

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Dalam mengkaji suatu perjanjian pada dasarnya terdapat pada Pasal 1313 KUHPerdara yang menjelaskan bahwasanya suatu perjanjian adalah perbuatan antara satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Berdasarkan pemahaman diatas dapat disimpulkan bahwa sebuah perjanjian tercipta karena adanya hubungan hukum yang lahir antar 1 pihak atau lebih. Pada Kamus besar Bahasa Indonesia Edisi V, perjanjian adalah persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.

Menurut R. Subekti pengertian Perjanjian yang mana menyebutkan bahwasanya perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹² Dari definisi perjanjian menurut R.Subekti maka munculah hak dan kewajiban yang wajib dilaksanakan oleh kedua pihak yang melakukan perjanjian. Hal ini selaras dengan pengertian perjanjian yang disampaikan oleh R Wijorno Projodikoro, beliau berpendapat perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak dimana

¹² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1987), halaman 1

satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal janji sedangkan pihak lain menuntut pelaksanaannya.¹³

2. Unsur-Unsur Perjanjian

Menurut Darwin Effendi mengklasifikasi 6 (enam) unsur yang ada dalam perjanjian yakni:¹⁴

- a. Adanya pihak-pihak (subjek).
- b. Adanya persetujuan antara pihak-pihak yang bersifat tetap.
- c. Adanya tujuan yang hendak dicapai, yakni untuk memenuhi kebutuhan para pihak.
- d. Adanya prestasi yang dilaksanakan.
- e. Adanya bentuk tertentu, baik lisan maupun tertulis.
- f. Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

3. Asas-Asas Perjanjian

Asas-asas perjanjian sangat menentukan suatu perjanjian yang disepakati antara kedua belah pihak. Untuk itu terdapat lima asas perjanjian secara umum, kelima asas tersebut antara lain adalah sebagai berikut:

- a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang menjamin kebebasan kepada pihak-pihak yang terkait yang mana untuk: (1)

¹³ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: PT. Sumur, 1981), halaman 9

¹⁴ Darwin Effendi, Efektivitas Memorandum of Understanding (MoU) Dalam Pembuatan Suatu Perjanjian di Bidang Pendidikan, Studi kasus di Universitas Atma Jaya Yogyakarta, *Jurnal Universitas Atma Jaya Yogyakarta*, 2015, halaman 10

membuat atau tidak membuat perjanjian, (2) mengadakan perjanjian dengan siapa pun, (3) menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratan, serta (4) menentukan bentuk perjanjian apakah tertulis atau lisan.¹⁵ Asas kebebasan berkontrak juga tertuang dalam pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa *semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya*.

b. Asas Konsensualisme (*concensualism*)

Asas Konsensualisme tertuang dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara yang mengartikan bahwanya terdapat salah satu syarat dari sahnya suatu perjanjian adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Asas ini juga terciptanya sebuah perjanjian bukan lain karena adanya sebuah kesepakatan antara kedua belah pihak.

c. Asas Kepastian Hukum (*pacta sunt servanda*)

Asas Kepastian Hukum terdapat pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menjelaskan *semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya*. Asas ini juga ada hubungannya dengan akibat sebuah perjanjian. Disisi lain, hakim atau pihak ketiga pada asas ini harus

¹⁵ M. Muhtarom, *Asas-asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak*, Jurnal Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2014.

memahami dengan baik isi dari perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak, Sebagaimana layaknya sebuah Undang-Undang.

d. Asas Itikad Baik (*good faith*)

Asas itikad baik dijelaskan pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menjelaskan *bahwasanya perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*. Asas ini menyebutkan bahwasanya kesadaran atau batin kedua belah pihak dalam membuat perjanjian harus jujur, saling percaya, serta tidak ada niat untuk melakukan tipu daya.

e. Asas Kepribadian (*personality*)

Asas kepribadian disebutkan pada Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara. Pasal 1315 KUHPerdara menjelaskan *Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri*. Sedangkan pada Pasal 1340 KUHPerdara menyebutkan *perjanjian hanya antara pihak yang membuatnya*. Dapat disimpulkan dari kedua Pasal diatas bahwasanya sebuah perjanjian murni berdasarkan pada pihak yang membuatnya dan untuk diri sendiri atau pihak yang terlibat.

4. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya sebuah perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara,

Yakni:

- a. Adanya kesepakatan oleh kedua belah pihak
- b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan Hukum
- c. Adanya objek atau hal tertentu dalam perjanjian
- d. Adanya sebab yang halal.

