan kepada Saudara Mahlan).³⁵

Dari runtutan peristiwa berdasarkan kronologis waktu diketahui perumahan PT. Cipta Jaya (Indragiri Hilir) yang terletak di Parit 19 Jalan H. Amir Kelurahan Sungai Beringin Tembilahan Kabupaten Indragiri Hilir tidak ada kejelasannya sementara masyarakat telah membayar uang muka (*booking fee*). Dalam sebuah akta perjanjian jual beli, seorang penjual mempunyai kewajiban utama untuk :

1. Menyerahkan kebendaan yang dijualnya kepada pembeli;
2. Bertanggung jawab atas cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya termasuk segala kerugian yang diderita oleh pembeli yang berhubungan dengan tercapainya perjanjian jual beli sekadar itu telah dikeluarkan oleh pembeli. Jika ternyata bahwa penjual telah mengetahui adanya cacat itu, ia diwajibkan pula, selain tersebut diatas, untuk mengganti seluruh kerugian yang ditimbulkan oleh cacat tersebut;

³³ Akta Notaris Hj. Isra Samianty, SH No. 10

³⁴ Perjanjian Bawah Tangan Selamat Bin Misni (Pihak Pertama) dan Januar Jaya Bin Rusli Ahim (Pihak Kedua)

³⁵ Akta Notaris Hj. Isra Samianty, SH No. 22

3. Memenuhi segala apa yang menjadi kewajibannya sesuai dengan perjanjian, seperti janji-janji, jaminan-jaminan, dan sebagainya.³⁶

B. Penyelesaian Sengketa Antara Developer Perumahan PT. Cipta Jaya (Indragiri Hilir) Dengan Pihak Konsumen dan Kontraktor Perumahan

Upaya pelaksanaan penyelesaian sengketa developer dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah antara developer dengan konsumen biasanya meliputi penyediaan fasilitas sebagaimana telah dijanjikan oleh developer. Dalam klausul perjanjian pengikatan jual beli, tanggung jawab developer diletakkan pada item **PENDIRIAN BANGUNAN dan PEMELIHARAAN BANGUNAN.**

Kasus yang berkaitan dengan pendirian bangunan terjadi di PT. Cipta Jaya Inhil menyebabkan beberapa konsumen mengeluh karena rumah yang dijanjikan tidak kunjung dibangun. Ditunggu sampai batas penyerahan rumah yang telah dijanjikan dalam pengikatan perjanjian jual beli rumah tapi kenyataannya objek perjanjian tersebut tidak juga diserahkan kepada konsumen. Konsumen mengajukan complain kepada pihak developer

Kemudian Pihak PT. Cipta Jaya Inhil memberi penjelasan kepada konsumen mengenai masalah teknis yang dihadapi. Masalah tersebut disebabkan karena pekerja bangunan miliknya protes akan tuntutan kenaikan pembayaran kepada developer. Mereka mengancam untuk tidak meneruskan pembangunan unit rumah yang tersisa apabila tuntutan mereka tidak terpenuhi.

Developer berjanji secepatnya akan menyelesaikan masalah tersebut dan akan menepati janjinya kepada konsumen untuk segera menyerahkan

rumah yang telah dibeli oleh konsumen secepatnya.³⁷ Kasus tersebut di atas merupakan bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh developer yaitu berupa "melakukan apa yang diperjanjikan namun terlambat" dimana pihak developer dapat dikenakan sanksi yang berupa pembatalan perjanjian dari konsumen dan wajib mengembalikan uang muka yang telah diserahkan konsumen tanpa dikenakan penalty karena bagaimanapun hal tersebut sepenuhnya kesalahan ada pada pihak developer yang tidak menyerahkan rumah yang dipesan konsumen sesuai perjanjian.

IV. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli rumah antara developer dengan konsumen sebagai upaya perlindungan konsumen dalam bidang perumahan di Kabupaten Pati dapat disimpulkan :

1. Pelaksanaan perjanjian jual beli rumah antara developer dengan konsumen dalam bidang perumahan di Kabupaten INHIL tidak semuanya berjalan dengan baik. Hal tersebut disebabkan karena kurang jeli nya konsumen untuk memahami isi dari perjanjian yang disodorkan developer. Perlu diketahui bahwa ternyata dalam prakteknya perjanjian jual beli rumah berbentuk perjanjian baku yang berisi klausula-klausula baku yang dibuat oleh developer. Akibatnya isi dari perjanjian tersebut hanya menguntungkan pihak developer dan kurang mengindahkan hak-hak dari konsumen. Sehingga apabila developer wanprestasi, konsumen tidak dapat berbuat banyak. Sedangkan di pihak konsumen

