

PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM PERJANJIAN
JUAL BELI RUMAH PADA PT. RIZKI PRATIWI MULIA
PADANG

SKRIPSI

*Diajukan Guna Memenuhi Sebagian Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

Oleh :

GESTIEKA MARIA KRISTIANI
03 940 048

Program Kekhususan : Hukum Perdata Ekonomi (PK II)



PROGRAM EKSTENSI
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2007

No. Reg : 132/PK II/VIII/2007

ABSTRAK

PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH PADA PT. RIZKI PRATIWI MULIA PADANG

(Gestioka Maria Kristiani, 03.940.048, Fakultas Hukum UNAND, Prog Ekstensi, Th 2007, 60Halaman)

Perlindungan konsumen merupakan isu yang semakin mengahangat akhir-akhir ini, kondisi itu tidak bias dilepaskan dari kenyataan bahwa manusia selalu melekat pada prediket sebagai konsumen, yakni pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia didalam masyarakat, baik untuk kepentingan sendiri, keluarga orang lain dan tidak untuk diperdagangkan. Salah satu yang menjadi sorotan adalah kesenjangan antara kedudukan pelaku usaha dan konsumen, karena kesenjangan kedudukan antara pelaku usaha dan konsumen itulah maka diperlukan perlindungan konsumen sebagai segala upaya untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen, salah satu bentuki keenjangan itu terlihat dalam perjanjian jual beli rumah pada PT. Rizki Pratiwi Mulia. PT. Rizki Pratiwi Mulia merupakan salah satu perusahaan perumahan swasta (*Developer*) yang ikut berpartisipasi dalam pembangunan perumahan yang memasarkannya dengan prosedur jual beli. Dalam melaksanakan transaksi tersebut, para pihak tersebut tidak mengetahui tentang keadaan yang akan terjadi di kemudian hari. Berdasarkan rumusan diatas, maka timbul ketertarika untuk mengetahui tentang bagaimana pelaksanaan pembelian rumah pada PT. Rizki Pratiwi Mulia, bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap konsumennya, dan apa saja kendala-kendala dalam pemberian perlindungan konsumen beserta penyelesaiannya. Penelitian ini bersifat yuridis sosiologis. Data yang telah diolah, dianalisis secara kualitatif. Dari hasil penelitian diketahui bahwa pelaksanaan perjanjian pembelian rumah pada PT. Rizki Pratiwi Mulia dapat dilakukan secara tunai maupun kredit dengan melakukan pemesanan terlebih dahulu disertai pembayaran *booking fee* (uang pemesanan) sebagai tanda telah dilakukan perjanjian jual beli, barulah setelah itu dilakukan penandatanganan perjanjian jual beli yang bersifat baku karena bentuk dan isinya telah ditentukan oleh pihak *developer*. Mengenai perlindungan hukum, apabila terjadi wanprestasi oleh pihak *developer* maka akibatnya adalah pemenuhan perjanjian dan/atau penggantian terhadap konsumen yang dirugikan, dan juga terdapat masa pemeliharaan rumah selama 100 (seratus) hari, sejak hari penyerahan rumah oleh pihak *developer*, tetapi jika lewat 100 (seratus) hari maka kerusakan pada rumah menjadi tanggung jawab konsumen sepenuhnya.. Kendala yang dihadapi dalam hal pemberian perlindungan konsumen, sejauh ini dapat dikatakan tidak ada, baik itu yang berasal dari pihak konsumen maupun dari pihak PT. Rizki Pratiwi Mulia itu sendiri, karena para pihak dapat menempuh dengan jalan damai, tetapi apabila tidak dapat ditempuh dengan jalan damai tersebut, maka dapat diajukan ke pengadilan.

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia, perumahan dan pemukiman yang layak, sehat, aman, serasi, dan tertur merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat mutu kehidupan serta kesejahteraan rakyat dalam masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Pembangunan disegala bidang yang dilakukan bangsa Indonesia saat ini merupakan suatu usaha untuk mewujudkan tujuan tersebut.

Dalam rangka meningkatkan harkat dan martabat, mutu kehidupan dan kesejahteraan rakyat tersebut, pembangunan perumahan dan pemukiman sebagai bagian dari pembangunan nasional perlu terus ditingkatkan dan dikembangkan secara terpadu, terarah, berencana dan berkesinambungan. Ini sejalan dengan program pemerintah, dimana penambahan penduduk yang cukup pesat harus diimbangi dengan sarana perumahan.