5. Berakhirnya Perjanjian

KUHPerdata mengatur terkait berakhirnya perikatan yang ada pada Pasal 1338 KUHPerdata. Pada Pasal yang dijelaskan sebelumnya juga berlaku untuk berakhirnya sebuah perjanjian, karena pada dasarnya perjanjian adalah bagian yang tidak terlepas dari suatu perikatan. Alasan berakhirnya sebuah perikatan dalam pasal 1338 KUHPerdata yakni karena adanya pembayaran, karena adanya penawaran pembayaran tunai dan diikuti dengan penyimpanan atau penitipan, karena pembaharuan hutang, karena perjumpaan utang atau kompensasi, karena percampuran utang, karena pembebasan utang, karena musnahnya objek yang terutang, karena pembatalan atau kebatalan, karena berlakunya suatu syarat batal, dan karena lewatnya waktu.

B. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Konsumen

1. Pengertian Konsumen

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) konsumen diartikan sebagai pemakai barang hasil produksi berupa bahan pakaian, bahan makanan, penerima pesanan dan pemakai jasa. Dalam definisi lainnya mengartikan konsumen sebagai orang yang membutuhkan barang dan jasa

dalam mempertahankan hidupnya sendiri maupun keluarganya dan atau dalam memelihara benda atau hewan peliharaannya.¹⁶ Menurut Munir Fuady mengartikan konsumen sebagai pengguna akhir (*end user*) dari suatu produk, yaitu pemakai barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat baik untuk kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, atau makhluk hidup dan tidak untuk diperuntukkan jual belikan.¹⁷ Dalam pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen mendefinisikan *Konsumen adalah setiap orang pemakai barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat baik itu untuk kepentingan diri sendiri, keluarga, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.* Di Amerika Serikat konsumen disebut sebagai *consumer* berarti “pemakai” dan dapat diartikan lebih luas lagi sebagai “korban pemakai produk cacat” baik korban tersebut pembeli, bukan pembeli tapi pemakai, bahkan bukan korban pemakai, karna perlindungan hukum dapat dinikmati pula oleh korban yang bukan pemakai.¹⁸ Artinya konsumen adalah setiap orang yang menikmati suatu barang atau dalam memenuhi kebutuhan hidup sehingga dapat menjaga kelangsungan dalam berkehidupan.

Akan tetapi dalam memaknai pengertian dari kata konsumen itu sendiri para ahli membatasi jangkauan dalam mendefinisikannya menjadi, bahwa konsumen adalah orang yang menggunakan dan menikmati suatu

¹⁶ Sidabalok Janus, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti 2006) halaman 17.

¹⁷ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis-Menata Bisnis Modern di Era Global*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti 2008) halaman 227.

¹⁸ Celina TSK, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Sinar Grafika) halaman 23.

barang atau jasa yang diperoleh secara sah dan halal.

2. Pengertian Pelaku Usaha

Istilah pelaku usaha secara umum yakni dideskripsikan sebagai penjual atau pihak yang melaksanakan usaha untuk memproduksi suatu barang dan/atau jasa. Istilah pelaku usaha disebut juga sama dengan produsen. Produsen berasal dari bahasa Belanda yaitu *producent*, sedangkan pada Bahasa Inggris *producer*, yang mana disebut sebagai penghasil. Pelaku usaha juga dapat didefinisikan sebagai pengusaha dalam hal ini setiap orang atau badan usaha yang memproduksi barang untuk dipromosikan kepada konsumen. Pengusaha antara lain yaitu pengusaha perantara (Importir, Eksportir, Pedagang, Distributor, Agen/Grosir, Retail/Toko dan produsen).

Pada Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mendefinisikan *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*. Berikutnya pada penjabaran Undang-Undang Perlindungan Konsumen menjelaskan klasifikasi pelaku usaha yakni korporasi, perusahaan, BUMN, koperasi, importir, pedagang, distributor, dan

lain sebagainya.¹⁹

3. Pengertian Perlindungan Konsumen

Istilah perlindungan konsumen esensinya dipakai untuk mendeskripsikan perlindungan hukum yang dipakai kepada konsumen yang berusaha untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari akan barang maupun jasa agar terhindar dari hal-hal yang bisa merugikan konsumen. Menurut *Black's Law Dictionary* perlindungan konsumen adalah peraturan yang mengatur tentang perlindungan terhadap konsumen pengguna barang dan/atau jasa.

Dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mendefinisikan *Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan terhadap konsumen.*²⁰

4. Hak dan Kewajiban Konsumen

a. Hak Konsumen

Dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen disebutkan bahwa hak dari setiap konsumen adalah meliputi sebagai berikut:

- 1) Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengonsumsi dan atau memakai barang atau jasa.

¹⁹ Rinitami Njatrijani, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Semarang: CV Tigamedia Pratama 2018), halaman 22-23.

²⁰ Ibid, halaman 9

- 2) Hak untuk memilih barang atau jasa serta mendapatkan barang atau jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
- 3) Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur atas kondisi dan jaminan terhadap barang atau jasa.
- 4) Hak untuk didengar pendapat serta keluhan atas barang atau jasa yang digunakan.
- 5) Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
- 6) Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen.
- 7) Hak untuk diperlakukan dan dilayani secara benar dan jujur dan tidak diskriminatif.
- 8) Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan atau penggantian barang atau jasa apabila terdapat barang atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
- 9) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

b. Kewajiban Konsumen

Adapun kewajiban konsumen pada Pasal 5 Undang-Undang perlindungan konsumen disebutkan bahwa kewajiban konsumen meliputi:

- 1) Membaca dan mengikuti petunjuk informasi dan pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa.
- 2) Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa.
- 3) Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati.
- 4) Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

5. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha

a. Hak Pelaku Usaha

Dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen disebutkan antara lain:

- 1) hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- 2) hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik.
- 3) hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
- 4) hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- 5) hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-

undangan lainnya.

b. Kewajiban Pelaku Usaha

Dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen dijelaskan antara lain:

- 1) beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
- 2) memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.
- 3) memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- 4) menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
- 5) 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.
- 6) memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- 7) memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak

sesuai dengan perjanjian.

6. Tanggung Jawab Pelaku Usaha

Setiap regulasi yang dibuat dapat memberi suatu batasan dan larangan terhadap subyek hukum yang diaturnya, kemudian dalam hukum perlindungan konsumen yang pada hakikatnya bertujuan untuk melindungi konsumen telah mengatur tanggung jawab atau sanksi-sanksi yang dijatuhkan terhadap pelaku usaha berdasarkan pelanggaran dan kerugian pada konsumen. Ketika teori hukum yang berkaitan dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Perlindungan Konsumen maka akan ditarik kesimpulan bahwa pertanggungjawaban pelaku usaha serta sanksi yang divonis meliputi beberapa aspek hukum, yakni pertanggungjawaban secara pidana, pertanggungjawaban perdata, dan pertanggungjawaban administrasi.²¹

a. Tanggung Jawab Pelaku Usaha Secara Perdata

Dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen itu dijelaskan mengenai pengaturan apa saja tanggung jawab secara keperdataan yang dapat diberikan kepada pelaku usaha jika terjadi suatu kerugian oleh pihak konsumen pada saat memakai barang/jasa antara lain sebagai berikut:

- 1) Pelaku usaha bertanggungjawab memberi ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.

²¹ Ibid, halaman 71.

- 2) Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/ atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku
- 3) Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.
- 4) Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapus kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih jelas mengenai adanya unsur kesalahan.
- 5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

b. Tanggung Jawab Pelaku Usaha Secara Pidana

Kejahatan kriminalitas terhadap konsumen dapat juga dijumpai dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen pada beberapa pasal. Dalam hal ini Pasal 62 Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyebutkan secara eksplisit bagaimana perbuatan-perbuatan dibidang konsumen dapat diklasifikasikan sebagai tindak pidana. Pasal-pasal

tersebut dijelaskan antara lain:²²

- 1) Pasal 8, mengenai larangan memproduksi dan/atau memperdagangkan barang atau jasa.
- 2) Pasal 9, mengenai penawaran, promosi dan mengiklankan secara tidak benar.
- 3) Pasal 10, mengenai penawaran, promosi atau pengiklanan untuk barang atau jasa yang tidak benar atau menyesatkan.
- 4) Pasal 11, mengenai penjualan dengan cara obral atau lelang dengan mengelabui atau menyesatkan konsumen.
- 5) Pasal 12, mengenai menawarkan atau mempromosikan tetapi tidak bermaksud melaksanakannya sesuai waktu dan jumlah yang ditawarkan atau dipromosikan.
- 6) Pasal 13 ayat (1), mengenai hal menjanjikan memberi hadiah barang atau jasa secara cuma-cuma tetapi bermaksud tidak memberikannya sebagaimana dijanjikan.
- 7) Pasal 13 ayat (1), mengenai hal menawarkan atau mempromosikan/mengiklankan obat, suplemen makanan, alat kesehatan termasuk jasa pelayanan kesehatan dengan menjanjikan hadiah barang atau jasa.
- 8) Pasal 14, mengenai hal menawarkan barang melalui undian yang melewati batas waktu yang dijanjikan, tidak diumumkan melalui

²² Ibid, halaman 88-89

media massa, hadiah tidak sesuai janji, mengganti hadiah tidak sesuai dengan yang dijanjikan.