³⁶Janus Sidabolok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia Dengan Pembahasan atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999*, Ctk Pertama, PT. Citra Aditya Bakti, 2006, hlm. 102

³⁷ Hasil wawancara langsung dengan konsumen Griya Kusuma Mukti, Pati, Tanggal 16 April 2018

sendiri, karena sudah tertarik dengan segala janji-janji booking fee dari developer, konsumen langsung menandatangani perjanjian jual beli rumah tanpa dipelajari terlebih dahulu. Bahkan ada konsumen yang memberi uang tanda jadi kepada developer sebelum menandatangani perjanjian jual beli rumah. Hal tersebut terjadi karena kurangnya kesadaran konsumen akan hak-haknya.

2. Pertanggung jawaban developer berupa pendirian dan pemeliharaan bangunan di mana dalam prakteknya, tanggung jawab developer hanya sebatas sampai masa garansi berakhir dan perubahan ketentuan baru yang dibuat oleh direktur PT. Cipta Jaya Inhil dinilai tidak bertanggung jawab.

B. Saran

Adapun saran yang dapat diberikan dalam tesis ini sesuai dengan kesimpulan adalah sebagai berikut :

1. Agar pelaksanaan perjanjian jual beli rumah berjalan dengan baik, maka perlu adanya suatu perjanjian jual beli rumah yang memuat klausula- klausula baku yang berimbang yang memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak, yaitu developer dan konsumen. Sehingga diharapkan, kedudukan masing-masing pihak sama kuatnya dalam perjanjian tersebut. Khusus untuk konsumen, saran penulis adalah untuk menaah isi perjanjian yang disodorkan pihak developer. Jangan sampai isi perjanjian merugikan konsumen nantinya. Oleh karena itu, perlu adanya kesadaran dari konsumen untuk memahami hak dan kewajibannya agar terhindar dari masalah, dan kedudukan konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah menjadi tidak lemah.
2. Penerapan dari Undang-undang

nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen perlu dipantau oleh lembaga-lembaga perlindungan konsumen. Hal tersebut sangat penting untuk menyaring klausul-klausul perjanjian jual beli rumah yang merugikan konsumen dan memantau sejauhmana developer telah melaksanakantanggung jawabnya. Disamping itu perlu adanya pembinaan, pengarahan dan pemberian informasi yang dapat membantu konsumen agar mengetahui akan hak-haknya serta mengetahui tindakan-tindakan apa saja yang harus dilakukan apabila konsumen merasa dirugikan oleh developer.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Ali, Zainudin., Metode Penelitian Hukum, (Jakarta: Sinar Grafika), Cetakan pertama, 2009

B. Resti Nurhayati, 2001, Perlindungan Konsumen Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999, Kisi Hukum Majalah Ilmiah FH Unika Soegijapraata Semarang, edisi IX

Endang Sri Wahyuni, 2003, Aspek Hukum Sertipikat dan Keterkaitannya dengan Perlindungan Konsumen, Bandung, Citra Aditia

Gunawan Widjaja dan Achmad Yani, 2001, Hukum tentang Perlindungan Konsumen, Jakarta, Gramedia Pustakatama

HS, H. Salim., H. Abdullah, & Wiwiek Wahyuningsih, Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU), (Jakarta: Sinar Grafika), 2008

HS, Salim., Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, (Jakarta: Sinar Grafika), Cetakan kedelapan, 2011

- J Satrio, 2001, Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Bandung, Citra Aditia Bakti
- Kristiyanti, Celina Tri Siwi., Hukum Perlindungan Konsumen, (Jakarta: Sinar Grafika), 2009
- Miru, Ahmadi., Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada), 2010
- Purnomo, S. Serfianto Dibyo, Iswi Hariyani, & Cita Yustisia Serfiyani., Kitab Hukum Bisnis Properti, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia), 2011
- Raharjo, Handri., Buku Pintar Transaksi Jual Beli dan Sewa Menyewa, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia), 2010
- Sunggono, Bambang., Metode Penelitian Hukum, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada), 2006

B. Peraturan Perundang-Undangan

- R. Subekti, 1996, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta, Pradnya Paramita

Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, 2007, Bandung, Citra Umbara

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah