

BAB II

PEMBAHASAN

A. Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian dan Jual Beli

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1313 menyatakan bahwa: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Berdasarkan rumusan tersebut dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah:

- a. Suatu perbuatan.
- b. Antara sekurangya dua orang.
- c. Perbuatan tersebut melahirkan perikatan di antara pihak pihak yang berjanji tersebut.

Menurut Pasal 1457 KUHPerdata jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak

milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.¹³

Perjanjian jual beli merupakan salah satu dari jenis perjanjian maka, ia merupakan perikatan timbal balik yang mengambangkan adanya hak dan kewajiban. Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik antara pihak yang satu (pelaku usaha) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dengan pihak yang lain (konsumen) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari persoalan milik tersebut.

2. Syarat-Syarat Sahnya : Perjanjian dan Perjanjian Jual Beli

Syarat-syarat sahnya perjanjian dapat temukan pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:¹⁴

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya. Artinya para pihak yang terlibat dalam perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut. Pasal 1321 KUHPerdara menentukan bahwa kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Pasal 1330 KUHPerdara menentukan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan

¹³ Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perjanjian*, PT Alumni, Bandung, hlm. 243.

¹⁴Wibowo Tunardy, Syarat-syarat Sahnya Perjanjian, <http://www.jurnalhukum.com/syarat-syarat-sahnya-perjanjian/>, 28 November 2017.

bahwa ia tidak cakap. Mengenai orang-orang tidak cakap untuk membuat perjanjian dapat kita temukan dalam Pasal 1330 yaitu: orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.

- c. Suatu hal tertentu. Mengenai hal ini dapat ditemukan dalam pasal 1332 dan 1333 KUHPerdata. “hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu persetujuan”. Sedangkan Pasal 1333 KUHPerdata menentukan “suatu persetujuan harus mempunyai sebagai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung”.
- d. Suatu sebab yang dipekenankan. Artinya isi dari perjanjian tidak dilarang oleh undang-undang atau tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerata).

Ketentuan Pasal 1320 tersebut berlaku tidak untuk perjanjian jual beli. Dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak harus mengikuti persyaratan yang ditentukan, dan harus mengikuti asas kesepakatan dan kepatutan, oleh karena persetujuan yang dibuat tersebut mengikat kedua belah pihak yang menyetujuinya. Jika salah satu pihak yang tidak melaksanakan prestasi atau isi dari

perjanjian/kontrak disebut dengan wanprestasi.¹⁵ Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara, berbunyi:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.

Berdasarkan pasal tersebut dapat diketahui apa yang merupakan unsur dari wanprestasi adalah sebagai berikut::

1. Ada perjanjian oleh para pihak;
2. Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati;
3. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian.

Berdasarkan uraian di atas dapat dipahami bahwa wanprestasi adalah keadaan di mana kreditur maupun debitur tidak/lalai melaksanakan perjanjian yang telah disepakati.

Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 yang berbunyi “ jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang

¹⁵ Djoko Trianto, 2004, *Hubungan Kerja di Perusahaan Jasa Konstruksi*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 6.

barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.¹⁶

3. Akibat Hukum Sahnya Perjanjian

Dua syarat pertama dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian. bila tidak dipenuhinya salah satu syarat tersebut maka berakibat hukum dapat dibatalkannya perjanjian. Sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan. Bila tidak dipenuhinya salah satu syarat obyektif maka menimbulkan akibat hukum batalnya perjanjian.

Akibat hukum perjanjian yang sah menurut Pasal 1338 KUHPerdata adalah:

1. Berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak-pihak artinya pihak-pihak harus menaati perjanjian itu sama dengan menaati Undang-Undang. Jika ada yang melanggar perjanjian yang mereka buat, dianggap sama dengan melanggar Undang, yang mempunyai akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum.
2. Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak artinya perjanjian yang telah dibuat secara sah mengikat pihak-pihak. Jika ingin menarik kembali atau membatalkan harus memperoleh

¹⁶ R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 2.

persetujuan pihak lain. Namun demikian, apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut Undang-Undang, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak.

3. Pelaksanaan dengan itikad baik artinya pelaksanaan itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan. Pelaksanaan yang sesuai dengan norma-norma kepatutan dan kesusilaan itulah yang dipandang adil.

Ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara tersebut berlaku tidak bagi perjanjian jual beli karena dalam perjanjian jual beli hanya ada kesepakatan tentang harga dan barang meskipun barang belum diserahkan. Contoh perjanjian jual beli yang cacat subyektif yakni A melakukan perjanjian jual beli motor dengan B namun harga dari motor tersebut tidak sesuai dengan yang diinginkan oleh A sehingga perjanjian tersebut dapat dibatalkan karena tidak adanya kesepakatan mengenai hal yang diperjanjikan. Sedangkan perjanjian jual beli yang cacat obyektif yakni B menjual narkoba pada A perjanjian jual beli ini dapat dibatalkan demi hukum karena obyek yang dijual dilarang oleh Undang-Undang.

4. Peralihan Hak atas obyek Jual Beli

Peralihan hak atas obyek jual beli yang diperdagangkan dapat berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak (benda tetap).

Penyerahan merupakan salah satu cara untuk memeralihkan hak kebendaan, pada benda bergerak berwujud penyerahan dilakukan dengan cara penyerahan nyata (dari tangan ke tangan), bergerak tak berwujud penyerahan dilakukan dengan *cessie* untuk surat piutang atas nama, dengan dari tangan ke tangan untuk surat piutang atas bawa, dan dengan *endossement* untuk surat piutang atas pengganti sedangkan penyerahan benda tidak bergerak dilakukan dengan cara balik nama.

Kebendaan tidak bergerak dapat dibagi dalam tiga golongan:¹⁷

1. Benda tidak bergerak karena sifatnya (Pasal 506 KUH Perdata) misalnya tanah dan segala sesuatu yang melekat atau didirikan di atasnya, atau pohon-pohon dan tanaman-tanaman yang akarnya menancap dalam tanah atau buah-buahan di pohon yang belum dipetik, demikian juga barang-barang tambang.
2. Benda tidak bergerak karena peruntukannya atau tujuan pemakaiannya (Pasal 507 KUH Perdata) misalnya pabrik dan barang-barang yang dihasilkannya, penggilingan-penggilingan, dan sebagainya. Juga perumahan beserta benda-benda yang dilekatkan pada papan atau dinding seperti cermin, lukisan, perhiasan, dan lain-lain; kemudian yang

¹⁷Frieda Husni Hasbullah, 2005, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*, Ind-Hil-Co, Jakarta, hlm.43-44.