- 9) Pasal 15 ayat (1), mengenai pemaksaan, kepada konsumen secara fisik atau psikis.
- 10) Pasal 16, mengenai penawaran yang tidak ditepati atau tidak menepati janji suatu pelayanan.
- 11) Pasal 17 ayat (1), mengenai perusahaan iklan yang memproduksi iklan bersifat mengelabui, menginformasikan secara salah, tidak memuat informasi tentang risiko atau melanggar etika periklanan.
- 12) Pasal 17 ayat (12), mengenai perusahaan iklan yang melanjutkan peredaran iklan yang melanggar ketentuan.
- 13) Pasal 18, mengenai pelanggaran ketentuan pencantuman klausula baku oleh pelaku usaha.

Adapun sanksi pidana yang dapat diberlakukan jika pelaku usaha melanggar pasal yang tertera diatas dalam hal ini pada Pasal 61 pelaku usaha sebagai objek dalam penuntutan dan pada Pasal 62 dijelaskan antara lain:

- 1) Pelaku usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 13 ayat (2), Pasal 15, Pasal 17 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, huruf e, ayat (2), dan Pasal 18 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima)

tahun atau pidana denda paling banyak Rp.2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

- 2) Pelaku usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13 ayat (1), Pasal 14, Pasal 16 dan Pasal 17 ayat (1) huruf d dan huruf f dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
- 3) Terhadap pelanggaran yang mengakibatkan luka berat, sakit berat, cacat tetap atau kematian diberlakukan ketentuan pidana yang berlaku

Kemudian dijelaskan juga hukuman tambahan pada Undang-Undang Perlindungan Konsumen selain hukuman denda dan penjara. Pada Pasal 63 dijelaskan yang dimana Terhadap sanksi pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62, dapat dijadikan hukuman tambahan, berupa:

- 1) Perampasan barang tertentu
- 2) Pengumuman keputusan hakim
- 3) Pembayaran ganti rugi
- 4) Perintah penghentian kegiatan tertentu yang menyebabkan timbulnya kerugian konsumen.
- 5) Kewajiban penarikan barang dari peredaran.
- 6) Pencabutan izin usaha.

c. Tanggung Jawab Pelaku Usaha Secara Administrasi

Pemerintah menjadi salah satu pemberi keadilan dalam menertibkan administrasi yang terjadi dikalangan pelaku usaha dengan memberikan beberapa sanksi kepada pelaku usaha yang tidak akan taat admnisitrasi dalam hidup bernegara berupa:

- 1) Paksaan Pemerintah
- 2) Penarikan kembali keputusan yang menguntungkan (izin, subsidi, pembayaran dan sebagainya).
- 3) Pengenaan uang paksa oleh pemerintah.
- 4) Pengenaan denda administratif.

C. Tinjauan Umum Tentang Pengembang Perumahan

Perumahan merupakan perwujudan dari cita-cita bangsa Indonesia yang mana tertuang dalam alinea IV Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia antara lain:

1. Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia.
2. Memajukan kesejahteraan umum.
3. Mencerdaskan kehidupan bangsa.
4. Ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial.

Salah satu dari hal diatas merupakan hal dari dibentuknya negara Republik

Indonesia dengan memiliki tujuan sebagai cita-cita bangsa di dalam keberagaman masyarakat Indonesia yakni memajukan kesejahteraan umum. Dengan memajukan kesejahteraan umum dalam keberagaman masyarakat dilakukan dengan pembangunan nasional berupa perumahan yang menjadi tempat berlindung masyarakat sesuai akan regulasi yang diatur oleh negara Indonesia.

