

**ANALISIS HUKUM MENGENAI JUAL BELI HUNIAN RUMAH
ANTARA DEBITUR DENGAN DEVELOPER DI KOTA
BANDUNG YANG TIDAK SESUAI DENGAN PENAWARAN
IKLAN BERDASARKAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM
PERDATA DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG
NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN
KONSUMEN**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Mendapatkan Gelar
Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana

Disusun Oleh :

Agness Vionalova

41151010120018

Program Kekhususan : Keperdataan

Dibawah bimbingan :

Dr. H. Deny Haspada, SH, SP.1



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA
BANDUNG
2018**

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : AGNESS VIONALOVA

NPM : 41151010120018

Jenis Penulisan Tugas Akhir : SKRIPSI

Judul Penulisan Tugas Akhir :

ANALISIS HUKUM MENGENAI JUAL BELI HUNIAN RUMAH ANTARA DEBITUR DENGAN DEVELOPER DI KOTA BANDUNG YANG TIDAK SESUAI DENGAN PENAWARAN IKLAN BERDASARKAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN

Menyatakan bahwa tugas akhir ini adalah hasil karya sendiri dan bukan merupakan plagiat. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa tugas akhir ini plagiat, saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai ketentuan yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar, sehat wal'afiat dan tanpa tekanan dari pihak manapun.

Yang Menyatakan,

AGNESS VIONALOVA
41151010120018

ABSTRAK

Tingginya pertumbuhan penduduk serta tingkat urbanisasi di negara berkembang mengakibatkan tingginya kebutuhan atas tempat hunian. Dewasa ini didapati pengembang-pengembang atau developer-developer perumahan yang bersaing untuk menciptakan hunian yang nyaman, murah dan berkualitas. Tidak menutup kemungkinan bahwa pengembang atau developer melakukan upaya-upaya promosi yang salah satunya melalui iklan baik menggunakan media cetak maupun menggunakan media elektronik yang dimana dengan maksud untuk meningkatkan penjualan. Iklan yang dibuat oleh pengembang atau developer haruslah sesuai dengan fakta yang ada, akan tetapi terkadang iklan yang dibuat oleh pengembang atau developer menyimpang dari aturan sehingga merugikan masyarakat. Seperti salah satu developer perumahan yang dalam iklannya dengan sengaja memasukan angka cicilan yang tidak sesuai. Sedangkan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bahwa produsen dalam iklannya wajib menyampaikan informasi yang sebenarnya. Permasalahan hukum yang penulis teliti adalah bagaimana akibat hukum suatu penawaran terhadap pelaksanaan jual beli? Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pembeli terhadap penawaran Developer yang berbentuk iklan berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dihubungkan dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen?

Metode pendekatan yang digunakan adalah Yuridis Normatif, yaitu penelitian yang didasarkan kepada peraturan perundang-undangan yaitu penulis menggunakan pasal-pasal yang terdapat dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Sfesifikasi penelitian yaitu bersifat deskriptif analitis yaitu mendeskripsikan objek penelitian dalam hal ini pada Iklan yang dibuat oleh pengembang atau developer perumahan yang mengandung informasi yang menyimpang dan dapat mengakibatkan kerugian bagi masyarakat, sehingga diperoleh fakta-fakta hukum yang terungkap. Selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode Yuridis Kualitatif yaitu data di tuangkan dalam bentuk uraian kalimat tanpa menggunakan rumus-rumus atau angka-angka statistik.

Penawaran tidak memiliki suatu akibat hukum jika tidak ada tindak lanjut dari penawaran yang di ajukan karena tidak adanya perbuatan hukum antara pihak yang menawarkan dengan pihak yang ditawarkan, akan tetapi jika penawaran tersebut ditindak lanjuti dan kemudian berujung dengan kesepakatan maka memiliki akibat hukum yang dimana masing-masing pihak dapat menentukannya selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Produsen dalam menawarkan produk-produknya melalui media iklan seharusnya taat terhadap peraturan yang ada. Adanya Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang dimana terdapat pasal tersendiri yang mengatur mengenai iklan telah melindungi hak-hak masyarakat sebagai konsumen.

ABSTRACT

The elevation of the level of nascency and urbanization in our society has come into consequences of equal elevation on demand for housing properties. Currently, the developers are competing to provide comfortable, low price, and quality based establishment. In order to be able to accomplish such target, it is the nature of the business that some of the developers will be utilizing several options of marketing media to promote their products and to elevate their sales. It is to be considered as a legal requirement that advertisements, created, approved to be published are based on facts and contain no deception or false information which will harm the public (consumers). As it is regulated by Statute No. 8 of 1999 on Consumer Protection, that any producers in any advertisement advertising their business or any thing related to such, are obligated to provide true explanations regarding their products. The legal matters to be analyzed in this research are what is the legal consequences arisen towards a re-negotiation on the implementation of a transaction? What are protections provided by the law based on Statute No. 8 of 1999 on Consumer Protection against any deviation of the facts presented on the advertisement of housing product.

Research method used within the reserach are Juridist-Normative method, which is based on legislation related the matters (Statute No.8 of 1999 on Consumer Protection). Research specification is on analitic-descriptive which describing the research objects, which is advertisement created by housing products developers which contains a false informations. The data will be analyzed using Juridist- Qualitative methods which in a non mathematical and statistical matter.

An offer does not have any legal consequences if there is no reaction towards such offer from the other party offered. If the party offered is presenting his reaction towards such offer, and the negotiation resulting on an agreement, then the legal consequences of such contract will be depends on the will of the parties, as long as the provisions agreed does not violates any existing legislation in Indonesia. The producers are obligated to provide a valid informations on their products within any advertisements they established according to Statute No. 8 of 1999 on Consumer Protection.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmaanirrahiim,

Puji dan syukur penulis panjatkan pada Alloh SWT, karena berkat rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Penulisan skripsi ini dilakukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana. Adapun judul skripsi yang penulis ajukan adalah: “ANALISIS HUKUM MENGENAI JUAL BELI HUNIAN RUMAH ANTARA DEBITUR DENGAN DEVELOPER DI KOTA BANDUNG YANG TIDAK SESUAI DENGAN PENAWARAN IKLAN BERDASARKAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN”. Penulisan tugas akhir ini dilakukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

Penulis ucapkan terima kasih kepada Yang Terhormat Bapak Dr. H. Deny Haspada, SH, SP.1, selaku pembimbing dan juga selaku Wakil Rektor III Universitas Langlangbuana. Ucapan terima kasih penulis sampaikan pula kepada Yang Terhormat:

1. Bapak Dr. H. R. AR. Harry Anwar, S.H., M.H., selaku Rektor Universitas Langlangbuana.
2. Dr. Hernawati RAS, S.H., M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

3. Ibu Meima, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
4. Ibu Sri Mulyati Chalil, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
5. Bapak Dani Durachman, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
6. Ibu Eni Dasuki Suhardini, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
7. Ibu Dini Ramdania, S.H., M.H., selaku Wakil Kepala Program Studi Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
8. Bapak Sugeng Rahardja, S.H., M.H., selaku Dosen Wali penulis.
9. Seluruh Dosen dan Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
10. Fajar Bena Agustian, S.H., Toni Prasetyo Utomo, S.H., Zailani Aziz, S.H., Asep Rizal Ginanjar, S.H., Azhaar Farah Putri, Asmi Adhitya Utami, serta rekan mahasiswa angkatan 2012 dan 2013 sebagai rekan diskusi serta telah memberikan motivasinya.
11. Serta pihak-pihak yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu yang telah membantu dalam penulisan tugas akhir ini.

Secara khusus, penulis ucapkan terima kasih yang tiada terhingga untuk orang tua, yaitu Ibunda Iyin Suyantini dan Ayahanda Dadang Hermanto Almunir (Alm), dengan segala kasih sayang dan do'a restunya

serta segala ketulusannya telah memberikan dukungan moril dan materil yang tak terhingga selama penulis menuntut Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana. Keluarga Besar Abdul Kadir dan Keluarga Besar Almunir St. Madjolelo (Alm) yang selalu memberikan dukungan serta semangat selama penulisan tugas akhir ini. Untuk adik tercinta Rezsi Mega Juliana yang selalu memberi dukungan terhadap penulis, dan Untuk anakku tersayang Gio Alvarendra sebagai penyemangat untuk menyelesaikan tugas akhir ini. Tidak lupa juga Irfan Ferdiansyah Muis, S.H., yang selalu menemani, memberikan semangat dan dorongan serta selalu mengingatkan setiap hari selama penyusunan tugas akhir ini. Serta seluruh Karyawan/Karyawati PT. MNC Asuransi Indonesia.

Akhirnya, semoga bantuan dan bimbingan yang telah diberikan dapat menjadi pendorong untuk mencapai kemajuan dalam menggapai cita-cita. Semoga Allah SWT membalas dengan banyak kebaikan bagi semua pihak yang telah memberikan bantuan dan dukungannya kepada penulis. Harapan penulis, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua. Aamiin.

Bandung, Mei 2018

Penulis,
Agness Vionalova

DAFTAR ISI

PERNYATAAN

ABSTRAK i

KATA PENGANTAR ii

DAFTAR ISI..... vi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Identifikasi Masalah..... 9

C. Tujuan Penelitian..... 9

D. Kegunaan Penelitian 10

E. Kerangka Pemikiran 11

F. Metode Penelitian..... 20

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI, PERLINDUNGAN KONSUMEN DAN IKLAN

A. Tinjauan umum Mengenai Jual Beli 23

1. Pengertian Jual Beli 23

2. Unsur-Unsur Jual Beli 35

3. Hak dan Kewajiban dalam Jual Beli 38

B. Tinjauan Umum Mengenai Perlindungan Konsumen 47

1. Pengertian Perlindungan Konsumen 47

2. Hak dan Kewajiban Produsen dan Konsumen..... 51

3. Penyelesaian Sengketa Konsumen 64

C. Tinjauan Umum Mengenai Iklan

1. Pengertian Iklan 74

| | |
|--|-----|
| 2. Unsur-Unsur Iklan | 75 |
| BAB III PENAWARAN IKLAN OLEH DEVELOPER DALAM PENJUALAN TEMPAT HUNIAN | |
| A. Iklan Sebagai Media Penawaran | 84 |
| 1. Syarat-Syarat Iklan | 84 |
| 2. Iklan yang Baik | 86 |
| B. Developer Sebagai Pembuat Iklan | 92 |
| 1. Tanggung Jawab Developer Sebagai Pembuat Iklan .. | 94 |
| 2. Konten Dalam Iklan | 96 |
| C. Contoh Kasus | 100 |
| BAB IV AKIBAT HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI HUNIAN RUMAH ANTARA DEBITUR DENGAN DEVELOPER DIKOTA BANDUNG | |
| A. Akibat hukum suatu penawaran iklan dari developer terhadap pelaksanaan perjanjian jual beli | 102 |
| B. Perlindungan hukum bagi pembeli hunian rumah yang tidak sesuai dengan penawaran iklan | 106 |
| BAB V KESIMPULAN DAN SARAN | |
| A. Kesimpulan..... | 110 |
| B. Saran..... | 112 |
| DAFTAR PUSTAKA | |
| LAMPIRAN | |
| CURRICULUM VITAE | |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tingginya pertumbuhan penduduk serta tingkat urbanisasi di negara berkembang mengakibatkan tingginya kebutuhan atas tempat hunian, terutama di kota-kota besar.

Kebutuhan akan tempat hunian dari tahun ke tahun mengharuskan tiap negara harus memenuhi kebutuhan tersebut, baik melalui kegiatan peningkatan produksi dan kualitas tempat tinggal di perkotaan serta menyediakan kavling siap bangun.¹ Kebijakan pembangunan tempat hunian di Indonesia, terutama di kota-kota besar banyak yang diarahkan menuju pembangunan kompleks-kompleks perumahan dan apartemen sesuai dengan rencana penataan ruang di masing-masing kota di Indonesia.

