

**PERJANJIAN PENGIKAT JUAL BELI (PPJB) RUMAH
PADA PENGEMBANG PERUMAHAN
DITINJAU DARI PASAL 18 AYAT (1) DAN (2)
UNDANG-UNDANG NO. 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN
(Studi Pada Pengembang Perumahan Pelita Kebonsari Kota Malang)**

S K R I P S I

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Akhir Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum**



Disusun Oleh:

**Elisabeth Sesaria Ilka Oktalila
201341004**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA KARYA
MALANG
2017**

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

**PERJANJIAN PENGIKAT JUAL BELI (PPJB) RUMAH PADA
PENGEMBANG PERUMAHAN DITINJAU DARI PASAL 18 AYAT (1)
DAN (2) UNDANG-UNDANG NO. 8 TAHUN 1999 TENTANG
PERLINDUNGAN KONSUMEN
(Studi Pada Pengembang Perumahan Pelita Kebonsari Kota Malang)**

Disusun Oleh:

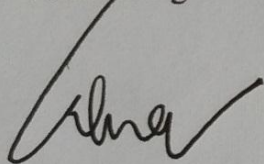
Elisabeth Sesaria Ilka Oktalila

201341004

Telah Disetujui Dosen Pembimbing

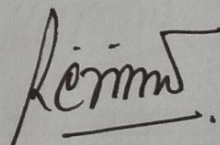
Malang, 11 Juni 2017

Pembimbing I



Dr. Celina Tri Siwi K., S.H., M.Hum
NIDN: 0703047701

Pembimbing II



Dr. R. Diah Imaningrum, S.H., M.Hum
NIDN: 0725106301

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Katolik Widya Karya Malang



Dr. Celina Tri Siwi K., S.H., M.Hum
NIDN: 0703047701

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji Ujian Komprehensif

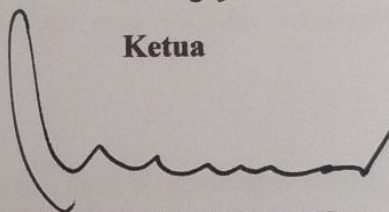
Fakultas Hukum Unika Widya Karya Malang

Pada Selasa, 20 Juni 2017

dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji,

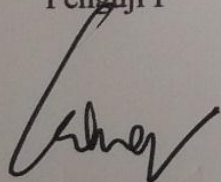
Ketua



Hermanto Silalahi, S.H., M.Hum

NIK. 198707110007

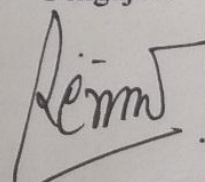
Penguji I



Dr. Celina Tri Siwi K., S.H., M.Hum

NIK. 200409210042

Penguji II



Dr. R. Diah Imaningrum, S.H., M.Hum

NIK. 1991105210020

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Katolik Widya Karya Malang



Dr. Celina Tri Siwi K., S.H., M.Hum

NIK. 200409210042

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

SKRIPSI

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Elisabeth Sesaria Ilka Oktalila

NIM : 201341004

Menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan duplikasi atau plagiasi (jiplakan) dari hasil penelitian orang lain. Sepengetahuan saya, topik / judul dari skripsi ini belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila skripsi ini terbukti merupakan hasil duplikasi atau plagiasi (jiplakan) dari hasil penelitian orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi yang diberikan oleh Tim Penguji.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Malang, Juli 2017



Yang Menyatakan,

Handwritten signature of Elisabeth Sesaria Ilka Oktalila.

Elisabeth Sesaria Ilka Oktalila

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis haturkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat, kasih, dan anugerah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan dengan baik skripsi yang berjudul “Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) Rumah Pada Pengembang Perumahan Ditinjau Dari Pasal 18 Ayat (1) Dan (2) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (Studi Pada Pengembang Perumahan Pelita Kebonsari Kota Malang).

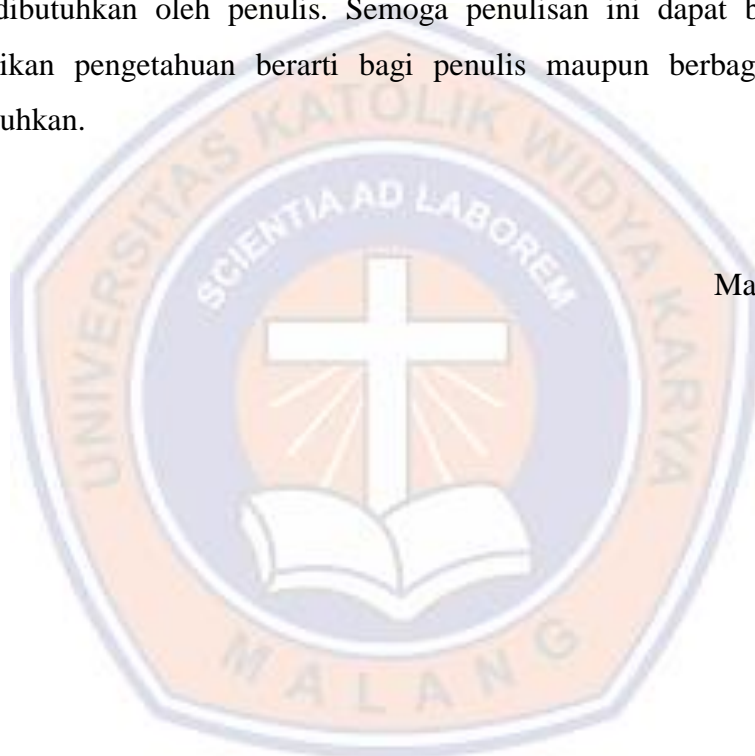
Skripsi ini merupakan tugas akhir jenjang strata satu yang diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Karya Malang.

Tentunya dalam penyusunan skripsi ini penulis telah banyak mendapat bantuan, bimbingan, dan dorongan semangat dari berbagai pihak, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Oleh karena itu penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Ibu Celina Tri Siwi Kristiyanti, selaku Dekan Fakultas Hukum dan juga sebagai Dosen Pembimbing I yang telah membimbing dan mengarahkan dengan baik selama proses penyusunan skripsi.
2. Ibu Raphaella Diah Imaningrum, selaku Dosen Pembimbing II yang telah membimbing dan memberi masukan hingga skripsi dapat terselesaikan.
3. Segenap bapak/ibu dosen, staf administrasi Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Karya Malang yang telah banyak memberikan bimbingan, pengarahan, dan pengajaran studi kepada penulis.
4. Yayasan PTK Adi Sucipto Malang yang telah memberikan banyak bantuan dan dorongan semangat kepada penulis.
5. Pemberi Beasiswa MISEREOR Asosiasi Perguruan Tinggi Katolik (APTIK) yang telah banyak memberikan bantuan serta bimbingan kepada penulis.
6. Pengembang Pelita Kebonsari Kota Malang, khususnya Sdr. Elizabeth Ferdiana Imelda Bundong yang selama ini telah membantu penulis memberikan informasi yang dibutuhkan selama skripsi.
7. Keluarga penulis yang telah mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi.

8. Yohanes K. Dendi Wahyudi yang selalu memberi motivasi dan dukungan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi.
9. Teman-teman angkatan 2013 dan seluruh keluarga besar Fakultas Hukum yang banyak membantu dan mendukung penulis dalam penyusunan skripsi.
10. Rm. Agis, O.Carm yang telah memberi dukungan dan semangat kepada penulis.

Demi kesempurnaan skripsi, berbagai saran dan kritik yang membangun sangat dibutuhkan oleh penulis. Semoga penulisan ini dapat bermanfaat dan memberikan pengetahuan berarti bagi penulis maupun berbagai pihak yang membutuhkan.



Malang, Juni 2017

Penulis

ABSTRAKSI

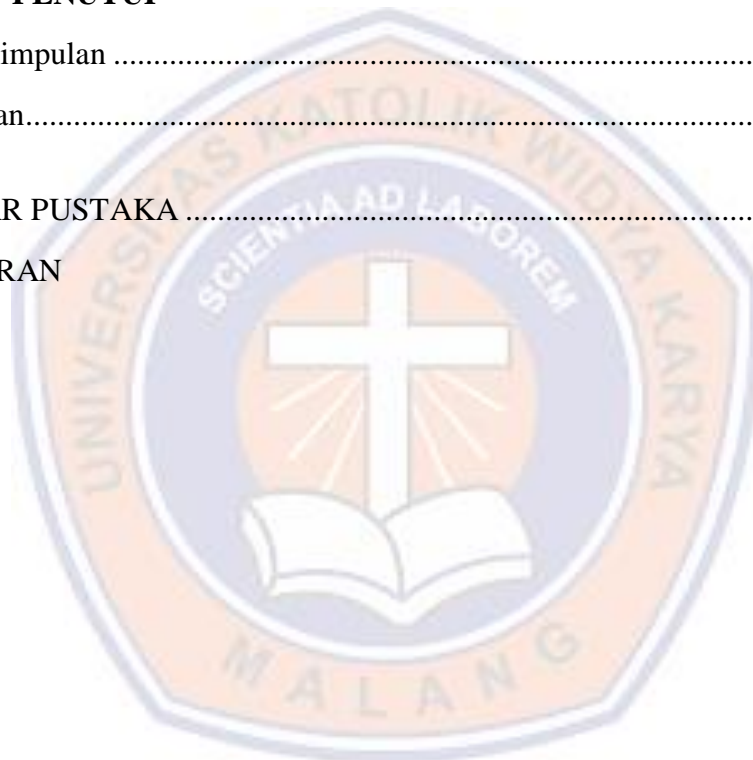
- (A) NAMA : ELISABETH SESARIA ILKA OKTALILA
- (B) NIM : 201341004
- (C) JUDUL PENELITIAN : RUMAH PADA PENGEMBANG PERUMAHAN
SKRIPSI DITINJAU DARI PASAL 18 AYAT (1) DAN (2)
UNDANG-UNDANG NO. 8 TAHUN 1999
TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN
(STUDI PADA PENGEMBANG PERUMAHAN
PELITA KEBONSARI KOTA MALANG)
- (D) KATA KUNCI : Perjanjian Pengikat Jual Beli,
Pengembang Perumahan,
Perlindungan Konsumen
- (E) Ringkasan Penulisan Hukum :
- Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian yang biasa dikeluarkan oleh pengembang perumahan untuk mengikat konsumen yang akan membeli rumah. Perjanjian tersebut dibuat tidak dihadapan notaris dan dibuat oleh pegembang perumahan itu sendiri. Perjanjian biasanya sudah berupa kontrak standart yang telah disediakan oleh pengembang. Tentunya hal tersebut bisa saja dimanfaatkan pengembang untuk menekan konsumen dan menarik keuntungan sebanyak-banyaknya dari konsumen, walaupun sebenarnya Undang-Undang no 8. Tahun 1999 telah mencegah hal tersebut untuk terjadi.
- Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Perjanjian Pengikat Jual Beli PPJB rumah pada pengembang perumahan ditinjau dari pasal 18 ayat (1) dan (2) undang-undang no. 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen pada pengembang Pelita Kebonsari Kota Malang dan untuk mengetahui tanggung jawab pengembang terhadap kerugian yang dialami konsumen akibat pelanggaran Pasal 18 Undang-undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen pada pengembang Pelita Kebonsari Kota Malang.
- Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris, dengan metode pendekatan yuridis sosiologis. Sumber data primer penelitian ini adalah dengan cara observasi dan wawancara yang dilakukan secara langsung antara peneliti (pewawancara) dengan narasumber (responden), serta data sekunder diperoleh melalui undang-undang dan jurnal penelitian terdahulu.
- Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan Pasal 18 ayat (1) dan (2) Undang-Undang no. 8 tahun 1999 Perlindungan Konsumen sudah dilaksanakan dengan baik namun masih belum sepenuhnya dilaksanakan oleh pengembang Pelita Kebonsari. Serta pengembang Pelita Kebonsari telah melaksanakan apa yang tertulis dalam pasal 19 Undang-Undang no.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, terkait dengan tanggung jawab pelaku usaha.
- (F) Tahun Penyusunan : 2017

DAFTAR ISI

Halaman Judul Skripsi	i
Halaman Persetujuan Skripsi	ii
Halaman Pengesahan Skripsi	iii
Halaman Pernyataan Keaslian.....	iv
Halaman Daftar Riwayat Hidup.....	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAKSI.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	7
1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
1.3.1. Tujuan Penelitian	7
1.3.2. Manfaat Penelitian	8
1.4 Metode Peneltian.....	9
1.5 Sistematika Penulisan.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Perjanjian jual beli.....	13
2.1.1 Pengertian perjanjian.....	13
2.1.2 Pengertian Jual Beli	14
2.1.3 Subjek dan Objek Perjanjian Jual Beli.....	15
2.1.4 Azas-azas Perjanjian	16
2.1.5 Syarat Sahnya Perjanjian	19
2.1.6 Unsur-unsur Perjanjian	20

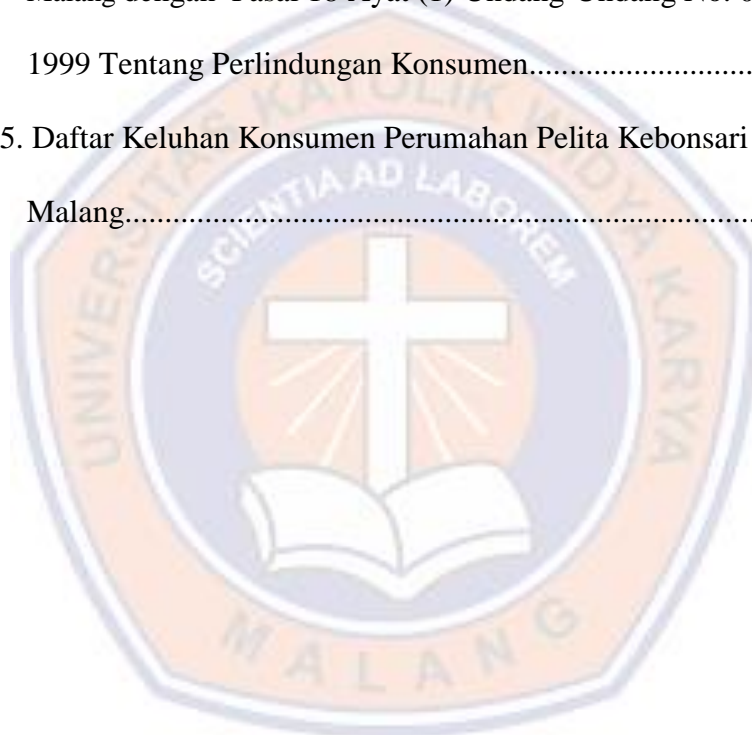
2.1.7 Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	22
2.2. Pengembang Perumahan (Pelaku Usaha).....	23
2.2.1 Pengertian Pengembang Perumahan (Pelaku Usaha)	23
2.2.2 Hak dan Kewajiban Pengembang Perumahan (Pelaku Usaha).....	24
2.2.3 Tanggung Jawab Pengembang Perumahan (Pelaku Usaha)	26
2.3 Hukum Perlindungan Konsumen	27
2.3.1 Pengertian Hukum Konsumen dan Hukum Perlindungan Konsumen	27
2.3.2 Hak dan Kewajiban Konsumen.....	28
2.3.3 Azas dan Tujuan Perlindungan Konsumen.....	30
2.4. Perjanjian Standar dan Hukum Perlindungan Konsumen	31
2.5 Tinjauan Mengenai Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman	36
2.6 Tinjauan Penelitian Terdahulu	38
2.7 Teori Perlindungan Hukum.....	42
2.7.1 Pengertian Perlindungan Hukum	42
2.7.2 Unsur-unsur Perlindungan Hukum	44
2.7.3 Bentuk Perlindungan Hukum.....	45
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN	
3.1. Tinjauan Umum Lokasi Penelitian.....	47
3.1.1. Tinjauan Umum Pengembang Pelita Kebonsari	47
3.1.2. Struktur Organisasi Pengembang Pelita Kebonsari	51
3.2. Isi Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) Rumah Pada Pengembang Perumahan Ditinjau Dari Pasal 18 Ayat (1) Dan (2) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pada Pengembang Pelita Kebonsari.....	53
3.2.1. Prosedur Pembelian Rumah.....	53
3.2.2. Klausula Baku Dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB).....	56

3.2.3. Analisis Yuridis Mengenai Klausula Baku Dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pada Pengembang Pelita Kebonsari	59
3.3. Tanggung Jawab Pengembang Perumahan Terhadap Konsumen Yang Dirugikan Dari Perjanjian Pengikat Jual Beli Pada Pengembang Pelita Kebonsari.....	69
BAB IV PENUTUP	
4.1. Kesimpulan	75
4.2. Saran.....	76
DAFTAR PUSTAKA	77
LAMPIRAN	



DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 <i>Price List</i> Perumahan Pelita Kebonsari Kota Malang.....	50
Tabel 3.2 Daftar Asumsi Harga Kredit Rumah.....	53
Tabel 3.3 Jangka Waktu Pembayaran Tunai dan KPR.....	54
Tabel 3.4. Analisa Klausula Baku Dalam PPJB Pengembang Pelita Kebonsari Malang dengan Pasal 18 Ayat (1) Undang-Undang No. 08 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.....	60
Tabel 3.5. Daftar Keluhan Konsumen Perumahan Pelita Kebonsari Kota Malang.....	71



DAFTAR LAMPIRAN

- Surat Jual Beli Pengembang Pelita Kebonsari Kota Malang (LAMPIRAN 1)
Brosur Perumahan Pelita Kebonsari Kota Malang (LAMPIRAN 2)
Rekapitulasi Kuisisioner Penelitian..... (LAMPIRAN 3)



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah adalah salah satu kebutuhan primer manusia. Diantara kebutuhan primer lainnya, rumah menjadi kebutuhan yang termahal. Rumah bukan hanya sebagai tempat berlindung maupun berkumpul saja tetapi juga sebagai simbol kehidupan yang bermartabat. Dalam pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Tak berlebihan, hak atas perumahan menjadi variabel penting dan menjadi sebuah hak independen atau hak yang berdiri sendiri (*independent or free-standing right*) dalam mengukur apakah seseorang menikmati hak atas standar hidup yang layak (*the right to a adequate standard of living*).¹

Kebutuhan akan rumah dapat dikatakan sebagai hak manusia . Tentu saja negara juga menjamin hak warganya untuk bisa memiliki rumah. Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman juga menyatakan bahwa setiap warga negara berhak memiliki rumah yang layak. Dalam Pasal 19 menyatakan bahwa;

- (1) Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.
- (2) Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati,

¹ Patra M Zein; *Hak Rakyat Atas Perumahan*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2004, hlm. 23

dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Maka berdasarkan dua hal tersebut pihak pemerintah dan pihak swasta mulai membangun rumah atau perumahan yang sesuai dengan standar lingkungan hidup.

Tujuan pembangunan perumahan pun menekankan pada pentingnya lingkungan sehat serta terpenuhinya kebutuhan akan sarana kehidupan yang memberi rasa aman, damai, tentram dan sejahtera. Tujuan itu menjadi harapan ideal dari setiap individu konsumen perumahan. Problemanya kapasitas setiap individu sangat terbatas untuk memperoleh rumah tinggal yang sesuai dengan harapan mereka, baik dilihat dari standar konstruksi, fasilitas sosial, standar kesehatan dan sarana lingkungan yang memadai.²

Pemenuhan kebutuhan perumahan bukan tanpa kendala. Konsumen yang keberadaannya tidak terbatas, dengan strata yang sangat bervariasi menyebabkan pengembang melakukan kegiatan pemasaran dan distribusi produk barang atau jasa dengan cara-cara se-efektif mungkin agar dapat mencapai konsumen yang majemuk. Untuk itu, berbagai cara pendekatan diupayakan sehingga mungkin menimbulkan berbagai dampak, termasuk yang menjurus pada tindakan yang bersifat negatif bahkan tidak terpuji. Dampak negatif yang lazim terjadi, antara lain menyangkut kualitas barang, informasi tidak jelas, dan sebagainya.³

Beberapa kasus perumahan yang terjadi, baik dari segi sosial ekonomi, maupun pengetahuan teknis pada umumnya memposisikan konsumen sebagai kelompok yang lemah dibandingkan dengan pengembang. Kasus-kasus perumahan

² Abdi Darwis, *Hak Konsumen untuk Mendapat Perlindungan Hukum dalam Industri Perumahan di Kota Tangerang*, Tesis, Universitas Diponegoro Semarang 2010, hlm. 2

³ *Ibid.*

biasanya diawali dengan iklan yang ditawarkan kepada calon pembeli tidak sesuai dengan kenyataan setelah proses pembelian. Seperti ketidaksesuaian luas bangunan, spesifikasi kualitas bangunan yang rendah, keterlambatan penyerahan bangunan, masalah fasilitas sosial dan umum, dan sebagainya. Tidak dapat dipungkiri bahwa tren perumahan yang semakin meningkat membuat para pengembang bersaing dengan ketat dengan cara konsumen diberi iklan menarik yang terkadang menyesatkan. Hingga akhirnya konsumen menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pihak pengembang, bahkan sampai pada penerimaan kredit dari Bank pemberi kredit pemilikan rumah.

