

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS PEMILIKAN RUMAH DARI DEVELOPER DI KOTA MAKASSAR

Oleh :

Muh. Anis dan Nurfiah Anwar

Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar
Email: *sirajuddinroy@gmail.com dan nurfiahnwar05@gmail.com*

ABSTRAK

Tujuan Penelitian ini untuk mengetahui hubungan hukum yang timbul dalam jual beli dan pemanfaatan rumah antara konsumen dan developer tidak hanya berlangsung karena adanya perjanjian (perjanjian pengikatan jual beli) semata, tetapi juga timbul karena ketentuan undang-undang (hubungan hukum perikatan). Hubungan hukum tersebut berlangsung pada setiap proses/tahapan transaksi, baik tahap pra transaksi, tahap transaksi maupun tahap purna/pascatransaksi, yang dimulai dari kegiatan developer untuk menyediakan berbagai macam kelengkapan perisinan, proses produksi (penyediaan dan pemanfaatan lahan untuk pembangunan rumah tinggal beserta sarana dan prasarana), promosi dan penawaran (brosur, iklan. Hubungan hukum tersebut berlangsung pada setiap proses/tahapan transaksi, sehingga perlindungan hukum harus pula diperoleh setiap konsumen dalam setiap tahapan transaksi. Perlindungan hukum atas hak-hak konsumen dalam proses tahapan jual beli dan pemilikan rumah tinggal telah diatur dan tersebar dalam berbagai ketentuan hukum dan perundang-undangan seperti: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Permasalahan sengketa yang seringkali dihadapi konsumen dalam jual beli dan pemilikan rumah, menunjukkan kecenderungan konsumen untuk tidak menggunakan sarana/wadah penyelesaian sengketa yang ada (litigasi dan non litigasi), tetapi lebih cenderung melakukan musyawarah dengan developer.

Kata Kunci: *Perlindungan; Hukum; Konsumen; Kepemilikan Rumah.*

PENDAHULUAN

Seiring dengan perkembangan pembangunan permukiman yang dibangun oleh developer secara terpadu yang dibarengi dengan derasnya promosi iklan perumahan di berbagai media massa yang menjanjikan berbagai macam bonus dan fasilitas permukiman secara terpadu, mendorong masyarakat lebih cenderung untuk membeli rumah di lokasi permukiman dengan harapan untuk memperoleh kawasan rumah tinggal yang terpadu dengan fasilitas permukiman yang nyaman, aman dan asri dalam lingkungan yang sehat, serasi dan teratur sebagai perwujudan hak setiap warga negara dalam hal ini para konsumen untuk menikmati rumah tinggal yang layak huni dengan segala fasilitas dan lingkungan yang nyaman.

Permasalahan tersebut di atas sebenarnya tidak perlu terjadi bila Kepmenpera No. 09/KPTS/M/1995 dipatuhi oleh developer, seperti: kewajiban melaksanakan pendirian bangunan sesuai waktu yang telah diperjanjikan menurut gambar arsitektur, gambar denah, dan spesifikasi teknis bangunan; menyelesaikan pendirian bangunan dan menyerahkannya sesuai waktu yang diperjanjikan; memiliki persyaratan administratif dan perizinan; mengurus pendaftaran perolehan hak atas nama user; membayar denda sebesar 2% (dua persen) dari jumlah total harga rumah setiap hari keterlambatannya apabila developer lalai untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah sesuai waktu yang diperjanjikan.

Rentannya permasalahan yang dihadapi konsumen atas pemilikan rumah tinggal dan rumah toko, dari developer, sehingga hubungan hukum jual beli seringkali menjadi tidak harmonis, dan bahkan tidak jarang menimbulkan sengketa hukum antara konsumen dengan developer, meskipun pada akhirnya konsumen harus gigit jari karena upaya hukum yang dilakukan justru tidak dapat memberikan perlindungan atas hak-haknya, mengingat posisi developer yang begitu kuat di depan hukum dan institusi hukum.

TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Jual Beli

Sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), diatur bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Hal ini diatur dalam Pasal 1458 KUHPerdata bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Pengertian jual beli sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 1457 KUHPerdata di atas mengandung makna adanya suatu perjanjian, yaitu suatu perjanjian jual beli baik tertulis maupun lisan.

Perjanjian jual beli menurut Salim H.S (2003:49), adalah:

Suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.

Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi tersebut adalah adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga, adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

Perjanjian Jual Beli Antara Konsumen Dengan Developer

Pada dasarnya, pemilikan rumah di lokasi permukiman yang dibangun developer dilakukan dengan prinsip jual beli. Jual beli ini dilakukan dalam bentuk suatu perjanjian jual beli antara konsumen (*calon user*) dengan

developer. Berbeda dengan jual beli pada umumnya, jual beli rumah berupa tanah dan bangunan dari developer wajib dilakukan dalam suatu perjanjian jual beli secara tertulis, yang didahului dengan suatu perjanjian jual beli di bawah tangan berupa perjanjian pengikatan jual beli. Jika memperhatikan ketentuan mengenai kewajiban penjual dalam lampiran Kepmenpera No.09/KPTS/M/1995 dalam hubungan jual beli rumah tinggal dan perlindungan konsumen atas pemilikan rumah tinggal dari developer, maka kewajiban developer untuk menyediakan sarana dan prasarana serta pengelolaan lingkungan permukiman tidak diakomodasi dalam PPJB.

Dengan pemberian fasilitas KPR oleh bank yang ditunjuk kepada konsumen ini telah menimbulkan hubungan hukum yang baru antara konsumen dengan pihak bank, yaitu hubungan perjanjian kredit. Bank bertindak sebagai kreditur dan konsumen (nasabah) bertindak sebagai debitur. Dalam perjanjian ini, konsumen akan tunduk dan mengikuti mekanisme hubungan hukum hutang piutang berupa perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur di dalam Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1764 KUH Perdata. Dalam hubungan ini, konsumen diwajibkan membayar sejumlah komponen biaya, seperti biaya KPR (biaya pengikatan kredit dan pengikatan jaminan), serta pembayaran angsuran pokok dan bunga pinjaman sesuai waktu dan jumlah yang telah ditentukan oleh pihak bank.

Perjanjian Jual Beli Rumah (PPJB) dan Perjanjian KPR Merupakan Kontrak Baku

Dalam hubungan hukum jual beli rumah tinggal antara konsumen dan developer, dan antara konsumen dan pihak bank akan dijumpai berbagai macam perjanjian atau kontrak baku (kontrak standar). Perjanjian atau kontrak baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausulanya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Kontrak baku pada dasarnya sudah dipersiapkan lebih dahulu oleh salah satu pihak. Pada

umumnya yang mempersiapkan kontrak baku ini adalah pihak yang mempunyai kedudukan ekonomi lebih tinggi dibandingkan dengan mitra kontraknya.

Perlindungan Hukum Konsumen di Indonesia

Setiap orang, pada suatu waktu, baik secara sendiri-sendiri maupun berkelompok bersama orang lain, dalam keadaan apapun pasti akan menjadi konsumen untuk suatu produk barang dan/atau jasa tertentu yang diproduksi, ditawarkan dan dijual oleh produsen (pelaku usaha). Dalam keadaan ini pula, tidak jarang konsumen berada pada kedudukan yang lemah dan tidak aman dalam menggunakan barang dan/atau jasa, sehingga bagi konsumen dalam waktu dan keadaan yang bersamaan juga membutuhkan perlindungan hukum

Pengertian perlindungan konsumen diatur di dalam Pasal 1 angka (1) UUPK yaitu: perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan hukum kepada konsumen. Rumusan hak-hak konsumen secara garis besar menurut Ahmadi Miru (2000:139) dapat dibagi dalam tiga prinsip dasar, yaitu: hak yang dimaksudkan untuk mencegah konsumen dari kerugian, baik kerugian personal, maupun kerugian harta kekayaan; hak untuk memperoleh barang dan/atau jasa dengan harga yang wajar; hak untuk memperoleh penyelesaian yang wajar terhadap permasalahan yang dihadapi.

Keseimbangan Perlindungan Konsumen dan Pelaku Usaha

Lahirnya UUPK pada dasarnya antara lain dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang seimbang antara pelaku usaha dan konsumen. Keseimbangan ini merupakan salah satu asas yang terkandung di dalam Pasal 2 UUPK, bahwa: perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum.

Di dalam penjelasan Pasal 2 UUPK disebutkan bahwa asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara

kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materiel maupun spiritual.