Indonesia sebagai salah satu negara berkembang juga tidak lepas dari masalah di atas. Masalah yang dialami khususnya di kawasan perkotaan adalah masih banyaknya kawasan tempat hunian yang letaknya tidak strategis dan tidak sesuai dengan pola tata ruang kota yang baik.

Sebuah kota besar dituntut harus dapat menampung berbagai kawasan didalamnya seperti kawasan tempat tinggal, kawasan industri,

¹ Komarudin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Pemukiman*, Yayasan, REI-PT. Rakasindo, Jakarta, 1997, hlm. 5

kawasan perkantoran dan sebagainya. Tuntutan tersebut sulit untuk direalisasikan karena adanya ketimpangan antara ketersediaan kavling tanah di perkotaan yang siap bangun dengan tingginya pertumbuhan penduduk dari tahun ke tahun.

Penyelenggaraan negara dilaksanakan melalui Pembangunan Nasional dalam segala aspek kehidupan bangsa, oleh penyelenggara negara. Penyelenggaraan negara yang terkandung dalam bentuk kebijakan-kebijakan umum dari pemerintah sebagai wakil masyarakat yang bertugas menjalankan roda pemerintahan serta melindungi dan memberikan kesejahteraan bagi masyarakatnya, di mana hal ini dituangkan dalam Pembukaan UUD Republik Indonesia tahun 1945 alinea IV yaitu :

“Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan., perdamaian abadi, dan keadilan sosial, maka disusunlah Kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasarkan kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia, dan kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/Perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu Keadilan Sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.”

Selain terdapat dalam rumusan alinea ke-empat pembukaan UUD 1945 di atas, tujuan negara untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan memberikan kesejahteraan bagi masyarakatnya juga

terdapat dalam UUD Republik Indonesia tahun 1945, Pasal 28 H ayat (1) yang menyebutkan bahwa: "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan."

Berdasarkan Pasal tersebut di atas, maka kebutuhan terhadap lingkungan yang baik dan layak merupakan hak setiap warga negara Indonesia dan untuk melaksanakan tujuan tersebut, negara berkewajiban memberikan arah dan kebijakan dalam suatu perundang-undangan, agar pemenuhan kewajiban memberikan kesejahteraan kepada masyarakat dapat dilaksanakan dengan baik.

Upaya pemerintah dalam membenahan pola tata ruang kota dan peningkatan tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat hunian membuat pemerintah mengarahkan kebijakan pembangunan tempat tinggal yang berkonsep perumahan dan apartemen.

Kebijakan pemerintah tersebut harus memperhatikan bahwa pembangunan perumahan dan permukiman bertujuan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia mewujudkan tempat hunian yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman serasi dan teratur, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, serta menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya dan bidang-bidang lain, dalam rangka peningkatan dan pemerataan

kesejahteraan rakyat menuju masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila.²

Pembangunan perumahan dan apartemen merupakan alternatif pengembangan sarana tempat tinggal yang baik agar pemukiman yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau tempat hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan kehidupan dapat lebih terkontrol dan terlindung dari polusi atau limbah yang berasal dari kawasan industri sehingga masyarakat sedapat mungkin dapat terjaga kesehatannya.

Pada umumnya, pembangunan perumahan dan apartemen dilakukan oleh Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Permukiman yang biasanya dalam masyarakat dikenal dengan sebutan Developer. Penyediaan tanah yang di atasnya akan didirikan bangunan perumahan atau apartemen, Developer terkadang membeli tanah yang merupakan milik pemerintah atau dengan melakukan pembebasan tanah milik masyarakat dengan cara membelinya dari pemilik tanah yang bersangkutan. Tanah yang telah dibeli oleh Developer ini nantinya akan dikavling-kavling atau diberi batas sesuai dengan ukuran satuan rumah yang akan dibangun di atasnya yang akan ditawarkan kepada calon konsumen.

Pembangunan suatu perumahan atau apartemen, Developer membutuhkan dana yang sangat besar untuk pembiayaan

² Lihat Surat Keputusan Bersama 3 Menteri No: 648-384 tahun 1992 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan Dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian Yang Berimbang.

pembangunan mulai dari pembebasan tanah sampai pada pembangunannya. Sumber pembiayaan para Developer biasanya berasal dari biaya sendiri atau dengan melakukan pinjaman (kredit) pada bank. Berdasarkan hal ini, para Developer telah mulai menjual tiap satuan rumah atau apartemen kepada masyarakat walaupun bangunan yang menjadi objek penjualan belum selesai dibangun atau belum dalam keadaan siap huni agar uang hasil penjualan dapat digunakan untuk melanjutkan operasional pembangunan. Penjualan satuan rumah atau apartemen yang belum selesai dibangun biasanya dilakukan dengan cara menunjukkan rancangan bentuk utuh dari lokasi dan bangunan yang sedang dibangun kepada pembeli.

Banyaknya pembangunan perumahan dan apartemen di kota-kota di Indonesia mengakibatkan semakin ketatnya persaingan antara Developer dalam memasarkan produknya kepada calon konsumen. Para Developer dalam memasarkan biasanya menawarkan fasilitas-fasilitas yang akan di bangun di kompleks perumahan atau apartemen tersebut seperti sarana olahraga, sarana ibadah dan sebagainya. Developer dalam usaha untuk menjual produknya sering kali menggunakan iklan, yang dimana iklan ini mempunyai nilai peran yang tinggi terhadap penjualan produk yang dimiliki oleh Developer tersebut. Developer membuat iklan mengenai produknya tersebut dengan sebaik dan semenarik mungkin agar dapat menarik perhatian konsumen. Unsur-unsur yang terdapat dalam iklan sepatutnya mengacu kepada

ketentuan dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pengaturan mengenai penawaran, promosi dan pengiklanan terdapat pada Pasal 10 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi “Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan atau membuat pernyataan yang tidak benar atau menyesatkan mengenai:

- a. harga atau tarif suatu barang dan/atau jasa;
- b. kegunaan suatu barang dan/atau jasa;
- c. kondisi, tanggungan, jaminan, hak atau ganti rugi atas suatu barang dan/atau jasa;
- d. tawaran potongan harga atau hadiah menarik yang ditawarkan;
- e. bahaya penggunaan barang dan/atau jasa.

Ketentuan mengenai penawaran, promosi dan pengiklanan yang terdapat pada Pasal 10 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen tersebut sudah jelas, akan tetapi pada praktiknya demi untuk membuat suatu iklan yang menarik agar berdampak baik pada penjualan produk, Developer terkadang menyisipkan kalimat-kalimat atau data-data yang tidak sesuai sehingga dapat menyesatkan serta merugikan konsumen.

Permasalahan yang sering terjadi adalah ketika pembangunan perumahan atau apartemen telah selesai dan telah terjual, fasilitas yang dijanjikan pada saat penawaran penjualan melalui iklan tidak kunjung dipenuhi oleh pihak Developer. Ketika para pemilik satuan rumah atau apartemen mempertanyakan hal tersebut pada Developer, alasan yang diterima oleh para pemilik rumah adalah Developer tidak berkewajiban untuk membangun fasilitas tersebut karena hak dari para pemilik rumah hanya sebatas satuan rumah atau apartemen yang telah dibeli sesuai dengan yang termuat dalam perjanjian jual beli. Alasan lain yang diterima pembeli adalah Developer mempunyai hak penuh untuk melakukan perubahan terhadap pembangunan seperti yang terdapat dalam brosur penawaran.

Pada dasarnya, penawaran yang termuat dalam iklanlah yang menjadi alasan para konsumen untuk mengadakan Pengikatan Jual Beli. Konsekuensi yang seharusnya ditanggung oleh Developer yang tidak memenuhi isi dari penawaran adalah harus bertanggungjawab atas kerugian yang diderita oleh pihak lain yang telah menaruh pengharapan dan mengeluarkan biaya.

Beberapa negara maju yang menganut sistem *civil law* seperti Perancis, Belanda dan Jerman, Pengadilan memberlakukan azas itikad baik bukan hanya pada tahap penandatanganan dan pelaksanaan kontrak tetapi juga pada tahap awal yang memuat penawaran. Di negara yang menganut sistem *common law*, Pengadilan menerapkan

doktrin "*promissory estoppel*" yang memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang dirugikan karena percaya dan menaruh pengharapan terhadap janji-janji yang diberikan lawannya dalam tahap pra-kontrak (*preliminary negotiation*).³

Terkait kewajiban Developer dalam memenuhi penawaran baik itu berbentuk iklan atau brosur, pengaturannya dapat ditemui dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Keberadaan Undang-Undang ini diharapkan dapat meningkatkan harkat dan martabat konsumen dan juga dapat meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen/pembeli untuk melindungi dari pelaku usaha yang tidak bertanggung jawab, seperti yang penulis temukan disuatu daerah yang terletak di Kota Bandung, dimana pihak Developer membuat iklan berupa brosur yang dimana didalamnya terdapat harga rumah, type rumah, dan skema cicilan dengan tenor berbagai tahun. Akan tetapi disaat proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui salah satu bank ditemukan perbedaan yang ganjil yaitu dalam lampiran Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) yang dimana terdapat nominal angsuran per bulan tidak sesuai dengan iklan yang dibuat oleh pihak Developer.

Berdasarkan uraian singkat diatas terdapat permasalahan yang menarik untuk penulis analisis, maka penulis mencoba mengangkat permasalahan tersebut dan menuangkannya dalam penulisan hukum

³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. 12, PT. Intermedia, Jakarta, 1990, hlm. 3.

berupa skripsi yang berjudul “**ANALISIS HUKUM MENGENAI JUAL BELI HUNIAN RUMAH ANTARA DEBITUR DENGAN DEVELOPER DI KOTA BANDUNG YANG TIDAK SESUAI DENGAN PENAWARAN IKLAN BERDASARKAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN**”.

B. Identifikasi masalah

1. Bagaimana akibat hukum suatu penawaran iklan dari developere terhadap pelaksanaan jual beli?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pembeli hunian rumah yang tidak sesuai dengan penawaran iklan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian adalah untuk menjawab rumusan permasalahan yang diangkat dalam penulisan ini, yaitu :

1. Untuk memahami dan mengetahui akibat hukum suatu penawaran terhadap pelaksanaan perjanjian jual beli.
2. Untuk memahami dan mengetahui perlindungan hukum bagi pembeli terhadap penawaran Developer yang berbentuk iklan berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam berbagai upaya pengembangan ilmu hukum dan pembaharuan hukum nasional khususnya dalam bidang perlindungan konsumen.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi bagi kepentingan yang bersifat akademis baik dalam penelaahan hukum secara sektoral maupun menyeluruh dan sebagai tambahan bagi kepustakaan.

2. Kegunaan Praktis

- a. Memberi kontribusi yang dapat dijadikan masukan bagi pihak-pihak yang terkait mengenai perjanjian dan penawaran terutama di masa mendatang.
- b. Memberikan deskripsi yang jelas kepada Praktisi Hukum dan Akademisi mengenai pemberian perlindungan bagi pembeli dalam penawaran.

E. Kerangka Pemikiran

Alinea IV Pembukaan Undang-Undang Dasar RI tahun 1945 terdapat Tujuan Nasional Negara Republik Indonesia yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah

Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial. Pasal 28 (H) UUD 1945 juga merupakan bagian dari perwujudan Tujuan Nasional Negara Republik Indonesia.

Negara ikut serta mengatur berbagai segi kehidupan bangsa dengan memberikan pengaturan, pengarahan dan pengawasan terhadap masyarakatnya. Konsep negara kesejahteraan (*welfarestate*), dalam hal ini pemerintah, harus ikut ambil bagian terutama dalam bidang perekonomian yang berfungsi sebagai tulang punggung negara yaitu dengan membuat perangkat-perangkat hukum yang dapat mengatur dan mengarahkan kegiatan pembangunan agar sesuai dengan prinsip pembangunan Nasional. Perangkat hukum yang bervisi jauh ke depan sangat dibutuhkan karena hukum itu tidak boleh ketinggalan dengan proses perkembangan yang terjadi di dalam masyarakat, antara lain pembangunan. Pembangunan yang berkesinambungan menghendaki adanya konsepsi hukum yang selalu mampu mendorong dan mengarahkan pembangunan sebagai cerminan dari tujuan hukum modern.⁴

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (selanjutnya disebut SPPN)

⁴ Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan*, Cet. 2, PT.ALUMNI, Bandung, 2006, hlm. 5.

merupakan salah satu perangkat hukum yang bertujuan terciptanya tujuan negara. SPPN merupakan suatu kesatuan tata cara perencanaan pembangunan untuk menghasilkan rencana-rencana pembangunan dalam jangka panjang, jangka menengah dan tahunan yang dilaksanakan oleh unsur penyelenggara negara. Pembangunan nasional diselenggarakan berdasarkan demokrasi dengan prinsip-prinsip kebersamaan, berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, serta kemandirian dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan nasional. SPPN diselenggarakan berdasarkan Asas Umum Penyelenggaraan Negara.

Pembangunan dalam bidang ekonomi diharapkan dapat menunjang pembangunan di sektor-sektor lain dan pembangunan dalam bidang hukum diharapkan dapat mendukung terciptanya pembangunan nasional yang tertib sesuai dengan tujuan pokok dari segala hukum adalah agar tercapainya ketertiban.⁵ Ketertiban dan kepastian hukum sangat dibutuhkan untuk memperperlancar pelaksanaan pembangunan yang diantaranya adalah pembangunan secara fisik.

Pembangunan secara fisik ini diantaranya adalah dengan pembangunan perumahan dan apartemen sebagai sarana tempat tinggal masyarakat Indonesia. Setiap warga negara mempunyai hak

⁵ *Ibid*, hlm. 3.

untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur. Untuk memberikan hak tersebut, negara menyusun kebijakan umum pembangunan perumahan. Penyelenggaraan pembangunan perumahan dan apartemen, banyak aspek perjanjian mulai dari perjanjian jual beli tanah untuk dijadikan lahan perumahan atau apartemen sampai pada pengikatan jual beli satuan rumah atau apartemen.

Sebelum terjadinya pengikatan jual beli calon Konsumen mendapatkan bentuk-bentuk penawaran yang dilakukan dalam bentuk iklan dari pihak Produsen (Developer). Iklan adalah ajakan atau rayuan secara halus dengan tujuan membujuk orang lain untuk membeli produk/jasa yang ditawarkan. Perusahaan pasti mengeluarkan iklan mengenai produk dagangannya agar karena dengan iklan akan dapat mendorong penghasilan perusahaan. Iklan memainkan peran yang sungguh-sungguh berarti dalam kehidupan masyarakat, baik dari sudut biaya, pengaruh pada masyarakat bisnis dan konsumen, maupun pada kegiatan pemerintah.⁶

Penawaran merupakan bagian dari perjanjian pendahuluan sebelum adanya pengikatan jual beli yang akan dilakukan oleh para pihak. Iklan seharusnya mengandung unsur-unsur yang sesuai dengan fakta dan tidak menyesatkan konsumen agar tidak terjadinya

⁶ Az Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Diadit Media, Jakarta, 2002, hlm.244.

kerugian yang dialami oleh konsumen dikemudian harinya. Dalam Pasal 9 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dijelaskan yang isinya bahwa seorang produsen dilarang menawarkan atau mempromosikan produknya secara tidak benar dengan cara baik itu dengan penggunaan kata-kata yang berlebihan, penutupan efek samping dari produk, mengandung janji yang belum pasti dan hal lain yang diatur dalam Pasal 9 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Perlindungan konsumen berkaitan dengan perlindungan hukum.⁷ Dalam Pasal 1313 KUH Perdata disebutkan bahwa : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

Penawaran merupakan kebiasaan yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat yang terdapat dalam perjanjian pendahuluan. Berdasarkan Pasal 1339 KUH Perdata maka suatu perjanjian jual beli tidak hanya mengikat hal-hal yang secara tegas diatur di dalamnya tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kebiasaan, kepatutan dan undang-undang. Definisi mengenai penawaran tidak ditemukan dalam KUH Perdata tetapi dalam pelaksanaannya, penawaran harus tetap mengacu pada ketentuan-ketentuan dalam KUH Perdata. Terhadap

⁷ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, PT Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2006, hlm.19.

perjanjian-perjanjian yang belum diatur dalam undang-undang, karena KUH Perdata menganut asas kebebasan berkontrak, yang artinya bahwa setiap orang adalah bebas untuk membuat perjanjian apapun selain yang diatur dalam undang-undang, maka tidak tertutup kemungkinan bagi para pihak untuk membuat perjanjian tersebut.⁸

Pengaturan hukum perjanjian yang terdapat di buku III KUH Perdata menganut sistem terbuka yang sifatnya lebih elastis untuk mengisi kekosongan hukum terhadap perjanjian-perjanjian yang akan lahir di masa mendatang. Berbeda dengan hukum benda yang terdapat dalam buku II KUH Perdata yang menganut sistem tertutup, bahwa setiap orang tidak diperkenankan untuk mengadakan hak-hak kebendaan baru, selain yang ditetapkan dalam undang-undang.⁹ Banyaknya jenis-jenis perjanjian yang lahir dalam kehidupan masyarakat merupakan cerminan dari kebebasan berkontrak tetapi ketentuan dasarnya tetap mengacu pada KUH Perdata.

Kebebasan berkontrak dibatasi oleh undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Berbagai kontrak yang dilarang oleh undang-undang dan ketertiban umum seperti perjanjian oligopoli, perjanjian penetapan harga, perjanjian pembagian wilayah dan berbagai perjanjian lainnya seperti yang terdapat dalam Undang-

⁸ R. Setiawan. *Pokok-pokok hukum Perikatan*, Cet III, Putra Abadin, Bandung, 1999, hlm. 10.

⁹ Salim.H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Cet I, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 6.

undang No.5 tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat. Sedangkan contoh perjanjian yang bertentangan dengan kesusilaan seperti perjanjian perdagangan anak dan wanita.

Pasal 1338 KUH Perdata menyebutkan bahwa :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan yang oleh undang- undang dinyatakan cukup untuk itu Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”

Ketentuan Pasal 1338 (1) KUH Perdata memberi pernyataan bahwa masyarakat mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja atau tentang apa saja dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya, layaknya sebagai undang-undang bagi mereka. Ketentuan Pasal 1338 (1) KUH Perdata memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :

1. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
2. Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
4. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.¹⁰

Ketentuan Pasal 1338 ayat (2) dan (3) KUH Perdata memberi pernyataan bahwa perjanjian yang terjadi antara para pihak didasarkan oleh kesepakatan di mana salah satu pihak tidak dapat

¹⁰ *Ibid*, hlm. 7.

membuat keputusan sepihak tanpa persetujuan pihak lain yang dapat mengakibatkan salah satu pihak mengalami kerugian. Ketika Developer mengadakan perubahan pembangunan yang tidak sesuai lagi dengan isi penawaran, maka Developer telah mengingkari janjinya yang dimana perjanjian jual beli tanah beserta bangunan merupakan perjanjian formil sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 yang dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang (Notaris) telah terjadi. Penawaran yang terdapat dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh para pihak tidak boleh bertujuan untuk merugikan atau menipu salah satu pihak melainkan harus disepakati oleh kedua belah pihak dengan itikad baik.

Ketentuan dalam Pasal 1338 KUH Perdata inilah yang menjadi dasar diadakannya perjanjian pendahuluan yang berisi penawaran dalam kehidupan masyarakat Indonesia sehari-hari. Perjanjian pendahuluan tidak terdapat dalam KUH Perdata Indonesia khususnya dalam ketentuan buku III KUH Perdata yang mengatur mengenai perikatan layaknya seperti perjanjian jual-beli atau perjanjian sewa-menyewa yang jelas terdapat dalam KUH Perdata dan disebut sebagai “perjanjian bernama”.

Setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus memenuhi “syarat sahnya suatu perjanjian” agar dapat dijalankan dan tidak

bertentangan dengan ketentuan undang-undang. Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan empat syarat sahnya suatu perjanjian yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Permasalahan relevan dalam perjanjian pendahuluan yang berisikan penawaran sangat berkaitan dengan syarat sahnya suatu perjanjian terutama poin ke-3 yang mengatur mengenai “suatu hal tertentu”. Beberapa putusan pengadilan di Indonesia beranggapan bahwa suatu perjanjian pendahuluan yang berisi penawaran tidak memenuhi syarat “suatu hal tertentu” karena selain hal yang dijanjikan belum ada, isi perjanjian pendahuluan yang berisi penawaran mengenai fasilitas ini juga tidak terdapat dalam perjanjian jual beli. Pengadilan beranggapan belum ada suatu perjanjian, sehingga belum lahir suatu perikatan yang mempunyai akibat hukum bagi para pihak. Akibatnya, pihak yang dirugikan karena percaya pada janji-janji dari Developer dalam penawaran tidak terlindungi dan tidak dapat menuntut ganti rugi.

Keberadaan Undang-Undang Perlindungan Konsumen memberikan tambahan perlindungan bagi pembeli di mana di dalamnya diatur hak dan kewajiban pelaku usaha dan pembeli. Pelaku usaha yang menawarkan produknya harus menunaikan janji-

janjinya kepada pembeli selaku pihak yang mengkonsumsi produk tersebut. Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 7 yang bunyinya antara lain :

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang atau jasa serta memberikan penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan.

Selanjutnya dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen juga dijelaskan bahwa pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut.

Hukum perlindungan konsumen merupakan bagian dari hukum konsumen yang lebih luas. Az, Nasution, misalnya berpendapat bahwa hukum konsumen yang memuat asas- asas atau kaidah- kaidah yang mengatur, dan juga mengandung sifat yang melindungi kepentingan konsumen.¹¹ Hukum perlindungan konsumen adalah keseluruhan asas - asas dan kaidah - kaidah yang mengatur dan melindungi konsumen dalam hubungan dan masalah penyediaan dan penggunaan produk konsumen antara penyedia dan konsumen merupakan keseluruhan peraturan perundang -

¹¹ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, PT Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2006, hlm. 9-10.

undangan, baik undang - undang maupun peraturan perundang - undangan lainnya serta putusan – putusan hakim yang substansinya mengatur mengenai kepentingan konsumen.¹²

F. Metode Penelitian

Metode Penelitian dalam skripsi ini mengenai :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai adalah metode pendekatan yuridis normatif yaitu menekankan pada norma hukum yang mengatur hal-hal yang menjadi permasalahan yang diteliti, dalam hal ini mengenai pelaksanaan isi penawaran yang terdapat dalam perjanjian pendahuluan, karena permasalahan yang diteliti berkisar pada peraturan perundang-undangan serta kaitannya dengan penerapannya dalam praktik.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian deskriptif analitis karena bertujuan untuk memperoleh gambaran yang menyeluruh dan sistematis melalui suatu proses analisis terhadap permasalahan yang diidentifikasi dengan menggunakan peraturan hukum.

3. Tahap Penelitian

¹² Inosentius Samsul, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Universitas Indonesia Fakultas, Jakarta, 2004, hlm. 34.

A. Penelitian yang dilakukan oleh penulis merupakan Penelitian Kepustakaan, yaitu mengumpulkan sumber data primer, yang terdiri dari:

a. Bahan-bahan Hukum Primer yang berupa Peraturan Perundang-undangan, misalnya :

- 1) Undang-Undang Dasar 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-Undang Nomor 25 tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional;
- 4) Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
- 5) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960.

b. Bahan-bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan-bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer, antara lain tulisan para ahli.

c. Bahan-bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder, antara lain artikel majalah, koran, dan sebagainya.

4. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian kepustakaan, yaitu dengan menelusuri dan menganalisis bahan pustaka yang berkaitan dengan permasalahan yang akan di bahas.

5. Metode Analisis Data

Penarikan kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dilakukan dengan metode analisis yuridis kualitatif, data yang diperoleh kemudian disusun secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas tanpa mempergunakan rumus dan angka-angka.

6. Lokasi Penelitian

a. Kepustakaan

Penulis melakukan penelitian dengan mengumpulkan bahan-bahan Kepustakaan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas dari Perpustakaan Universitas Langlangbuana.

b. Tempat dan Alamat

Penulis melakukan penelitian dengan cara wawancara dengan nara sumber di rumahnya yang beralamat di Jl. Prasetya Raya No. 12.

BAB II
TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI, PERLINDUNGAN
KONSUMEN DAN IKLAN

A. Tinjauan umum Mengenai Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang paling lazim diadakan diantara para anggota masyarakat. Wujud dari perjanjian jual beli ialah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak, yang saling berjanji, yaitu si penjual dan si pembeli. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdata). Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata adalah : “Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik, dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan. Hak milik suatu barang yang semula dimiliki pihak penjual, akan berpindah tangan kepada si

pembeli apabila sudah ada penyerahan secara yuridis sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUHPerdota. Perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar (Pasal 1458 KUHPerdota).

Pasal 1517 KUHPerdota memberikan keterangan bahwa, jika pihak pembeli tidak membayar harga pembelian, maka itu merupakan suatu wanprestasi yang memberikan alasan kepada pihak penjual untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdota "harga" tersebut harus berupa sejumlah uang. Jika dalam suatu perjanjian tidak menunjuk kepada dua hal tersebut (barang dan uang), maka itu akan merubah perjanjiannya menjadi tukar menukar, atau kalau harga itu berupa jasa, perjanjiannya akan menjadi suatu perjanjian kerja.

Jual beli yang bersifat obligator dalam Pasal 1459 KUHPerdota menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual belum akan berpindah tangan kepada pembeli selama belum diadakan penyerahan yuridis menurut Pasal 612, 613, dan 616 KUHPerdota. Berpijak dari asas konsensualitas dalam perjanjian jual beli sejak tercapainya kata sepakat mengenai jual beli atas barang dan harga walaupun belum dilakukan penyerahan barang ataupun

pembayaran maka sejak saat itulah sudah lahir suatu perjanjian jual beli. Asas konsensualitas itu sendiri menurut pasal 1458 KUHPerdara mengatur sebagai berikut : “Jual beli sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar”

Kata konsensualitas tersebut berasal dari bahasa latin *consensus* yang artinya kesepakatan. Kata kesepakatan tersebut mengandung makna bahwa para pihak yang bersangkutan telah mencapai suatu persesuaian kehendak. Artinya apa yang dikehendaki oleh para pihak telah tercapai suatu kesamaan, kemudian dari persesuaian kehendak tersebut tercapai kata sepakat. Sebagai contoh pihak penjual sebagai pihak pertama ingin melepaskan hak milik atas suatu barang setelah mendapatkan sejumlah uang sebagai imbalannya. Begitu pula di pihak kedua sebagai pihak pembeli yang menghendaki hak milik atas barang tersebut harus bersedia memberikan sejumlah nominal (uang) tertentu kepada penjual sebagai pemegang hak milik sebelumnya.

Jual beli yang bersifat obligator dalam Pasal 1359 KUHPerdara, bahwa hak milik atas barang yang dijual belum akan berpindah ke tangan pembeli selama belum diadakan penyerahan menurut ketentuan Pasal 612 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa penyerahan atas benda bergerak dilakukan dengan

penyerahan nyata, Pasal 613 bahwa penyerahan piutang atas nama, dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan. Sifat obligatoir dalam perjanjian jual beli menurut KUHPerdara maksudnya bahwa perjanjian jual beli akan timbul hak dan kewajiban bertimbal balik pada para pihak. Yaitu saat meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijual, selanjutnya memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran atas harga yang telah menjadi kesepakatan. Sementara pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga sebagai imbalan haknya untuk mendapatkan penyerahan hak milik atas barang yang dibeli, dengan kata lain hak milik akan berpindah dari pihak penjual kepada pembeli setelah diadakan penyerahan. Jual beli merupakan suatu perjanjian yang timbul disebabkan oleh adanya hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak atau lebih. Pendukung perjanjian sekurang-kurangnya harus ada dua orang tertentu, masing-masing orang menduduki tempat yang berbeda. Satu orang menjadi pihak kreditur dan yang lain menjadi pihak debitur. Kreditur dan debitur itulah yang menjadi subjek perjanjian. Kreditur mempunyai hak atas prestasi dan debitur wajib memenuhi pelaksanaan prestasi terhadap kreditur.¹⁴

¹⁴ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1987, hlm. 5.

Kreditur di dalam jual beli adalah pembeli dan yang menjadi debitur adalah penjual. Ini tidak benar karena hanya menggambarkan sepihak saja, sedangkan jual beli adalah perjanjian timbal balik, baik penjual maupun pembeli sesuai dengan teori dan praktek hukum yang terdiri dari, yaitu :¹⁵

1. Individu sebagai *persoon* atau manusia tertentu;

a. *Natuurlijke persoon* atau manusia tertentu.

Subjek jual beli berupa orang atau manusia harus memenuhi syarat tertentu untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum secara sah. Seseorang harus cakap untuk melakukan tindakan hukum, tidak lemah pikirannya, tidak berada dibawah pengampuan atau perwalian. Apabila anak belum dewasa, orang tua atau wali dari anak tersebut yang harus bertindak.

b. *Rechts persoon* atau badan hukum.

Subjek jual beli yang merupakan badan hukum, dapat berupa koperasi dan yayasan. Koperasi adalah suatu gabungan orang yang dalam pergaulan hukum bertindak bersama-sama sebagai satu subjek hukum tersendiri. Sedangkan yayasan adalah suatu badan hukum dilahirkan oleh suatu pernyataan untuk suatu tujuan

¹⁵ M. Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 16.

tertentu. Dalam pergaulan hukum, yayasan bertindak pendukung hak dan kewajiban tersendiri.

c. *Persoon* yang dapat diganti.

Mengenai *persoon* kreditur yang dapat diganti, berarti kreditur yang menjadi subjek semula telah ditetapkan dalam perjanjian, sewaktu-waktu dapat diganti kedudukannya dengan kreditur baru. Perjanjian yang dapat diganti ini dapat dijumpai dalam bentuk perjanjian “*aan order*” atau perjanjian atas perintah. Demikian juga dalam perjanjian “*aan tonder*” atau perjanjian atas nama

Sedangkan menurut KUHPerdata, pihak-pihak dalam perjanjian diatur secara sporadis di dalam Pasal 1340, Pasal 1315, Pasal 1317, Pasal 1318 KUHPerdata, antara lain:

1. Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri.
2. Para ahli waris mereka dan mereka yang mendapat hak dari padanya.
3. Pihak ketiga.

Sedangkan Jika subyek-subyek tersebut (usaha dagang dan pembeli) mengandung larangan-larangan yang diatur dalam Pasal 1468, 1469, dan 1470 KUHPerdata, maka mereka tidak dapat melaksanakan perjanjian jual beli. Usaha dagang yang berperan sebagai penjual dalam melayani pembeli dapat bertindak langsung

tanpa keterikatan dengan perusahaan sebagai pihak yang memproduksi barang. Terdapat pula penjual yang berkedudukan sebagai penyalur resmi yang bertindak dan bergerak atas nama perusahaan atau agen resmi, seperti dalam perjanjian jual beli tersebut disini. Agen itu sendiri diartikan sebagai pihak yang menjalankan tugas sebagai penyalur untuk melayani konsumen dalam memenuhi kebutuhannya.¹⁶

Pasal 1332 KUHPerdara menyebutkan bahwa hanya benda yang berada dalam perdagangan saja yang dapat menjadi obyek suatu perjanjian jual beli. Dengan demikian obyek dari perjanjian jual beli tidak hanya benda yang berupa hak milik saja, tetapi benda yang menjadi kekuasaannya dan dapat diperdagangkan, asalkan pada waktu penyerahan dapat ditentukan jenis dan jumlahnya.

Ketentuan umum mengenai perikatan untuk menyerahkan sesuatu (Pasal 1235 KUHPerdara), dan ketentuan yang diatur secara khusus dalam ketentuan jual-beli (Pasal 1474), penjual memiliki 3 (tiga) kewajiban pokok mulai dari sejak jual-beli terjadi menurut ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara. Menurut ketentuan tersebut, secara prinsip penjual memiliki kewajiban untuk:¹⁷

- a. Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya.

¹⁶ Achmad Ichsan, *Dunia Usaha Indonesia*, Pradya Paramita, Jakarta, 1986, hlm. 113.

¹⁷ Gunawan Widjaja dkk, *Jual Beli*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta 2004, hlm. 127.

- b. Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika tidak telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli.
- c. Menanggung kebendaan yang dijual tersebut.

Pasal 1474 KUHPerdota menjelaskan bahwa, sebagai pihak penjual memiliki dua kewajiban penting dalam pelaksanaan perjanjian. Kewajiban tersebut adalah menyerahkan suatu barang dan menanggungnya.

Mengenai penyerahan atau levering dalam KUHPerdota, menganut 'sistem kausal' yaitu suatu sistem yang menggantungkan sahnyanya levering itu pada dua syarat :

1. Penyerahan atau levering telah dilaksanakan oleh yang berhak berbuat bebas (*beschikking sbevoegd*) terhadap orang yang di-levering.
2. Sahnya titel dalam perjanjian jual beli yang menjadi dasar levering (penyerahan).

Syarat tersebut diatas, khususnya sahnyanya titel yang menjadi dasar levering, dimaksudkan perjanjian obligator yang menjadi dasar levering tersebut. Adapun orang yang 'berhak berbuat bebas' adalah pemilik barang sendiri atau orang yang dikuasakan olehnya.

Mengenai penanggungan terhadap suatu barang dan atau barang yang kondisinya rusak (cacat produk) lebih lanjut diatur dalam Pasal 1504 KUHPerdota, yang menyatakan bahwa: "Si

penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi pada barang yang dijual, yang membuat barang itu tidak sanggup untuk pemakaian yang dimaksudkan, atau yang demikian mengurangi pemakaian itu sehingga, seandainya si pembeli mengetahui cacat- cacat itu, ia sama sekali tidak akan membeli barangnya, atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang”.

Maksud dari Pasal tersebut bahwa cacat yang membuat barang tersebut tidak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud dan cacat tersebut tidak diketahui oleh pembeli secara normal atau wajar pada saat ditutupnya perjanjian, dalam hal ini perjanjian jual beli. Mengapa dikatakan sebagai cacat tersembunyi, karena cacat tersebut tidak mudah kelihatan apabila tidak dilihat secara jeli dan teliti. Tetapi apabila cacat yang dimaksud sudah terlihat sebelumnya, maka barang tersebut tentu bukan lagi disebut sebagai cacat tersembunyi, melainkan dikategorikan sebagai cacat yang nampak atau kelihatan.