3. Berkaitan dengan kepemilikan tanah seperti rabuk, madu di pohon dan ikan dalam kolam, dan sebagainya; serta bahan bangunan yang berasal dari reruntuhan gedung yang akan dipakai lagi untuk membangun gedung tersebut, dan lain-lain.
4. Benda tidak bergerak karena ketentuan undang-undang misalnya, hak pakai hasil, dan hak pakai atas kebendaan tidak bergerak, hak pengabdian tanah, hak numpang karang, hak usaha, dan lain-lain (Pasal 508 KUH Perdata). Di samping itu, menurut ketentuan Pasal 314 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD), kapal-kapal berukuran berat kotor 20 m³ ke atas dapat dibukukan dalam suatu register kapal sehingga termasuk kategori benda-benda tidak bergerak.

Pengaturan tentang benda tak bergerak di atur dalam Pasal 616 – 620 KUH Perdata. Sebagaimana yang di atur dalam Pasal 616 KUH Perdata penyerahan / penunjukan benda tidak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620 KUH Perdata antara lain membukukannya dalam register. Dalam Pasal 617 KUH Perdata menyebutkan bahwa semua akta penjualan, penghibahan, pembagian, pembebanan dan atau pemindahtanganan barang tidak bergerak harus dibuat dalam bentuk otentik. Macam cara penyerahan khususnya penyerahan benda tidak bergerak dapat

dilakukan dengan cara jual beli, hibah, pembagian dan pembebanan namun dalam sistem Hukum Perdata Indonesia perjanjian semata-mata belum memindahkan hak milik karena belum ada penyerahan nyata atau levering, dengan demikian levering menjadi penting karena levering dapat memindahkan hak milik dari suatu perbuatan hukum yang terjadi.

Agar penyerahan itu sah, maka harus dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut:¹⁸

1. Harus ada perjanjian yang *zakelijk*.
2. Harus ada titel (alas hak).
3. Harus dilakukan oleh orang yang berwenang menguasai benda tadi (orang yang *beschikkings bevoegd*).
4. Harus ada penyerahan nyata.
5. Penyerahan ditujukan pada orang yang dimaksud yakni orang yang menerima hak.

B. Tinjauan Umum Hukum Perlindungan Konsumen

1. Pengertian Hukum Perlindungan Konsumen

Menurut Janus Sidabalok Hukum Perlindungan Konsumen adalah hukum yang mengatur tentang pemberian perlindungan kepada konsumen dalam rangka pemenuhan kebutuhannya sebagai

¹⁸F.X. Suhardana, 1992, *Hukum Perdata*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 188.

konsumen.¹⁹ hukum perlindungan konsumen menurut Janus mengatur hak dan kewajiban konsumen, hak dan kewajiban pelaku usaha, serta cara-cara mempertahankan hak dan menjalankan kewajiban tersebut.²⁰ Menurut Mochtar Kusuma Atmaja hukum perlindungan konsumen merupakan keseluruhan kaidah atau asas hukum yang mengatur dan juga melindungi konsumen.²¹ Menurut Az. Nazution hukum perlindungan konsumen merupakan hukum konsumen yang memuat asas-asas atau kaidah-kaidah bersifat mengatur, dan juga mengandung sifat yang melindungi konsumen.²²

2. Tujuan Perlindungan Konsumen

Adapun tujuan perlindungan konsumen sebagaimana yang di atur dalam Pasal 3 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu:

1. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
2. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan/atau jasa;

¹⁹Wibowo Tunardy, Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia, <http://www.jurnalhukum.com/hukum-perlindungan-konsumen-di-indonesia/>, 28 Oktober 2017.

²⁰*Ibid.*

²¹Admin, Pengertian Hukum Perlindungan Konsumen, <http://www.pengertianartidefinisi.com/pengertian-hukum-perlindungan-konsumen/>, 28 Oktober 2017.

²²Celine Tri Siwi Kristiyanti, 2008, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 13.

3. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
4. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
5. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggungjawab dalam berusaha;
6. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

3. Pengertian Konsumen dan Pelaku Usaha

Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Di dalam ekonomi dikenal istilah konsumen akhir dan konsumen antara. Konsumen akhir adalah penggunaan atau pemanfaatan akhir dari suatu produk, sedangkan konsumen antara adalah konsumen yang menggunakan suatu produk sebagai bagian dari proses produksi suatu produk lainnya.²³

²³Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 2 dan penjelasannya.

Pelaku usaha merupakan setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi. Dengan demikian, pelaku usaha yang termasuk dalam pengertian ini adalah perusahaan korporasi, BUMN, koperasi, importer, pedagang, distributor, dan sebagainya.²⁴

4. Hak dan Kewajiban Konsumen

Resolusi Perserikatan Bangsa – Bangsa Nomor 39/248 Tahun 1985 tentang Perlindungan Konsumen (*Guidelines for Consumer Protection*) merumuskan berbagai kepentingan konsumen yang perlu dilindungi yang meliputi:²⁵

1. Perlindungan konsumen dari bahaya – bahaya terhadap kesehatan dan keamanannya;
2. Promosi dan perlindungan kepentingan ekonomi sosial konsumen;

²⁴*Ibid*, Pasal 3 dan penjelasannya.

²⁵Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Op. Cit.*, hlm. 28.

3. Tersedianya informasi yang memadai bagi konsumen untuk memberikan kemampuan mereka melakukan pilihan yang tepat sesuai kehendak dan kebutuhan pribadi;
4. Pendidikan konsumen;
5. Tersedianya upaya ganti rugi yang efektif;
6. Kebebasan untuk membentuk organisasi konsumen atau organisasi lainnya yang relevan dan memberikan kesempatan kepada organisasi tersebut untuk menyuarakan pendapatnya dalam proses pengambilan keputusan yang menyangkut kepentingan mereka.

Organisasi Konsumen Sedunia (*International Organization of Consumers Union-IOCU*) menambahkan empat hak dasar konsumen yang harus dilindungi, yaitu:²⁶

1. Hak untuk memperoleh kebutuhan hidup.
2. Hak untuk memperoleh ganti rugi.
3. Hak untuk memperoleh pendidikan konsumen.
4. Hak untuk memperoleh lingkungan hidup yang bersih dan sehat.

Masyarakat ekonomi Eropa juga telah menetapkan hak-hak dasar konsumen yang perlu mendapat perlindungan, yaitu:²⁷

1. Hak perlindungan kesehatan dan keamanan.

²⁶Zulham, 2013, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 49.

²⁷*Ibid.*

2. Hak kepentingan ekonomi.
3. Hak mendapat ganti rugi.
4. Hak atas penerangan.
5. Hak untuk didengar.

Selain hak-hak konsumen tersebut hak konsumen juga di atur secara jelas dalam Pasal 4 Undang-undang Nomor 8 Tahun tentang Perlindungan Konsumen yakni:

- a) Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi 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 dan kewajiban

Namun, pada kenyataannya banyak konsumen yang dirugikan karena kurangnya pengetahuan tentang hak-hak yang dimilikinya oleh sebab itu pengetahuan mengenai hak sebagai konsumen menjadi hal yang penting untuk diketahui oleh konsumen.

Tidak hanya hak yang di miliki tetapi juga Kewajiban yang harus dilakukan sebagai konsumen sebagaimana yang di atur dalam Pasal 5 yang menyatakan, Kewajiban konsumen adalah:

1. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
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.

Dengan adanya kewajiban yang harus dilakukan oleh konsumen dapat mencegah kerugian yang bisa di alami oleh konsumen dengan membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakain atau pemanfaatan barang dan/atau jasa yang

akan digunakan, sehingga pelaku usaha dapat tidak bertanggungjawab jika konsumen mengalami kerugian akibat mengabaikan kewajiban tersebut.

5. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha

Selain hak dan kewajiban yang dimiliki oleh konsumen, pelaku usaha juga memiliki hak yang diatur dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 8 Tahun tentang Perlindungan Konsumen. Hak pelaku usaha adalah :

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.

Kewajiban pelaku usaha di atur dalam Pasal 7 Undang-undang Nomor 8 Tahun tentang Perlindungan Konsumen. Kewajiban pelaku usaha adalah :

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.

C. Tinjauan umum Iklan

Salah satu bentuk pemberian informasi yaitu dengan melalui iklan, baik secara media cetak maupun media elektronik. Iklan merupakan

salah satu cara untuk menyebarkan informasi mengenai suatu produk barang dan/ jasa atau disebut juga sebagai salah satu sarana pemasaran dan penerangan.²⁸ Melalui iklan, pelaku usaha berupaya untuk menginformasikan berbagai hal mengenai produk yang dipasarkannya kepada konsumen.

Dalam Pasal 10 Undang-undang Nomor 8 Tahun tentang Perlindungan Konsumen menegaskan bahwa:

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.

Dalam kasus ini pelaku usaha (developer) mengiklankan rumah bersubsidi dimana isi iklan tersebut

“SUBSIDI RUMAH MURAH HARGA 116.5 JUTA – DP 1.2 JUTA
ANGGSURAN 700 RIBU/BULAN.

²⁸Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Loc. Cit.*

Subsidi buka usaha mandiri dengan untung terjamin untuk bayar

DP/Angsuran perbulan

Subsidi Asuransi Jiwa Rp. 21 juta

Subsidi harga Pemerintah Rp. 116.5 juta

Subsidi bunga tetap 5% selama 20 tahun, sedangkan penghasilan naik

BANTUAN TAHAP I 70 UNIT SESUAI NOMOR URUT DAFTAR
DISINI ATAU VIA SMS/WA” (Lampiran 5)

“GEBYAR RUMAH MURAH. KPR 20 TAHUN

HARGA MURAH 116,5 JUTA. DP RINGAN 1,5 JUTA

T.30/60

✓ LOKASI STRATEGIS

✓ DESAIN MINIMALIS

SYARAT : BISA BAYAR 535-700 RIBU/BULAN BONUS

KHUSUS:

Promo Cash Back Rp 100 Juta untuk 7 Rumah

Sepeda Motor Honda Bear untuk 7 Orang

Subsidi Tanpa DP untuk 70 Orang

DAPATKAN NOMOR AWAL VIA SMS” (lampiran 6)

Sebagaimana standar penentuan informasi iklan telah ditetapkan *Federal Trade Commission* (FTC) untuk menentukan

adanya penyestian informasi dalam suatu iklan maka akan dilihat apakah dalam iklan tersebut terdapat pernyataan yang secara eksplisit atau implisit bertolak belakang dengan fakta.

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan lokasi pembangunan rumah tersebut tidak ada hal tersebut penulis dapat dari hasil wawancara dengan pihak dari responden dan Ombudsman selain itu apabila dilihat dari lembaran resmi dari bank BTN sebagai pemenang tender dalam pembangunan rumah bersubsidi PT CKBI tidak terdaftar dalam lembaran resmi tersebut sebagai salah satu pengembang yang membangun rumah bersubsidi di Pendowo yang berada di Kasongan, Bantul. (lampiran 7)

Fakta material yang dapat mempengaruhi konsumen dalam memutuskan untuk melakukan pembelian barang/ jasa dalam hal ini iklan tersebut memuat rumah yang di jual berupa rumah subsidi oleh pemerintah sehingga konsumen tertarik untuk membeli rumah tersebut. Fakta tersebut lalu dilihat dapatkah mempengaruhi konsumen rasional untuk membeli barang/jasa, dalam hal ini konsumen melakukan pembayaran tanda jadi untuk membeli rumah tersebut. Serta bentuk pelanggaran iklan dengan cara menonjolkan klaim-klaim produk tanpa disertai pembuktian kongkrit, merupakan salah satu bentuk informasi yang dapat dilihat pada isi iklan yakni judulnya subsidi rumah murah yang berisi subsidi buka usaha mandiri dengan untung terjamin untuk

bayar DP/Angsuran perbulan, Subsidi Asuransi Jiwa Rp. 21 juta, Subsidi harga Pemerintah Rp. 116.5 juta, Subsidi bunga tetap 5% selama 20 tahun, serta Bisa Bayar 535-700 Ribu/Bulan Bonus Khusus:

Promo Cash Back Rp 100 Juta untuk 7 Rumah

Sepeda Motor Honda Bear untuk 7 Orang

Subsidi Tanpa DP untuk 70 Orang

D. Hasil Penelitian

Penelitian yang penulis lakukan kali ini mengambil studi kasus informasi penjualan rumah bersubsidi di Kabupaten Bantul yang dilakukan oleh PT. Cana Kusuma Bangsa Indonesia (CKBI). Salah satu konsumen yang menjadi korban yaitu ibu YV. Beliau sudah melaporkan kejadian tersebut ke Lembaga Ombudsman DIY (LODIY) dan telah menjalani proses mediasi serta telah memperoleh rekomendasi. Mediasi tersebut di tangani oleh LODIY dengan menghadirkan kedua belah pihak yakni ibu YV dan PT. CKBI.

1. Hasil Wawancara Dengan Responden

Menurut keterangan yang di sampaikan oleh Bu Yuni dan suami (NMS) sedang mencari rumah untuk dibeli dan ditempati. Berbekal informasi dari suaminya yang pernah melihat iklan spanduk tentang rumah murah subsidi Pemerintah, yang terpasang di sebuah kantor pemasaran Jl. Perintis Kemerdekaan 1 A (Timur

POLSEK Umbulharjo), kemudian mulai mendatangi tempat tersebut untuk mencari sebanyak mungkin informasi rumah murah bersubsidi dari Pemerintah. Salah satu lokasi yang menarik bagi Bu YV dan suaminya adalah lokasi Pendowo yang berada di Kasongan – Bantul.

Pada hari Kamis 8 Desember 2016 sekitar pukul 14.30 WIB. Bu YV mendatangi kantor pemasaran rumah murah bersubsidi yang terletak di Jl. Perintis Kemerdekaan 1 A (Timur POLSEK Umbulharjo) yang memasang spanduk iklan rumah murah bersubsidi. Disana Ia diterima oleh costomer service (CS) dan beliau memberikan Ia kertas selebaran (flyer) berisi iklan tersebut. Beberapa hal yang diinformasikan oleh CS kepada Bu YV adalah sebagai berikut :

1. Bahwa PT. CKBI dan KPB mangatakan ini adalah program pemerintah Jokowi untuk rumah murah bersubsidi. Tipe rumah 30/60 dengan harga rumah adalah Rp. 116.500.000 (seratus enam belas ribu lima ratus rupiah).
2. Mereka menunjukan berita dikoran soal kebenaran program pemerintah tersebut.
3. Pihak PT. CKBI dan KPB akan membangun rumah di 5 titik lokasi, namun salah satunya ada di Bantul (Pendowo Kasongan dan Piyungan) serta Sleman (Sayegan).

4. CS mengatakan bahwa program ini kerjasama mereka dengan pemerintah dan Bank BTN dengan bunga 5% per bulan, dengan tanda jadi Rp. 1.500.000. pada saat nya nanti calon pembeli harus membayar uang muka (DP) minimal Rp 12.500.000 dikurangi tanda jadi sehingga jumlahnya Rp. 11.000.000,-. Untuk angsuran jika 20 tahun maka membayar cicilan Rp. 700.000 an, jika 15 tahun menjadi Rp. 900.000 an dan jika mau mencicil 10 tahun dikenakan Rp. 1.150.000,-.
5. Untuk lokasi yang Bu YV inginkan yakni Pendowo – Kasongan, posisi terakhir tinggal 5 unit lagi dan Ia disarankan untuk segera mendaftar apabila tertarik memiliki rumah dilokasi tersebut. Sebab dari 208 unit yang disediakan hanya tersisa 5 unit saja.

Mengingat unit yang tersedia di Pendowo hanya tinggal 5 unit saja, maka hari itu juga Bu YV mendaftarkan diri di kantor tersebut dan meminta untuk segera masuk dalam list konsumen lalu menandatangani sebuah kertas berisi identitas Bu YV dan suaminya, pernyataan belum memiliki rumah, besaran penghasilan, ditanda tangani diatas materai yang ia siapkan. Kemudian CS menunjukkan ke spanduk yang terpasang didalam kantor terbut yang berisi : site plan lokasi Pendowo, gambar rumah jadi, dan petunjuk jalan menuju lokasi karena beberapa pertanyaan Bu YV banyak yang tidak terjawab oleh CS, Ia disarankan oleh CS untuk

langsung datang ke kantor pusat yang berada di Jl. Sonopakis No.26 B/C (Barat IKIP PGRI Sonosewu). Bu YV kemudian pulang dan berencana besok siang akan mendatangi kantor pusat.

Pada hari Jumat 9 Desember 2016 sekitar pukul 14.00 WIB berbekal rasa penasaran dan khawatir tidak kebagian unit di lokasi Pendowo, siang hari nya Bu YV langsung mendatangi kantor pusat di Jl. Sonopakis No.26 B/C (Barat IKIP PGRI Sonosewu). Situasi di kantor berukuran kecil hanya seperti toko itu Ia melihat cukup banyak yang berkunjung kesana. Kurang lebih 10 menit Bu YV mengantri Ia mulai membaca dan memfoto beberapa informasi disana. Lalu Ia dipanggil dan berbicara dengan CS bernama ibu Diah. Bu YV menjelaskan bahwa Ia kemarin sudah mendaftarkan diri lewat kantor cabang untuk memiliki unit di Pendowo. CS lalu melihat buku berisi daftar nama namun tidak menemukan nama Bu YV. CS mengatakan belum ada laporan dari kantor cabang, dan kemungkinan baru menjelang sore akan masuk laporan dari kantor cabang. Bu YV lalu meminta untuk dijelaskan kembali beberapa informasi terkait rumah murah bersubsidi tersebut, beberapa hal yang disampaikan CS sebagai berikut :

1. Bahwa rumah bersubsidi ini adalah program pemerintah Jokowi dibawah KEMENPUPERA dan kreditnya akan melalui bank BTN. Tugas dari KPB adalah untuk mencari quota

konsumen dan nanti yang akan membangunkan adalah PT. CKBI.