METODE PENELITIAN

Banyaknya permukiman yang dibangun oleh developer di kota Makassar yang dipicu oleh jumlah developer yang cukup besar, sehingga bagi calon peneliti menentukan dan mengarahkan sasaran penelitian pada developer yang dianggap sudah lama dan eksis dalam pengembangan permukiman di kota Makassar. Demikian pula jumlah unit rumah yang telah dibangun, dijual dan dihuni masyarakat kota Makassar yang cukup besar, serta organisasi perusahaan yang cukup mapan, jaringan kerja sama dengan lembaga-lembaga pembiayaan (perbankan) dalam melakukan ekspansi pembangunan pengembangan permukiman serta pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada masyarakat.

Dalam pelaksanaan penelitian ini akan diperoleh dan digunakan dua jenis data, sebagai berikut Data Primer, yaitu data empirik yang diperoleh dan ikumpulkan secara langsung dari developer dan responden di lapangan atau lokasi penelitian, yang diperoleh dengan melakukan wawancara, Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui penelusuran dan penelaahan studi pustaka, berupa buku, dokumen, peraturan perundang-undangan, majalah, karya ilmiah dan hasil penelitian serta sumber-sumber lainnya yang relevan dengan masalah dan objek penelitian yang akan diteliti.

PEMBAHASAN

Hubungan Hukum Antara Konsumen Dengan Developer Dalam Jual Beli dan Pemanfaatan Rumah di Kota Makassar

Kawasan permukiman yang dibangun di wilayah perbukitan kota Makassar dan *Moncongloe Lappara* Maros ini dibangun dengan konsep rumah alam tanpa pagar. Permukiman dengan konsep tanpa pagar dimaksudkan

untuk memberikan apresiasi rumah hunian yang menyatu dengan kondisi alam perbukitan, sehingga diberi nama Bukit Baruga atau rumah diperbukitan. Pemilik tanah maupun pihak ketiga yang akan melakukan kegiatan usaha baik sejenis maupun tidak sejenis yang belum atau tidak mendapat izin prinsip dari Pemerintah Kota/Daerah setempat tertutup kemungkinan untuk melakukan kegiatan usaha, tentu saja asumsi ini tidak benar oleh karena tidak demikian prinsip diberikannya rekomendasi tersebut. Dengan diberikannya rekomendasi izin prinsip ini, menjadi dasar bagi developer untuk mengajukan permohonan izin lokasi pada Kantor Pertanahan setempat.

1. Izin Lokasi

Setelah izin prinsip diberikan dan dimiliki developer, maka selanjutnya developer harus menentukan lokasi mana yang akan dijadikan prioritas pengembangan permukiman/ perumahan dalam rangka melakukan kegiatan pengadaan tanah. Izin prinsip yang telah dimiliki selanjutnya ditindaklanjuti dalam bentuk izin lokasi atas wilayah tanah yang akan dibebaskan. Lokasi yang menjadi rencana prioritas pengembangan tidak boleh keluar dari wilayah izin prinsip yang diberikan. Untuk memperoleh izin lokasi ini, developer harus mengajukan permohonan pada Kantor Pertanahan setempat. Sebelum memberikan izin lokasi, Kantor Pertanahan akan melakukan penelitian (*survey*) lokasi, apakah lokasi tanah yang akan dibebaskan layak untuk dikembangkan dan tidak memberi dampak bagi masyarakat daerah sekitar, terutama risiko terhadap dampak lingkungan yang ditimbulkannya. Permohonan izin lokasi ini harus dilengkapi dengan hasil *survey* Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) dari Kantor Badan Pengendalian Dampak Lingkungan Daerah (Bapedalda) yang menyatakan bahwa rencana lokasi pengembangan pembangunan permukiman layak untuk dikembangkan. Sebelum memberikan izin lokasi, Kantor Pertanahan akan melakukan *survey* lokasi yang dimohonkan, serta membuat peta lokasi tanah yang akan diberikan izin, yang selanjutnya dituangkan dalam suatu keputusan pemberian izin lokasi. Isi surat keputusan Kantor Pertanahan akan dilampiri dengan peta lokasi tanah, dengan

syarat dan ketentuan sebagai berikut: Perolehan tanah harus dilakukan secara langsung antara pihak-pihak yang berkepentingan melalui jual beli atau dengan cara pelepasan hak yang dilaksanakan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan pemberian ganti kerugian yang bentuk dan besarnya ditentukan secara musyawarah; Pembayaran ganti kerugian tanah serta tanaman tumbuh dan atau bangunan yang ada di atasnya ataupun barang-barang lain untuk pemegang hak atas tanah tidak dibenarkan dilaksanakan melalui perantara dalam bentuk dan nama apapun kepada yang berhak; Perolehan tanah harus diselesaikan dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal ditetapkan surat keputusan pemberian izin lokasi dan dapat diperpanjang paling lama 12 (dua belas) bulan dan dilaporkan perkembangannya oleh penerima izin lokasi kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi setempat; Untuk tanah yang sudah diperoleh, penerima izin lokasi diwajibkan mengajukan permohonan hak atas tanah kepada pejabat yang berwenang; Jangka waktu berlakunya izin lokasi ini adalah selama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal ditetapkannya, dan atas permohonan yang bersangkutan dapat diperpanjang satu kali untuk masa waktu 12 (dua belas) bulan.

Persoalan yang kemudian timbul dengan diberikannya izin lokasi ini adalah timbulnya asumsi penguasaan wilayah rencana pengadaan tanah oleh developer, sehingga masyarakat yang tidak mengerti hukum dengan terpaksa harus melepaskan haknya kepada developer dengan cara jual beli, karena bila tidak, maka developer akan menutup akses daerah setempat. Harga jual beli tanah dengan pemilik tanah tentu saja telah dipatok oleh developer.

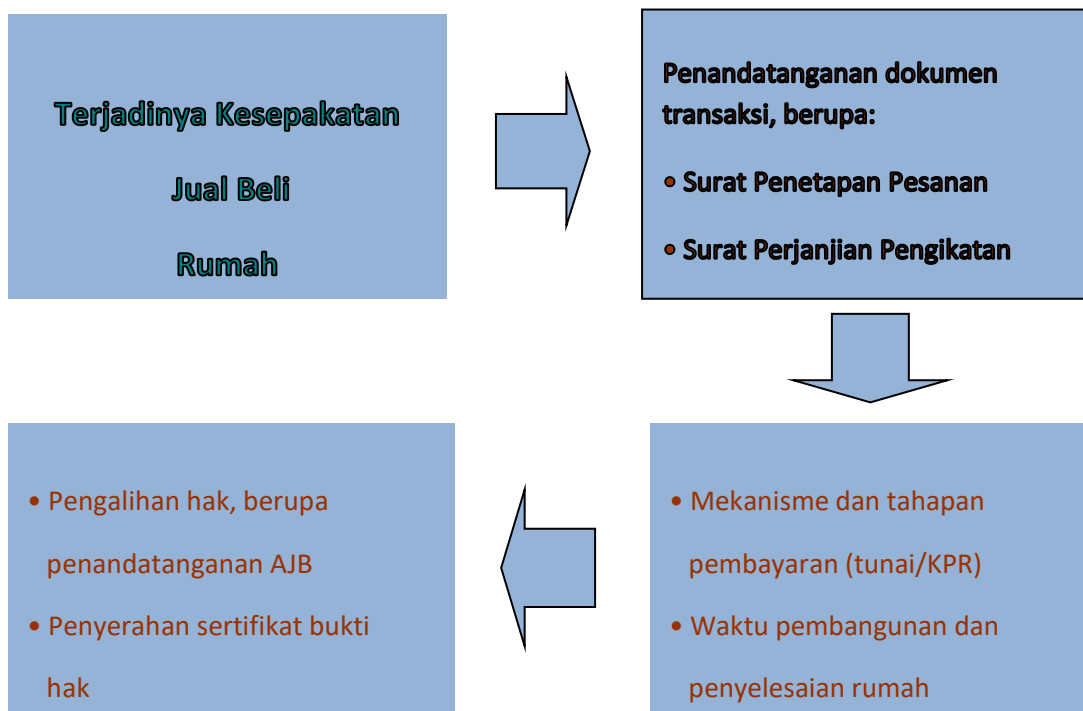
2. Penyusunan *Master Plan* dan *Site Plan*

Sebelum developer mengajukan dan memperoleh izin prinsip dan izin lokasi, maka rencana induk atau *Master Plan* harus sudah tersedia, karena merupakan salah satu syarat administratif untuk memperoleh kedua izin

tersebut. *Master Plan* ini berupa gambaran secara umum rencana peruntukan lokasi yang akan dibangun dan dikembangkan developer yaitu untuk pembangunan fasilitas permukiman (peruntukannya 40%) dan untuk bangunan fisik rumah (peruntukannya 60%). Dalam *Master Plan* digambarkan dengan jelas wilayah-wilayah peruntukan lokasi baik untuk bangunan rumah maupun fasilitas yang akan dan harus ada dilokasi permukiman. *Master Plan* ini juga merupakan media informasi (prospektus ringkas) bagi konsumen untuk mengetahui prospek ke depan rencana pengembangan yang akan dilakukan oleh developer. Selain digunakan sebagai lampiran permohonan permintaan izin, *Master Plan* juga sering dimasukkan sebagai bagian dari brosur (dicitak bersama brosur) guna memberikan gambaran singkat mengenai rencana jangka panjang yang akan dilakukan developer di lokasi permukiman.