Cacat tersembunyi ialah cacat yang mengakibatkan kegunaan barang tidak sesuai lagi dengan tujuan pemakaian yang semestinya.¹⁸ Pengertian cacat tersembunyi dapat dibedakan menjadi 2 (dua) pengertian, yaitu:

- a. Cacat tersembunyi positif.

¹⁸ M. Yahya Harahap, *Segi – Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm.198.

Maksudnya adalah apabila cacat barang itu tidak diberitahukan oleh penjual kepada pembeli atau pembeli sendiri tidak melihat atau mengetahui bahwa barang tersebut cacat, maka terhadap cacat tersebut penjual berkewajiban untuk menanggungnya. Tentang cacat tersembunyi positif, lebih lanjut diatur dalam Pasal 1504 sampai dengan Pasal 1510 KUHPerdara. Dalam hal ini menurut Pasal 1504 KUHPerdara bila dikaitkan dengan Pasal 1506 KUHPerdara, dapat dikatakan bahwa penjual harus bertanggung jawab apabila barang tersebut mengandung cacat tersembunyi, lepas dari penjual mengetahui adanya cacat atau tidak melihat, kecuali jika dalam hal yang sedemikian telah meminta diperjanjikan bahwa ia tidak diwajibkan menanggung sesuatu apapun.

b. Cacat tersembunyi negatif.

Apabila cacat terhadap suatu barang sebelumnya sudah diberitahukan oleh penjual kepada pembeli, dan dalam masalah ini pembeli benar-benar sudah melihat adanya cacat terhadap barang tersebut, maka pembeli sendiri yang akan menanggungnya. Dalam suatu perjanjian jual beli apabila pihak pembeli menuntut berdasarkan cacat tersembunyi, maka pihak pembeli harus dapat membuktikan tentang adanya cacat tersebut kepada

Penjual, dengan alasan karena hak pihak pembeli adalah untuk mendapatkan barang tanpa cacat. Memang dalam kenyataannya, pihak pembelilah yang diberi beban untuk membuktikan. Mengenai apa saja yang harus dibuktikan apabila barang tersebut ternyata mengandung cacat tersembunyi, sekali lagi bila mengacu pada Pasal 1504 KUHPerdara, hal-hal yang perlu diperhatikan adalah cacat yang dimaksud sudah ada sebelum ditutupnya perjanjian dan kedua belah pihak tidak mengetahui adanya cacat yang terkandung pada barang tersebut.

Apabila barang tersebut tidak dapat digunakan sesuai dengan tujuannya atau mengurangi pemakaiannya, maka sudah sepatutnya pembeli memberikan tuntutan kepada pihak penjual untuk menanggung atas keadaan barang yang dijualnya. Walaupun pihak penjual tidak bersalah, namun ia tetap diwajibkan untuk menanggung kerugian yang diderita oleh pihak pembeli.

Kewajiban penjual adalah untuk memelihara dan merawat kebendaan dan merupakan kewajiban yang dibebankan berdasarkan ketentuan umum mengenai perikatan untuk menyerahkan atau memberikan sesuatu sebagaimana diatur dalam Pasal 1235 KUHPerdara: "Dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termaktub kewajiban untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang kepala rumah

tangga yang baik, sampai saat penyerahan. Kewajiban yang terakhir ini adalah kurang atau lebih luas terhadap persetujuan-persetujuan tertentu, yang akibat-akibatnya mengenai hal ini akan ditunjuk dalam bab-bab yang bersangkutan”.

Selain kewajiban penjual, pembeli juga memiliki kewajiban. Kewajiban utama pihak pembeli menurut Pasal 1513 KUHPerdara adalah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang itu, si pembeli harus membayar ditempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan (Pasal 1514 KUHPerdara).

Menurut Pasal 1515 KUHPerdara, meskipun pembeli tidak ada suatu janji yang tegas, diwajibkan membayar bunga dari harga pembelian, jika barang yang dijual dan diserahkan memberi hasil atau lain pendapatan. Sedangkan yang menjadi hak pembeli adalah menuntut penyerahan barang yang telah dibelinya dari si penjual. Penyerahan tersebut, oleh penjual kepada pembeli menurut ketentuan Pasal 1459 KUHPerdara merupakan cara peralihan hak milik dari kebendaan yang dijual tersebut.

Jual beli, yaitu :¹⁹ “Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lain (si

1. ¹⁹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian (cetakan ketujuh)*, Alumni, Bandung, 1985, hlm.

pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut". Yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli, adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi, yang harus dilakukan adalah "penyerahan" atau "levering" secara yuridis.

Sifat dari perjanjian jual beli, menurut para ahli hukum Belanda, perjanjian jual beli hanya mempunyai sifat obligator, atau bersifat mengikat para pihak.²⁰ Setiap perjanjian ada dua macam subyek. Yang pertama dapat berupa individu, yaitu: penjual dan pembeli, dan yang kedua adalah seorang dapat berupa suatu badan hukum. Kedua subyek hukum tersebut dalam suatu perjanjian jual beli, masing-masing mempunyai hak dan kewajiban.²¹

2. Unsur-Unsur Jual Beli

Terdapat 2 unsur penting dalam jual beli, yaitu:

1. Barang/benda yang diperjualbelikan

Unsur 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 KUHPerduta, hanya barang-barang yang biasa diperniagakan saja yang boleh

²⁰ Wiyono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Jakarta, 1961, hlm. 13

²¹ Wiryono Prodjodikoro, *Azas – Azas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Jakarta, 1973, hlm. 17.

dijadikan objek persetujuan. KUHPerdota mengenal tiga macam barang dalam Pasal 503-Pasal 505 KUHPerdota yaitu:

- a) Ada barang yang bertubuh dan ada barang yang tak bertubuh.
- b) Ada barang yang bergerak dan ada barang yang tak bergerak.
- c) Ada barang yang bergerak yang dapat dihabiskan, dan ada yang tidak dapat dihabiskan;

Barang yang dapat dihabiskan adalah barang-barang yang habis karena Penyerahan barang-barang tersebut diatur dalam KUHPerdota sebagaimana berikut:

- a) Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu (Pasal 612 KUHPerdota).
- b) 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 KUHPerdota).
- c) 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 KUHPerdota).

2. Harga

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.²² 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:

a) 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.

b) 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. Menurut hukum, jual beli dan

²² Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, PT Alumni, Bandung, 1986, hlm. 182.

peralihan hak sudah sempurna terjadi, sementara cicilan yang belum dibayar menjadi hutang piutang.

c) 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 beli yang berisi mengenai hak-hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam akta pengikatan jual beli.²³

3. Hak dan Kewajiban dalam Jual Beli

1. Hak Penjual

Adapun hak-hak dari penjual adalah:

1. Hak menyatakan batal demi hukum, apabila pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan pembelian terhadap barang-barang dagangan dan barang-barang perabot rumah tanpa memberi peringatan terlebih dahulu kepada pihak pembeli, setelah lewatnya waktu yang ditentukan untuk mengambil barang yang dijual. Pasal 1518 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

²³ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007 hlm. 25.

2. Penjual berhak untuk tidak menyerahkan barang yang dijualnya, jika si pembeli belum membayar harganya, sedangkan si penjual tidak telah mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya.(Pasal 1478 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Inilah tangkisan yang disebut dengan "*exceptio non adempti contractus*" adalah tangkisan yang menyatakan bahwa ia (debitur) tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana mestinya justru oleh karena kreditur sendiri tidak melaksanakan perjanjian itu sebagaimana mestinya.²⁴
3. Penjual di beri kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji, dimana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barang yang dijualnya, dengan mengembalikan harga pembelian asal, dengan disertai penggantian (Pasal 1519 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) semua biaya menurut hukum yang telah dikeluarkan untuk menyelenggarakan pembelian serta penyerahannya, begitu pula yang diperlukan biaya yang diperlukan untuk pembetulan-pembetulan, dan biaya yang menyebabkan barangnya yang dijual bertambah harganya, sejumlah tambahannya ini. Pasal 1532 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

²⁴ Riduan Syahrina, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2006, hlm. 212.

B. Kewajiban Penjual

Pasal 1474 KUHPerdota ada 2 (dua) kewajiban utama bagi penjual, yaitu:

1. 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 diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli. Di dalam penyerahan barang ketentuan yang harus di perhatikan oleh penjual, antara lain:

- a. Penyerahan barang ini dilakukan ditempat dimana barang berada pada waktu penjualan terjadi, kecuali di perjanjikan lain (Pasal 1477 KUHPerdota).
- b. Barang yang diserahkan harus dalam keadaan utuh seperti yang telah dinyatakan dalam perjanjian atau pada saat penjualan (Pasal 1481 jo Pasal 1483 KUHPerdota).
- c. Penjual wajib menyerahkan segala sesuatu yang menjadi perlengkapan untuk menggunakan barang yang telah di jualnya tersebut (Pasal 1482 KUHPerdota).

- d. Penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya sebelum pembeli membayar harganya (Pasal 1478 KUHPerdara).
- e. Penjual wajib menjamin pembeli untuk dapat memiliki barang itu dengan aman dan tentram, serta bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi yang dapat dijadikan alasan untuk pembatalan pembelian (Pasal 1491, 1504, 1506, 1508, 1509 dan 1510 KUHPerdara), akan tetapi penjual tidak diwajibkan menanggung cacat yang kelihatan oleh pembeli (vide Pasal 1505 KUHPerdara).
- f. Penjual wajib menanggung kerugian yang diderita oleh pembeli apabila ternyata barang yang telah diperjualbelikan tersebut harus disita atau harus diambil dari pembeli karena suatu sengketa, yang disebabkan tidak ada pemberitahuan terlebih dahulu pada saat mengadakan perjanjian jual beli (Pasal 1492, 1495, 1496, 1497, 1499 KUHPerdara).
- g. Penjual diwajibkan bertanggung jawab terhadap segala sesuatu yang merupakan akibat langsung dari pembuatnya sehingga

merugikan pembeli, walaupun didalam perjanjian ditentukan bahwa penjual tidak menanggung segala risiko dalam jual beli tersebut (Pasal 1494 KUHPerdara).

- h. Penjual wajib menggunakan biaya penyerahan barang artinya apabila dalam perjanjian ditentukan bahwa penyerahan dilakukan di gudang milik pembeli, maka biaya pengangkutan dari tempat penjual menuju Gudang milik pembeli ditanggung oleh penjual, sedangkan biaya pengambilan dari gudang milik pembeli menuju ketempat pembeli ditanggung oleh pembeli (Pasal 1476 KUHPerdara).
- i. Penjual wajib mengembalikan harga barang dan biaya menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, pembeli berhak membatalkan atau meniadakan pembelian (Pasal 1488 KUHPerdara) dengan syarat tuntutan tersebut harus dilakukan paling lambat dalam waktu 1 tahun setelah penyerahan barang (Pasal 1489 KUHPerdara).

2. Menanggung kenikmatan atas barang tersebut dan menanggung terhadap kerusakan-kerusakan tersembunyi.

Kewajiban untuk menanggung kenikmatan merupakan konsekuensi daripada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan di lever itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu pihak.²⁵ Bahwa dalam perjanjian jual beli, penjual tidak akan diwajibkan menanggung sesuatu apapun, namun ada pembatasannya, yaitu .²⁶

a. Meskipun telah diperjanjikan bahwa si penjual tidak akan menanggung sesuatu apapun, namun ia tetap bertanggung jawab tentang apa yang berupa akibat dari sesuatu perbuatannya yang telah dilakukan olehnya, semua persetujuan yang bertentangan dengan ini adalah batal.

b. Penjual dalam hal adanya janji yang sama, jika terjadi suatu penghukuman terhadap si pembeli untuk menyerahkan barangnya kepada orang lain, diwajibkan mengembalikan harga

²⁵ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung 1985, Hlm. 17.