Perumahan adalah sebuah lahan yang cukup terbilang luas untuk dibangunnya beberapa rumah di atasnya yang berkekuatan hukum. Sedangkan dalam Pasal 1 ayat 2 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan Permukiman menjelaskan:

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Adapun demi menjamin kesejahteraan dan pemukiman perumahan dengan melihat asas yang terkandung untuk terciptanya ketentraman didalamnya Oleh karena itu dalam Pasal 2 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan:

1. Kesejahteraan
2. Keadilan dan pemerataan
3. Kenasionalan.
4. Keefisienan dan kemanfaatan.
5. Keterjangkauan dan kemudahan.
6. Kemandirian dan kebersamaan

7. Kemitraan.
8. Keserasian dan keseimbangan.
9. Keterpaduan.
10. Kesehatan
11. Kelestarian dan keberlanjutan
12. Keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Kemudian agar terselenggaranya perumahan dan kawasan permukiman harus dengan memperhatikan beberapa aspek sesuai yang tertuang pada Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman antara lain:

1. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
2. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR.
3. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan.
4. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

5. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya.
6. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Pengembang Perumahan (*developer*) atau Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu. Hal ini diatur dalam Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Perumahan.

Pengembang Perumahan (*real estate developer*) atau biasa disingkat *developer* ialah individu atau perusahaan yang bekerja pengembangan kawasan perumahan menjadi ruang hidup yang layak huni dan mempunyai nilai ekonomi sehingga dapat dijual kepada masyarakat. Pengembang juga dapat bekerja membangun atau memodifikasi perumahan yang sudah ada sehingga menjadi tempat hunian yang lebih baru, lebih baik dan mempunyai nilai ekonomi yang lebih besar.²³

Adapun secara garis besar penggolongan Pengembang (*developer*) diklasifikasi dalam 3 golongan antara lain:²⁴

²³ R. Serfianto Dibyo Purnomo; Iswi Hariyani; Cita Yustisia, Kitab Hukum Bisnis Properti, Yogyakarta; Pustaka Yustisia, 2011, halaman 11

²⁴ Ramadani, M, R, *Perlindungan Konsumen Perumahan Akibat Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pengembang*, (Skripsi), halaman 21

1. Pengembang besar. Membangun perumahan dengan harga satuan rumah diatas Rp. 800.000.000.
2. Pengembang menengah. Membangun perumahan dengan harga per satuan antara Rp. 300.000.000 hingga Rp. 800.000.000.
3. Pengembang kecil. Menghususkan pembangunan perumahan dengan harga satuan rumah maksimal Rp. 300.000.000. Pengembang bisa digolongkan beberapa macam dari orang perorangan maupun perusahaan, yang sudah berbadan hukum (seperti PT atau Koperasi).

Pada Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah dijelaskan:

Pengembang perumahan juga harus memerhatikan perjanjian Pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli yang selanjutnya disebut PPJB merupakan kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.

Sebuah Penegasan Pada PermenPUPR pada pasal 11 PPJB dilaksanakan sebagai persetujuan kesepakatan jual beli antara pelaku pembangunan dengan calon pembeli pada tahap proses pembangunan rumah dan PPJB juga memuat beberapa klausula antara lain:

1. Identitas para pihak.

2. Uraian objek PPJB
3. Harga rumah dan tata cara pembayaran.
4. Jaminan pelaku pembangunan.
5. Hak dan kewajiban para pihak.
6. Waktu serah terima bangunan
7. Pemeliharaan bangunan
8. Penggunaan bangunan
9. Pengalihan hak
10. Pembatalan dan berakhirnya PPJB
11. Penyelesaian sengketa

Pengembang/developer membuat sebuah komitmen yang mengikat didalamnya terdapat beberapa janji hal-hal yang ada di PPJB. PPJB sendiri merupakan perjanjian yang berbentuk klausul baku dari sisi penjual atau pengembang. Ada banyak parameter dalam PPJB sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 42 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Pasal 12 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Ketenagakerjaan Perumahan umum dan umum. Hal ini masih juga dilanggar oleh pihak pengembang. Sering dijumpai masalah keterlambatan jangka waktu serah terima dan keterlambatan waktu penyerahan yang tidak sinkron atau tidak sesuai dengan waktu yang telah ditentukan yang ada dalam perjanjian pihak-pihak yang terkait antara pihak pelaku usaha kepada pihak konsumen, munculnya sebuah bentuk perjanjian yang dibentuk secara sepihak agar dimaksudkan untuk terciptanya kepraktisan atau kemudahan serta

penghematan waktu untuk memunculkan kata sepakat antara satu sama lain.²⁵

Pengembang perumahan (developer) berhak memberikan ganti rugi ketika mencederai hak pihak konsumen sebagaimana yang dimaksudkan ganti rugi yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang perlindungan Konsumen. Berdasarkan motif yang dilakukan oleh pengembang perumahan juga hal tersebut diatur juga dalam Undang-Undang perlindungan konsumen.

²⁵ Ibid, halaman 23