Selain *Master Plan* maka untuk menggambarkan dan menjelaskan secara rinci bagian-bagian wilayah yang akan dikembangkan maka dibuatkan suatu rencana detil berupa *Site Plan*. *Site Plan* ini biasanya digunakan pada saat proses produksi akan dimulai. Seperti untuk memulai membangun bangunan rumah, dalam *site plan* digambarkan mengenai blok dan nomor rumah, batas-batas kavling, letak/posisi bangunan, *carport* (garasi), taman, selokan dan jalanan. *Site Plan* tidak sama lengkapnya dengan *Master Plan*, karena *site plan* hanya menggambarkan bagian-bagian rencana pengembangan secara detil dan tidak memberikan gambaran secara umum dan global seperti halnya dalam *master plan*. *Site Plan* hanya digunakan untuk kepentingan intern developer (bagian teknik dan perencanaan) atau untuk kepentingan sebagai syarat untuk mengajukan permohonan KPR di bank bagi *user* guna mengetahui batas-batas, letak dan luas rumah dalam gambar yang disesuaikan dengan keadaan lapangan. Persoalan yang sering terjadi dengan diterbitkannya sertifikat kavling ini, yakni apabila proyek yang dibangun developer di biayai oleh pinjaman bank dengan jaminan sertifikat induk, maka baik sisa luasan sertifikat induk maupun sertifikat pecahan/kavling tersebut harus diserahkan ke bank sebagai jaminan utang, yang meliputi tanah dan seluruh bangunan rumah

tinggal yang ada di atasnya, sehingga untuk melakukan pengalihan hak dan meyerahkan bukti hak kepada konsumen, developer harus menempuh proses penebusan terlebih dahulu dengan menyerahkan sejumlah dana kepada bank untuk menarik sertifikat. Hal ini banyak terjadi pada penjualan rumah secara tunai. Nilai tebusan/setoran satu sertifikat kavling pada bank yang harus diserahkan/disetorkan developer tergantung dari kesepakatan dalam perjanjian kredit bank yang disesuaikan dengan besarnya nilai plafond kredit yang diberikan kepada developer. Proses hukum dalam tahap transaksi sebagaimana diuraikan di atas akan melewati berbagai proses/tahapan perbuatan hukum seperti digambarkan pada bagan berikut:



Tahapan perbuatan hukum di atas secara rinci dimuat dan menjadi klausula dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli unit rumah.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Dalam hubungan hukum jual beli rumah antara konsumen dan developer diawali dengan penandatanganan suatu perjanjian jual beli di bawah tangan dengan bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau Perjanjian Pemesanan Rumah (PPR). Hal ini sesuai dengan amanat diktum kedua

Kepmenpera No.09/KPTS/M/1995 tanggal 23 Juni 1995), yang menegaskan bahwa: setiap adanya Pengikatan Jual Beli Rumah wajib mengikuti pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah beserta contohnya. Contoh perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah sebagai lampiran Kepmenpera No.09/KPTS/M/1995 dapat dilihat pada bagian lampiran tulisan ini. Bagi konsumen yang terpenting adalah, menandatangani suatu perjanjian jual beli, karena ketiadaan perjanjian tersebut justru akan lebih melemahkan kedudukan konsumen karena tidak adanya ikatan hukum (alat bukti) secara tertulis atas objek perjanjian jual beli yaitu rumah. Umumnya konsumen tidak terlalu mempersoalkan isi dan materi perjanjian selain dari materi tentang harga dan objek jual beli. Penandatanganan perjanjian ini sangat perlu sebagai bentuk adanya hubungan hukum perjanjian antara konsumen dan developer terhadap objek perjanjian.