2. CS meyakinkan Bu YV bahwa program rumah bersubsidi ini benar adanya dan Ia dipersilahkan melihat berita di Koran, salah satunya berita Koran KR yang terpampang di dinding tepat dibelakang CS.
3. Bahwa unit yang tersedia di Pendowo masih tersisa 10 unit berbeda dengan informasi dengan kantor cabang.
4. Bahwa unit di Pendowo berjumlah 210 unit berbeda dengan informasi dengan kantor cabang.
5. CS menjelaskan jika ingin cash bisa tetapi harus dibawah tangan dengan PT, mengingat program pemerintah ini harus minimal kredit 5 tahun. Sebab akan ada monitoring dari PU.
6. Dijelaskan juga oleh CS melalui tulisan di kertas apabila mau memilih kapling, calon pembeli harus memberikan uang muka (DP) yang jumlahnya diatas DP minimal Rp. 12.500.000. CS mengatakan jumlah DP bagi yang ingin memilih kapling dibagi 2 macam. Pertama yang paling diprioritaskan memilih adalah yang membayar DP sebesar 30% atau Rp. 34.950.000. kedua, yang membayar DP sebesar 20 % atau Rp. 24.500.000. sedangkan untuk DP minimal atau Rp. 12.500.000 tidak diperkenankan memilih unit, hanya menerima saja.

7. Khusus untuk unit di Pendowo, DP dan tanda jadi harus segera dilunasi ke PT.CKBI maksimal di bulan Desember 2016. Karena bulan Januari 2017 segera dipasang umbul-umbul di lokasi Pendowo, lalu dimulai pengurusan ijin-ijin ke BPN. Bulan Oktober diperkirakan ada pemanggilan konsumen untuk memilih kapling dan pembangunan. Diperkirakan rumah baru jadi sekitar 1 tahun atau maksimal 1,5 tahun.

8. Apabila kunci rumah sudah diserahkan terimakan baru cicilan mulai berjalan lewat Bank BTN.

9. CS menyampaikan bahwa rumah ini apabila tidak disubsidi pemerintah harga nya adalah Rp.230.000.000,-. Namun karena ada program Jokowi lewat Kemen PU PERA maka rumah disubsidi separuhnya hingga menjadi Rp.116.000.000,-

Merasa sesaat yakin, Bu YV lalu memutuskan membayar tanda jadi sebesar 1.5 juta. Uang 1,5 jt tidak Ia berikan cash tetapi di transfer via *mobile banking* dari rekening BCA Bu YV ke nomor BCA atas nama CANA LESTARI. Laporan dari *mobile banking* BCA Bu YV capture dan share via *whatsapp* Setelah CS menerima WA Bu YV, lalu beliau membuat kuitansi dan minta Ia menandatangani selemba surat pernyataan bermaterai berisi kesepakatan terkait waktu dan proses pembangunan, prosedur pengembalian DP. Kemudian Ia menerima kuitansi penerimaan tanda jadi 1,5 jt dari CS bernama Diah. Bu YV juga diberikan

berkas berisi kelengkapan permohonan KPR BTN yang harus Ia isi dan minta pengesahan dari RW, Lurah dan halaman terakhir adalah pengesahan dari Bank BTN. Pada sore hari Bu YV sempat kenalan dengan Pak Heri salah satu calon pembeli yang tertarik dengan unit di Piyungan lalu mereka bertukar kontak. Ia juga berkenalan dengan Pak Arum salah satu staf PT.CKBI yang mengaku telah memiliki rumah bersubsidi sejak tahun 2011 dimasa pemerintahan SBY. Setelah itu Bu YV dan Pak Heri mereka berbagi tugas Bu YV ke Bank BTN untuk menanyakan validitas program dan kerjasama dengan PT tersebut dan Pak Heri mengecek 3 titik lokasi.

Pada hari Selasa 13 Desember 2016 sekitar pukul 14.18 WIB Bu YV mendatangi Bank BTN cabang Yogyakarta di Jl. Jend Sudirman 71, Ia menemui bagian KPR Bersubsidi dilantai 1 dan diterima oleh CS BTN lewat antrian di loket lalu menjelaskan soal PT. CKBI dan KCP dan program rumah bersubsidi yang mereka pasarkan, mekanisme pendaftaran, tanda jadi, uang muka, prosedur. Pihak CS menjelaskan pada Bu YV beberapa hal :

1. Bahwa benar Bank BTN adalah pemegang tender untuk penyaluran program sejuta rumah bersubsidi dari pemerintahan Jokowi. Prosedurnya adalah BTN membuka kesempatan pada pengembang manapun yang mau

membangunkan rumah dengan platform Rp.116.500.000,- (rumah dan tanah).

2. BTN menyeleksi semua pengembang yang masuk, dan melihat track record serta legalitas pengembang melalui Real Estate Indonesia (REI) dan Asosiasi Perumahan Rakyat Indonesia (APRI) yang menjadi mitra BTN.
3. BTN lalu merilis nama-nama pengembang, berikut dengan lokasi pembangunan yang akan dibangun ditahun 2016 dalam bentuk selebaran.
4. Tidak benar bahwa BTN akan membangun rumah bersubsidi di daerah Bantul pada tahun 2017. Sebab rencana pembangunan rumah bersubsidi berikut nama pengembangnya belum dirilis oleh BTN secara resmi.
5. Tidak benar BTN membangun rumah bersubsidi didaerah Pendowo, Kasongan Bantul ditahun 2016 atau 2017, sebab didaerah tersebut harga tanah sudah tinggi.
6. Tidak benar BTN mempunyai kerja sama dengan KPB atau Komunitas Peduli Bangsa, sebab itu tidak berbadan hukum
7. Tidak benar BTN bekerjasama dengan pengembang PT. CKBI karena semua nama pengembang telah di rilis resmi oleh BTN.
8. Tidak benar subsidi yang diberikan ada uang, subsidi yang dimaksud adalah subsidi pada bunga pinjaman yakni sebesar

5% per tahun. Bisa non subsidi maka bunganya yang dikenakan BTN adalah 8,5% perbulan.