Dalam Pasal 5 ayat 1 Undang-undang No. 4 Tahun 1992 Tentang perumahan dan pemukiman menyatakan bahwa : "setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur". Disini tujuannya adalah untuk meningkatkan kualitas kehidupan manusia Indonesia dalam berkeluarga, bermasyarakat, berbangsa dan bernegara dan juga untuk

menciptakan suasana kerukunan keluarga dan kesetiakawanan sosial masyarakat dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, dan nyaman yang selalu terikat pada berbagai faktor yang terus menerus berubah dan berkembang sejalan dengan proses perkembangan masyarakat. Oleh karena itu, pembangunan perumahan perlu dikembangkan secara terpadu dan terarah pada pertumbuhan wilayah yang dapat menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya, serta bidang-bidang lainnya.

Didalam penyelenggaraan penyediaan rumah tersebut, yaitu ada 2 (dua) instansi yang melaksanakannya yaitu Perum Perumnas (Perusahaan Umum Pembangunan Rumah Nasional) adalah instansi yang bergerak disektor perumahan negara atau pemerintah, dan Non Perumnas (*Developer*) yang pada umumnya adalah badan usaha milik swasta.

Untuk merealisasikan petunjuk dan ketentuan-ketentuan diatas, PT. Rizki Pratiwi Mulia merupakan salah satu perusahaan swasta (*developer*) yang ikut berpartisipasi dalam pembangunan perumahan dikota Padang dan memasarkannya untuk masyarakat dengan prosedur jual beli. PT. Rizki Pratiwi Mulia sendiri disini membangun rumah yang berjenis rumah sehat sederhana (RSH) sesuai dengan keputusan menteri perumahan rakyat yang mencanangkan peningkatan pembangunan rumah sehat sederhana ini bagi masyarakat Indonesia.

Dalam melaksanakan transaksi tersebut biasanya para pihak (*developer* dan konsumen) membuat suatu perjanjian, yang mana biasanya para pihak tersebut sering tidak mengetahui tentang keadaan-keadaan yang akan terjadi dikemudian hari sebelum perjanjian berakhir, apalagi jual beli rumah pada PT.

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan perjanjian pembelian rumah pada PT. Rizki Pratiwi Mulia dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu secara tunai dan kredit. Dalam pelaksanaan pembelian secara tunai dan kredit tersebut, PT. Rizki Pratiwi Mulia telah melaksanakan pelaksanaan perjanjian jual beli rumah tersebut dengan baik sesuai dengan peraturan Perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku. Para pihak telah dapat melaksanakan hak dan kewajiban masing-masing secara baik dan sesuai dengan perjanjian yang dibuat dan berdasarkan Undang-undang dan peraturan yang berlaku.
2. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh PT. Rizki Pratiwi Mulia kepada konsumennya adalah apabila terjadi wanprestasi oleh pihak *developer* maka pihak *developer* akan melakukan pemenuhan perjanjian, atau penggantian kerusakan. Ini dijelaskan langsung oleh pihak *developer* walaupun tidak dijabarkan secara tertulis dalam formulir maupun dalam perjanjiannya. Dan juga pihak *developer* memberikan jaminan masa pemeliharaan rumah selama 100 hari. Disini, apabila dalam jangka waktu tersebut tidak ada permohonan keberatan mengenai kerusakan rumah dari konsumen, maka itu tidak lagi menjadi tanggung jawab dari pihak *developer* dan dianggap sudah sesuai dengan selera konsumen dan juga apabila terjadi kerusakan setelah jangka waktu 100 (seratus) hari tersebut, maka itu sudah menjadi tanggung jawab konsumen. Perlindungan yang diberikan terhadap konsumennya oleh PT. Rizki Pratiwi Mulia ini dapat dikatakan

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Kadir Muhammad, S.H, prof, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti
- Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, 2005, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- A.Z. Nasution, 2001, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Diadit Media
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Komariah. S.H, M.Si, 2005, *Hukum Perdata*, UMM Pres
- Mariam Darus Badruzaman, 1980, *Perjanjian Buku (standar) dan Perkembangannya Di Indonesia*, Alumni Bandung
- _____, 1983, *KUHPerdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni Bandung
- Munir Fuadi, 2002, *Pengantar Hukum Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Salim H.S, 2003, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, PT. Sinar Grafika, Jakarta
- Subekti, 1992, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- _____, 2005, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa Jakarta
- Wiryono Projudikoro S, 1973, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, PT. Bale Bandung
- _____, 1976, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung

B. Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman
- Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
- Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 9 Tahun 1995 Tentang Pedoman Pengikatan jual Beli Rumah