Mekanisme pembayaran

Selain objek jual beli dan harga jual yang diatur dalam PPJB atau PPR, juga ditentukan mengenai mekanisme pembayaran yang harus dilakukan oleh konsumen. Mekanisme atau aturan pembayaran ini meliputi pembayaran tanda jadi (*booking fee*), uang muka (*down payment*), dan pelunasan harga, yang dapat dilakukan konsumen dengan cara sesuai yang telah disepakati dan ditentukan dalam PPJB/PPR. Cara pembayaran dapat dilakukan baik secara tunai (*cash* keras), angsuran/cicilan (*cash* bertahap), maupun melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari bank. Bentuk pembayaran dapat dilakukan konsumen dengan tunai pada kasir developer, menggunakan media surat berharga (cek, bilyet giro), melalui transfer atau inkaso ke rekening bank atas nama developer atau dengan cara melakukan kompensasi pembayaran bagi konsumen yang bermitra usaha dengan developer. Semua bentuk dan cara pembayaran ini dilakukan sesuai kesepakatan dan persetujuan para pihak.

Pengalihan Hak dan Penyerahan Sertifikat Bukti Hak

Pengalihan hak ini dilakukan pada saat serah terima bangunan rumah kepada konsumen yang telah melunasi seluruh harga. Pengalihan hak ini ditandai dengan penandatanganan Akte Jual Beli (AJB) di depan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT/Notaris atau PPATS/Camat). Dokumen-dokumen yang harus dipersiapkan pada saat penandatanganan AJB ini adalah asli sertifikat objek tanah dan bangunan rumah yang dialihkan (sertifikat HGB atas nama developer), SPPT PBB (kavling atau induk), Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama pembeli, Akte Pendirian dan Anggaran Dasar serta pengesahannya (developer berbadan hukum), KTP pengurus perseroan yang berhak menandatangani AJB selaku pihak penjual.

Janji yang disampaikan developer pada berbagai media atau sarana tersebut merupakan bentuk informasi yang sangat mempengaruhi dan mendorong keinginan konsumen untuk membeli rumah tinggal di lokasi permukiman yang dibangun developer. Konsumen tentunya telah mempertimbangkan bahwa harga jual unit rumah yang ditawarkan developer sudah termasuk komponen harga sarana dan prasarana yang harus dibayar dalam harga jual, sehingga konsumen menganggap bahwa dengan pembayaran seluruh harga jual sudah meliputi harga/nilai bangunan rumah dan tanah, sarana dan prasarana serta penataan taman dan tanaman.

Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah Dari Developer di Kota Makassar

Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan hukum kepada konsumen (Pasal 1 angka (1) UUPK). Perlindungan hukum merupakan perlindungan atas hak-hak konsumen baik dari pelaku usaha, pemerintah serta institusi hukum dalam kaitannya dengan pemanfaatan atau penggunaan suatu produk barang dan/atau jasa, baik berdasarkan perjanjian maupun menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada konsumen sesuai asas perlindungan konsumen.

Untuk mewujudkan perlindungan bagi konsumen, maka perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama berdasarkan 5 (lima) asas yang relevan dalam pembangunan nasional (penjelasan Pasal 2 UUPK), yaitu: Asas manfaat dimaksudkan untuk mengamanatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan; Asas keadilan dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil; Asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, pemerintah dalam arti materil ataupun spritual; Asas keamanan dan keselamatan konsumen dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan; Asas kepastian hukum dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.

Perlindungan hukum atas hak-hak konsumen di atas, harus diperoleh tiap-tiap konsumen pada setiap proses tahapan transaksi, baik pada tahap pratransaksi (sejak awal proses produksi), tahap transaksi (proses jual beli) maupun pada tahap purna/pascatransaksi (pemanfaatan dan penggunaan rumah tinggal). Perlindungan hukum dalam setiap tahapan transaksi tersebut selanjutnya menjadi norma-norma perlindungan bagi konsumen.

Jika merujuk pada UUPK, proses/tahapan tersebut telah dikelompokkan dalam norma-norma perlindungan konsumen dalam sistem UUPK yang oleh Yusuf Shofie (2003:10), dikelompokkan sebagai berikut: Kegiatan produksi dan/atau perdagangan barang dan/atau jasa (Pasal 8 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3)) UUPK; Kegiatan penawaran, promosi, dan periklanan barang dan/atau jasa (Pasal 9 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), Pasal 10, Pasal 12, Pasal 13 ayat (1)

dan ayat (2), Pasal 15, Pasal 16, serta Pasal 17 ayat (1) dan ayat (2)) UPK; 3. Kegiatan transaksi penjualan barang dan/atau jasa (Pasal 11, Pasal 14, serta Pasal 18 ayat (1), ayat (2), dan ayat (4)) UUPK; 4. Kegiatan pascatransaksi penjualan barang dan/atau jasa (Pasal 25 dan Pasal 26) UUPK.