9. Selain Bu YV, pernah juga BTN didatangi orang lain untuk menanyakan hal yang sama terkait KPB dan PT. CKBI.

10. Benar bahwa berkas berisi kelengkapan permohonan KPR BTN yang Ia dapatkan dari KPB dan PT. CKBI format nya serupa dengan milik BTN. BTN mengaku bahwa berkas-berkas pengajuan tersebut disebarluaskan secara umum dan bisa diakses oleh siapa saja yang membutuhkan.

Berbekal informasi dari Bank BTN, Bu YV berkesimpulan sementara bahwa KPB dan PT. CKBI sangat mungkin telah melakukan penipuan dengan mengatasnamakan program Jokowi dan menggunakan nama BTN untuk meraih dana dari masyarakat yang membutuhkan rumah murah. Ia langsung berkomunikasi dengan temannya Pak Heri, untuk mendapatkan hasil investigasi lapangan. Beliau mengatakan dari 3 titik lokasi yang akan dibangun KPB dan PT. CKBI, tidak satu pun yang ditemukan posisi pastinya. Tidak ada plank, petunjuk arah. Bahkan ketika ditanyakan pada warga setempat, tidak satupun warga mengetahui akan ada pembangunan rumah bersubsidi didaerah tersebut. Bu YV dan pak Heri memutuskan akan ke KPB dan PT. CKBI besok pagi hari.

Pada hari Rabu 14 Desember 2016 pukul 10.45 WIB Bu YV dan pak Heri bertemu di depan sebuah Warung Soto yang berada

50 meter sebelum kantor pusat KPB dan PT. CKBI. Mereka bersepakat akan menyampaikan hasil investigasi lapangan dan BTN, kemudian akan meminta legalitas KPB dan PT. CKBI. Bila tidak maka ia akan meminta uang tanda jadi dikembalikan 100%. Pukul 11.00 WIB siang Mereka datang ke kantor tersebut dan ternyata kantor baru mau dibuka, 2 staf CS perempuan yang juga pernah melayani ia baru saja datang, disusul 1 orang laki-laki yang ternyata adalah komisariss dari KPB dan PT. CKBI. Mereka langsung meminta penjelasan dari staf CS terkait lokasi, legalitas dan kerjasama dengan BTN. Dengan ketakutan staf CS bernama Diah mengatakan hal berikut :

1. Soal lokasi memang belum ada petunjuk umbul-umbul , karena lokasi baru akan pembebasan lahan, baru pendekatan ke dukuh. Kalau *quota* terpenuhi baru diurus. Semua proses masih panjang.
2. Dengan gugup CS mengatakan bahwa ini adalah subsidi bukan KPR bersubsidi. Sebab Subsidi dan KPR bersubsidi itu berbeda menurut CS.

Lalu mereka menemui komisariss yang berada didalam ruangan. Beliau mengaku bernama Bapak Jaya, berasal dari Bali. Bu YV menanyakan soal SIUP, kerjasama tertulis KPB dan PT. CKBI dengan BTN, proses pembebasan lahan, dan lain sebagainya. Sedangkan Pak Heri menanyakan soal posisi lokasi

yang tidak ditemukan dan tidak diketahui warga sekitar. Jawaban

Bapak Jaya adalah :

1. KPB saat ini bentuknya sudah berubah jadi Yayasan, namun beliau tidak bisa menunjukkan bukti legalitas ataupun profil KPB.
2. SIUP PT. CKBI juga tidak bisa ditunjukkan dengan alasan sedang dalam proses pengajuan ijin.
3. Beliau mengakui tidak ada kerjasama dengan Bank BTN, sebab kerjasama dilakukan dengan BTN Syariah. Padahal program pemerintah untuk rumah bersubsidi adalah lewat BTN.
4. Padahal jelas-jelas berkas berisi kelengkapan permohonan KPR yang diberikan CS bernama Diah kepada Bu YV adalah format milik Bank BTN. Pak Jaya menyangkal bahwa nanti akan diberikan format pengajuan milik BTN Syariah.
5. Pak Jaya mengakui bahwa KPB dan PT. CKBI hanya memegang peran sebagai marketing saja, mencari calon-calon pembeli.
6. Sedangkan pembangunan dan pembebasan lahan akan dilakukan oleh PT. C Properti. Namun ketika Bu YV meminta bukti kerjasama antara KPB dan PT. CKBI dengan PT. C Properti, dia tidak bisa menunjukkan. Beliau hanya menunjukkan profil PT. C Properti yang sudah ada SIUP dan

menjadi bagian dari REI. Bu YV katakan tidak ada urusan dengan PT. C Properti, Ia butuh informasi legalitas KPB dan PT. CKBI, beliau tetap menolak dan menutupi informasi.

7. Pak Jaya menyarankan agar Bu YV mundur saja dan menarik uang tanda jadi, karena dia tidak mau ada urusan panjang dan berbelit dibelakang nanti. Padahal Ia tidak berkeinginan mundur hanya meminta kejelasan legalitas KPB dan PT. CKBI.
8. Ketika kami meminta agar ada staf KPB dan PT. CKBI agar diutus menemani mereka ke lapangan dan memberikan bukti keberadaan lokasi yang akan dijadikan tempat pembangunan rumah, beliau keberatan dengan alasan tidak ada staf dan akan rugi kalau harus melayani satu persatu orang ke lokasi.
9. Beliau kembali menyarankan untuk menarik uang Bu YV dan segera menjumpai Ibu Cana Lestari selaku Direktur PT. CKBI yang akan datang sore nanti. Pak Jaya juga meancoba menelpon Ibu Cana Lestari didepan kami tetapi tidak diangkat. Tiba-tiba beliau bilang Ibu Cana Lestari sudah didepan dan kami diminta mengajukan pengembalian uang.

Lalu Bu YV dan pak Heri keluar ruangan dan menemui Ibu Cana Lestari, seakan sudah tahu beliau langsung menyuruh saya tanda tangan diatas lembar kuitansi copian penyerahan tanda jadi 1,5 juta karena saya tidak membawa kuitansi asli

sebab hilang di kontrakan. Bu YV langsung diberikan uang cash 1,5 juta tanpa ada penjelasan lebih lanjut, bahkan uang itu utuh tidak di potong administrasi, seakan segera menginginkan Ia untuk cepat pergi. Setelah menerima uang dan tanda tangan batal tanda jadi Bu YV dan pak Heri pergi meninggalkan kantor tersebut. Kemudian pada sore hari sekitar pukul 15.00 WIB Bu YV memutuskan untuk tidak diam dan melaporkan kejadian ini pada pihak berwenang yakni LO DIY.

2. Hasil Wawancara Dengan Lembaga Ombudsman DIY(LO DIY)

LO DIY sendiri adalah lembaga daerah yang bersifat independen untuk mengawasi penyelenggaraan pelayanan publik oleh pemerintah daerah, pelaku usaha swasta dan perseorangan. Berdasarkan Peraturan Gubernur DIY No. 69 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja LO DIY, Lembaga Ombudsman Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta (LOD DIY) dan Lembaga Ombudsman Swasta Daerah Istimewa Yogyakarta (LOS DIY) dilebur menjadi satu mulai periode keanggotaan 2015-2018.

Tugas dari LO DIY antara lain; melakukan koordinasi dan/atau kerja sama dengan berbagai lembaga, baik pemerintah maupun badan usaha, dalam rangka mendorong dan mewujudkan pemerintahan daerah yang bersih dan bebas dari korupsi, kolusi, nepotisme, penyalahgunaan wewenang, atau jabatan, tindakan

sewenang-wenang dan penyimpangan usaha; menerima dan menindak lanjuti pengaduan dari masyarakat atas keputusan dan/ atau tindakan penyelenggara pemerintahan daerah dan pengusaha dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat yang dirasakan tidak adil, diskriminatif, tidak patut, merugikan atau bertentangan dengan hukum; menerima dan menindaklanjuti pengaduan dari masyarakat atas dugaan penyimpangan dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah dan praktik dunia usaha; atas prakarsa sendiri melakukan tindak lanjut terhadap dugaan penyimpangan dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah dan praktik dunia usaha, tetapi dalam pelaksanaannya harus prosedural dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan; serta membangun jaringan kerja dalam upaya pencegahan penyimpangan dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah dan praktik usaha. Selain itu LO DIY memiliki fungsi sebagai lembaga pengawasan, mediasi pelayanan masyarakat terhadap penyelenggaraan pemerintahan daerah dan praktik dunia usaha swasta.²⁹

Dalam hal ini LO DIY yang berperan sebagai mediator dan pemberi rekomendasi kepada Pemerintah Kabupaten Bantul, PT. Bank BTN, dan PT. CKBI sebagai bentuk dorongan terhadap perlindungan konsumen.

²⁹Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta, Tugas dan Fungsi, <http://lo-diy.or.id/tugas-dan-fungsi/>, diakses 30 April 2018

Rekomendasi yang dikeluarkan oleh LO DIY dalam kasus ini adalah sebagai berikut;³⁰

Rekomendasi yang pertama ditujukan kepada Pemerintah Kabupaten Bantul yang terdiri dari 2 (dua) poin :

1. Melakukan pengawasan ketat terhadap pengembang rumah subsidi sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwa pembinaan dan pengawasan ada pada tingkat Kabupaten atau Kota dilakukan oleh Bupati atau Wali Kota sehingga Kepala Daerah serta Instansi dan jajarannya dapat melakukan pengawasan dan pengendalian secara langsung kepada pelaku pembangunan di Daerah untuk dapat memberikan teguran sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Poin kedua memberikan edukasi dan sosialisasi terhadap masyarakat di Bantul mengenai perijinan perumahan khususnya informasi pengembang rumah murah hal ini sangat berguna untuk melindungi masyarakat Bantul khususnya masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan haknya atas tempat tinggal yang layak.

Rekomendasi yang kedua ditujukan kepada PT. Bank BTN yang terdiri dari 2 (dua) poin. Poin pertama bersama-sama dengan

³⁰Pokok-pokok rekomedasi ini dipaparkan oleh narasumber Bapak Sugeng Raharjo, S.T.

Pemerintah Kabupaten atau Kota serta Badan Layanan Umum PPDPP melakukan sosialisasi kepada masyarakat DIY mengenai program rumah murah bersubsidi serta informasi pengembang yang terdaftar menjadi mitra dalam pembangunan perumahan bersubsidi FLPP. Poin kedua turut serta mengawal program BLUPPDPP yang akan melakukan pendaftaran terhadap semua pengembang yang menjadi mitra Pemerintah dalam program rumah murah bersubsidi sehingga masyarakat bisa dengan mudah mengakses informasi pengembang resmi yang terdaftar.

Rekomendasi yang ketiga ditujukan kepada PT. CKBI yang terdiri dari 2 (dua) poin. Poin pertama menyelenggarakan usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Poin kedua menerapkan prinsip-prinsip tata kelola usaha swasta yang beretika dan berkelanjutan dalam menjalankan usahanya.

3. Hasil Wawancara Dengan Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Bantul

Narasumber lain yang menerangkan kasus tersebut yang dilakukan oleh PT CKBI adalah dari Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Bantul. Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman menerangkan beberapa fakta antara lain bahwa PT CKBI bukan

merupakan nama perusahaan yang didaftarkan sebagai pengembang. PT CKBI dalam hal ini bertindak sebagai pihak pemasaran sedangkan untuk izin pengembangan usaha perumahan tidak terdaftar di Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Bantul.

Berdasarkan Pasal 1 butir 4 mendefinisikan Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman yang selanjutnya disebut DPUPKP adalah Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Bantul. Tugas dari DPUPKP yaitu membantu Bupati melaksanakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah dan tugas pembantuan bidang pekerjaan umum, perumahan rakyat dan kawasan permukiman serta memiliki fungsi antara lain merumuskan dan melaksanakan kebijakan, serta melakukan evaluasi dan melaporkan bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pengembang usaha pembangunan untuk memperoleh izin membangun perumahan adalah sebagai berikut di bawah ini.

Berdasarkan; Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 05 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung; Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 05 Tahun 2013 tentang penyelenggaraan Perumahan; Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 06 Tahun 2014 tentang Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan

Utilitas Perumahan; Peraturan Bupati Bantul Nomor 35 Tahun 2011 tentang Garis Sempadan; Peraturan Bupati Bantul Nomor 43 Tahun 2015 tentang Perizinan Bangunan.

Berkas syarat pengajuan:

1. Surat Permohonan Pengajuan Pengesahan Site Plan / Revisi Pengesahan Site Plan
2. Persetujuan Prinsip
3. Aspek Tata Ruang
4. Klarifikasi/Ijin Lokasi
5. Fotokopi sertifikat sudah HGB(jika masih dalam bentuk gabungan SHM dan Letter C, melampirkan surat keterangan hasil ukur BPN untuk proses sertifikat HGB)
6. Surat Keterangan/Piagam Anggota Asosiasi yang diakui pemerintah surat yang bergerak dibidang perumahan
7. Akta Pendirian dan/atau Perubahan, Perusahaan dalam bentuk Perseroan Terbatas (PT)
8. MoU Pemakaman
9. Berita Acara Sosialisasi
10. Surat Kesanggapan Menyerahkan PSU (bermaterai)
11. Surat Kuasa jika pengajuan menggunakan kuasa dari pihak lain
12. Teknis Gambar Perencanaan

Dilampirkan Gambar:

A. Site Plan

- B. Block Plan
- C. Jaringan Jalan
- D. Jaringan Drainase
- E. Jaringan Limbah/Ipal Komunal
- F. Jaringan Persampahan
- G. Penerangan Jalan / Jaringan Listrik
- H. Jaringan Air Bersih
- I. Perencanaan Pemadam Kebakaran
- J. Perencanaan Vegetasi
- K. Gambar Teknis Bangunan (Prototyoe Per Tipe Bangunan)

Contoh Tabel Pengesahan Pada Gambar Site Plan (Lampiran 8)

Hal yang membedakan ijin membangun perumahan biasa dengan ijin membangun rumah bersubsidi terletak pada pemeliharaan atas fasilitas umum menjadi tugas dan tanggung jawab Pemerintah Daerah.

Dalam perkembangannya saat terjadi keluhan tindakan yang dilakukan oleh DPUPKP terhadap konsumen dalam upaya Perlindungan Hak Kunsumen yaitu melakukan mediasi antara konsumen dan pengembang serta memberikan rekomendasi. Bentuknya juga dapat dilihat apabila pembangunan sudah selesai maka akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah dalam hal pemeliharaan fasilitas umum. Dengan demikian masyarakat yang

tinggal di perumahan bersubsidi tidak lagi dibebani biaya pemeliharaan fasilitas umum.

4. Analisis Hukum

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) Pasal 4 huruf c mengatur mengenai Hak konsumen adalah hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa. Pasal 4 huruf c UUPK menegaskan bahwa pengembang perumahan sebagai pelaku usaha, wajib memperhatikan hak konsumen atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.

Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang berisi:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan Ialai, tetap Ialai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.

Berdasarkan ketentuan tersebut maka dapat di ketahui beberapa hal berikut:

1. Adanya perjanjian jual beli antara konsumen yakni Bu YV dengan PT CKBI

2. Perjanjian jual beli tidak di laksanakan sebagaimana diperjanjikan dimana dalam perjanjian PT. CKBI akan membangun rumah di Pendowo Bantul namun pada kenyataannya pembangunan tersebut tidak dilaksanakan
3. PT. CKBI membuat iklan penjualan rumah murah yang di subsidi oleh Pemerintah Kabupaten Bantul sementara isi iklan mengatakan lokasi rumah strategis sedangkan yang diterima konsumen bahwa lokasi yang akan di bangun rumah tersebut tidak ada

Hal ini menimbulkan kerugian secara langsung berupa kerugian materiil pada konsumen terutama konsumen yang telah membayar uang tanda jadi untuk membeli rumah bersubsidi tersebut, lokasi rumah yang akan dibangun tidak ada dan pengembang tidak memiliki kewenangan untuk membangun rumah. Serta kerugian imaterial pada Pemerintah Kabupaten Bantul dimana pencatutan nama Pemerintah Kabupaten Bantul sebagai pihak pemberi subsidi pada iklan yang dibuat oleh pengembang.

Berdasarkan paparan di atas menurut penulis tindakan yang dilakukan oleh PT CKBI merupakan wanprestasi oleh karena telah terpenuhi unsur-unsur yang terdapat di dalam Passal 1243 KUH Perdata maka pertanggungjawaban yang harus dilakukan oleh pengembang untuk memberikan ganti rugi. Berdasarkan hasil penelitian konsumen telah memperoleh ganti rugi berupa

pengembalian uang tanda jadi secara utuh yakni sebesar Rp. 1.500.000 (Lampiran 8). Meskipun Pemerintah Kabupaten Bantul mengalami kerugian immateriil dalam hal pencatutan nama tanpa ijin, berdasarkan hasil penelitian Pemerintah Kabupaten Bantul tidak memperoleh ganti rugi dalam bentuk apapun. Pemerintah Kabupaten Bantul lebih menunggu partisipasi aktif dari masyarakat Kabupaten Bantul yang merasa di rugikan lalu mengajukan keluhan pada Pemerintah Kabupaten Bantul. Sehubungan dengan hal tersebut, dalam rangka memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen yang dirugikan atas informasi penjualan rumah bersubsidi yang dilakukan oleh pengembang yang mencatut nama Pemerintah Kabupaten Bantul maka diperlukan peran aktif dari Pemerintah Kabupaten Bantul. Dalam hal ini penulis sependapat dengan pernyataan LO DIY yang disampaikan melalui rekomendasi kepada Pemerintah Kabupaten Bantul yang menyatakan bahwa melakukan pembinaan dan pengawasan ketat terhadap pengembang rumah subsidi sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan oleh Kepala Daerah dan Instansi serta memberikan edukasi dan sosialisasi terhadap masyarakat di Bantul mengenai perijinan perumahan khususnya informasi pengembang rumah murah dan memberikan perlindungan khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan haknya atas tempat tinggal yang layak.