²⁶ *Ibid*, Hlm. 18-19.

pembelian, kecuali apabila si pembeli pada waktu pembelian dilakukan, mengetahui tentang adanya putusan hakim untuk menyerahkan barang yang dibelinya itu atau jika ia telah membeli barang itu dengan pernyataan tegas akan memikul sendiri untung ruginya.

Apabila si penjual mengetahui adanya cacad tersembunyi yang tidak ia beritahukan kepada pembeli, maka berdasarkan Pasal 1508 KUHPerdara, ia wajib untuk:

- 1) Mengembalikan uang harga pembelian.
- 2) Mengembalikan hasil-hasil, jika ia diwajibkan menyerahkan hasil-hasil itu kepada si pemilik sejati yang melakukan penuntutan penyerahan.
- 3) Mengganti segala biaya kerugian dan bunganya kepada pembeli.

C. Hak Pembeli

Jika tidak terlaksananya Pasal 1495 KUHPerdara, dimana hal tersebut tidak ada diperjanjikan, si pembeli berhak untuk menuntut kembali dari si penjual:

1. Pengembalian uang harga pembelian,

2. Pengembalian hasil-hasil jika ia diwajibkan menyerahkan hasil-hasil itu kepada si pemilik sejati yang melakukan tuntutan penyerahan,
3. Biaya yang dikeluarkan berhubung dengan gugatan si pembeli untuk ditanggung begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh penggugat asal.
4. Penggantian kerugian beserta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahannya, sekedar itu telah dibayar oleh si pembeli.
5. Barang yang harus diserahkan kepada pembeli adalah dalam keadaan utuh seperti pada saat penjualan atau saat perjanjian diadakan dan sejak penyerahan barang, segala yang dihasilkan dari barang tersebut menjadi hak pembeli (Pasal 1481 dan Pasal 1483 KUHPerdara).
6. Pembeli berhak mendapatkan jaminan untuk dapat memiliki barang itu dengan aman dan tentram. Serta jaminan terhadap cacat yang tersembunyi dan sebagainya, yang dapat dijadikan alasan untuk pembatalan pembelian (Pasal 1491 , 1504, 1506, 1509, 1510 KUHPerdara).
7. Pembeli berhak menuntut pembatalan pembelian, jika penyerahan barang tidak dapat dilaksanakan karena akibat kelalaian penjual (Pasal 1480 KUHPerdara).

Menurut Pasal 1514 KUHPerdato menyebutkan bahwa jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang itu, maka si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan. Jadi, hak-hak dari si pembeli adalah :

- a. Untuk menerima barang yang dibelinya dari penjual,
- b. Untuk mendapat jaminan dari penjual mengenai kenikmatan dan tidak adanya kerusakan tersembunyi.

D. Kewajiban Pembeli

Kewajiban utama si pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian: (Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

Adapun kewajiban-kewajiban dari pembeli yaitu:²⁷

1. Membayar harga barang yang dibelinya pada waktu dan ditempat menurut perjanjian jual beli (Pasal 1513 KUHPerdato), bila mana hal itu tidak ditetapkan dalam perjanjian, maka menurut Pasal 1514 KUHPerdato pembayaran dilakukan ditempat dan pada saat penyerahan barang.
2. Membayar bunga dari harga pembelian bilamana barang yang dibelinya dan sudah diserahkan kepadanya, akan

²⁷ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Op.cit, Hlm. 21.

tetapi belum dibayar olehnya, memberi hasil atau pendapatan lainnya, walaupun tidak ada ketentuan mengenai hal itu dalam perjanjian jual beli (Pasal 1515 KUHPerdara).

3. Baik penjual maupun pembeli berhak membuat persetujuan yang isinya memperluas atau mengurangi kewajiban yang telah ditentukan dalam KUHPerdara tersebut, bahkan untuk membebaskan penjual dari tanggungan apapun (Pasal 1493 KUHPerdara).

B. Tinjauan Umum Mengenai Perlindungan Kosumen

1. Pengertian Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen adalah istilah yang dipakai untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dari hal-hal yang dapat merugikan konsumen itu sendiri. Perlindungan konsumen mempersoalkan perlindungan (hukum) yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya untuk memperoleh barang dan jasa dari kemungkinan timbulnya kerugian karena penggunaannya, maka hukum perlindungan konsumen dapat dikatakan sebagai hukum yang mengatur tentang pemberian perlindungan kepada konsumen dalam rangka pemenuhan kebutuhannya sebagai konsumen. Perlindungan konsumen mengatur hak dan kewajiban

produsen, pelaku usaha, serta cara-cara mempertahankan hak dan menjalankan kewajiban itu.

Istilah mengenai hukum yang mempersoalkan konsumen dalam berbagai literatur ditemukan sekurang-kurangnya dua istilah, yaitu hukum konsumen dan hukum perlindungan konsumen. Istilah konsumen dan hukum perlindungan konsumen itu berbeda sebagaimana dapat dijabarkan yaitu, yaitu bahwa hukum perlindungan konsumen adalah bagian dari hukum konsumen. Hukum konsumen menurut beliau adalah: "Keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah hukum yang mengatur kaitan dengan barang dan jasa konsumen, didalam pergaulan hidup."²⁸ Sedangkan hukum perlindungan konsumen diartikan sebagai: "Keseluruhan asa-asa dan kaidah-kaidah hukum yang mengatur dan melindungi konsumen dalam hubungan dan masalahnya dengan para penyedia barang dan/atau jasa konsumen."²⁹

Hukum konsumen pada pokoknya lebih berperan dalam hubungan dan masalah konsumen yang kondisi para pihaknya berimbang dalam kedudukan sosial ekonomi, daya saing, maupun tingkat pendidikan. Rasionya adalah sekalipun tidak selalu tepat, bagi mereka yang berkedudukan seimbang demikian, maka mereka masing-masing mampu mempertahankan dan menegakkan hak-hak mereka yang sah. Hukum Perlindungan Konsumen dibutuhkan

²⁸ AZ. Nasution, *Konsumen, opcit*, Hlm. 64.

²⁹ *Ibid*, Hlm. 66.

apabila kondisi pihak-pihak yang mengadakan hubungan hukum atau bermasalah dalam masyarakat itu tidak seimbang.³⁰ Pada dasarnya, baik hukum konsumen maupun hukum perlindungan konsumen membicarakan hal yang sama, yaitu kepentingan hukum (hak-hak) konsumen. Hukum perlindungan konsumen atau hukum konsumen dapat diartikan sebagai: "keseluruhan peraturan hukum yang mengatur hak-hak dan kewajiban-kewajiban konsumen dan produsen yang timbul dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya.

Perlindungan konsumen jika diartikan sebagai segala upaya yang menjamin adanya kepastian pemenuhan hak-hak konsumen sebagai wujud perlindungan kepada konsumen, maka hukum perlindungan konsumen tiada lain adalah hukum yang mengatur upaya-upaya hukum untuk menjamin terwujudnya perlindungan hukum terhadap kepentingan konsumen.

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen disebutkan : "Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen." Berbicara tentang perlindungan konsumen berarti mempersoalkan jaminan atau kepastian tentang terpenuhinya hak-hak konsumen. Perlindungan konsumen mempunyai cakupan yang luas meliputi

³⁰ *Ibid*, Hlm. 67.

perlindungan konsumen dalam memperoleh 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 itu, dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Perlindungan terhadap kemungkinan diserahkan kepada konsumen barang dan jasa yang tidak sesuai dengan apa yang telah di sepakati atau melanggar ketentuan undang-undang.
2. Perlindungan terhadap diberlakukannya kepada konsumen syarat-syarat yang tidak adil.

Aspek yang pertama, mencakup persoalan barang atau jasa yang dihasilkan dan diperdagangkan, dimasukkan dalam cakupan tanggung jawab produk, yaitu tanggung jawab yang dibebankan kepada produsen-pelaku usaha karena barang yang diserahkan kepada konsumen itu mengandung cacat didalamnya sehingga menimbulkan kerugian bagi konsumen.

Aspek yang kedua, mencakup cara konsumen memperoleh barang dan/atau jasa, yang dikelompokkan dalam cakupan standar kontrak yang mempersoalkan syarat-syarat perjanjian yang diberlakukan oleh produsen-pelaku usaha kepada konsumen pada waktu konsumen hendak mendapatkan barang atau jasa kebutuhannya.

2. Hak dan Kewajiban Produsen dan Konsumen

Berkaitan dengan perlindungan konsumen, khususnya dengan tanggung jawab produk, perlu dijelaskan beberapa istilah mengenai konsumen dan produsen atau pelaku usaha.

1. Konsumen

Istilah konsumen berasal dari alih Bahasa dari kata *consumer* (Inggris/Amerika), atau *consument/konsument* (Belanda). Pengertian dari *consumer/consument* itu tergantung dalam posisi mana ia berada. Secara harfiah arti kata *consumer* adalah (lawan dari produsen) setiap orang yang menggunakan barang. Tujuan penggunaan barang/jasa nanti menentukan termasuk konsumen kelompok mana pengguna tersebut. Begitu pula kamus Bahasa Inggris/Indonesia memberi arti kata *consumer* sebagai pemakai atau konsumen.³¹

Konsumen umumnya diartikan sebagai pemakai terakhir dari produk yang diserahkan kepada mereka oleh pengusaha,³² yaitu setiap orang yang mendapatkan barang

³¹ AZ. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Yudit Media, Jakarta, 2001, Hlm. 3.

³² Mariam Darus, *Perlindungan Terhadap Konsumen Ditinjau dari Segi Standar Kontrak (baku)*, makalah pada Simposium Aspek-Aspek Hukum Perlindungan Konsumen, BPHN-Binacipta, Jakarta, 1980 Hlm. 57.

untuk dipakai dan tidak untuk diperdagangkan atau diperjualbelikan.³³ Batasan tentang konsumen, yakni :³⁴

- a. Konsumen adalah setiap orang yang mendapatkan barang atau jasa digunakan untuk tujuan tertentu;
- b. Konsumen antara adalah setiap orang yang mendapatkan barang dan/ jasa untuk digunakan dengan tujuan membuat barang/jasa lain atau untuk diperdagangkan (tujuan komersial);
- c. Konsumen akhir, adalah setiap orang alami yang mendapat dan menggunakan barang dan/atau jasa untuk tuuan memenuhi kebutuhan hidupnya pribadi, keluarga dan/atau rumah tangga dan tidak untuk diperdagangkan kembali (non komersial).

Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyebutkan bahwa konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain

³³ AZ. Nasution, *Iklan dan Konsumen (Tinjauan dari Sudut Hukum dan Perlindungan Konsumen)*, dalam *Manajemen dan Usahawan Indonesia, Nomor 3, Thn. XXIII*, LPM FE-UI, Jakarta, 1994, Hlm. 23.

³⁴ *Ibid*, Hlm 13.

dan tidak untuk diperdagangkan. Dari definisi tersebut Shidarta mengemukakan unsur-unsur konsumen yaitu :³⁵

a. Setiap orang

Subjek yang disebut sebagai konsumen berarti setiap orang yang berstatus sebagai pemakai barang dan/ jasa.

b. Pemakai

Kata pemakai dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang no 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen Shidarta menekankan bahwa kata pemakai tersebut adalah konsumen akhir.

c. Barang dan/atau jasa

Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengartikan barang sebagai setiap benda baik berwujud maupun tidak berwujud, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, yang dapat diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, atau dimanfaatkan oleh konsumen.³⁶ Jasa diartikan sebagai setiap layanan yang berbentuk pekerjaan atau prestasi

³⁵ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Grasindo, Jakarta, 2000, Hlm. 4-9.

³⁶ Celina Tri Siwi Kristiyanti, S.H., M.Hum, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, cet. Keempat, Agustus 2014, Hlm. 29.

yang disediakan bagi masyarakat untuk dimanfaatkan oleh konsumen.³⁷

d. Yang tersedia dalam masyarakat

Barang dan/atau jasa yang ditawarkan kepada masyarakat harus tersedia dipasaran.

e. Bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, makhluk hidup lain.

Transaksi konsumen ditujukan untuk kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, dan makhluk hidup lain. Unsur tersebut memperluas pengertian kepentingan.³⁸

f. Barang dan/atau jasa itu tidak untuk diperdagangkan

Konsumen dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pengertiannya telah dipertegas yakni hanya konsumen akhir.

2. Hak-hak Konsumen

Secara umum dikenal ada 4 (empat) hak dasar konsumen, yaitu:³⁹

- a. Hak untuk mendapatkan keamanan;
- b. Hak untuk mendapatkan informasi;

³⁷ *Ibid.*

³⁸ *Ibid.*

³⁹ Shidarta, *Opcit*, Hlm. 16-27.

- c. Hak untuk memilih;
- d. Hak untuk didengar.

Hak konsumen sebagaimana tertuang dalam Pasal 4 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu :

- a. Hak atas kenyamanan dan keselamatan dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. Hak untuk mendapat pembinaan dan Pendidikan konsumen;
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;

- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Disamping hak-hak dalam Pasal 4, juga terdapat hak-hak konsumen yang dirumuskan dalam pasal-pasal berikutnya, khususnya dalam Pasal 7 yang mengatur tentang kewajiban pelaku usaha. Kewajiban dan hak merupakan antinomi dalam hukum sehingga kewajiban pelaku usaha dapat dilihat sebagai hak konsumen.⁴⁰

Hak-hak yang disebutkan itu disusun kembali secara sistematis (mulai dari yang diasumsikan paling mendasar), akan urutan sebagai berikut :

a. Hak Konsumen Mendapatkan Keamanan

Konsumen berhak mendapatkan keamanan dari barang dan jasa yang ditawarkan kepadanya. Produk barang dan jasa itu tidak boleh membahayakan jika dikonsumsi sehingga konsumen tidak dirugikan baik secara jasmani dan rohani.

⁴⁰ Celina Tri Siwi Kristiyanti, Op cit, Hlm. 32.

b. Hak untuk Mendapatkan Informasi yang Benar

Setiap produk yang diperkenalkan kepada konsumen harus disertai informasi yang benar. Informasi ini diperlukan agar konsumen tidak sampai mempunyai gambaran yang keliru atas produk barang dan jasa. Informasi ini dapat disampaikan dengan berbagai cara, seperti lisan kepada konsumen, melalui iklan di berbagai media, atau mencantumkan dalam kemasan produk (barang). Iklan yang secara ideal diartikan sebagai sarana pemberi informasi kepada konsumen, seharusnya terbebas dari manipulasi data. Jika iklan memuat informasi yang tidak benar, maka perbuatan itu memenuhi kriteria kejahatan yang lazim disebut *fraudulent misrepresentation*.

c. Hak untuk Didengar

Hak yang erat kaitannya dengan hak untuk mendapatkan informasi adalah hak untuk didengar. Ini disebabkan oleh informasi yang diberikan pihak yang berkepentingan atau berkompeten sering tidak cukup memuaskan

konsumen. Untuk itu konsumen berhak mengajukan permintaan informasi lebih lanjut.

d. Hak untuk Memilih

Konsumen berhak untuk menentukan barang yang akan mereka konsumsi, ia tidak boleh mendapat tekanan dari pihak luar sehingga ia tidak lagi bebas untuk membeli atau tidak membeli. Seandainya ia jadi membeli, ia juga bebas menentukan produk mana yang akan dibeli.

e. Hak untuk Mendapatkan Produk Barang dan/atau Jasa Sesuai dengan Nilai Tukar yang Diberikan

Konsumen harus dilindungi dari permainan harga yang tidak wajar. Dengan kata lain, kuantitas dan kualitas barang/atau jasa yang dikonsumsi harus sesuai dengan nilai uang yang dibayar sebagai penggantinya.

f. Hak untuk Mendapatkan Ganti Kerugian

Jika konsumen merasakan, kuantitas dan kualitas barang dan/atau jasa yang dikonsumsinya tidak sesuai dengan nilai tukar yang diberikannya, ia berhak mendapatkan ganti kerugian yang pantas. Jenis dan jumlah ganti kerugian itu tentu

saja harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau atas kesepakatan masing-masing pihak.

g. Hak untuk Mendapatkan Penyelesaian Hukum

Hak untuk mendapatkan ganti kerugian harus ditempatkan lebih tinggi daripada hak pelaku usaha (produsen/penyalur produk) untuk membuat klausul eksonerasi secara sepihak. Jika permintaan yang diajukan konsumen dirasakan tidak mendapat tanggapan yang layak dari pihak - pihak terkait dalam hubungan hukum dengannya, maka konsumen berhak mendapatkan penyelesaian hukum, termasuk advokasi. Konsumen berhak menuntut pertanggungjawaban hukum dari pihak - pihak yang dipandang merugikan karena mengonsumsi produk itu.

h. Hak untuk Mendapatkan Lingkungan Hidup yang Baik dan Sehat

Hak konsumen atas Lingkungan yang baik dan sehat merupakan hak yang diterima sebagai salah satu hak dasar konsumen oleh berbagai organisasi konsumen di dunia. Lingkungan hidup yang baik dan sehat berarti sangat luas, dan

setiap makhluk hidup adalah konsumen atas lingkungan hidupnya.

i. Hak untuk Dilindungi dari Akibat Persaingan Curang

Persaingan curang atau dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1999 disebut dengan persaingan tidak sehat dapat terjadi jika seorang pengusaha berusaha menarik langganan atau klien pengusaha lain untuk memajukan usahanya atau memperluas penjualan atau pemasarannya dengan menggunakan alat atau sarana yang bertentangan dengan itikad baik dan kejujuran dalam pergaulan perekonomian.

j. Hak untuk Mendapatkan Pendidikan Konsumen

Pelaku usaha terikat untuk memperhatikan hak konsumen untuk mendapatkan pendidikan konsumen. Pengertian pendidikan tidak harus diartikan sebagai proses formal yang dilembagakan. Pada prinsipnya, makin kompleks teknologi yang diterapkan dalam menghasilkan suatu produk menuntut pula makin banyak informasi yang harus disampaikan kepada konsumen.

3. Kewajiban Konsumen

Adapun kewajiban konsumen dijelaskan dalam Pasal

5, yakni :

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

4. Produsen

Produsen sering diartikan sebagai pengusaha yang menghasilkan barang dan jasa. Termasuk didalamnya pembuat, grosir, leveransir, dan pengecer profesional,⁴¹ yaitu setiap orang/badan yang ikut serta dalam penyediaan barang dan jasa hingga sampai ke tangan konsumen,⁴² sifat profesional merupakan syarat mutlak dalam hal menuntut pertanggungjawaban dari produsen.

⁴¹ Agnes M. Toar, *Tanggung Jawab Produk, Sejarah dan Perkembangannya di Beberapa Negara*, Ujung Pandang: DKIH Belanda-Indonesia, 1988, Hlm. 2.

⁴² Harry Duintjer Tebbens, *International Product Liability*, Sijthoff & Noordhoff International Publishers, Netherland, 1980, Hlm. 4.

Produsen tidak hanya diartikan sebagai pelaku usaha pembuat/pabrik yang menghasilkan produk saja, tetapi juga mereka yang terkait dengan penyampaian/peredaran produk hingga sampai ke tangan konsumen. Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 disebutkan pelaku usaha adalah setiap orang perorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.⁴³

5. Hak Produsen

Terdapat pada Pasal 6 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 produsen disebut sebagai pelaku usaha yang mempunyai hak sebagai berikut :

- 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;

⁴³ Az Nasution, *Op cit*, Hlm. 17.

- 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.

6. Kewajiban Produsen

Pasal 7 diatur kewajiban pelaku usaha, sebagai berikut:

- 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;
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g. Memberi kompensasi ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Menurut UUPK pelaku usaha diwajibkan beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya, sedangkan konsumen diwajibkan beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa.

3. Penyelesaian Sengketa Konsumen

Sengketa konsumen adalah sengketa berkenaan dengan pelanggaran hak-hak konsumen. Lingkupnya mencakup semua segi

hukum, baik keperdataan, pidana maupun tata usaha negara. Proses beracara dalam penyelesaian sengketa konsumen itu diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Karena Undang-Undang Perlindungan Konsumen hanya mengatur beberapa pasal ketentuan beracara. Ketidaktaatan pada isi transaksi konsumen, kewajiban serta larangan sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dapat melahirkan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen. Sengketa tersebut dapat berupa salah satu pihak tidak mendapatkan atau menikmati apa yang seharusnya menjadi haknya karena pihak lawan tidak memenuhi kewajibannya. Sengketa konsumen dapat bersumber dari dua hal, yaitu:

1. Pelaku Usaha Tidak Melaksanakan Kewajiban Hukumnya Sebagaimana Diatur dalam Undang-Undang.

Artinya, pelaku usaha mengabaikan ketentuan undang-undang tentang kewajibannya sebagai pelaku usaha dan larangan-larangan yang dikenakan padanya dalam menjalankan usahanya. Sengketa seperti ini disebut sebagai sengketa yang bersumber dari hukum.

2. Pelaku Usaha Atau Konsumen Tidak Menaati Isi Perjanjian.

Artinya, baik pelaku usaha maupun konsumen tidak menaati kewajiban sesuai dengan kontrak atau perjanjian

yang dibuat antara mereka. Sengketa seperti ini disebut sebagai sengketa yang bersumber dari kontrak.

Sengketa konsumen harus diselesaikan sehingga tercipta hubungan baik antara pelaku usaha dan konsumen, dimana masing-masing pihak mendapatkan kembali hak-haknya. Penyelesaian secara hukum ini bertujuan untuk memberi penyelesaian yang dapat menjamin terpenuhinya hak-hak kedua belah pihak yang bersengketa.

Ketentuan tentang penyelesaian sengketa konsumen menurut Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen diatur dalam Bab X dengan judul Penyelesaian Sengketa, mulai dari Pasal 45-48, dan dihubungkan dengan Bab IX tentang Badan Penyelesaian Sengketa konsumen [pada Pasal 49-58. Akan tetapi, ketentuan pada Bab X tersebut sudah didahului dengan Pasal 19 dan Pasal 23.

Mengikuti ketentuan Pasal 19 ayat (3) dan Pasal 23 jjs Pasal 45 ayat (1) dan Pasal 47 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, bahwa sengketa konsumen dapat diselesaikan di luar pengadilan dan melalui pengadilan. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan ialah penyelesaian melalui Lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha (yaitu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen) dan/atau forum lain untuk mencapai kesepakatan. Sedangkan

penyelesaian sengketa melalui badan peradilan ialah penyelesaian melalui pengadilan yang berada di lingkungan peradilan umum. Dengan demikian, terbuka tiga forum dan cara untuk menyelesaikan sengketa konsumen, yaitu:

1. Penyelesaian sengketa konsumen dengan tuntutan seketika melalui forum negosiasi, konsultasi, konsiliasi, mediasi dan penilaian ahli;
2. Penyelesaian sengketa konsumen melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK); dan
3. Penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan.

Satu dari ketiga forum dan cara itu dapat ditempuh oleh pihak-pihak yang bersengketa, dengan ketentuan bahwa penyelesaian sengketa melalui tuntutan seketika wajib ditempuh pertama kali untuk memperoleh kesepakatan para pihak. Sedangkan dua forum dan cara lainnya adalah pilihan yang ditempuh setelah penyelesaian dengan cara kesepakatan gagal.