Pengelompokan norma-norma perlindungan hukum bagi konsumen dalam UUPK yang dilakukan oleh Yusuf Shofie di atas berlaku pula dalam setiap proses/tahapan transaksi jual beli rumah antara konsumen dan developer, yang diuraikan sebagai berikut:

Perlindungan Hukum Pada Kegiatan Produksi, Penawaran, Promosi dan Periklanan

Perlindungan hukum pada kegiatan produksi, penawaran, promosi dan periklanan rumah merupakan proses tahapan pratransaksi, di mana developer baru memulai kegiatan produksi bangunan rumah tinggal yang meliputi pengadaan/penyediaan lahan, pematangan lahan (*land clearing* atau *cut and fill*), pengurusan kelengkapan perizinan, penyusunan *Master Plan/Site Plan*, persiapan arsitektural dan sipil rancangan konstruksi serta pembangunan fisik bangunan rumah. Produksi bangunan rumah ini selanjutnya akan ditawarkan kepada konsumen (*user*), baik melalui penawaran langsung (*direct selling*) maupun dengan menggunakan sarana promosi dan periklanan yang ada (*indirect selling*). Norma-norma perlindungan hukum bagi konsumen pada kegiatan ini diatur di dalam Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 15, Pasal 16 dan Pasal 17 UUPK. Ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal tersebut berisi larangan bagi pelaku usaha (developer).

Ketentuan Pasal 8 UUPK ini melarang pelaku usaha (developer, kontraktor atau sub kontraktor) membangun atau memproduksi bangunan rumah yang tidak sesuai dengan spesifikasi teknis ataupun kualitas bangunan yang ditawarkan pada saat penawaran perdana (*direct selling* atau *indirect selling*). Dalam hal pekerjaan bangunan rumah diserahkan kepada kontraktor atau sub kontraktor sebagai mitra usaha developer, maka kontraktor atau sub

kontraktor sebagai pelaku usaha penyedia jasa konstruksi (perencana, pelaksana atau pengawas konstruksi) dilarang membangun rumah yang tidak sesuai spesifikasi teknis yang ditentukan dalam Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang telah disetujui, mengurangi kuantitas material sehingga mempengaruhi rendahnya kualitas bangunan. Sedangkan developer dilarang memperdagangkan bangunan rumah yang tidak sesuai dengan mutu, tingkatan, komposisi, proses pengolahan, gaya, mode, atau penggunaan tertentu sebagaimana dinyatakan dalam brosur.

Dalam kegiatan produksi, developer dilarang membangun rumah yang tidak dilengkapi dengan izin atau persyaratan administrasi dari Pemerintah Kota/Daerah setempat seperti: rekomendasi izin prinsip, izin lokasi, rekomendasi Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), persetujuan dan pengesahan *master plan/site plan*, izin mendirikan bangunan, dan sertifikat bukti hak.

Setelah kegiatan produksi selesai, selanjutnya developer akan melakukan serangkaian kegiatan penawaran, promosi dan periklanan untuk memberikan informasi tentang produk bangunan rumah kepada konsumen.

Dalam kegiatan promosi dan penawaran ini, seringkali developer memberikan informasi dan penjelasan yang berlebihan kepada konsumen yang tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya. Seperti dalam brosur dicantumkan *master plan/site plan* yang menggambarkan tentang seluruh rencana pengembangan jangka panjang berupa pembangunan fasum, fasos dan sarana pendukung lainnya. Uraian spesifikasi teknis yang menjamin kualitas dan keandalan bangunan rumah, serta pemberian diskon harga atau hadiah-hadiah tertentu. Kata-kata atau kalimat-kalimat tersebut dirangkai dalam brosur dan terkesan sangat ideal. Terlebih lagi penjelasan *sales marketing (direct selling)* yang sangat indah dengan memberikan gambaran yang berlebihan tentang rencana pengembangan, bahkan seringkali memberikan janji-janji yang belum pasti, mengungkapkan kelemahan-kelemahan dan merendahkan produk developer pesaingnya. Hal ini dilakukan guna menarik perhatian dan minat

konsumen untuk memutuskan membeli rumah tinggal pada developer tersebut. Apalagi saat ini strategi dan manajemen pemasaran serta media promosi yang sedemikian canggih namun terkadang tidak beretika, menghalalkan segala macam cara untuk meraup keuntungan dan menguasai pasar. Dalam melakukan kegiatan promosi seringkali developer menawarkan dan menjanjikan pemberian hadiah kepada konsumen, seperti hadiah seperangkat alat dapur, kursi tamu, sofa, tempat tidur atau *springbed* atau alat-alat rumah tangga lainnya. Pemberian hadiah ini di dalam Pasal 13 ayat (1) UUPK diatur bahwa: pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, atau mengiklankan suatu barang dan/atau jasa dengan cara menjanjikan pemberian hadiah berupa barang dan/atau jasa lain secara cuma-cuma dengan maksud tidak memberikannya atau memberikan tidak sebagaimana yang dijanjikannya.