Biasanya konsumen belum menyadari kerugian yang dialami pada saat transaksi. Namun konsumen akan sadar pada masa purna transaksi. Dalam masa itu konsumen akan mulai melaksanakan kewajiban-kewajiban yang telah tercantum dalam perjanjian standar. Perjanjian standar tersebut bentuknya baku dan pengembang sudah mengatur agar konsumen segera menyetujui dan menandatangani perjanjian tersebut. Perjanjian baku berarti perjanjian tersebut berisi klausula baku. Pada prinsipnya Undang-undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen) tidak melarang mengenai adanya klausula baku sejauh selama dan sepanjang klausula baku tersebut tidak mencantumkan ketentuan sebagaimana yang dilarang dalam Pasal 18 ayat (1).

Pemerintah telah memberikan konsumen dengan mengeluarkan aturan yang mencegah adanya perjanjian yang memberatkan konsumen, dan tertuang dalam

pasal 18 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, yang menyatakan bahwa:

1. Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:
 - menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
 - menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
 - a. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
 - b. menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung, maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
 - c. mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
 - d. memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;
 - e. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang belinya;
 - f. menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.
2. Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.

Dalam Pasal 18 Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen tersebut sebenarnya sudah tertulis jelas mengenai ketentuan pencantuman klausula baku. Namun dalam pelaksanaannya masih saja para pelaku usaha menempatkan konsumen dalam posisi tidak menguntungkan. Seperti pada kasus yang dialami oleh Bapak Suharsono yang membeli tanah dan bangunan di

kawasan menengah/mewah BSD City Serpong – Tangerang dari pengembang PT.

Bumi Serpong Damai pada tahun 2005:⁴

Konsumen menyatakan ketidakpuasan atas PPJB yang diterimanya yaitu, perjanjian sangat tidak berimbang atau berat sebelah, yang mana merugikan dirinya sebagai pembeli atau konsumen.

Contohnya adalah salah satu klausula perjanjian yang menyatakan ;
.....biaya-biaya lain yang menjadi beban pembeli “termasuk tetapi tidak terbatas pada ;

- a. Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
- b. PPN (besarnya berdasarkan nilai tertinggi harga per meter persegi bangunan antara developer dengan pembeli)
- c. Apabila dikemudian hari atas transaksi ini dan pendaftarannya di kantor pertanahan dikenakan biaya-biaya, pajak-pajak, peningkatan nilai pajak, retribusi atau pungutan lainnya dalam bentuk apapun, maka biaya tersebut menjadi tanggungan Pihak Pembeli dan harus dibayarkan dalam waktu 7 hari setelah diminta oleh Pihak Penjual. Pihak Pembeli dengan ini melepaskan haknya untuk menuntut Pihak Penjual apabila terjadi peningkatan atau penambahan biaya, pajak atau pungutan tersebut diatas.
- d. dan seterusnya.

Klausula baku dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan pengembang PT. Bumi Serpong Damai tersebut diatas jelas menempatkan konsumen, dalam kasus ini Suharsono pada posisi tidak berdaya, dan rentan terhadap biaya-biaya yang timbul dikemudian hari. Klausula yang menyatakan ...“termasuk beban pembeli tapi tidak terbatas pada.....” adalah pasal yang sulit dimengerti dan dapat melebar kemana-mana. Karena dengan kata tidak terbatas yang disebutkan dibagian atas pasal tersebut, konsumen juga dapat dibebankan biaya lain yang tidak disebutkan dan/atau akan timbul dikemudian hari. Hal tersebut dapat dikategorikan pelanggaran terhadap pasal 18 ayat 1 dan 2 Undang-Undang

⁴ *Ibid.* hlm. 66

No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen . Tidak hanya itu, isi PPJB tersebut juga tidak memenuhi azas keadilan.

Hasil penelitian tersebut memperlihatkan tidak adanya keseimbangan dan keadilan dalam pembuatan perjanjian. Sehingga kasus tersebut juga jelas telah melanggar pasal 2 Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa, “Perlindungan konsumen berazaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum.” Selain itu, dilihat dari upaya pengembang mempersiapkan isi perjanjian secara sepihak, dapat disimpulkan bahwa pihak pengembang tidak mempunyai itikad baik, sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen huruf a, yaitu; “Kewajiban pelaku usaha adalah beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.”

Kondisi sebagian besar masyarakat Indonesia yang masih belum sadar akan adanya Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menjadikan masalah pelanggaran hak konsumen dalam industri perumahan ini semakin menjadi-jadi di Indonesia dan dimanfaatkan oleh pelaku usaha (Pengembang) untuk mendapat keuntungan sebanyak-banyaknya. Sudah seharusnya masyarakat menjadi konsumen cerdas yang kritis pada saat membeli suatu barang/jasa. Jika konsumen cerdas, maka konsumen tidak akan tertipu oleh kata-kata “manis” para *sales* pengembang perumahan.

Mencermati berbagai hal tersebut diatas, perlu keterlibatan seluruh komponen atau institusi terkait, baik itu yang ada di pusat maupun daerah untuk secara bersama-sama memperjuangkan nasib konsumen perumahan. Gerakan

perlindungan konsumen di Indonesia yang dipelopori Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) adalah pemicu utama lahirnya lembaga-lembaga sejenis yang kemudian mendorong pemerintah membuat perundang-undangan mengenai perlindungan konsumen dan ketentuan-ketentuan terkait pengadaan perumahan masyarakat. Diantaranya Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dan Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen).

YLK Malang pada tahun 2013 merangkum ada 12 (dua belas) keluhan yang sangat dominan dalam kasus sengketa konsumen perumahan dengan pengembang perumahan yaitu;

1. Keterlambatan serah terima rumah
2. Seritifikasi
3. Penjualan rumah fiktif
4. Fasilitas umum dan fasilitas sosial tidak terealisasi/tidak dibangun
5. Materi Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) berat sebelah
6. Pengambilan uang muka
7. Pembatalan transaksi sepihak
8. Kenaikan harga rumah sepihak
9. Mutu bangunan dibawah standart
10. Penjualan rumah kepada pihak ke 3 secara sepihak
11. Pemindahan lokasi secara sepihak
12. Ukuran luas tidak sesuai sertifikat

Ketentuan pencantuman klausula baku yang ditulis dalam pasal 18 Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen berperan penting dalam upaya perlindungan konsumen dari perilaku pelaku usaha yang tidak bertanggung jawab dan merugikan konsumen. Khususnya untuk mencegah materi perjanjian yang berat sebelah. Oleh karena itu penulis memilih judul penelitian

“PERJANJIAN PENGIKAT JUAL BELI (PPJB) RUMAH PADA PENGEMBANG PERUMAHAN DITINJAU DARI PASAL 18 AYAT (1) DAN (2) UNDANG-UNDANG NO. 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN (Studi Pada Pengembang Pelita Kebonsari Kota Malang”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) rumah pada pengembang perumahan ditinjau dari pasal 18 ayat (1) dan (2) undang-undang no. 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen pada pengembang Pelita Kebonsari Kota Malang?
2. Bagaimanakah tanggung jawab pengembang perumahan terhadap konsumen yang dirugikan dari perjanjian pengikat jual beli pada pengembang Pelita Kebonsari Kota Malang?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Dalam merumuskan tujuan penelitian, penulis berpegang pada masalah yang telah dirumuskan. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui Perjanjian Pengikat Jual Beli PPJB rumah pada pengembang perumahan ditinjau dari pasal 18 ayat (1) dan (2) undang-undang no. 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen pada pengembang Pelita Kebonsari Kota Malang.

- b. Untuk mengetahui tanggung jawab pengembang terhadap kerugian yang dialami konsumen akibat pelanggaran Pasal 18 Undang-undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen pada pengembang Pelita Kebonsari Kota Malang.