A. Penyelesaian Sengketa Konsumen di Luar Pengadilan

1. Penyelesaian Penggantian Kerugian Seketika (Secara Langsung dengan Jalan Damai)

Pasal 19 Ayat (1) dan (3) Undang-Undang Perlindungan Konsumen ini, konsumen yang merasa dirugikan dapat menuntut secara langsung penggantian kerugian kepada produsen dan produsen harus memberi tanggapan dan/atau

penyelesaian dalam jangka waktu 7 hari setelah transaksi berlangsung. Cara yang dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (1) diperjelas pada Pasal 19 Ayat (3). Ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan itu dapat berupa konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli.

Sengketa konsumen diselesaikan terlebih dahulu dengan pertemuan langsung antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui bantuan pihak ketiga. Penyelesaian dengan cara konsultasi atau negosiasi, terjadi proses tawar-menawar (*bargain*) untuk mencapai kesepakatan terhadap penyelesaian sengketa yang terjadi antara konsumen dan pelaku usaha. Penyelesaian dengan cara mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli, ada pihak ketiga yang ikut membantu pihak yang bersengketa menemukan jalan penyelesaian di antara mereka. Pihak ketiga disini tidak memberikan putusan atas sengketa, tetapi membantu para pihak menemukan penyelesaiannya. Penyelesaian sengketa seperti ini, kerugian yang dapat dituntut sesuai dengan Pasal 19 Ayat (1) terdiri atas kerugian karena kerusakan, pencemaran dan kerugian lain akibat dari mengonsumsi barang dan/atau jasa. Bentuk penggantian kerugiannya dapat berupa:

1. Pengembalian uang seharga pembelian barang dan/atau jasa;
2. Penggantian barang dan/atau jasa sejenis atau setara nilainya; atau
3. Perawatan kesehatan; atau
4. Pemberian santunan yang sesuai.

Tuntutan penggantian kerugian ini bukan atas kerugian yang timbul karena kesalahan konsumen sendiri. Pelaku usaha telah diberikan kesempatan oleh Undang-Undang untuk memberi kesempatan kepada pelaku usaha untuk membuktikan bahwa konsumen telah bersalah dalam hal timbulnya kerugian itu. Kalau produsen berhasil membuktikannya, ia bebas dari kewajiban membayar ganti kerugian.

2. Tuntutan Penggantian Kerugian Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)

Pelaku usaha jika tidak mau menyelesaikan tuntutan ganti rugi tersebut atau di antara mereka tidak ada penyelesaian, pembeli dapat mengajukan kasus tersebut ke BPSK atau ke pengadilan. Mengeni badan manakah yang memeriksa dan menyelesaikan sengketa, apakah BPSK atau pengadilan sepenuhnya bergantung pada pilihan secara sukarela dari pihak-pihak yang bersengketa (Pasal 45 Ayat (2)).

Mengikuti ketentuan Pasal 23 Undang-Undang Perlindungan Konsumen penyelesaian sengketa melalui BPSK ini dapat ditempuh, yaitu jika penyelesaian secara damai di luar proses pengadilan tidak berhasil, baik karena produsen menolak atau tidak memberi tanggapan maupun jika tidak tercapai kesepakatan. Jika penyelesaian dipilih melalui BPSK dan BPSK ini tidak berhasil menyelesaikan sengketa, sengketa masih dapat diserahkan ke pengadilan.

Penyelesaian sengketa melalui BPSK diawali dengan permohonan atau pengaduan korban, baik tertulis maupun tidak tertulis tentang peristiwa yang menimbulkan kerugian kepada konsumen. yang dapat mengajukan gugatan atau permohonan penggantian kerugian melalui BPSK ini hanyalah seorang konsumen atau ahli warisnya. Sedangkan pihak lain yang dimungkinkan menggugat sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 46 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, seperti kelompok konsumen, Lembaga swadaya masyarakat, dan pemerintah, hanya dapat mengajukan gugatannya ke pengadilan (umum), tidak ke BPSK.

Pemeriksaan atas permohonan/tuntutan konsumen dilakukan sama seperti persidangan dalam pengadilan umum, yaitu ada pemeriksaan terhadap saksi, saksi ahli, dan bukti-bukti lain. Setelah melakukan pemeriksaan, majelis kemudian

memutuskan dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian pada konsumen, yang harus diganti oleh produsen. Putusan majelis BPSK kemudian di-*fiat executie* ke pengadilan negeri supaya dapat dilaksanakan. Jika pihak-pihak yang bersengketa tidak puas dengan putusan majelis, mereka dapat mengajukan keberatan-keberatannya ke pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lambat empat belas hari kerja sejak putusan diterima (Pasal 56 (2)).

B. Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Pengadilan

Pasal 48 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan mengacu pada ketentuan tentang peradilan umum.

1. Pengajuan gugatan

Pasal 46 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menentukan:

(1)Gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh:

- a. Seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan;
- b. Kelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama;

- c. Lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya;
- d. Pemerintah dan/atau instansi terkait apabila barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau dimanfaatkan mengakibatkan kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit.
- (2)Gugatan yang dilakukan oleh sekelompok konsumen, Lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat, atau pemerintah sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) huruf b, huruf c, atau huruf d, diajukan kepada peradilan umum.
- (3)Ketentuan lebih lanjut mengenai kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) huruf b diatur dengan peraturan pemerintah.

Bahwa yang dapat mengajukan gugatan (bertindak sebagai penggugat) adalah:

1. Konsumen yang dirugikan;
2. Ahli waris dari konsumen;

3. Sekelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama;
 4. Lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat; dan
 5. Pemerintah.
2. Pemeriksaan dan Pembuktian

Gugatan atas ganti kerugian yang didasarkan pada peristiwa wanprestasi penggugat perlu membuktikan⁴⁴:

1. Adanya hubungan perikatan (kontrak, perjanjian);
2. Adanya bagian-bagian yang tidak dipenuhi oleh produsen; dan
3. Timbulnya kerugian bagi konsumen-penggugat.

Ketiga hal yang harus dibuktikan konsumen tersebut sangat mempengaruhi putusan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili gugatan tersebut serta jika dapat melakukan pembuktian tersebut akan menguntungkan pihak konsumen atas penggantian ganti rugi yang diajukan melalui gugatan ke Pengadilan.

Gugatan atas ganti kerugian yang didasarkan pada peristiwa perbuatan melawan hukum penggugat perlu membuktikan⁴⁵:

1. Adanya perbuatan melawan hukum, baik berupa pelanggaran hak konsumen, pelanggaran terhadap

⁴⁴ Janus sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, **hlm. 135**.

⁴⁵ Janus Sidabalok, *Ibid* hlm. 135.

- kewajiban berhati-hati, pelanggaran norma kesusilaan, maupun pelanggaran norma kepatutan;
2. Adanya kesalahan dari produsen-pelaku usaha, baik berupa kesengajaan maupun kelalaian;
 3. Adanya sejumlah kerugian yang diderita konsumen-penggugat; dan
 4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum yang salah itu dan kerugian.

C. Tinjauan Umum Mengenai Iklan

1. Pengertian Iklan

Kecenderungan konsumen untuk mengonsumsi suatu produk sangat terkait dengan informasi yang diperoleh konsumen mengenai suatu produk tertentu melalui iklan yang pada umumnya dibuat oleh produsen yang tidak terikat perjanjian dengan konsumen.

Iklan sebagai salah satu bentuk informasi, merupakan alat bagi produsen untuk memperkenalkan produknya kepada masyarakat agar dapat mempengaruhi kecenderungan masyarakat untuk menggunakan atau mengonsumsi produknya. Demikian pula sebaliknya, masyarakat akan memperoleh gambaran tentang produk yang dipasarkan melalui iklan. Namun, masalahnya adalah iklan tersebut tidak selamanya memberikan informasi yang benar atau lengkap tentang suatu produk, sehingga konsumen dapat saja

menjatuhkan pilihannya terhadap suatu produk tertentu berdasarkan informasi yang tidak lengkap tersebut.

Secara teoretis, umumnya iklan terdiri atas dua jenis, yaitu iklan standar dan iklan layanan masyarakat. Iklan standar adalah iklan yang ditata secara khusus untuk keperluan memperkenalkan barang/jasa pelayanan untuk konsumen melalui media. Tujuan iklan ini adalah merangsang motif dan minat para konsumen, sehingga konsumen mengambil sikap terhadap barang dan jasa yang ditawarkan. Sedangkan iklan layanan masyarakat adalah iklan yang bersifat nonprofit, yang bertujuan memberikan informasi dan penerangan serta pendidikan kepada masyarakat untuk berpartisipasi atau bersikap positif terhadap pesan yang disampaikan.⁴⁶

Iklan standar (selanjutnya disebut iklan) memegang peranan penting dalam memberikan informasi kepada konsumen tentang produk-produk tertentu, sehingga atas dasar informasi yang diperoleh dari iklan tersebut, konsumen bersedia membeli/menggunakan produk tertentu, akan tetapi karena iklan tidak selamanya memberikan informasi yang benar kepada konsumen, maka konsumen dapat dirugikan karenanya.

Walaupun iklan dapat merugikan konsumen, namun bagi banyak produsen di Indonesia, iklan seolah-olah dianggap sebagai

⁴⁶ Alo Liliweri, *Dasar-dasar Komunikasi Periklanan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1992, Hlm. 31-32.

suatu alat promosi yang tidak memiliki akibat hukum. Iklan yang dapat merugikan konsumen dapat berupa *bait advertising*, *blind advertising*, dan *false advertising*.

Bait advertising, adalah suatu iklan yang menarik, namun penawaran yang disampaikan tidak jujur untuk menjual produk karena pengiklan tidak bermaksud menjual barang yang diiklankan. Tujuannya agar konsumen mengganti membeli barang yang diiklankan dengan barang jualan lainnya yang biasanya lebih mahal atau lebih menguntungkan pengiklan.⁴⁷

Blind advertising, adalah suatu iklan yang cenderung membujuk konsumen untuk berhubungan dengan pengiklan, namun tidak menyatakan tujuan utama iklan tersebut untuk menjual barang atau jasa dan tidak menyatakan identitas pengiklan.⁴⁸

False advertising, adalah jika representasi tentang fakta dalam iklan adalah salah, yang diharapkan untuk membujuk pembelian barang yang diiklankan, dan bujukan pembelian tersebut merugikan pembeli, serta dibuat atas dasar tindakan kecurangan atau penipuan.⁴⁹

Secara umum, informasi yang disampaikan kepada konsumen dilakukan dengan cara merepresentasikan suatu produk dengan berbagai cara dengan berbagai media, namun dalam

⁴⁷ Stanley Morganster, *Legal Protection for the Consumer*, Second Edition, (Dobbs Ferry-New York: Oceana Publications, Inc, 1978), Hlm. 22.

⁴⁸ Stanley Morganster, *Ibid.*

⁴⁹ Milton Handler, *Business Tort, Case and Materials*, (New York: Foundation Press, 1972), Hlm. 475.

pelaksanaannya kadang terjadi misrepresentasi. Misrepresentasi merupakan pernyataan tidak benar yang dilakukan oleh suatu pihak untuk membujuk pihak lain masuk dalam suatu perjanjian.⁵⁰ Dengan demikian, masalah dasar dari misrepresentasi adalah dampak dari suatu pernyataan yang disampaikan sebelum terjadinya perjanjian.⁵¹

2. Larangan dalam Iklan

Sehubungan dengan memasarkan barang dan jasa terdapat pada Pasal 9-16 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

⁵⁰ F. R. Davies, *Contract*, (London: Sweet&Maxwell, 1970), Hlm. 82.

⁵¹ G. C. Cheshire and Fifoot, *C.H.S. The Law of Contract*, Fourth Australian Edition, by Higgins, P.F.P., et al., (Sidney: Butterworths, 1981), Hlm. 253.