Perlindungan Konsumen Pada Kegiatan Transaksi Penjualan Rumah

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa jual beli rumah antara developer dan konsumen ditandai dengan penandatanganan suatu perjanjian pengikatan jual beli, baik model PPJB maupun PPR. Model perjanjian ini adalah baku (kontrak standar) yang telah dirancang dan disusun oleh developer. Dalam menyusun kontrak standar ini, umumnya klausula-klausula dalam kontrak tersebut lebih banyak melindungi kepentingan developer, seperti klausula tentang penerapan denda/*penalty* bila konsumen terlambat melakukan pembayaran harga, sedangkan bila developer terlambat menyelesaikan dan menyerahkan bangunan rumah kepada konsumen tidak dikenakan denda, bahkan dapat melakukan pembatalan secara sepihak jual beli tersebut tanpa pemberitahuan sebelumnya kepada konsumen. Sedangkan, bila konsumen ingin membatalkan jual beli, maka tanda jadi atau uang muka yang telah dibayarkan konsumen akan dipotong beberapa persen.

PENUTUP

Dari uraian pembahasan sebelumnya, maka hasil penelitian yang dapat disimpulkan sebagai berikut Hubungan hukum yang timbul dalam jual beli dan pemanfaatan rumah antara konsumen dan developer tidak hanya berlangsung karena adanya perjanjian (perjanjian pengikatan jual beli) semata, tetapi juga timbul karena ketentuan undang-undang (hubungan hukum perikatan). Hubungan hukum tersebut berlangsung pada setiap proses/tahapan transaksi, baik tahap pra transaksi, tahap transaksi maupun tahap purna/pascatransaksi, yang dimulai dari kegiatan developer untuk menyediakan berbagai macam kelengkapan perisinan, proses produksi (penyediaan dan pemanfaatan lahan untuk pembangunan rumah tinggal beserta sarana dan prasarana), promosi dan penawaran (brosur, iklan. Hubungan hukum tersebut berlangsung pada setiap proses/tahapan transaksi, sehingga perlindungan hukum harus pula diperoleh setiap konsumen dalam setiap tahapan transaksi. Perlindungan hukum atas hak-hak konsumen dalam proses tahapan jual beli dan pemilikan rumah tinggal telah diatur dan tersebar dalam berbagai ketentuan hukum dan perundang-undangan seperti: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Permasalahan sengketa yang seringkali dihadapi konsumen dalam jual beli dan pemilikan rumah, menunjukkan kecenderungan konsumen untuk tidak menggunakan sarana/wadah penyelesaian sengketa yang ada (litigasi dan non litigasi), tetapi lebih cenderung melakukan musyawarah dengan developer.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmadi Miru. 2000. *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia*. Disertasi. Universitas Airlangga. Surabaya.
- Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo. 2004. *Hukum Perlindungan Konsumen*. PT.RajaGrafindo Persada. Jakarta.
- Endang Sri Wahyuni. 2003. *Aspek Hukum Sertifikasi dan Keterkaitannya dengan Perlindungan Konsumen*. PT.Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani. 2001. *Hukum tentang Perlindungan Konsumen*. PT.Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Husni Syawali dan Neni Sri Imaniyati. 2000. *Hukum Perlindungan Konsumen*. CV.Mandar Maju. Bandung.
- Nasution, Az. 1995. *Konsumen dan Hukum, Tinjauan Sosial, Ekonomi dan Hukum pada Perlindungan Konsumen Indonesia*. Pustaka Sinar Harapan. Jakarta.
- Parlindungan, A.P. 2001. *Komentar atas Undang-Undang Perumahan dan Permukiman & Undang-Undang Rumah Susun*. CV.Mandar Maju. Bandung.
- Ronny Hanitijo Soemitro. 1983. *Metodologi Penelitian Hukum*. Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Salim, H.S. 2003. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*. Sinar Grafika. Jakarta.