1.3.2 Manfaat Penelitian

Tiap penelitian harus mempunyai kegunaan bagi pemecahan masalah yang diteliti. Untuk itu suatu penelitian setidaknya mampu memberikan manfaat praktis pada kehidupan masyarakat. Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau dari dua segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis dan segi praktis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dapat digunakan untuk mengembangkan ilmu pengetahuan yang di dapat dalam perkuliahan dan membandingkannya dengan praktek di lapangan. Bagi peneliti bermanfaat sebagai wahana untuk mengembangkan wacana dan pemikiran. Selain itu dari penelitian ini dapat menambah literatur atau bahan-bahan informasi ilmiah yang dapat digunakan untuk melakukan kajian dan penelitian selanjutnya. Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi perkembangan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Pengembang Pelita Kebon Sari Kota Malang

Penerapan ketentuan pencantuman klausula baku yang benar, maka pengembang tidak akan mendapat keluhan dari konsumen dan bisnis akan semakin dipercaya oleh banyak konsumen di Indonesia.

b. Bagi Konsumen Khususnya Konsumen Perumahan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kesadaran dan informasi bagi masyarakat tentang Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Sehingga masyarakat dapat lebih cerdas dalam melakukan pembelian rumah melalui pengembang.

1.4 Metode Penelitian

1.4.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian adalah penelitian yuridis empiris (*empirical legal research*), penelitian dilakukan dengan penelitian hukum yang melihat hukum dalam praktik nyata dan meneliti bagaimana hukum di lingkungan masyarakat serta menggunakan data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari pengembang dan konsumen perumahan Pelita Kebonsari.

1.4.2 Sifat Penelitian

Penulis menggunakan metode deskriptif analisis dalam menganalisa data berdasar data yang didapat saat penelitian. Deskriptif analisis yaitu mendeskripsikan data-data yang diperoleh di lapangan, kemudian data dikelompokkan menurut jenisnya, dan terhadap data tersebut dilakukan analisa, untuk menjawab permasalahan-permasalahn yang terdapat dalam rumusan masalah.

1.4.3 Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis. Pendekatan ini dimaksudkan untuk mengkaji tentang pelaksanaan Pasal 18 Undang-undang no.08 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen pada perjanjian yang dibuat oleh pengembang Pelita Kebonsari Kota Malang.

1.4.4 Sumber Data

a. Data Primer

Data yang diperoleh langsung dari penelitian di lapangan dengan cara observasi dan wawancara yang dilakukan secara langsung antara peneliti (pewawancara) dengan informan bernama Elizabeth Ferdiana Imelda B., S.H (marketing) dari pengembang Pelita Kebonsari Kota Malang dan konsumen Perumahan Pelita Kebonsari Kota Malang sebagai responden .

b. Data Sekunder

Data yang diperoleh secara tidak langsung, misalnya: dari sumber-sumber pendukung, data yang telah diolah oleh orang lain selain peneliti.

1) Bahan Hukum Primer

- (a) Pasal 18 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No.08 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
- (b) Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- (c) Undang-Undang No.11 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder untuk mendukung data primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah buku-buku, karya ilmiah, artikel, jurnal, dan lain-lain.

1.4.5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a) Studi Lapangan

Penulis datang langsung ke lokasi penelitian yaitu Perumahan Pelita Kebonsari Jl. S. Supriyadi, Sukun, Kota Malang, dengan tujuan untuk memperoleh data yang akurat, lengkap, dan valid dengan melakukan wawancara. Wawancara dilakukan dengan narasumber Elizabeth Bundong pekerja pada bagian *marketing* Perumahan Pekita Kebonsari. Selain narasumber, penulis juga mencari responden dari pengembang dan konsumen perumahan Pelita Kebonsari.

b) Alat penelitian

Menggunakan kuesioner yang relevan dengan judul kepada konsumen dan pengembang sebagai responden, sedangkan data dari narasumber dilakukan dengan pedoman wawancara.

c) Studi Kepustakaan

Mengumpulkan data sekunder dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, karya ilmiah, artikel, jurnal, dan bahan kepustakaan lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

1.5 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Membahas tentang Latar Belakang Penulisan dan Penelitian, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Membahas tentang Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen; Hak dan Kewajiban Konsumen serta Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha; Asas-asas Perjanjian; Perjanjian baku; dan Undang-Undang No. 11 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

BAB III PEMBAHASAN

Merupakan bab yang membahas tentang rumusan masalah pada BAB I mengenai gambaran lokasi penelitian, hasil penelitian terkait pelaksanaan ketentuan pencantuman klausula baku pada pengembang perumahan Pelita Kebonsari Kota Malang serta tanggung jawab pengembang terhadap perjanjian yang merugikan konsumen.

BAB IV SIMPULAN DAN SARAN

Pada BAB ini berisi kesimpulan dari pembahasan serta saran-saran yang diharapkan dapat membantu dalam upaya pelaksanaan pasal 18 Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen