



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH
DEVELOPER DALAM KAITANNYA DENGAN KEDUDUKAN
BROSUR DAN *SITE PLAN* SEBAGAI HAK INFORMASI
KONSUMEN APARTEMEN (STUDI KASUS: GUGATAN
LINA WATY TJHANG MELAWAN PT. SUNTER AGUNG
REAL ESTATE DEVELOPMENT & CONSTRUCTION)**

SKRIPSI

**DITA PUTRI MAHISSA
0806461373**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM REGULER
DEPOK
JANUARI 2012**



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH
DEVELOPER DALAM KAITANNYA DENGAN KEDUDUKAN
BROSUR DAN *SITE PLAN* SEBAGAI HAK INFORMASI
KONSUMEN APARTEMEN (STUDI KASUS: GUGATAN
LINA WATY TJHANG MELAWAN PT. SUNTER AGUNG
REAL ESTATE DEVELOPMENT & CONSTRUCTION)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum

**DITA PUTRI MAHISSA
0806461373**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM REGULER
DEPOK
JANUARI 2012**

*Dedikasi skripsi ini untuk Papi dan Mami
yang telah menyayangiku, membesarkanku, dan mendidikku*



HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Skripsi ini adalah hasil karya sendiri,
dan semua sumber yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar**

Nama : Dita Putri Mahissa

NPM : 0806461373

Tanda Tangan :



.....

Tanggal :

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :
Nama : Dita Putri Mahissa
NPM : 0806461373
Program Studi : Hukum (Hubungan Tentang Sesama Anggota Masyarakat)
Judul Skripsi : ANALISIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH *DEVELOPER* DALAM KAITANNYA DENGAN KEDUDUKAN BROSUR DAN *SITE PLAN* SEBAGAI HAK INFORMASI KONSUMEN APARTEMEN (STUDI KASUS: GUGATAN LINAWATY TJHANG MELAWAN PT. SUNTER AGUNG REAL ESTATE DEVELOPMENT & CONSTRUCTION)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prof. Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H. ()
Pembimbing : Henny Marlyna, S.H., M.H. M.LI. ()
Penguji : Abdul Salam, S.H., M.H. ()
Penguji : Suharnoko, S.H., M.LI. ()

Ditetapkan di : DEPOK
Tanggal : 18 JANUARI 2012

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kehadiran Allah SWT, yang berkat rahmat dan hidayat-Nya, Penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “ANALISIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH *DEVELOPER* DALAM KAITANNYA DENGAN KEDUDUKAN BROSUR DAN *SITE PLAN* SEBAGAI HAK INFORMASI KONSUMEN APARTEMEN (STUDI KASUS: GUGATAN LINAWATY TJHANG MELAWAN PT. SUNTER AGUNG REAL ESTATE DEVELOPMENT & CONSTRUCTION)” sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Dalam melakukan penelitian dan penulisan skripsi ini, penulis dalam hal ini mendapatkan banyak bimbingan, pengarahan, dan bantuan yang sangat berharga dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah membantu dalam proses penyelesaian skripsi ini yaitu sebagai berikut:

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayat-Nya kepada penulis serta memberikan akal pikiran yang sehat kepada penulis sehingga penulis dapat menulis dan menyelesaikan skripsi ini sebagai salah satu syarat kelulusan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Shalawat dan Salam juga tiada henti penulis haturkan kepada Rasulullah, Nabi Muhammad SAW yang telah selama ini menjadi suri tauladan bagi penulis.
2. Orangtua penulis, Ir. Widaryanto dan Titiek Mardiani, yang telah memberikan kasih sayang tiada henti dan cintanya yang tiada pamrih kepada penulis, sebagai seorang yang telah membesarkan dan merawat penulis hingga saat ini, sebagai orang yang selalu dapat penulis mintakan pendapatnya mengenai apapun, sebagai orang yang telah memberikan pelajaran mengenai nilai-nilai kehidupan, sebagai seorang tempat bertanya yang selalu dapat menjawab segala pertanyaan penulis, dan sebagai seorang yang selalu mendorong, menasihati, dan memotivasi penulis untuk menjadi seseorang yang maju dan berkembang. Skripsi ini adalah hadiah

yang penulis berikan untuk papi dan mami. Semoga papi dan mami selalu diberikan kesehatan dan dilindungi oleh Allah SWT. I love you, papi mami ☺.

3. Kakak penulis, Dilla Putri Maharani, teman berkelahi, teman bermain dan teman curhat penulis. Semoga Mbak Dilla dapat selalu sukses dan tercapai cita-citanya. Love you, kudil ☺
4. Oma, Opa, dan Nenek penulis, yang selalu mendoakan dan memberikan motivasi sejak penulis kecil.
5. Sepupu-sepupu dan keponakan penulis, Rizza Andiny, Nadya Paramitha Putri, Dwi Riani, Diva Raissa Meidyana, dan yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu persatu, sebagai teman bermain dan teman bercerita penulis.
6. Keluarga Besar penulis yang penulis tidak dapat sebutkan namanya satu persatu, yang selalu mendukung dan memotivasi penulis dari penulis masih kecil hingga saat ini.
7. Bapak Karyoto Wirosuhardjo, yang telah memberikan support moriil, arahan, bantuan, doa, dan bimbingan dalam proses penulisan skripsi ini.
8. Ibu Prof. Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H., sebagai pembimbing I penulis yang telah banyak membantu dan banyak direpotkan disela-sela kesibukan beliau yang sangat padat dan masih dapat memeriksa dan membimbing penulis dengan memberikan masukan-masukan yang berguna bagi penulis dalam proses penulisan skripsi ini.
9. Ibu Henny Marlyna, S.H., M.H., M.LI., sebagai Pembimbing II penulis yang selalu memudahkan dan membantu penulis dalam proses penulisan skripsi ini baik secara materi atau teknis dan bersedia berdiskusi dengan penulis mengenai topik dari skripsi penulis di sela kesibukannya yang padat.
10. Ibu Wenny Setiawati, S.H., M.L.I., sebagai Pembimbing Akademis penulis selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang selalu memudahkan dan membantu penulis selama kuliah serta selalu siap dan mudah untuk melakukan konsultasi akademik selama penulis berkuliah.

11. Tim Dosen Penguji yang telah meluangkan waktunya untuk menguji skripsi ini dan memberikan masukan-masukan yang sangat berharga kepada penulis.
12. Keluarga Besar PT. Tupperware Indonesia, khususnya kepada Ibu Upik Susongko, Bapak S. Reviandy Robin, Mbak Tri M. Sanadji, Mbak Sari Ratna, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk bekerja magang selama tiga bulan dan memberikan pelajaran yang sangat berharga, serta diskusi-diskusi yang bermanfaat bagi penulis.
13. Ibu Yani dari Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI), yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk melakukan wawancara dengan penulis dan bersedia untuk memberikan data-data yang berkaitan dengan skripsi penulis.
14. Valeri Allen Ghazian Soekarno, sebagai seorang spesial yang selalu setia mengingatkan dan mendukung penulis untuk menyelesaikan skripsi ini, selalu memberikan motivasi kepada penulis ketika penulis kehilangan motivasi, selalu mendengarkan keluh kesah penulis, selalu bersedia membantu penulis dalam proses penyelesaian skripsi ini, dan selalu membuat penulis semangat dan tersenyum. ILY, leri ☺
15. Sahabat-sahabat penulis yang sangat penulis cintai semasa berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Putri Winda Perdana, Gaby Nurmatami, Ichsan Montang, Fadhillah Rizqy, Fadilla Octaviani, Suci Retiqa Sari Siregar, Anggarara Cininta, Feriza Imanniar, Justisia Sabaroedin, Handiko Natanael Nainggolan, Ananto Abdurrahman, Herbert Pardamean Tambunan, M. Reza Alfiandri, Beatrice Eka Putri Simamora, Anandito Utomo, M. Alfi Sofyan, Risty Pradana, Umar Bawahab, Tami Justisia, Radius Affiando. Semoga kita semua sukses meraih mimpi masing-masing dan semoga persahabatan kita tidak hanya berhenti hingga akhir masa kuliah, tetapi terus melekat hingga kita tua nanti. Harus sering ketemu pokoknya!
16. Keluarga Besar *Asian Law Students' Association* (ALSA) LC UI, yang telah memberikan banyak pelajaran baru, teman-teman baru dan pengalaman yang sangat berharga untuk masa depan penulis.

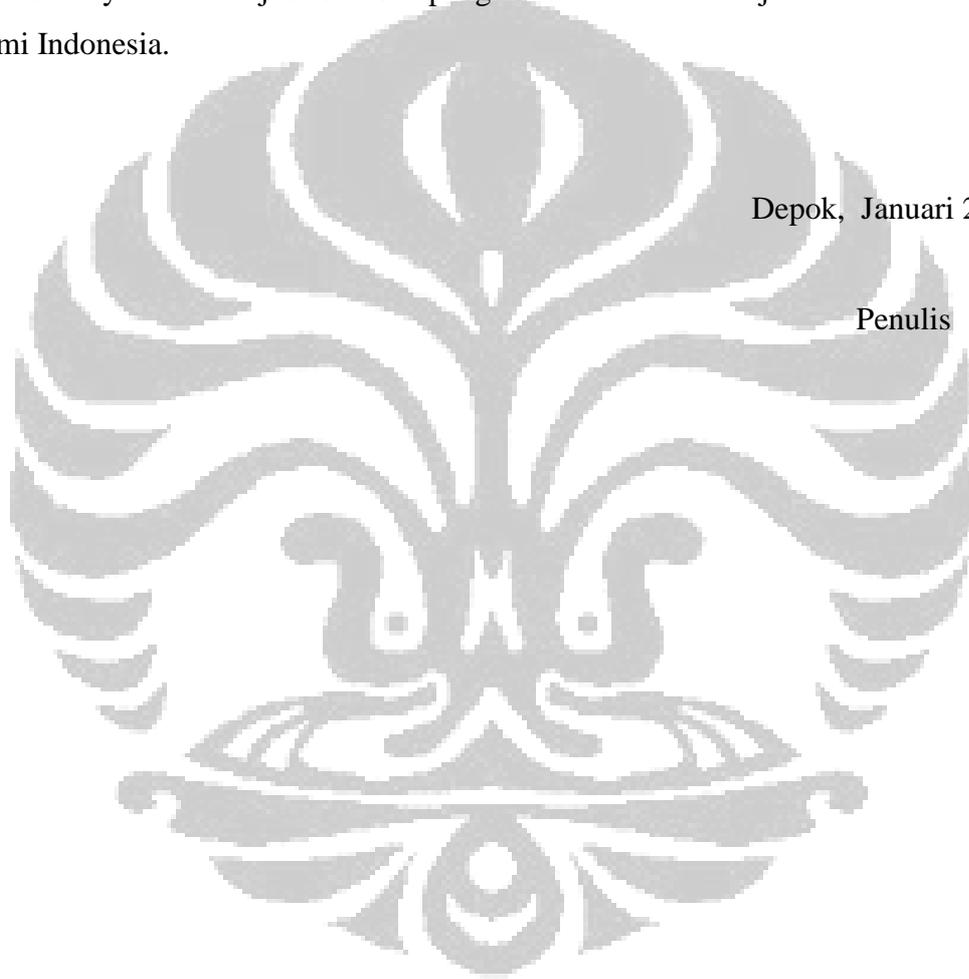
17. Sahabat-sahabat terdekat dan terbaik penulis hingga saat ini, Astri Rosmikawati, Andri Fayrina Ramadhani, Agita Sesara, Bestari Nurfitriana, Annisa Zargari, Adisti Hersetaning Anida. Semoga kita semua dapat selalu bersahabat dan sukses di masa mendatang.
18. Sahabat-sahabat Orientasi Belajar Mahasiswa (OBM), Gana Damar Kusuma, Ardhia Putri, Nicho David, Muhammad Ridho, Akbar Gani Ardhi, Ady Kristia. Semoga kita semua sukses dan dapat terus bersahabat hingga tua kelak.
19. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah memberikan secara ikhlas ilmu yang tiada ternilai harganya kepada penulis semasa penulis berkuliah. Semoga ilmu yang Bapak dan Ibu berikan dapat selalu berguna dan menjadi amal ibadah di mata Allah SWT.
20. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Indonesia Program Sarjana Reguler Angkatan 2008 atas kebersamaan selama kurang lebih 3,5 tahun ini. Tidak terasa waktu berjalan begitu cepat, dan kita akan berpisah untuk mengambil langkah kita masing-masing, semoga kebersamaan kita tetap erat selamanya, dan semoga kita semua sukses untuk menggapai cita-cita kita.
21. Seluruh staff dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah membantu penulis selama berkuliah, terutama para staf Biro Pendidikan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang selalu siap membantu penulis dalam hal pengurusan perizinan skripsi dan membantu penulis dalam pembuatan surat dalam hal melakukan riset untuk penyelesaian skripsi ini. Tidak lupa pula penulis ucapkan terima kasih kepada Bapak Jon, staff bidang studi hukum keperdataan, yang selalu ramah dan siap membantu penulis dalam hal menemui pembimbing.
22. Karyawan Fotokopi Koperasi Mahasiswa, Fotokopi Barel, dan Fotokopi Yustisia yang telah membantu penulis tidak hanya dalam proses penyusunan dan penyelesaian skripsi ini, akan tetapi selama masa kuliah penulis.
23. Kepada semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu-persatu yang telah memberikan bantuan, motivasi, dukungan, doa dan semangat untuk

penyusunan skripsi ini baik secara langsung maupun secara tidak langsung.

Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih dan permohonan maaf yang sebesar-besarnya apabila terdapat kata-kata yang kurang berkenan. Penulisan ini tentunya tidak terlepas dari segala kekurangan baik dari segi materi maupun segi teknis penulisan. Semoga skripsi ini dapat berguna bagi seluruh pihak yang akan membacanya dan menjadi sumber pengetahuan untuk kemajuan ilmu hukum di bumi Indonesia.

Depok, Januari 2012

Penulis



**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS
AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Dita Putri Mahissa
NPM : 0806461373
Program Studi : Hukum (Hubungan Tentang Sesama Anggota Masyarakat)
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

“ANALISIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH *DEVELOPER* DALAM KAITANNYA DENGAN KEDUDUKAN BROSUR DAN *SITE PLAN* SEBAGAI HAK INFORMASI KONSUMEN APARTEMEN (STUDI KASUS: GUGATAN LINAWATY TJHANG MELAWAN PT. SUNTER AGUNG REAL ESTATE DEVELOPMENT & CONSTRUCTION)”

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia atau memformatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di: Depok

Pada Tanggal:

Yang Menyatakan,



(Dita Putri Mahissa)

ABSTRAK

Nama : Dita Putri Mahissa
Program Studi : Hukum (Hubungan Tentang Sesama Anggota Masyarakat)
Judul : ANALISIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH *DEVELOPER* DALAM KAITANNYA DENGAN KEDUDUKAN BROSUR DAN *SITE PLAN* SEBAGAI HAK INFORMASI KONSUMEN APARTEMEN (STUDI KASUS: GUGATAN LINAWATY TJHANG MELAWAN PT. SUNTER AGUNG REAL ESTATE DEVELOPMENT & CONSTRUCTION)

Skripsi ini membahas mengenai tiga hal, yaitu perlindungan hukum bagi konsumen apartemen pada saat tahap pratransaksi, transaksi, dan purnatransaksi; kedudukan brosur dan *site plan* sebuah apartemen sebagai salah satu hak informasi konsumen apartemen, dimana hingga saat ini masih terjadi pengaduan yang dilakukan oleh konsumen apartemen kepada YLKI berkaitan dengan hal tersebut dan timbul pertanyaan apakah brosur dan *site plan* tersebut mengikat sebagai sebuah hak informasi konsumen apartemen; serta membahas aspek perbuatan melawan hukum dalam kasus gugatan Linawaty Tjhang melawan PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction. Aspek perbuatan melawan hukum yang diteliti adalah bagaimana pertanggungjawaban *developer* terhadap perbuatannya yang telah melakukan hal-hal yang tidak tercantum di dalam brosur dan *site plan* sebuah apartemen sehingga menyebabkan konsumen apartemen mengalami kerugian secara materiil dan immateriil. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dimana data penelitian ini sebagian besar dari studi kepustakaan yang diperoleh. Hasil penelitian ini menyatakan bahwa (1) brosur dan *site plan* adalah mengikat sebagai hak informasi bagi konsumen apartemen karena brosur dan *site plan* merupakan janji-janji prakontrak sehingga mempunyai akibat hukum apabila hal ini diingkari; (2) perbuatan PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction yang telah mendirikan bangunan mesin diesel di halaman depan RuKan milik Linawaty Tjhang adalah termasuk suatu Perbuatan Melawan Hukum, dimana hal tersebut tidak tercantum di dalam brosur dan *site plan* RuKan tersebut dan dilakukan tanpa sepengetahuan Linawaty Tjhang, sehingga hal ini melanggar hak subjektif Linawaty Tjhang sebagai pemilik sah RuKan tersebut.

Kata Kunci: Perbuatan Melawan Hukum, brosur, *site plan*, janji-janji prakontrak, hak informasi, konsumen apartemen, pengembang.

ABSTRACT

Name : Dita Putri Mahissa
Program : Law (Private Law)
Title : ANALYSIS ON TORT BY THE DEVELOPER IN RELATION TO THE LEGAL STANDING OF THE BROCHURE AND SITE PLAN AS THE INFORMATION RIGHTS OF CONSUMER OF APARTMENT (CASE STUDY: LAWSUIT BY LINAWATY TJHANG TO PT. SUNTER AGUNG REAL ESTATE DEVELOPMENT & CONSTRUCTION)

This thesis is mainly focusing on three problems. First, legal protection for consumers of the apartment at the pre transaction, transactions, and post-transaction. Second, legal standing of the brochure and site plan as one of the information rights of a consumer of the apartment, whereby there are many complaints made by consumers of the apartment to YLKI in regards of this aspect and there is a question arises whether the brochure and site plan are binding as an information rights of a consumer of the apartment; and third, explaining the aspect of tort in the case of lawsuit by Linawaty Tjhang to PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction. The aspect of tort which observed is the responsibility of the developer who has done some things that are not listed in the brochure and site plan of an apartment, in which causing the consumer of the apartment get material and immaterial losses. This research is a normative juridical research, which some of the data are based on the related literatures. The result of the research states that (1) brochure and site plan are binding as an information rights of a consumer of the apartment because brochure and site plan are a pre-contract promises so they have legal effect if they are not implemented; (2) the action of PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction which has built diesel engines in the front yard of Linawaty Tjhang's RuKan, involved as tort action, whereby this action is not listed in the brochure and site plan of the RuKan and the diesel engine has been built without Linawaty Tjhang's permission, so this action violates subjective rights of Linawaty Tjhang as a legal owner of the RuKan.

Key words: tort, brochure, site plan, pre-contract promises, information rights, consumer of apartment, developer.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR	v
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI ILMIAH	x
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xv

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Pokok Permasalahan.....	7
1.3 Tujuan Penulisan	7
1.4 Batasan Penelitian.....	8
1.5 Definisi Operasional.....	9
1.6 Metode Penelitian.....	12
1.7 Sistematika Penulisan	14

BAB 2 TINJAUAN UMUM PERBUATAN MELAWAN HUKUM

2.1 Pengertian dan Ruang Lingkup Perbuatan Melawan Hukum.....	16
2.2 Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum.....	19
2.2.1 Unsur Perbuatan.....	19
2.2.2 Unsur Melawan Hukum.....	19
2.2.3 Unsur Kesalahan.....	22
2.2.4 Unsur Kerugian.....	23
2.2.5 Unsur Kausalitas.....	24
2.3 Pembatasan Dalam Perbuatan Melawan Hukum.....	25
2.3.1 Teori Relativitas.....	25
2.3.2 Dasar Pembena.....	27
2.4 Pertanggungjawaban Dalam Perbuatan Melawan Hukum.....	30
2.5 Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum.....	34
2.5.1 Bentuk-bentuk Ganti Rugi.....	34
2.5.2 Syarat-syarat Ganti Rugi.....	38
2.5.3 Doktrin Mitigasi Dalam Ganti Rugi.....	39

BAB 3 TINJAUAN UMUM PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN APARTEMEN

3.1 Pengertian Konsumen dan Perlindungan Konsumen.....	41
3.1.1 Konsumen.....	41
3.1.2 Perlindungan Konsumen.....	44
3.2 Hak dan Kewajiban Konsumen.....	47
3.2.1 Hak Konsumen.....	47

3.2.2	Kewajiban Konsumen.....	53
3.3	Pelaku Usaha.....	55
3.3.1	Hak Pelaku Usaha.....	56
3.3.2	Kewajiban Pelaku Usaha.....	57
3.3.3	Larangan Bagi Pelaku Usaha.....	60
3.3.4	Tanggung Jawab Pelaku Usaha.....	69
3.4	Konsumen Apartemen.....	71
3.4.1	Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Apartemen.....	71
3.4.2	Bentuk Upaya Hukum dalam Melakukan Advokasi Konsumen Apartemen Melalui Instrumen Hukum Perdata.....	79

BAB 4 ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG DALAM KASUS GUGATAN LINAWATY TJHANG MELAWAN PT. SUNTER AGUNG REAL ESTATE DEVELOPMENT & CONSTRUCTION

4.1	Kasus Posisi Perkara Gugatan Linawaty Tjhang melawan PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction.....	84
4.1.1	Gugatan Penggugat.....	85
4.1.2	Eksepsi Tergugat.....	86
4.1.3	Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur.....	86
4.1.4	Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta.....	88
4.1.5	Putusan Mahkamah Agung.....	88
4.2	Analisis Unsur Perbuatan Melawan Hukum Dalam Kasus Gugatan Linawaty Tjhang Melawan PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction.....	89

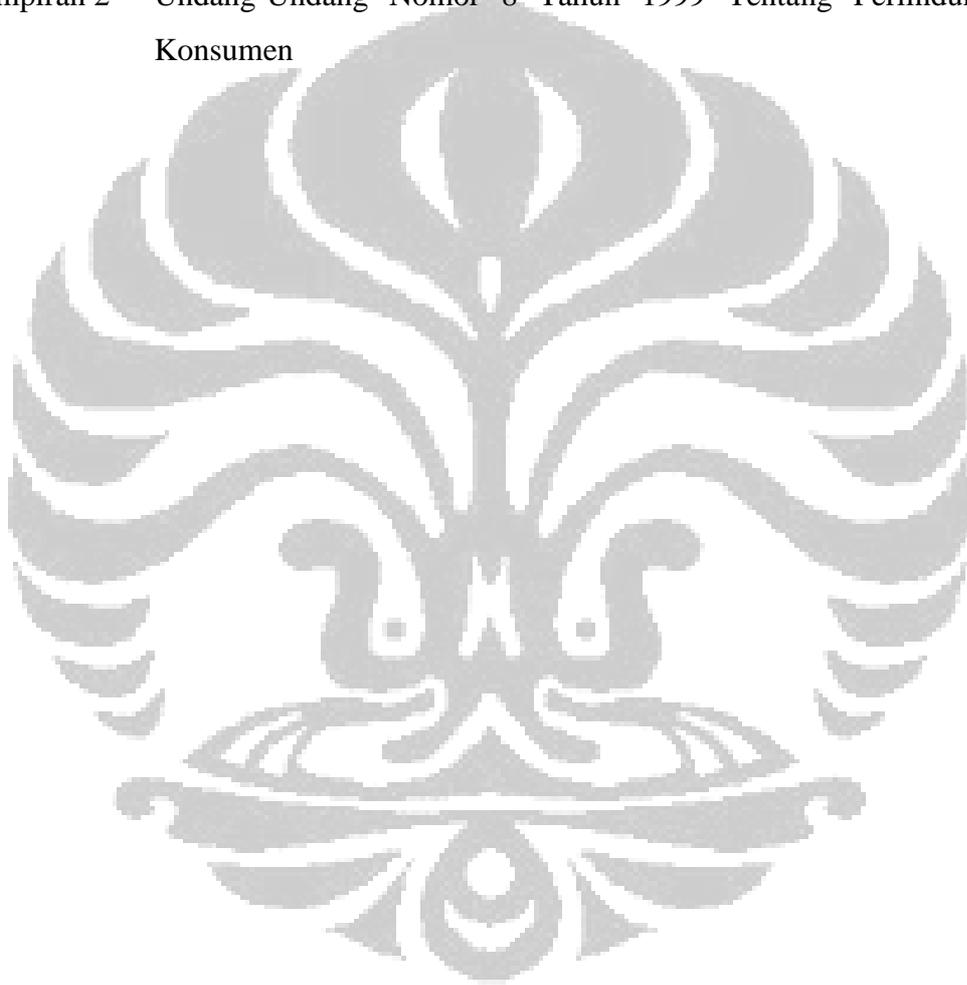
BAB 5 PENUTUP

5.1	Kesimpulan	100
5.2	Saran.....	102

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Putusan Perdata No. 2559 K/Pdt/2008 Antara Linawaty Tjhang
Melawan PT. Sunter Agung Real Estate Development &
Construction
- Lampiran 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan
Konsumen



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Setiap individu mempunyai suatu kebutuhan yang mendasar dan sangat penting yaitu tempat tinggal atau rumah tinggal. Namun, terdapat sebuah masalah yang harus dihadapi terutama di kota-kota besar di Indonesia, yaitu meningkatnya kebutuhan akan perumahan yang terkait pula dengan jumlah penduduk, laju pertumbuhan dan perubahan rata-rata jumlah jiwa per keluarga.¹ Dalam rangka peningkatan daya guna dan hasil guna bagi pembangunan perumahan dan pemukiman, serta mengefektifkan penggunaan tanah terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat, maka perlu dilakukan penataan atas tanah sehingga pemanfaatannya benar-benar dapat dirasakan oleh masyarakat banyak. Dengan demikian, di kota-kota besar perlu diarahkan pembangunan perumahan dan pemukiman yang diutamakan sepenuhnya pada pembangunan rumah susun.²

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu upaya alternatif untuk menangani masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat. Hal ini dikarenakan pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega, dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh. Untuk peremajaan kota tersebut, telah dicanangkan dalam Instruksi Presiden Nomor 5 Tahun 1990 tentang Peremajaan Pemukiman Kumuh yang Berada di atas Tanah Negara³. Tindak lanjut dari Instruksi Presiden tersebut yaitu dikeluarkannya Surat Edaran

¹ Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007), hal. 2.

² *Ibid.*

³ *Ibid.*

Nomor 04/SE/M/1/1993 tanggal 7 Januari 1993 kepada para Gubernur KDH. Tk.I dan Bupati/Walikota/Kotamadya KDH.Tk.II untuk melaksanakan pedoman umum penanganan terpadu perumahan dan pemukiman kumuh, yang antara lain dilakukan dengan peremajaan dan pembangunan rumah susun⁴.

Pembangunan rumah susun sangat sesuai dengan kebutuhan masyarakat Indonesia dewasa ini, terutama bagi masyarakat yang tinggal di kota-kota besar, dengan menggunakan sistem *condominium*. *Condominium* berasal dari bahasa Latin yang terdiri dari dua kata, yaitu 'con' yang berarti bersama-sama dan 'dominium' yang berarti kepemilikan. Dalam perkembangan selanjutnya, *condominium* mempunyai arti sebagai suatu kepemilikan bangunan yang terdiri dari bagian-bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah, serta dimiliki secara individual berikut bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah di atas mana bangunan itu berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut di atas⁵.

Menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun Pasal 1 angka 1, pengertian rumah susun adalah:

“bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.”⁶

⁴ *Ibid*, hal. 3.

⁵ *Ibid*.

⁶ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Rumah Susun*, UU Nomor 16 Tahun 1985, LN Tahun 1985 Nomor 75, TLN Nomor 3317, Pasal 1 ayat (1).

Dewasa ini, pembangunan rumah susun tidak lagi hanya diperuntukkan sebagai hunian, namun dapat juga diperuntukkan sebagai bukan hunian yang bertujuan untuk membantu masyarakat golongan menengah ke bawah dengan memberikan lapangan kehidupan. Hal ini juga dicantumkan di dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Rumah Susun, dimana dalam pembangunan rumah susun yang digunakan bukan untuk hunian yang fungsinya memberikan lapangan kehidupan masyarakat, misalnya untuk tempat usaha, pertokoan, perkantoran, dan sebagainya, ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini diberlakukan dengan penyesuaian menurut kepentingannya.⁷ Di dalam Penjelasan Undang-Undang Rumah Susun Pasal 3 ayat (2), juga disebutkan bahwa pembangunan rumah susun untuk kepentingan bukan hunian, harus mendukung berfungsinya pemukiman dan dapat memberikan kemudahan-kemudahan bagi kehidupan masyarakat.⁸ Oleh karena itu, dalam perkembangannya akan semakin banyak dibangun rumah susun terpadu, dimana dalam satu kompleks properti terpadu terdapat beberapa bangunan yang dapat digunakan sebagai tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, pusat hiburan, dan lain-lain.

Di Indonesia, walaupun telah ada peraturan perundang-undangan mengenai rumah susun, penyimpangan-penyimpangan dari peraturan perundang-undangan tersebut tidak dapat terelakkan. Beberapa penyimpangan tersebut antara lain mengenai masalah perhimpunan penghuni, kepemilikan satuan rumah susun oleh orang asing di Indonesia, jual-beli satuan rumah susun yang tidak sah, pembangunan rumah susun di atas hak atas tanah yang tidak semestinya, pihak pengembang yang melakukan wanprestasi ataupun Perbuatan Melawan Hukum dalam rangka pembangunan rumah susun, dan lain-lain.

Kasus yang paling banyak terjadi adalah dimana seseorang telah membeli unit satuan rumah susun baik secara *cash* maupun melalui Kredit Kepemilikan

⁷ *Ibid*, Penjelasan Umum Undang-Undang Rumah Susun.

⁸ *Ibid*, Penjelasan Undang-Undang Rumah Susun Pasal 3 ayat (2).

Apartemen, yang kemudian diketahui pada akhirnya bahwa pihak pengembang melakukan hal yang tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan, seperti misalnya: Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (yang untuk selanjutnya disebut HMSRS) yang seharusnya menjadi atas nama pembeli, tetap menjadi atas nama pihak pengembang; adanya hal-hal yang telah diperjanjikan di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (yang untuk selanjutnya disebut PPJB) ataupun Akta Jual Beli (yang untuk selanjutnya disebut AJB) rumah susun tersebut, terdapat klausul yang tidak dipenuhi oleh pihak pengembang atau pihak pengembang melakukan sesuatu yang dilarang di dalam PPJB atau AJB tersebut; dan yang sering kali terjadi yaitu hasil bangunan rumah susun yang tidak sesuai dengan apa yang telah diberitahukan sebelumnya oleh pengembang terhadap pembeli, sehingga menimbulkan kerugian baik materil maupun immateriil bagi pembeli unit satuan rumah susun. Dalam hal ini, tidak sesuainya hasil bangunan rumah susun tersebut yaitu biasanya tidak sesuai dengan informasi yang terdapat pada alat perantara yang digunakan pihak pengembang sebagai alat promosi, seperti brosur, *site plan*, pamflet, dan sebagainya. Mengenai hal tersebut, timbul pertanyaan apakah kedudukan alat-alat perantara seperti brosur dan *site plan* dapat mengikat sebagai hak informasi konsumen sehingga apabila mengikat maka pihak pengembang dapat dikatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum jika pihak pengembang tersebut melakukan hal-hal yang tidak sesuai atau tidak tercantum di dalam brosur dan *site plan*.

Pengertian Perbuatan Melawan Hukum dalam arti sempit dapat dilihat pada Pasal 1365 KUHPerdara yang di terjemahkan oleh R. Subekti sebagai berikut:

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”⁹

⁹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, Cet. ke 39, 2008) hal. 346.

Selain itu, hal tersebut dapat dikatakan sebagai pelanggaran terhadap konsumen. Pelanggaran terhadap konsumen atau pembeli rumah susun ini dapat dilihat dari meningkatnya jumlah pengaduan pada Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI). Data yang ada di YLKI, menunjukkan bahwa pada tahun 2011, Bidang Pengaduan YLKI menerima 32 kasus pengaduan konsumen perumahan. Pada tahun 2009 sampai akhir Juni 2011, YLKI sudah menerima 195 kasus pengaduan konsumen perumahan.¹⁰ Dari jenis pengaduan, secara umum ada dua kelompok:

- a. Pengaduan konsumen perumahan sebagai akibat telah terjadinya pelanggaran hak-hak individual konsumen perumahan. Seperti, mutu bangunan di bawah standar ukuran luas tanah tidak sesuai dan lain-lain;
- b. Pengaduan konsumen perumahan sebagai akibat pelanggaran hak-hak kolektif konsumen perumahan. Seperti, tidak dibangunnya fasilitas sosial/umum, sertifikasi rumah fiktif, banjir dan soal kebenaran klaim/informasi dalam iklan, brosur, dan pameran perumahan.¹¹

Dalam kasus-kasus pengaduan tersebut, sebagian besar kasus dimenangkan oleh pihak pengembang. Posisi konsumen perumahan sampai pada saat ini masih terbilang lemah sehingga pihak pembeli sebagai konsumen tidak mendapatkan ganti rugi sebagaimana mestinya dan tetap mengalami kerugian yang besar baik materiil maupun immateriil.

Pada skripsi yang akan penulis bahas saat ini yaitu mengenai perkara Linawaty Tjhang (Penggugat) melawan PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction (Tergugat). Kasus ini bermula pada saat PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction sebagai pihak

¹⁰ Berdasarkan data yang diperoleh Penulis dari YLKI mengenai jumlah pengaduan konsumen perumahan sejak tahun 2009 sampai tahun 2011. Data diperoleh Penulis pada tanggal 5 Desember 2011.

¹¹ Sudaryatmo, *Hukum & Advokasi Konsumen*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, Cet. ke II, 1999), hal. 41.

pengembang menawarkan suatu produk yaitu Rumah Kantor (RuKan) yang menjadi satu kesatuan dengan unit Ruko lainnya maupun unit hunian lainnya, yang dikenal umum dengan nama Apartemen Gading Mediterania Residences. RuKan tersebut dikatakan sangat strategis dengan fasilitas lengkap yang mendukung untuk melakukan usaha sehingga dapat memberikan keuntungan besar bagi pembeli. Dengan adanya penawaran dan penjelasan tersebut, Linawaty tertarik untuk membeli RuKan tersebut dengan pembayaran melalui angsuran. Ketika seluruh angsuran telah lunas, ia merasa tidak terima karena ternyata RuKan tersebut tidak sesuai dengan brosur dan *Site Plan* yang diberikan pengembang pada saat tahap penawaran. Di depan (halaman) Rukan tersebut yang seharusnya lepas pandang dan dapat dipergunakan untuk parkir kendaraan, ternyata telah berdiri bangunan permanen untuk menyimpan mesin diesel yang dilengkapi dengan cerobong asap (“Bangunan Mesin Diesel”). Linawaty merasa hak subjektifnya telah dilanggar dan tidak ada itikad baik dari pihak pengembang untuk memberitahukan hal itu sebelumnya.

Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah memenangkan Linawaty dan menyatakan pihak pengembang yaitu PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Namun, putusan tersebut kemudian dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi yang diperkuat pula oleh putusan Mahkamah Agung.

Penulis akan mencoba mengkritisi putusan Mahkamah Agung tersebut dalam skripsi ini, untuk menjadi rujukan bahwa kedudukan brosur dan *site plan* dapat mengikat sebagai hak informasi konsumen apartemen sehingga terdapat unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilanggar oleh pihak pengembang dimana hal tersebut menimbulkan kerugian besar bagi pembeli baik secara materiil maupun immateriil.

1.2. Pokok Permasalahan

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan dalam latar belakang tersebut diatas, terdapat beberapa permasalahan yang akan dibahas oleh penulis, yaitu antara lain:

1. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi konsumen apartemen pada saat tahap pratransaksi, transaksi, dan purnatransaksi?
2. Apakah brosur dan *Site Plan* dapat mengikat sebagai bagian dari hak informasi konsumen pada saat penawaran sebuah apartemen?
3. Apakah pembangunan bangunan mesin diesel di depan Rumah Kantor (RuKan) milik Linawaty Tjhang yang dilakukan oleh PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction sebagai pihak pengembang Apartemen Gading Mediterania Residences, dimana sebelumnya tidak tercantum di dalam brosur dan *Site Plan*, merupakan Perbuatan Melawan Hukum?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan, maka penulisan ini memiliki tujuan-tujuan yang ingin dicapai. Tujuan-tujuan tersebut, antara lain:

1.3.1. Tujuan Umum

Dewasa ini, seiring makin berkurangnya lahan yang dapat digunakan untuk pembangunan rumah maupun bangunan lainnya, rumah susun menjadi pilihan yang diminati oleh sebagian masyarakat, dimana hal ini menyebabkan semakin banyak munculnya para pengembang yang berlomba-lomba untuk membangun rumah susun dan menjualnya kepada masyarakat. Rumah susun tersebut juga seringkali tidak hanya diperuntukkan sebagai hunian, tetapi juga diperuntukkan sebagai bukan hunian, seperti perkantoran, restoran, pusat perbelanjaan, pusat hiburan, dan lain-lain.

Dalam menjual rumah susun yang dibangun tersebut, acap kali pihak pengembang menggunakan berbagai macam cara untuk membuat calon pembeli merasa tertarik hingga pada akhirnya memutuskan untuk membelinya. Dalam perkembangannya, banyak pembeli yang merasa tidak puas atau bahkan merasa tertipu oleh pihak pengembang karena merasa bahwa bangunan yang telah dibeli tersebut tidak sesuai dengan apa yang telah dijelaskan sebelumnya atau tidak sesuai dengan brosur dan *Site Plan*.

Dalam skripsi penulis ini, penulis akan mencoba menjelaskan sampai sejauh mana hukum dapat memberikan perlindungan terhadap para pembeli satuan rumah susun baik hunian maupun bukan hunian apabila terjadi Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh pihak pengembang, khususnya dalam kasus Linawaty Tjhang melawan PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction.

1.3.2. Tujuan Khusus

- a. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen apartemen pada saat tahap pratransaksi, transaksi, dan purnatransaksi.
- b. Untuk mengetahui apakah brosur dan *Site Plan* dapat mengikat sebagai bagian dari informasi konsumen pada saat penawaran sebuah apartemen.
- c. Untuk mengetahui apakah pembangunan bangunan mesin diesel di depan Rumah Kantor (RuKan) milik Linawaty Tjhang yang dilakukan oleh PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction sebagai pihak pengembang Apartemen Gading Mediterania Residences, dimana sebelumnya tidak tercantum di dalam brosur dan *Site Plan*, merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

1.4. Batasan Penelitian

Penulis akan memberikan batasan pada skripsi ini dengan maksud agar pengkajian dan analisis yang dilakukan menjadi lebih fokus. Pembahasan dalam skripsi ini terbatas hanya pada kasus gugatan Linawaty Tjhang terhadap PT.

Sunter Agung Real Estate Development & Construction. Jadi, penulis hanya akan membahas kasus gugatan Linawaty Tjhang terhadap PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction dikaitkan dengan konsep Perbuatan Melawan Hukum dalam hukum perdata. Ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang akan digunakan sebagai bahan kajiannya dititikberatkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

1.5. Definisi Operasional

Kerangka konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang ingin atau akan diteliti¹². Bagian ini menjelaskan arti-arti atau teori dan konsep yang terdapat dalam penelitian yang masih kabur. Adapun hal-hal yang akan dijelaskan adalah sebagai berikut:

1. *Condominium* adalah suatu pemilikan bangunan yang terdiri atas bagian-bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah, serta dimiliki secara individual berikut bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah di atas mana bangunan itu berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut di atas¹³.
2. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara

¹² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1996), hal.132

¹³ Arie S. Hutagalung, *Ibid*, hal. 3.

terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama¹⁴.

3. Satuan Rumah Susun adalah bagian dari rumah susun yang tujuan dan peruntukkan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana ke jalan umum¹⁵.
4. Tanah Bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah, yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dengan persyaratan izin bangunan¹⁶.
5. Bagian Bersama adalah bagian dari rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam satu kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun¹⁷.
6. Benda Bersama adalah benda-benda yang bukan merupakan bagian rumah susun tetapi dimiliki bersama serta tidak terpisah untuk pemakaian bersama¹⁸.
7. Brosur adalah alat promosi yang terbuat dari kertas yang didalamnya terdapat sejumlah informasi dan penawaran mengenai jasa atau produk.¹⁹
8. *Site plan* adalah suatu perencanaan pembangunan secara rinci yang dikeluarkan oleh pihak pengembang sebagai sumber informasi bagi konsumen.

¹⁴ *Ibid*, hal. 11.

¹⁵ *Ibid*, hal. 12.

¹⁶ *Ibid*, hal. 14.

¹⁷ *Ibid*, hal. 15.

¹⁸ *Ibid*, hal. 15.

¹⁹ “Brosur dan Pengertiannya”, <<http://brosurkilat.com/brosur/>>, diakses pada tanggal 8 Agustus 2011, pukul 15.50 WIB.

9. Pengembang adalah individu atau badan hukum yang membangun bangunan rumah susun baik untuk kepentingan hunian maupun bukan hunian.
10. 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.²⁰
11. Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu perbuatan atau kealpaan yang bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau bertentangan baik dengan kesusilaan maupun dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup terhadap orang lain dan benda.²¹
12. Hak Subyektif adalah suatu ketentuan yang dihubungkan dengan orang tertentu dan dengan cara demikian menjadi suatu kewenangan atau ditinjau dari sudut yang lain yaitu suatu kewajiban.²²
13. Gugatan adalah suatu tindakan yang dilakukan oleh seorang atau lebih untuk mengajukan permasalahan karena telah terjadi sengketa ke suatu pengadilan.
14. Penggugat adalah seorang atau lebih yang melakukan gugatan ke pengadilan.
15. Tergugat adalah seorang atau lebih yang di gugat dalam suatu gugatan di pengadilan.

²⁰ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perlindungan Konsumen*, UU Nomor 8 Tahun 1999, LN Tahun 1999 Nomor 42, TLN Nomor 3821, Pasal 1 angka 2.

²¹ M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982), hal. 26.

²² Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004), hal. 23.

16. Kerugian materiil adalah kerugian yang terdiri dari suatu hal yang nyata-nyata diderita dan dapat dinilai dari keuntungan yang seharusnya diperoleh.²³
17. Kerugian immateriil adalah kerugian yang tidak dapat dinilai secara nyata dan tidak dapat ditaksir secara jelas, akan tetapi timbul akibat dari suatu perbuatan seseorang.²⁴
18. Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

1.6. Metode Penelitian

Metodologi penelitian mencakup hal-hal sebagai berikut, yaitu:

1.6.1. Bentuk Penelitian

Peneliti melakukan penelitian dengan bentuk yuridis normatif yang bertujuan untuk meneliti kepastian hukum berdasarkan studi kepustakaan dan hukum positif yang ada.

1.6.2. Tipologi Penelitian

Penelitian yang dilakukan oleh peneliti mengenai kedudukan brosur dan *site plan* sebagai hak informasi konsumen apartemen dikaitkan Perbuatan Melawan Hukum yang ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memiliki sifat deskriptif analitis, yang menggambarkan atau mendeskripsikan masalah secara umum sesuai apa yang dapat ditangkap oleh pancaindera untuk

²³ Law Community. “Perbuatan Melawan Hukum”, <<http://wonkdermayu.wordpress.com/artikel/perbuatan-melawan-hukum/>>, diakses pada tanggal 10 September, pukul 15.08 WIB.

²⁴ *Ibid.*

kemudian dianalisis sesuai dengan konsep dan teori yang ada dalam ketentuan perundang-undangan.

1.6.3. Jenis Data dan Macam Bahan Hukum

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yakni data yang diperoleh tidak secara langsung dari lapangan melainkan melalui bahan-bahan kepustakaan.

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini merupakan bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan. Dalam hal menjelaskan bahan hukum primer tersebut, maka digunakan pula bahan hukum sekunder yang berupa buku, skripsi, tesis, jurnal, dan juga artikel-artikel yang diperoleh baik dari media cetak, seperti surat kabar dan majalah, ataupun dari internet.

1.6.4. Alat Pengumpulan Data

Terkait dengan penelitian ini, peneliti memanfaatkan alat pengumpul data yang berupa wawancara dan studi buku atau literatur dan undang-undang, terutama yang berhubungan dengan rumah susun, Perbuatan Melawan Hukum, dan hukum perlindungan konsumen.

1.6.5. Metode Analisis Data

Peneliti menggunakan metode analisis data yang dilakukan secara kualitatif. Metode yang digunakan ini merupakan suatu usaha untuk memahami makna di balik tindakan atau kenyataan atau temuan-temuan yang ada.

1.6.6. Bentuk Hasil Penelitian

Laporan penelitian yang dihasilkan dari penelitian ini sesuai dengan tipologi penelitiannya, yakni laporan dengan bentuk deskriptif-analitis.

1.7. Sistematika Penulisan

Bab I Pendahuluan

Bab I berisi mengenai pendahuluan. Bab ini akan menjelaskan mengenai latar belakang masalah, pokok permasalahan, tujuan penulisan yang terdiri dari tujuan umum dan tujuan khusus, definisi operasional, batasan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan dari skripsi ini.

Bab II Tinjauan umum Perbuatan Melawan Hukum

Bab kedua akan membahas mengenai pengertian-pengertian umum mengenai Perbuatan Melawan Hukum serta perkembangannya. Pada bab ini, akan dibahas mengenai sejarah perkembangan Perbuatan Melawan Hukum, pengertian dan ruang lingkup Perbuatan Melawan Hukum, teori yang terdapat pada Perbuatan Melawan Hukum, subjek Perbuatan Melawan Hukum, unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum, kategorisasi Perbuatan Melawan Hukum, pembatasan dalam Perbuatan Melawan Hukum, ganti rugi, sampai dengan tanggung jawab yang terdapat pada Perbuatan Melawan Hukum dan juga doktrin mitigasi dalam hukum perdata.

Bab III Tinjauan Umum Perlindungan Hukum bagi Konsumen Apartemen

Bab ketiga akan membahas pengertian-pengertian umum perlindungan konsumen serta perkembangannya, seperti pengertian konsumen dan perlindungan konsumen, hak dan kewajiban konsumen, hak dan kewajiban pelaku usaha, larangan bagi pelaku usaha, tanggung jawab pelaku usaha, dan lebih khusus akan membahas mengenai perlindungan hukum bagi konsumen apartemen pada saat tahap pratransaksi, transaksi dan purnatransaksi, serta brosur dan *Site Plan* sebagai bagian dari hak informasi konsumen.

Bab IV Analisis Putusan Mahkamah Agung Dalam Kasus Gugatan Linawathy Tjhang terhadap PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction

Bab ini akan berisi gambaran umum kasus gugatan Linawathy Tjhang melawan PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction, bentuk-bentuk dan alasan-alasan Perbuatan Melawan Hukum yang disampaikan oleh Linawathy Tjhang selaku Penggugat kepada PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction, lalu akan dijelaskan apa saja yang menjadi poin-poin pembelaan yang dilakukan oleh PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction tersebut selaku pihak Tergugat, lalu akan ditinjau apakah unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum terpenuhi dalam kasus ini, dan penulis akan memberikan suatu pendapat apakah hakim pada tingkat Mahkamah Agung telah benar memberikan keputusan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bab V Penutup

Pada Bab kelima penulis akan memberikan kesimpulan-kesimpulan dari penelitian yang dilakukan penulis serta saran-saran dari penulis dalam upaya menghindari pihak-pihak pengembang yang tidak memiliki itikad baik sehingga tidak ada lagi seseorang yang dilanggar hak subjektifnya pada saat membeli satuan rumah susun, bahkan hingga menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil.

BAB 2

TINJAUAN UMUM PERBUATAN MELAWAN HUKUM

2.1. Pengertian dan Ruang Lingkup Perbuatan Melawan Hukum

Suatu perbuatan bersifat melawan hukum apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan hukum pada umumnya. Yang dimaksud Perbuatan Melawan Hukum dalam hal ini adalah Perbuatan Melawan Hukum di dalam bidang keperdataan. Sebab, Perbuatan Melawan Hukum di dalam bidang hukum pidana dan Perbuatan Melawan Hukum oleh penguasa negara memiliki arti, konotasi, dan pengaturan hukum yang berbeda sama sekali.

Semula, banyak pihak yang meragukan apakah Perbuatan Melawan Hukum memang merupakan suatu bidang hukum tersendiri atau hanya merupakan keranjang sampah, yaitu merupakan kumpulan pengertian-pengertian hukum yang berserak-serakan dan tidak masuk ke salah satu bidang hukum yang sudah ada, yang berkenaan dengan kesalahan dalam bidang hukum perdata. Baru pada pertengahan abad ke-19, Perbuatan Melawan Hukum mulai diperhitungkan sebagai sebuah bidang hukum tersendiri, baik di negara-negara Eropa Kontinental, misalnya di Belanda dengan istilah *Onrechtmatige Daad*, atau di negara-negara Anglo Saxon dengan istilah *Tort*.²⁵

Dalam terminologi hukum, istilah Perbuatan Melawan Hukum biasa disebut juga dengan istilah *tort*. Kata *tort* berasal dari kata latin *torquere* atau *tortus* dalam bahasa Perancis, dan kata *tort* itu sendiri sebenarnya tidak berbeda dengan kata *wrong* (salah), akan tetapi dalam bidang hukum, kata *tort* tersebut berkembang sedemikian rupa sehingga memiliki pengertian sebagai suatu kesalahan perdata yang bukan berasal dari tindakan wanprestasi dalam suatu perjanjian atau kontrak, sehingga serupa dengan pengertian Perbuatan Melawan Hukum yang disebut *onrechmatige daad* dalam sistem hukum belanda atau di negara Eropa Kontinental lainnya.²⁶

²⁵ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hal. 2.

Menurut Prof. Rosa Agustina, yang dapat dikatakan Perbuatan Melawan Hukum adalah:

“perbuatan yang melanggar hak (subjektif) orang lain atau perbuatan (atau tidak berbuat) yang bertentangan dengan kewajiban menurut undang-undang atau bertentangan dengan apa yang menurut hukum tidak tertulis yang seharusnya dijalankan oleh seorang dalam pergaulannya dengan sesama warga masyarakat dengan mengingat adanya alasan pembenar menurut hukum.”²⁷

Menurut M.A. Moegni Djojodirjo, Perbuatan Melawan Hukum adalah:

“kealpaan berbuat, yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau melanggar kesusilaan ataupun bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat tentang orang lain atau barang.”²⁸

Beberapa definisi lain yang pernah diberikan terhadap Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut.

1. Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajibannya selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban *quasi kontraktual* yang menerbitkan hak untuk meminta ganti rugi.
2. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, dimana perbuatan atau tidak berbuat tersebut, baik merupakan suatu perbuatan biasa maupun bisa juga merupakan suatu kecelakaan.
3. Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat dimintakan suatu ganti rugi.

²⁶ Wirdjono Prodjodikoro. *Perbuatan Melanggar Hukum*. (Bandung: Sumur Bandung, 1993), hal.7

²⁷ Rosa Agustina, *Ibid*, hal. 8.

²⁸ M.A. Moegni Djojodirdjo, *Ibid*, hal. 26.

4. Suatu kesalahan perdata (*civil wrong*) terhadap mana suatu ganti kerugian dapat dituntut yang bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak, atau wanprestasi terhadap kewajiban *tust*, ataupun wanprestasi terhadap kewajiban *equity* lainnya.
5. Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak, atau lebih tepatnya, merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang lain yang diciptakan oleh hukum yang tidak terbit dari hubungan kontraktual.
6. Sesuatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum, dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan.
7. Perbuatan Melawan Hukum bukan suatu kontrak, seperti juga kimia bukan suatu fisika atau matematika.²⁹

Pasal utama yang memberikan pengertian mengenai Perbuatan Melawan Hukum adalah Pasal 1365 KUH Perdata, dimana yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain dan mewajibkan orang itu untuk mengganti kerugian tersebut.

Dari ketentuan yang terdapat dalam pasal tersebut, suatu Perbuatan Melawan Hukum memiliki ruang lingkup yang sangat luas, karena yang dilanggar adalah hukum. Mengenai hukum itu sendiri terdapat dua pandangan yang berbeda mengenainya, yang satu berpendapat bahwa hukum itu mencakup segala peraturan yang berlaku di masyarakat baik tertulis maupun tidak tertulis. Hal ini senada dengan pendapat Prof. Wiryono yang menyebutkan bahwa Perbuatan Melawan Hukum itu adalah perbuatan yang langsung melanggar hukum, yaitu perbuatan yang tidak diperbolehkan terhadap segala lapangan hukum. Sedangkan, pendapat lain menyebutkan bahwa hukum itu hanya berupa peraturan tertulis (aliran *legisme*).³⁰

²⁹ Munir Fuady, *Ibid*, hal. 3-4.

2.2. Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum

Berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, suatu perbuatan dikatakan merupakan Perbuatan Melawan Hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut.

2.2.1. Unsur Perbuatan

Secara klasik, yang dimaksud dengan perbuatan dalam istilah Perbuatan Melawan Hukum adalah:

1. *Nonfeasance*, yaitu merupakan tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh hukum.
2. *Misfeasance*, yaitu merupakan perbuatan yang dilakukan secara salah, perbuatan mana merupakan kewajibannya atau merupakan perbuatan yang dia mempunyai hak untuk melakukannya.
3. *Malfeasance*, yaitu merupakan perbuatan yang dilakukan padahal pelakunya tidak berhak untuk melakukannya.³¹

2.2.2. Unsur Melawan Hukum

Suatu perbuatan dapat dikualifikasi sebagai kategori melawan hukum apabila memenuhi empat syarat.

1. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain

Melanggar hak subjektif orang lain, berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Yurisprudensi memberi arti hak subjektif sebagai berikut:

- (1) Hak-hak perorangan seperti kebebasan, kehormatan, nama baik;
- (2) Hak atas harta kekayaan, hak kebendaan, dan hak mutlak lainnya.³²

Menurut Schut, karakteristik untuk hak subjektif seseorang adalah:

- 1) Kepentingan yang mempunyai nilai tinggi terhadap yang bersangkutan.

³⁰ Taufan Isharmawan, *Perbuatan Melawan Hukum di Bidang Kedokteran (Malpraktek)*, (Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2006), hal. 20.

³¹ *Ibid*, hal. 5.

³² Rosa Agustina, *Ibid*, hal. 38.

- 2) Pengakuan langsung terhadap kewenangan yang bersangkutan oleh suatu peraturan perundang-undangan.
- 3) Suatu posisi pembukian yang kuat dalam suatu perkara yang mungkin timbul.³³

Suatu pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain merupakan Perbuatan Melawan Hukum apabila perbuatan itu secara langsung melanggar hak subjektif orang lain, dan menurut pandangan dewasa ini disyaratkan adanya pelanggaran terhadap tingkah laku, berdasarkan hukum tertulis maupun tidak tertulis yang seharusnya tidak dilanggar oleh pelaku dan tidak ada alasan pembenar menurut hukum.³⁴

2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku

Kewajiban hukum (*rechtsplicht*) diartikan sebagai kewajiban yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang, baik tertulis maupun tidak tertulis. Jadi, bukan hanya bertentangan dengan hukum tertulis (*wettelijk plicht*), melainkan juga bertentangan dengan hak orang lain menurut undang-undang (*wettelijk recht*). Oleh karena itu, istilah yang digunakan untuk Perbuatan Melawan Hukum adalah *onrechtmatige daad*, bukan *onwetmatige daad*.³⁵

3. Bertentangan dengan kesusilaan

Kaidah kesusilaan diartikan sebagai norma-norma sosial dan norma-norma moral dalam masyarakat, sepanjang dalam kehidupan masyarakat diakui dan diterima sebagai norma hukum dalam bentuk peraturan-peraturan hukum yang tidak tertulis.

³³ Taufan Isharmawan, *Ibid*, hal. 21.

³⁴ Rosa Agustina, *Ibid*, hal. 39.

³⁵ Munir Fuady, *Ibid*, hal. 8.

Tindakan yang melanggar kesusilaan yang oleh masyarakat telah diakui sebagai hukum tidak tertulis juga dianggap sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Oleh karena itu, apabila dengan tindakan melanggar kesusilaan tersebut telah terjadi kerugian bagi pihak lain, maka pihak yang menderita kerugian tersebut dapat menuntut ganti rugi berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUH Perdata).

Sebagai pertimbangan ialah kasus antara Lindenbaum vs Cohen (1919), *Hoge Raad* menganggap tindakan Cohen untuk membocorkan rahasia perusahaan dianggap sebagai tindakan yang bertentangan dengan kesusilaan sehingga dapat digolongkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.³⁶

4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian (Patiha)

Dalam bertindak, setiap orang selain memikirkan kepentingan diri sendiri, juga harus mementingkan kepentingan orang lain dan mengikuti kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian yang berlaku dalam masyarakat.

Yang termasuk dalam kategori bertentangan dengan kepatutan adalah:

- a. Perbuatan yang merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak;
- b. Perbuatan yang tidak berguna yang menimbulkan bahaya bagi orang lain, yang berdasarkan pemikiran yang normal perlu diperhatikan.³⁷

Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan dalam masyarakat yang baik ini atau yang disebut dengan istilah *zorgvuldigheid* juga dianggap sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum. Jadi, jika seseorang melakukan tindakan yang merugikan orang lain, tidak secara melanggar hukum tertulis, masih dapat dijerat dengan Perbuatan Melawan Hukum karena tindakannya tersebut bertentangan dengan prinsip kehati-

³⁶ *Ibid.*

³⁷ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Binacipta, 1979), hal 82-83 seperti dikutip Rosa Agustina, *Ibid*, hal. 41.

hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat. Keharusan dalam masyarakat tersebut tentunya tidak tertulis, tetapi diakui oleh masyarakat yang bersangkutan.³⁸

2.2.3. Unsur Kesalahan

Unsur kesalahan dalam suatu perbuatan sebenarnya tidak jauh berbeda dengan unsur melawan hukum. Unsur kesalahan ini menekankan pada kombinasi antara kedua unsur sebelumnya yaitu unsur perbuatan dan unsur melawan hukum, dimana perbuatan harus memenuhi unsur-unsur melawan hukum.

Terdapat beberapa aliran yang berkembang mengenai apakah unsur kesalahan perlu dipersyaratkan di samping unsur melawan hukum, antara lain:

- a. Aliran yang menyatakan cukup hanya unsur melawan hukum saja

Aliran ini menyatakan bahwa dengan unsur melawan hukum terutama dalam artinya yang sudah luas, sudah inklusif unsur kesalahan di dalamnya sehingga tidak diperlukan lagi unsur kesalahan terhadap suatu Perbuatan Melawan Hukum. Di negeri Belanda aliran ini dianut misalnya oleh Van Oven.

- b. Aliran yang menyatakan cukup hanya unsur kesalahan saja

Sebaliknya, aliran ini menyatakan bahwa dengan unsur kesalahan, sudah mencakup juga unsur perbuatan melawa hukum di dalamnya, sehingga tidak diperlukan lagi unsur melawan hukum terhadap suatu Perbuatan Melawan Hukum. Di negeri Belanda, aliran ini dianut oleh Van Goudever.

- c. Aliran yang menyatakan diperlukan, baik unsur melawan hukum maupun unsur kesalahan

Aliran ketiga ini mengajarkan bahwa suatu Perbuatan Melawan Hukum harus mensyaratkan unsur melawn hukum dan unsur kesalahan sekaligus karena dalam unsur melawan hukum saja belum tentu mencakup unsur kesalahan. Di negeri Belanda, aliran ini dianut oleh Meyers.³⁹

³⁸ Munir Fuady, *Ibid*, hal. 9.

³⁹ *Ibid*, hal. 12.

Oleh karena Pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan adanya unsur kesalahan (*schuld*) dalam suatu Perbuatan Melawan Hukum, maka Indonesia menganut aliran yang ketiga. Perlu diketahui mengenai ruang lingkup dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur:

- a. Ada unsur kesalahan, atau ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan
- b. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.⁴⁰

2.2.4. Unsur Kerugian

Unsur kerugian dalam Perbuatan Melawan Hukum merupakan unsur yang harus dibuktikan dimana hal ini penting untuk menentukan ganti rugi yang akan diberikan akibat dari terjadinya Perbuatan Melawan Hukum. Menurut KUH Perdata, kerugian dalam Perbuatan Melawan Hukum dapat berupa kerugian materiil dan kerugian immateriil. Besarnya kerugian tidak ditentukan oleh para pihak sendiri, akan tetapi ditentukan oleh hakim atau pengadilan sesuai dengan keadaan para pihak. Tujuan ganti rugi yang diberikan pada dasarnya adalah mengembalikan keadaan seperti semula sebelum terjadinya Perbuatan Melawan Hukum.

Dalam *The Law of Tort*, sehubungan dengan ganti rugi, maka kerugian dapat dibagi menjadi:

- a. *Compensatory damages*, yaitu ganti rugi yang dipergunakan dalam *tort* pada umumnya. Ganti rugi diberikan terhadap kerugian yang diderita akibat *tort*, dalam arti yang dapat dinilai dengan uang. Ganti rugi tersebut sedapat mungkin mengembalikan keadaan seperti semula sebelum terjadinya *tort*.
- b. *Nominal damages*, yaitu ganti rugi ini semata-mata untuk menunjukkan bahwa suatu *tort* telah terjadi terhadap penggugat. Jadi dalam hal ini dapat diberikan

⁴⁰ *Ibid.*

sejumlah uang, walau bukan sebagai ganti rugi seperti dalam *compensatory damages*.

- c. *Exemplary damages*, yaitu ganti rugi yang diberikan disamping kerugian yang diderita, yakni ganti rugi yang bersifat hukuman atau pencegahan agar *tort* tersebut tidak dilakukan lagi. Hal ini hanya berlaku bagi *tort* tertentu, yaitu: *trespass*, *defamation* (suatu pernyataan yang merusak reputasi atau nama baik seseorang dengan tujuan untuk merendahkan martabat orang itu dalam masyarakat atau menyebabkan anggota-anggota masyarakat menjauhkan diri atau menghindarkan diri dari orang tersebut)⁴¹ dan *intimidation*.⁴²

2.2.5. Unsur Kausalitas

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu Perbuatan Melawan Hukum. Terdapat beberapa teori kausalitas dalam teori hukum, antara lain teori *condition sine qua non* oleh Von Buri, dimana teori ini menjelaskan bahwa setiap kejadian sebelum adanya akibat yang ditimbulkan merupakan keseluruhan sebab yang seimbang yang menyebabkan akibat tersebut muncul. Akan tetapi teori ini hampir sudah tidak relevan lagi dalam dunia hukum karena tidak dapat menjelaskan secara pasti apa penyebab utama akibat hukum tersebut muncul. Selain itu teori *condition sine qua non* memberikan sebab yang terlalu luas sehingga sulit bagi hakim untuk menentukan apakah sebab utama dari suatu kejadian⁴³.

Selain teori *condition sine qua non*, terdapat pula teori *adequate veroorzaking* yang dikenal dalam KUH Perdata. *Adequate Veroorzaking* adalah bahwa perbuatan yang harus dianggap sebagai sebab dari akibat yang timbul adalah perbuatan yang seimbang dengan akibat. Sedangkan dasar untuk menentukan perbuatan yang

⁴¹ Rosa Agustina, *Ibid.* hal 81.

⁴² *Ibid.*, hal. 122-123.

⁴³ *Ibid.* hal .67.

seimbang adalah perhitungan yang layak.⁴⁴ Menurut *Hoge Raad* dalam berbagai *arrest* mulai tahun 1927, bahwa soal kausalitas harus diselesaikan dengan berpegangan pada ajaran *Adequate Veroorzaking* (H.R 3 Februari 1927, Hoetlink No 114, H.R 28 November 1947 dan H.R 19 Desember 1947)⁴⁵. Dengan adanya teori ini maka lebih memudahkan hakim untuk menentukan sebab yang relevan dari timbulnya suatu kejadian akibat Perbuatan Melawan Hukum.

2.3. Pembatasan Dalam Perbuatan Melawan Hukum

2.3.1. Teori Relativitas

Teori Relativitas (*Schutznormtheorie*) merupakan pembatasan dalam Perbuatan Melawan Hukum. Teori ini berasal dari hukum Jerman yang dibawa ke negeri Belanda oleh Gelein Vitringa. Teori Relativitas atau teori *schutznorm* ini mengajarkan bahwa agar seseorang dapat dimintakan tanggung jawabnya karena telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka tidak cukup hanya menunjukkan adanya hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang timbul. Akan tetapi, perlu juga ditunjukkan bahwa norma atau peraturan yang dilanggar tersebut dibuat memang untuk melindungi (*schutz*) terhadap kepentingan korban yang dilanggar.⁴⁶ Teori ini tidak hanya terbatas pada hukum tertulis (undang-undang) saja, tetapi juga pada hukum tidak tertulis, seperti norma kepatutan, norma kesusilaan, dan sebagainya. Contoh penerapan teori *schutznorm* ini adalah putusan *Hoge Raad* Belanda pada tanggal 17 Januari 1958.

Dalam kasus ini, seseorang telah bertindak sebagai dokter gadungan dengan bertindak dan membuka praktik seolah-olah sebagai seorang dokter sebenarnya. Oleh karena tindakan praktik dokter gadungan tersebut, maka sejumlah dokter yang berpraktik di sekitar praktik dokter gadungan tersebut menderita kerugian berupa berkurangnya penghasilan. Dalam kasus tersebut, unsur melawan hukumnya terlihat

⁴⁴ *Ibid*, hal. 124.

⁴⁵ *Ibid*. hal 67.

⁴⁶ Munir Fuady, *Ibid*, hal. 14.

dengan jelas karena memang ada peraturan yang melarang orang yang bukan dokter berpraktik sebagai dokter. Dan juga jelas terbukti bahwa karena tindakan melakukan praktik dokter gadungan tersebut, para dokter di sekitar tempat praktiknya telah berkurang pendapatannya. Akan tetapi, dengan menggunakan teori *schutznorm*, Hoge Raad menolak gugatan ganti rugi tersebut, dengan alasan bahwa peraturan yang melarang orang yang bukan dokter berpraktik sebagai dokter mempunyai tujuan untuk melindungi masyarakat yang akan menjadi korban dari praktik dokter ilegal tersebut, bukan untuk melindungi pendapatan dari dokter-dokter yang berpraktik di sekitarnya.⁴⁷ Dalam hal ini, jika seseorang melakukan suatu perbuatan, dapat merupakan Perbuatan Melawan Hukum bagi korban X, tetapi mungkin bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum bagi korban Y.

Penerapan teori *schutznorm* ini sebenarnya sangat bermanfaat dalam kasus-kasus tertentu karena alasan-alasan sebagai berikut:

1. Agar tanggung gugat berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata tidak diperluas secara tidak wajar.
2. Untuk menghindari pemberian ganti rugi terhadap kasus dimana hubungan antara perbuatan dengan ganti rugi hanya bersifat normatif dan kebetulan saja.
3. Untuk memperkuat berlakunya unsur “dapat dibayangkan” (*forseeability*) terhadap hubungan sebab akibat yang bersifat kira-kira (*proximate causation*).⁴⁸

Prof. Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa karena KUH Perdata tidak memberikan indikasi tentang berlaku atau tidaknya teori *schutznorm* ini, hakim tidak harus bahkan tidak selamanya layak untuk menerapkan teori ini. Paling tidak, hakim hanya cocok untuk menggunakan teori ini kasus per kasus dan menjadi pedoman bagi hakim serta menjadi salah satu dari sekian banyak alat penolong dalam mewadahi

⁴⁷ *Ibid*, hal. 15.

⁴⁸ *Ibid*, hal. 15-16.

eksistensi unsur keadilan dalam putusannya yang menyangkut dengan Perbuatan Melawan Hukum.⁴⁹

2.3.2. Dasar Pembena

Selain teori relativitas atau teori *schutznorm*, suatu Perbuatan Melawan Hukum juga dapat dibenarkan dengan adanya dasar pembena. Dalam hukum pidana, seseorang memiliki alasan pembena dalam melakukan suatu perbuatan yang seharusnya merupakan suatu tindak pidana. Alasan pembena yang demikian juga adakalanya berlaku bagi Perbuatan Melawan Hukum dalam hukum perdata.⁵⁰ Dengan demikian, suatu perbuatan yang seharusnya merupakan kriteria perbuatan yang melawan hukum, oleh karena adanya alasan pembena tersebut menjadi tidak dapat dihukum, dan menjadi suatu perbuatan yang benar untuk dilakukan.

Dasar pembena ini tidak jauh berbeda dengan apa yang dipelajari dalam bidang hukum pidana, yaitu keadaan memaksa (*overmacht*), pembelaan terpaksa, melaksanakan ketentuan undang-undang, dan melaksanakan perintah atasan.

2.3.2.1. Keadaan Memaksa (*Overmacht*)

Overmacht adalah salah satu paksaan atau dorongan yang datangnya dari luar yang tidak dapat dielakkan atau harus dielakkan.⁵¹ *Overmacht* dalam hukum pidana diatur pada Pasal 49 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana,⁵² sedangkan dalam

⁴⁹ *Ibid.*

⁵⁰ Rosa Agustina, *Ibid*, hal. 43-44

⁵¹ *Ibid*, hal. 44.

⁵² Pasal 49 KUHPidana:

- (1) Tidak dipidana, barang siapa melakukan tindakan pembelaan terpaksa untuk diri sendiri maupun untuk orang lain, kehormatan kesusilaan atau harta benda sendiri maupun orang lain, karena ada serangan atau ancaman serangan yang sangat dekat dan yang melawan hukum pada saat itu.
- (2) Pembelaan Terpaksa yang melampaui batas, yang langsung disebabkan oleh keguncangan jiwa yang hebat karena serangan atau ancaman serangan itu tidak boleh dipidana.

hukum perdata dapat dilihat pada Pasal 1245 KUH Perdata. Pasal 1245 KUH Perdata berbunyi sebagai berikut.

“Tidaklah biaya ganti rugi dan bunga, harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja si berutang beralangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.”⁵³

Maksud dari Pasal 1245 KUH Perdata di atas adalah bahwa seorang debitur tidak diwajibkan untuk membayar suatu ganti kerugian, apabila terdapat alasan *Overmacht* dalam hal dia gagal memenuhi prestasinya. Perbuatan Melawan Hukum yang seringkali terjadi adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan dalam bentuk *noodtoestand*.⁵⁴ Terdapat *noodtoestand* apabila kewajiban untuk tidak melakukan suatu perbuatan karena melawan hukum ditiadakan oleh suatu lain atau suatu kepentingan lain yang lebih tinggi tingkatnya. Pelanggaran terhadap orang lain misalnya tidak melanggar hukum apabila mengancam jiwa atau keselamatan sendiri atau orang lain. Contohnya adalah jika seorang supir bus dibajak dengan pistol dan dipaksa menjalankan busnya dengan kecepatan sangat tinggi sehingga dia menabrak mobil lain, maka dapat dikatakan bahwa tindakan supir bus tersebut dalam menabrak mobil lain itu bukan Perbuatan Melawan Hukum karena dia melakukannya dengan terpaksa.⁵⁵

Overmacht memiliki dua sifat, yaitu mutlak dan relatif. *Overmacht* bersifat mutlak apabila setiap orang dalam keadaan terpaksa melakukan suatu perbuatan yang pada umumnya merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum. Sedangkan *overmacht* bersifat relatif apabila seseorang melakukan Perbuatan Melawan Hukum oleh suatu

⁵³ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, cet.ke 39, 2008). hal. 325.

⁵⁴ Yang dimaksud dengan *noodtoestand* yaitu suatu keadaan memaksa yang timbul disebabkan oleh konflik kewajiban-kewajiban.

⁵⁵ Munir Fuady, *Ibid*, hal. 154.

keadaan dimana ia terpaksa melakukan perbuatan tersebut demi kepentingan sendiri atau menghindari kerugian atau risiko yang lebih besar.⁵⁶

2.3.2.2. Pembelaan Terpaksa

Suatu Perbuatan Melawan Hukum dapat dibenarkan apabila perbuatan yang dilakukannya tersebut merupakan pembelaan terpaksa. Dalam suatu pembelaan terpaksa, seseorang disebut melakukan pembelaan terpaksa apabila orang tersebut melakukan perbuatan yang terpaksa untuk membela diri sendiri atau orang lain, kehormatan atau barang terhadap serangan yang tiba-tiba yang bersifat melawan hukum. Setiap orang yang diserang orang lain berhak untuk membela diri. Jika dalam pembelaan tersebut dia terpaksa melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka sifat melawan hukum dari perbuatan tersebut menjadi hilang. Untuk menentukan bahwa perbuatan tersebut merupakan pembelaan diri terpaksa, haruslah ada serangan yang ditujukan kepadanya dan pembelaan diri tersebut tidak boleh melampaui batas.⁵⁷ Sebagai contoh, seseorang diserang oleh orang lain menggunakan golok, untuk membela diri ia memukul tangan orang tersebut menggunakan tongkat yang dipegangnya hingga tangan orang yang menyerangnya tersebut patah. Perbuatan orang tersebut bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena merupakan pembelaan diri.

2.3.3.3. Melaksanakan Ketentuan Undang-Undang

Sifat melawan hukum suatu perbuatan dapat hilang apabila perbuatan yang dilakukan tersebut merupakan pelaksanaan undang-undang. Misalnya, dalam hal polisi yang menahan seorang tersangka maka ia tidak dapat dipersalahkan karena menghilangkan kebebasan seseorang karena penahanan tersebut merupakan suatu perbuatan melaksanakan undang-undang. Suatu perbuatan berdasarkan peraturan perundang-undangan atau berdasarkan wewenang yang diberikan oleh undang-

⁵⁶ Rosa Agustina, *Ibid*, hal. 45.

⁵⁷ *Ibid*.

undang adalah melawan hukum apabila wewenang tersebut disalahgunakan atau dalam hal *detournement de pouvoir*.⁵⁸

2.3.3.4. Melaksanakan Perintah Atasan

Seseorang yang melakukan suatu perbuatan karena melakukan perintah atasan yang berwenang, tidak dapat dituntut atas suatu Perbuatan Melawan Hukum, walaupun perbuatan yang dilakukan orang tersebut merupakan suatu perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melanggar hukum. Hal ini tidak menutup kemungkinan bahwa pemerintah atau penguasa yang memberikan perintah tersebut bertindak secara melawan hukum. Dalam praktik, alasan pembenar ini tidak begitu diperhatikan, oleh karena pada umumnya yang digugat adalah penguasa dan bukan orang yang menerima perintah dari penguasa.⁵⁹

2.4. Pertanggungjawaban Dalam Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan Melawan Hukum diatur di dalam Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380 KUH Perdata. Pada dasarnya, KUH Perdata menganut konsep pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*) dengan beban pembuktian ada pada korban atau penderita. Hal ini sejalan dengan Pasal 1865 KUH Perdata yang menentukan bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.⁶⁰ Dalam KUH Perdata, juga dimungkinkan pertanggungjawaban pihak atau orang lain atas suatu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh orang atau pihak lain.

Bentuk-bentuk tanggung jawab tersebut, yaitu:

⁵⁸ *Ibid*, hal. 46

⁵⁹ *Ibid*, hal. 46.

⁶⁰ *Ibid*, hal. 219.

1. Tanggung jawab terhadap perbuatan orang lain dan barang-barang di bawah pengawasannya.

Pertanggungjawaban Perbuatan Melawan Hukum yang dirumuskan dalam Pasal 1367 ayat (1) KUH Perdata⁶¹, terdiri dari:

- a. Tanggung jawab terhadap perbuatan orang lain, yang dibagi lagi menjadi sebagai berikut:
 - (1) Tanggung jawab atas perbuatan yang dilakukan oleh orang-orang yang menjadi tanggungannya;
 - (2) Tanggung jawab orang tua dan wali terhadap anak-anak belum dewasa (Pasal 1367 ayat (2) KUH Perdata);
 - (3) Tanggung jawab majikan dan orang-orang yang mengangkatnya terhadap orang yang dipekerjakannya (Pasal 1367 ayat (3) KUH Perdata);
 - (4) Tanggung jawab guru sekolah dan kepala tukang terhadap murid dan tukangnyanya (Pasal 1367 ayat (4) KUH Perdata).
- b. Tanggung jawab terhadap barang dalam pengawasannya, yang dibagi sebagai berikut:
 - (1) Tanggung jawab terhadap barang pada umumnya (Pasal 1367 ayat (1) KUH Perdata);
 - (2) Tanggung jawab terhadap binatang, termasuk juga hewan yang tidak dipergunakan atau diawasi sendiri oleh pemiliknya tetapi juga oleh orang lain seperti misalnya pembantunya (Pasal 1368 KUH Perdata);⁶²
 - (3) Tanggung jawab pemilik terhadap ambruknya sebuah gedung karena kelalaian dalam pemeliharaan atau cacat dalam pembangunan maupun tataannya (Pasal 1369 KUH Perdata).

⁶¹ Pasal 1367 KUHPerdata: “Seorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.

⁶² Mariam Darus Badruzaman, *K.U.H.Perdata Buku III, : Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. (Bandung: Alumni, Cet. II, 2006), hal. 150.

2. Perbuatan Melawan Hukum terhadap tubuh dan jiwa manusia

Berdasarkan Pasal 1370 KUH Perdata, dalam hal terjadi pembunuhan dengan sengaja atau kelalaiannya, maka suami atau istri, anak, orang tua korban yang lazimnya mendapat nafkah dari pekerjaan korban, berhak untuk menuntut ganti rugi kepada si pelaku. Jumlah ganti kerugian tersebut harus dinilai menurut keadaan dan kekayaan kedua belah pihak.⁶³

3. Perbuatan Melawan Hukum terhadap nama baik

Perbuatan Melawan Hukum terhadap nama baik dikenal dengan istilah penghinaan. Tanggung jawab ini diatur di dalam Pasal 1372 sampai dengan Pasal 1380 KUH Perdata. Pasal 1372 KUH Perdata menyatakan bahwa tuntutan terhadap penghinaan adalah bertujuan untuk mendapat ganti rugi dan pemulihan nama baik, sesuai dengan kedudukan dan keadaan para pihak.

Walaupun di dalam KUH Perdata pertanggungjawaban dalam Perbuatan Melawan Hukum telah diatur sesuai dengan yang telah diuraikan di atas, tetapi secara umum pertanggungjawaban dalam Perbuatan Melawan Hukum terbagi menjadi dua, yaitu:

1. *Vicarious Liability*

Vicarious Liability merupakan suatu pertanggungjawaban yang ditujukan kepada seseorang yang bertanggung jawab atas orang lain yang bekerja di bawahnya, walaupun orang yang dipertanggungjawabkan tersebut tidak melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum. *Vicarious Liability* ini juga diimplementasikan di dalam KUH Perdata, dimana *vicarious liability* merupakan suatu pertanggungjawaban yang dikenakan terhadap kerugian yang disebabkan oleh perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau barang-barang yang berada di bawah pengawasannya. Dalam Pasal 1367 KUH Perdata, *vicarious liability* dapat dikenakan terhadap majikan

⁶³ Rosa Agustina, *Ibid*, hal. 12.

atau orang menguasai sesuatu, yang bertanggung jawab terhadap kerugian yang disebabkan oleh bawahan-bawahannya atau kuasanya; terhadap guru dan kepala tukang yang bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh muridnya atau tukang-tukangnya; dan terhadap orang tua atau wali yang bertanggung jawab terhadap kerugian yang ditimbulkan anak di bawah umur yang berada di bawah pengawasannya.

Vicarious Liability juga sering kali dijumpai di dalam permasalahan tindak pidana korporasi. Tindak pidana korporasi dalam hal ini yaitu dimana suatu perusahaan bertanggungjawab atas tindakan yang dilakukan oleh para karyawan atau pegawainya, yang mengakibatkan kerugian bagi orang lain sehingga perusahaan tersebut dapat dituntut pidana di pengadilan. Tuntutan pidananya yaitu berupa denda karena tidak dimungkinkan melakukan pidana penjara atau kurungan kepada sebuah korporasi. Misalnya saja dalam bidang penebangan liar, pencemaran lingkungan hidup, ataupun juga perlindungan konsumen.

2. *Strict Liability*

Seperti yang telah disebutkan sebelumnya, Perbuatan Melawan Hukum lazimnya membebaskan tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*), dimana pelaku diwajibkan untuk membayar ganti rugi jika pelakunya bersalah atas tindakan tersebut. Akan tetapi, sebenarnya hukum juga mengenal apa yang disebut dengan tanggung jawab tanpa kesalahan (*liability without fault*) atau yang sering juga disebut dengan istilah tanggung jawab mutlak (*strict liability*). Tanggung jawab mutlak atau *strict liability* adalah suatu tanggung jawab hukum yang dibebankan kepada pelaku Perbuatan Melawan Hukum tanpa melihat apakah yang bersangkutan dalam melakukan perbuatannya itu mempunyai unsur kesalahan ataupun tidak. Dalam hal ini pelakunya dapat dimintakan tanggung jawab secara hukum, meskipun dalam melakukan perbuatannya itu dia tidak melakukannya dengan sengaja dan tidak pula mengandung unsur kelalaian, kekuranghati-hatian, atau

ketidapatutan.⁶⁴ Oleh karena itu, tanggung jawab mutlak ini disebut sebagai tanggung jawab tanpa kesalahan. Kesalahan di sini dimaksudkan sebagai kesalahan dalam artian hukum dan bisa saja perbuatan tersebut masih merupakan kesalahan moral. Akan tetapi, banyak juga tanggung jawab terhadap perbuatan baik yang disengaja maupun kelalaian, yang menggerogoti kepentingan orang lain, kepentingan mana dilindungi oleh hukum merupakan tanggung jawab tanpa kesalahan secara hukum maupun secara moral.⁶⁵

Di Indonesia, *strict liability* dikenal dan disebutkan di dalam Pasal 88 Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.⁶⁶ Berdasarkan pasal tersebut, *Strict liability* atau tanggung jawab mutlak dapat digunakan dalam hal gugatan Perbuatan Melawan Hukum oleh karena kerugian yang disebabkan dari industri-industri modern yang menggunakan Bahan Berbahaya dan Beracun (B3) yang berdampak besar dan penting terhadap lingkungan hidup dan kepentingan umum. Dalam hal ini, penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan berkewajiban untuk membayar ganti rugi secara langsung dan seketika pada saat terjadinya pencemaran dan/atau pengrusakkan lingkungan.

2.5. Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum

2.5.1. Bentuk-Bentuk Ganti Rugi

Akibat dari adanya Perbuatan Melawan Hukum adalah timbulnya kerugian bagi korban. Kerugian tersebut harus diganti oleh pihak-pihak yang dibebankan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut. Dalam *Lex Aquillia*, salah satu undang-

⁶⁴ Munir Fuady, *Ibid*, hal. 173.

⁶⁵ *Ibid*, hal. 174.

⁶⁶ Pasal 88 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup: “Setiap orang yang tindakannya, usahanya, dan/atau kegiatannya menggunakan B3, menghasilkan dan/atau mengelola limbah B3, dan/atau yang menimbulkan ancaman serius terhadap lingkungan hidup bertanggung jawab mutlak atas kerugian yang terjadi tanpa perlu pembuktian unsur kesalahan.”

undang yang berlaku di zaman Romawi, konsep ganti rugi ini dapat terbaca dalam *chapter* pertamanya, yang mengatur sebagai berikut.

Jika seseorang secara melawan hukum membunuh seorang budak belian atau gadis hamba sahaya milik orang lain atau binatang ternak berkaki 4 (empat) milik orang lain, maka pembunuhnya harus membayar kepada pemiliknya sebesar nilai tertinggi yang didapati oleh properti tersebut tahun lalu. Ganti rugi tersebut menjadi berlipat 2 (dua) jika pihak tergugat menolak tanggung jawabnya (Justinian, 1979:71).⁶⁷

Bentuk dari ganti rugi terhadap Perbuatan Melawan Hukum yang dikenal oleh hukum adalah sebagai berikut.

1. Ganti Rugi Nominal

Jika adanya Perbuatan Melawan Hukum yang serius seperti perbuatan yang mengandung unsur kesengajaan, tetapi tidak menimbulkan kerugian yang nyata bagi korban, maka kepada korban dapat diberikan sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitung berapa sebenarnya keuntungan tersebut.⁶⁸

2. Ganti Rugi Kompensasi

Ganti rugi kompensasi (*Compensatory damages*) merupakan ganti rugi yang merupakan pembayaran kepada korban atas dan sebesar kerugian yang benar-benar telah dialami oleh pihak korban dari suatu Perbuatan Melawan Hukum. Oleh karena itu ganti rugi seperti ini disebut juga ganti rugi aktual. Misalnya, ganti rugi atas segala biaya yang dikeluarkan oleh korban, kehilangan keuntungan/gaji, sakit dan penderitaan, termasuk penderitaan mental seperti stres, malu, jatuh nama baik, dan lain-lain.⁶⁹

3. Ganti Rugi Penghukuman

⁶⁷ *Ibid*, hal. 133.

⁶⁸ *Ibid*, hal. 134-135

⁶⁹ *Ibid*.

Ganti rugi penghukuman (*Punitive damages*) merupakan suatu ganti rugi dalam jumlah besar yang melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya. Besarnya jumlah ganti rugi tersebut dimaksudkan sebagai hukuman bagi si pelaku. Ganti rugi penghukuman ini layak diterapkan terhadap kasus-kasus kesengajaan yang berat atau sadis. Misalnya diterapkan pada penganiayaan atas seseorang tanpa rasa perikemanusiaan.⁷⁰

KUH Perdata mengatur kerugian dan ganti rugi dalam hubungannya dengan Perbuatan Melawan Hukum dengan dua pendekatan sebagai berikut.

1. Ganti Rugi Umum

Dalam hal ini, yang dimaksud dengan ganti rugi umum adalah ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus, baik untuk kasus-kasus wanprestasi kontrak, maupun kasus-kasus yang berkenaan dengan perikatan lainnya, termasuk karena Perbuatan Melawan Hukum.

Ketentuan tentang ganti rugi yang umum ini oleh KUH Perdata diatur dalam bagian keempat dari buku ketiga mulai dari Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252. Dalam hal ini untuk ganti rugi tersebut KUH Perdata secara konsisten menggunakan istilah:

a. Biaya

Biaya adalah setiap *cost* atau uang atau apapun yang dapat dinilai dengan uang yang telah dikeluarkan secara nyata oleh pihak yang dirugikan, sebagai akibat dari wanprestasi dari kontrak atau sebagai akibat dari tidak dilaksanakannya perikatan lainnya, termasuk perikatan karena adanya Perbuatan Melawan Hukum. Misalnya, biaya perjalanan, konsumsi, biaya akta notaris, dan lain-lain.⁷¹

b. Rugi

⁷⁰ *Ibid*, hal. 134-135.

⁷¹ *Ibid*, hal. 137

Rugi adalah keadaan berkurang nilai kekayaan kreditur sebagai akibat adanya wanprestasi dari kontrak atau sebagai akibat tidak dilaksanakannya perikatan lainnya termasuk perikatan karena adanya Perbuatan Melawan Hukum.⁷²

c. Bunga

Bunga adalah suatu keuntungan yang seharusnya diperoleh tetapi tidak jadi diperoleh oleh pihak kreditur sebagai akibat adanya wanprestasi dari kontrak atau sebagai akibat tidak dilaksanakannya perikatan lainnya termasuk perikatan karena adanya Perbuatan Melawan Hukum.⁷³

2. Ganti Rugi Khusus

Ganti rugi khusus adalah ganti rugi terhadap kerugian yang timbul dari perikatan-perikatan tertentu, seperti:

- a. Ganti rugi untuk semua Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUH Perdata)
- b. Ganti rugi untuk perbuatan yang dilakukan kepada orang lain (Pasal 1366 dan Pasal 1367 KUH Perdata)
- c. Ganti rugi untuk pemilik binatang (Pasal 1368 KUH Perdata)
- d. Ganti rugi untuk pemilik gedung yang ambruk (Pasal 1369 KUH Perdata)
- e. Ganti rugi untuk keluarga yang ditinggalkan oleh orang yang dibunuh (Pasal 1370 KUH Perdata)
- f. Ganti rugi karena orang telah luka atau cacat anggota badan (Pasal 1371 KUH Perdata)
- g. Ganti rugi karena tindakan penghinaan (Pasal 1372-1380 KUH Perdata).⁷⁴

⁷² *Ibid.*

⁷³ *Ibid.*

⁷⁴ *Ibid.*, hal. 137-138.

2.5.2. Syarat-syarat Ganti Rugi

Persyaratan-persyaratan terhadap ganti rugi menurut KUH Perdata, khususnya ganti rugi karena Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut.

a. Komponen kerugian

Komponen dari suatu ganti rugi terdiri dari biaya, rugi, dan bunga.

b. *Starting point* dari ganti rugi

Starting point atau saat mulainya dihitung adanya ganti rugi adalah sebagai berikut:

- Pada saat dinyatakan wanprestasi, debitur tetap melalaikan kewajibannya, ataupun
- Jika prestasinya adalah sesuatu yang harus diberikan, sejak saat dilampauinya tenggang waktu dimana sebenarnya debitur sudah dapat membuat atau memberikan prestasi tersebut.

c. Bukan karena alasan *force majeure*

Ganti rugi baru dapat diberikan kepada pihak korban jika kejadian yang menimbulkan kerugian tersebut tidak tergolong ke dalam tindakan *force majeure*.

d. Saat terjadinya kerugian

Suatu ganti rugi hanya dapat diberikan terhadap kerugian sebagai berikut.

- Kerugian yang telah benar-benar dideritanya.
- Terhadap kerugian karena kehilangan keuntungan atau pendapatan yang sedianya dapat dinikmati oleh korban.

e. Kerugiannya dapat diduga

Kerugian yang wajib diganti oleh pelaku Perbuatan Melawan Hukum adalah kerugian yang dapat diduga terjadinya. Maksudnya adalah bahwa kerugian yang timbul tersebut haruslah diharapkan akan terjadi, atau patut diduga akan terjadi, dugaan mana sudah ada pada saat dilakukannya Perbuatan Melawan Hukum tersebut.⁷⁵

⁷⁵ *Ibid*, hal. 139-140.

2.5.3. Doktrin Mitigasi Dalam Ganti Rugi

Terdapat doktrin mitigasi dalam hal ganti rugi yang menyatakan bahwa pihak korban dari Perbuatan Melawan Hukum mempunyai kewajiban untuk mengurangi atau menghilangkan ganti rugi jika ia dapat dan mampu untuk melaksanakannya.⁷⁶ Kelalaiannya yang menyebabkan kerugian menjadi lebih besar haruslah dipikul sendiri oleh korban. Misalnya, seorang pengendara motor yang tidak menggunakan helm kemudian ditabrak sehingga menyebabkan fatal, tidak sepenuhnya kerugian dapat dibebankan kepada pihak penabrak karena seandainya pengendara tersebut menggunakan helm, kerugian yang dideritanya tidak akan begitu serius.⁷⁷

Pemberlakuan doktrin mitigasi terhadap suatu ganti rugi ini didasarkan atas tiga teori dasar, yaitu:

a. Teori Kerugian yang Dapat Dielakkan

Teori ini mengajarkan bahwa jika suatu kerugian dapat dielakkan oleh pihak yang terkena kerugian, maka kerugian tersebut harus dielakkan dan pantas membebaskan kewajiban untuk mengelak kepada pihak korban dari suatu Perbuatan Melawan Hukum. Di negara-negara yang menganut sistem hukum *Common Law*, usaha untuk mengelak dari kerugian tersebut merupakan suatu tugas (*duty*), yakni *duty to mitigate loss*.

b. Teori Memperhitungkan Keuntungan

Menurut teori ini, jika seseorang yang dirugikan tetapi ia mendapat keuntungan tertentu dari kejadian yang merugikannya, misalnya dapat menghemat biaya, tenaga atau waktu, atau mendapat ganti rugi dari sumber lain seperti dari asuransi, maka keuntungan tersebut harus juga diperhitungkan dalam penghitungan ganti rugi sehingga jumlah ganti rugi yang diberikan haruslah dikurangi dengan keuntungan yang diperoleh tersebut.

c. Teori Kelalaian Kontribusi

⁷⁶ *Ibid*, hal. 140.

⁷⁷ *Ibid*.

Menurut teori ini, jika seseorang dirugikan oleh suatu tindakan, tetapi sebenarnya dia sendiri ikut berkontribusi sehingga terjadi kerugian, maka pihak pelaku Perbuatan Melawan Hukum tidak dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum. Dalam hal ini, tidak adanya usaha untuk mencegah suatu kerugian sedangkan ia cukup mampu mencegahnya, maka hal tersebut sama saja dengan ikut berkontribusi terhadap kerugian tersebut.⁷⁸



⁷⁸ *Ibid*, hal.141-142.

BAB 3

TINJAUAN UMUM PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN APARTEMEN

3.1. Pengertian Konsumen dan Perlindungan Konsumen

3.1.1. Konsumen

Konsumen merupakan istilah asing, dimana dalam bahasa Inggris berasal dari kata *consumer*, dan bahasa Belanda *consument*. Secara harfiah, konsumen memiliki beberapa pengertian, yaitu:

1. Sebagai orang atau perusahaan yang membeli barang tertentu atau menggunakan jasa tertentu;
2. Seseorang yang membeli barang dan/atau menggunakan jasa;
3. Sesuatu atau seseorang yang menggunakan jasa tertentu;
4. Sebagai sesuatu atau seseorang yang menggunakan suatu persediaan atau sejumlah barang.⁷⁹

Dari pengertian tersebut dapat dilihat bahwa terdapat perbedaan antara konsumen sebagai orang alami atau pribadi kodrati dengan konsumen sebagai perusahaan atau badan hukum. Perbedaan ini penting untuk membedakan apakah konsumen tersebut menggunakan barang tersebut untuk dirinya sendiri atau untuk tujuan komersial.⁸⁰

Pengertian konsumen secara umum adalah pemakai, pengguna, dan/atau pemanfaat barang dan atau jasa untuk tujuan tertentu.⁸¹ Definisi konsumen juga dapat

⁷⁹ Jon Sinclair (ed), *Collins Cobuild English Language Dictionary*, (Glasgow: William Collins & Co., 1998), hal. 303, seperti dikutip A.Z. Nasution, *Konsumen dan Hukum*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1995), hal. 71.

⁸⁰ Abdul Halim Barkatulah, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Bandung: Nusa Media, 2008), hal. 7.

⁸¹ A.Z. Nasution, *Perlindungan Hukum Konsumen, Tinjauan Singkat UU No. 8 Tahun 1999-LN 1999 No. 42*, Makalah Disampaikan Pada Diklat Mahkamah Agung, Batu Malang, 14 Mei 2001, hal. 5, seperti dikutip Abdul Halim Barkatulah, *Ibid*, hal. 8.

dipersempit, menjadi konsumen antara dan konsumen akhir. Konsumen antara merupakan istilah yang diberikan kepada konsumen yang membayar barang dan/atau jasa untuk diperdagangkan kembali. Dengan kata lain, konsumen antara dapat dikatakan juga berperan sebagai pelaku usaha. Sedangkan konsumen akhir merupakan konsumen yang membayar barang dan/atau jasa untuk keperluan sendiri dan tidak untuk diperdagangkan kembali.⁸²

Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen Pasal 1 angka 2, pengertian 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.”⁸³

Dari pengertian tersebut, dapat dilihat bahwa pengertian konsumen yang terdapat di dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen termasuk ke dalam pengertian konsumen akhir, dengan unsur-unsur sebagai berikut.

1. Orang (*naturlijke persoon*), bukan badan hukum;
2. Barang dan/atau jasa atau produk;
3. Untuk kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain;
4. Tidak untuk diperdagangkan kembali.

Pengertian Konsumen menurut Philip Kotler (2000) dalam bukunya *Principles Of Marketing* adalah semua individu dan rumah tangga yang membeli atau memperoleh barang atau jasa untuk dikonsumsi pribadi.⁸⁴

Setiap negara memiliki pengertian konsumen yang berbeda-beda. Di Spanyol, konsumen adalah tidak hanya individu (orang), tetapi juga suatu perusahaan yang

⁸² A.Z. Naustion, *Ibid*, hal. 71.

⁸³ Indonesia, *Undang-undang Perlindungan Konsumen*, Pasal 1 angka 2.

⁸⁴ Adit Nobaka, “Pengertian Konsumen”, <<http://aditnobaka.wordpress.com/2010/10/08/pengertian-konsumen/>>, diakses pada tanggal 30 Oktober 2011, pukul 20.00 WIB.

menjadi pembeli atau pemakai terakhir. Yang menarik, konsumen tidak harus terikat dalam hubungan jual beli, sehingga dengan sendirinya konsumen tidak identik dengan pembeli.⁸⁵

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda (NBW Buku VI, Pasal 236), konsumen dinyatakan sebagai orang aliamiah. Maksudnya adalah ketika mengadakan perjanjian ia tidak bertindak selaku orang yang menjalankan profesi perusahaan.⁸⁶ Pakar masalah konsumen di Belanda, Hondius, menyimpulkan bahwa para ahli hukum pada umumnya sepakat mengartikan konsumen sebagai pemakai terakhir dari benda dan jasa (*uiteindelijke gebruiker van goederen en diensten*). Dengan rumusan tersebut, Hondius ingin membedakan antara konsumen bukan pemakai terakhir (konsumen antara) dengan konsumen terakhir.⁸⁷

Di Prancis, berdasarkan doktrin dan yurisprudensi yang berkembang, konsumen diartikan sebagai *the person who obtains goods or services for personal or family purposes*.⁸⁸ Dari definisi tersebut terkandung dua unsur, yaitu:

1. Konsumen hanya orang, dan
2. Barang atau jasa yang digunakan untuk keperluan pribadi atau keluarganya.

Di Australia, dalam *Trade Practices Act 1974*, konsumen diartikan sebagai seseorang yang memperoleh barang atau jasa tertentu dengan persyaratan harganya tidak melewati 40.000 dollar Australia. Artinya, sejauh tidak melewati jumlah uang tersebut, tujuan pembelian barang atau jasa tersebut tidak dipersoalkan.⁸⁹

Di Amerika Serikat, pengertian konsumen meliputi korban produk yang cacat yang bukan hanya meliputi pembeli, melainkan juga pemakai, bahkan korban yang bukan pemakai memperoleh perlindungan yang sama dengan pembeli.

⁸⁵ Abdul Halim Barkatullah, *Ibid*, hal. 8.

⁸⁶ *Ibid*.

⁸⁷ *Ibid*, hal. 9.

⁸⁸ *Ibid*.

⁸⁹ *Ibid*.

3.1.2. Perlindungan Konsumen

Setiap orang dalam keadaan apapun pasti menjadi konsumen untuk suatu produk atau jasa tertentu. Keadaan yang universal ini pada beberapa sisi menunjukkan adanya berbagai kelemahan pada konsumen sehingga konsumen tidak mempunyai kedudukan yang aman. Oleh karena itu, konsumen membutuhkan adanya suatu perlindungan hukum yang sifatnya juga universal.

Perlindungan konsumen adalah segala upaya untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen). Berdasarkan pengertian tersebut, dapat dikatakan bahwa hukum perlindungan konsumen adalah kaidah hukum yang mengatur perlindungan kepada konsumen.

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, maka diharapkan adanya upaya perlindungan konsumen di Indonesia yang selama ini dianggap kurang diperhatikan, bisa menjadi lebih diperhatikan. Pengaturan perlindungan konsumen dilakukan dengan cara antara lain sebagai berikut:

1. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung akses dan informasi, serta menjamin kepastian hukum;
2. Melindungi kepentingan konsumen pada khususnya dan kepentingan seluruh pelaku usaha pada umumnya;
3. Meningkatkan kualitas barang dan pelayanan jasa;
4. Memberikan perlindungan kepada konsumen dari praktik usaha yang menipu dan menyesatkan;
5. Memadukan penyelenggaraan, pengembangan, dan pengaturan perlindungan konsumen dengan bidang-bidang perlindungan pada bidang-bidang lainnya.⁹⁰

⁹⁰ Husni Syawali dan Neni Sri Imaniyati, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hal. 7.

Dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menjadi tonggak sejarah perkembangan hukum perlindungan konsumen di Indonesia. Walaupun demikian, sebelumnya telah ada beberapa rumusan hukum yang melindungi konsumen yang tersebar dalam beberapa peraturan perundang-undangan, seperti:

1. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1961 Tentang Barang menjadi Undang-Undang;
2. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1966 Tentang Hygiene;
3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1982 Tentang Metrologi Legal;
4. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1982 Tentang Wajib Daftar Perusahaan;
5. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1982 Tentang Perindustrian;
6. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1985 Tentang Ketenagalistrikan;
7. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1993 Tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan;
8. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1992 Tentang Perasuransian;
9. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1992 Tentang Kesehatan;
10. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 Tentang Lingkungan Hidup.⁹¹

Lahirnya Undang-Undang Perlindungan Konsumen tersebut juga diikuti oleh beberapa peraturan pelaksana pada tahun 2001, antara lain:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 57 Tahun 2001 Tentang Badan Perlindungan Konsumen Nasional
Peraturan ini dikeluarkan sebagai pelaksanaan dari Pasal 43 Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang menetapkan perlunya peraturan pemerintah tentang Pembentukan Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN). Badan ini berfungsi memberikan saran dan pertimbangan kepada pemerintah dalam upaya mengembangkan perlindungan konsumen di Indonesia.

⁹¹ Abdul Halim Barkatullah, *Ibid*, hal. 19-20.

2. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2001 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Perlindungan Konsumen

Peraturan ini diterbitkan untuk melaksanakan ketentuan Pasal 29 dan Pasal 30 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Dalam Pasal 2 PP Nomor 58 Tahun 2001 ini disebutkan tentang fungsi pembinaan oleh pemerintah yaitu pemerintah bertanggung jawab atas pembinaan penyelenggaraan perlindungan konsumen yang menjamin diperolehnya hak konsumen dan pelaku usaha serta dilaksanakannya kewajiban konsumen dan pelaku usaha. Selain fungsi pembinaan, terdapat pula fungsi pengawasan yaitu pengawasan terhadap penyelenggaraan perlindungan konsumen dan penerapan ketentuan peraturan perundang-undangannya dilaksanakan oleh pemerintah, masyarakat, dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat.

3. Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2001 Tentang Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat

Peraturan Pemerintah ini dikeluarkan dalam rangka pelaksanaan Pasal 44 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Adapun yang dimaksud sebagai Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM) adalah lembaga non-pemerintah yang mempunyai kegiatan menangani perlindungan konsumen. Tugas-tugas LPKSM yaitu antara lain:

- a. Menyebarkan informasi dalam rangka meningkatkan kesadaran atas hak dan kewajiban serta kehati-hatian konsumen dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. Memberikan nasihat kepada konsumen yang memerlukan;
- c. Melakukan kerja sama dengan instansi terkait dalam upaya mewujudkan perlindungan konsumen;
- d. Membantu konsumen dalam memperjuangkan haknya, termasuk menerima keluhan atau pengaduan konsumen;
- e. Melakukan pengawasan bersama pemerintah dan masyarakat terhadap perlindungan konsumen.

4. Keputusan Presiden Nomor 90 Tahun 2001 Tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen pada Pemerintah Kota Medan, Kota Palembang, Jakarta Pusat, Kota Jakarta Barat, Kota Bandung, Kota Semarang, Kota Yogyakarta Keputusan Presiden ini menunjukkan kewenangan relatif dan kewenangan mutlak atas pengadilan yang dapat mengadili sengketa konsumen. Keberadaan Keputusan Presiden ini melengkapi pelaksanaan hukum perlindungan konsumen secara materiil dan formil.⁹²

3.2. Hak dan Kewajiban Konsumen

3.2.1. Hak Konsumen

Hak-hak konsumen disebutkan di dalam Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yaitu:

“Hak konsumen adalah:

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. Hak untuk memilih dan mendapatkan barang dan/atau jasa 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;

⁹² Widya Chalid, *Perlindungan Konsumen E-Commerce Menurut UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan OECD Guidelines: Consumer Protection in the Content of Electronic Commerce: Suatu Perbandingan*, (Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hal. 26-29.

- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.”⁹³

Hak-hak konsumen sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 4 Undang-Undang-Undang Perlindungan Konsumen tersebut memiliki ruang lingkup yang lebih luas dari pada hak-hak dasar konsumen sebagaimana pertama kali dikemukakan oleh Presiden Amerika Serikat John F. Kennedy di depan kongres pada tanggal 15 Maret 1962, yang terdiri atas:

1. Hak memperoleh keamanan (*the right to safe products*);
2. Hak mendapat informasi (*the right to be informed about products*);
3. Hak memilih (*the right to definite choices in selecting products*);
4. Hak untuk didengar (*the right to be heard regarding consumer interests*).⁹⁴

Keempat hak tersebut merupakan bagian dari Deklarasi Hak-Hak Asasi Manusia yang dicanangkan PBB pada tanggal 10 Desember 1948, masing-masing pada Pasal 3, 8, 19, 21, dan 26, yang oleh Organisasi Konsumen Sedunia (*International Organization of Consumers Union – IOCU*) ditambahkan empat hak dasar konsumen lainnya, yaitu:

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.⁹⁵

⁹³ Indonesia, *Undang-Undang Perlindungan Konsumen*, Pasal 4.

⁹⁴ Abdul Halim Barkatullah, *Ibid*, hal. 21.

⁹⁵ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2004), hal. 39.

Setelah itu, Resolusi Perserikatan Bangsa-Bangsa Nomor 39 Tahun 1985 Tentang Perlindungan Konsumen (*Guidelines for Consumer Protection*), juga merumuskan berbagai kepentingan konsumen yang perlu dilindungi, yang meliputi:

1. Perlindungan konsumen dari bahaya-bahaya terhadap kesehatan dan keamanannya;
2. Promosi dan perlindungan kepentingan ekonomi sosial konsumen;
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.⁹⁶

Di samping itu, Masyarakat Eropa (*Europese Economische Gemeenschap – EEG*) juga telah menyepakati lima hak dasar konsumen, yaitu sebagai berikut:

1. Hak perlindungan kesehatan dan keamanan (*recht op bescherming van zijn gezondheid en veiligheid*);
2. Hak perlindungan kepentingan ekonomi (*recht op bescherming van zijn economische belangen*);
3. Hak mendapat ganti rugi (*recht op schadevergoeding*);
4. Hak atas penerangan (*recht op voorlichting en vorming*);
5. Hak untuk didengar (*recht om te worden gehord*).⁹⁷

⁹⁶ Abdul Halim Barkatullah, *Ibid*, hal. 22.

⁹⁷ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Ibid*, hal. 40.

Menilik hak-hak yang telah disebutkan sebelumnya, maka pada dasarnya secara keseluruhan dikenal 10 macam hak konsumen, antara lain sebagai berikut:

1. Hak atas keamanan dan keselamatan

Hak atas keamanan dan keselamatan ini dimaksudkan untuk menjamin keamanan dan keselamatan konsumen dalam penggunaan barang dan/atau jasa yang diperolehnya, sehingga konsumen dapat terhindar dari kerugian apabila mengonsumsi suatu produk.

2. Hak untuk memperoleh informasi

Hak atas informasi ini sangat penting karena tidak memadainya informasi yang disampaikan kepada konsumen, dapat juga merupakan salah satu bentuk cacat produk, yaitu yang dikenal dengan cacat instruksi atau cacat karena informasi yang tidak memadai. Hak atas informasi yang jelas dan benar dimaksudkan agar konsumen dapat memperoleh gambaran yang benar tentang suatu produk karena dengan informasi tersebut, konsumen dapat memilih produk yang diinginkan atau sesuai kebutuhannya serta terhindar dari kerugian akibat kesalahan dalam penggunaan produk.

Informasi yang merupakan hak konsumen tersebut, seperti mengenai manfaat kegunaan produk, efek samping atas penggunaan produk, tanggal kadaluarsa, serta identitas produsen dari produk tersebut. Informasi tersebut dapat disampaikan baik secara lisan maupun secara tertulis, baik yang dilakukan dengan mencantumkan pada label yang melekat pada kemasan produk, maupun melalui iklan-iklan yang disampaikan oleh produsen, baik melalui media cetak maupun media elektronik.

Informasi ini dapat memberikan dampak yang signifikan untuk meningkatkan efisiensi dari konsumen dalam memilih produk serta meningkatkan kesetiiaannya terhadap produk tertentu, sehingga akan memberikan keuntungan bagi perusahaan yang memenuhi kebutuhannya. Dengan demikian, pemenuhan hak ini akan menguntungkan baik konsumen maupun produsen.

3. Hak untuk memilih

Hak untuk memilih dimaksudkan untuk memberikan kebebasan kepada konsumen untuk memilih produk-produk tertentu sesuai dengan kebutuhannya, tanpa ada tekanan dari pihak luar. Berdasarkan hak untuk memilih ini, konsumen berhak memutuskan untuk membeli atau tidak terhadap suatu produk, demikian pula keputusan untuk memilih baik kualitas maupun kuantitas jenis produk yang dipilihnya.

Hak memilih yang dimiliki oleh konsumen ini hanya ada jika ada alternatif pilihan dari jenis produk tertentu. Jika suatu produk dikuasai secara monopoli oleh suatu produsen atau dengan kata lain tidak ada pilihan lain, maka dengan sendirinya hak untuk memilih ini tidak akan berfungsi.

4. Hak untuk didengar

Hak untuk didengar ini merupakan hak konsumen agar tidak dirugikan lebih lanjut, atau hak untuk menghindarkan diri dari kerugian. Hal ini dapat berupa pertanyaan tentang berbagai hal yang berkaitan dengan produk-produk tertentu apabila informasi yang diperoleh tentang produk tersebut kurang memadai. Hak ini dapat pula berupa pengaduan atas adanya kerugian yang telah dialami akibat penggunaan suatu produk atau berupa pernyataan/pendapat tentang suatu kebijakan pemerintah yang berkaitan dengan kepentingan konsumen. Hak ini dapat disampaikan baik secara individu, maupun secara kolektif, baik yang disampaikan secara langsung maupun diwakili oleh suatu lembaga tertentu, misalnya melalui YLKI.

5. Hak untuk memperoleh kebutuhan hidup

Hak ini merupakan hak yang sangat mendasar karena menyangkut hak untuk hidup. Dengan demikian, setiap orang (konsumen) berhak untuk memperoleh kebutuhan dasar (barang dan/atau jasa) untuk mempertahankan hidupnya secara layak.

6. Hak untuk memperoleh ganti kerugian

Hak atas ganti kerugian ini dimaksudkan untuk memulihkan keadaan yang telah menjadi rusak akibat adanya penggunaan barang dan/atau jasa yang tidak memenuhi harapan konsumen. Hak ini sangat terkait dengan

penggunaan produk yang telah merugikan konsumen baik yang berupa kerugian materil, maupun kerugian yang menyangkut diri (sakit, cacat, kematian) konsumen. Untuk memperoleh hak ini harus melalui prosedur tertentu baik di luar maupun di dalam pengadilan.

7. Hak untuk memperoleh pendidikan konsumen

Hak ini dimaksudkan agar konsumen memperoleh pengetahuan maupun keterampilan yang diperlukan agar dapat terhindar dari kerugian akibat penggunaan produk. Dengan pendidikan konsumen tersebut, konsumen akan dapat menjadi lebih kritis dan teliti dalam memilih suatu produk yang dibutuhkan.

8. Hak memperoleh lingkungan hidup yang bersih dan sehat

Hak ini sangat penting bagi setiap konsumen dan lingkungan. Hak untuk memperoleh lingkungan bersih dan sehat serta hak untuk memperoleh informasi tentang lingkungan ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Lingkungan Hidup sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.

9. Hak untuk mendapatkan barang sesuai dengan nilai tukar yang diberikannya

Hak ini dimaksudkan untuk melindungi konsumen dari kerugian akibat permainan harga secara tidak wajar karena dalam keadaan tertentu, konsumen dapat saja membayar suatu barang yang jauh lebih tinggi dari pada kegunaan atau kualitas dan kuantitas barang dan/atau jasa yang diperolehnya.

10. Hak untuk mendapatkan upaya penyelesaian hukum yang patut

Hak ini dimaksudkan untuk memulihkan keadaan konsumen yang telah dirugikan akibat penggunaan produk dengan melalui jalur hukum.⁹⁸

Dari hak-hak yang telah disebutkan di atas, dapat dilihat bahwa masalah kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen merupakan hal yang paling

⁹⁸ *Ibid*, hal. 41-47.

pokok dan utama dalam perlindungan konsumen. Barang dan/atau jasa yang penggunaannya tidak memberikan kenyamanan, terlebih lagi yang tidak aman atau membahayakan keselamatan konsumen, jelas tidak layak untuk diedarkan dalam masyarakat. Selanjutnya, untuk menjamin bahwa suatu barang dan/atau jasa dalam penggunaannya akan nyaman, aman, maupun tidak membahayakan konsumen penggunaannya, maka konsumen diberikan hak untuk memilih barang dan/atau jasa yang dikehendakinya berdasarkan atas keterbukaan informasi yang benar, jelas, dan jujur. Jika terdapat penyimpangan yang merugikan, konsumen berhak untuk didengar, memperoleh advokasi, pembinaan, perlakuan yang adil, kompensasi, sampai ganti rugi.⁹⁹

Betapa pentingnya hak-hak konsumen sehingga melahirkan pemikiran yang berpendapat bahwa hak-hak konsumen merupakan “generasi keempat hak asasi manusia”, yang merupakan kata kunci dalam konsepsi hak asasi manusia dalam perkembangan di masa-masa yang akan datang.¹⁰⁰

3.2.2. Kewajiban Konsumen

Selain memperoleh hak, konsumen juga memiliki kewajiban yang harus dipenuhi. Pasal 5 Undang-Undang Perlindungan Konsumen mengatur bahwa:

“Kewajiban konsumen adalah:

- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa demi keamanan dan keselamatan;
- b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;

⁹⁹ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001), hal. 30.

¹⁰⁰ Jimly Asshiddiqie, “Dimensi Konseptual dan Prosedural Kemajuan Hak-Hak Asasi Manusia Dewasa ini, Perkembangan ke Arah Pengertian Hak Asasi Manusia Generasi Keempat”, *Paper Diskusi Terbatas tentang Perkembangan Pemikiran Mengenai Hak Asasi Manusia, Institute for Democracy and Human Rights*, (Jakarta: The Habibie Center, 2002), hal. 12, seperti dikutip Abdul Halim Barkatullah, *Ibid*, hal. 24. Dasar pemikiran adanya generasi keempat hak-hak asasi manusia adalah bahwa untuk masa yang akan datang konsep hak asasi manusia tidak saja dalam konteks hubungan vertikal antara rakyat dengan negara, tetapi dalam hubungan horizontal, sesama warga masyarakat, dalam hal ini antara konsumen dan produsen, karena praktik eksploitasi tidak saja dalam hubungan vertikal tetapi juga dalam hubungan horizontal.

- c. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
- d. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.”¹⁰¹

Adanya kewajiban konsumen membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa demi keamanan dan keselamatan merupakan hal yang penting. Adapun pentingnya kewajiban ini karena seringkali pelaku usaha telah menyampaikan peringatan secara jelas pada suatu produk, namun konsumen tidak membaca peringatan yang telah disampaikan kepadanya. Dengan pengaturan kewajiban ini, maka memberikan konsekuensi pelaku usaha tidak bertanggung jawab, jika konsumen yang bersangkutan menderita kerugian akibat mengabaikan kewajiban tersebut.¹⁰²

Masalah pemenuhan kewajiban konsumen dapat terlihat jika peringatan yang disampaikan pelaku usaha tidak jelas atau tidak mengundang perhatian konsumen untuk membacanya. Contohnya adalah pada kasus *ER Squib & Sons Inc V Cox*, dimana pengadilan berpendapat bahwa konsumen tidak dapat menuntut jika peringatannya sudah diberikan secara jelas dan tegas. Namun, jika produsen tidak menggunakan cara yang wajar dan efektif untuk mengkomunikasikan peringatan itu sehingga menyebabkan konsumen tidak membacanya, maka hal itu tidak menghalangi pemberian ganti kerugian pada konsumen yang telah dirugikan.¹⁰³ Mengenai kewajiban konsumen untuk beritikad baik, hal itu hanya tertuju pada transaksi pembelian barang dan/atau jasa. Hal ini tentu saja disebabkan karena bagi konsumen, kemungkinan untuk dapat merugikan produsen mulai pada saat melakukan transaksi dengan produsen. Berbeda dengan pelaku usaha dimana

¹⁰¹ Indonesia, *Undang-Undang Perlindungan Konsumen*, Pasal 5.

¹⁰² Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Ibid*, hal. 48.

¹⁰³ Jerry J. Phillips, *Products Liability*, (St. Paul Minnesota: West Publishing Company, 1993), hal. 217., seperti dikutip Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Ibid*, hal. 49.

kemungkinan terjadinya kerugian bagi konsumen dimulai sejak barang diancang atau diproduksi oleh produsen.¹⁰⁴

Kewajiban konsumen untuk membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati dengan pelaku usaha merupakan hal yang seharusnya demikian. Kewajiban konsumen untuk mengikuti upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut, dianggap sebagai hal yang baru karena sebelum diundangkannya Undang-Undang Perlindungan Konsumen hampir tidak dirasakan adanya kewajiban secara khusus seperti ini dalam perkara perdata. Sementara itu, dalam kasus pidana, tersangka atau terdakwa lebih banyak dikendalikan oleh aparat kepolisian dan/atau kejaksaan.¹⁰⁵

Adanya kewajiban seperti ini yang diatur di dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen dianggap tepat karena kewajiban ini adalah untuk mengimbangi hak konsumen untuk mendapatkan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut. Hak ini akan menjadi lebih mudah diperoleh jika konsumen mengikuti upaya penyelesaian sengketa secara patut. Hanya saja kewajiban konsumen ini tidak cukup untuk maksud tersebut jika tidak diikuti oleh kewajiban yang sama dari pelaku usaha.¹⁰⁶

3.3. Pelaku Usaha

Menurut Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Perlindungan Konsumen, pelaku usaha adalah:

“setiap 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

¹⁰⁴ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Ibid*, hal. 49.

¹⁰⁵ *Ibid*.

¹⁰⁶ *Ibid*, hal. 50.

sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian penyelenggaraan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.”¹⁰⁷

Sama halnya dengan konsumen, setiap pelaku usaha pun juga memiliki hak dan kewajiban, ditambah dengan larangan-larangan serta tanggung jawab yang tidak boleh dilakukan bagi setiap pelaku usaha. Hak, kewajiban, larangan, dan tanggung jawab bagi pelaku usaha adalah sebagai berikut.

3.3.1. Hak Pelaku Usaha

Untuk menciptakan kenyamanan berusaha bagi para pelaku usaha dan sebagai keseimbangan atas hak-hak yang diberikan kepada konsumen, para pelaku usaha juga diberikan hak sebagaimana diatur pada Pasal 6 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

“Hak Pelaku Usaha adalah:

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- b. Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
- d. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila tidak terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- e. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.”¹⁰⁸

¹⁰⁷ Indonesia, *Undang-Undang Perlindungan Konsumen*, Pasal 1 ayat (3).

¹⁰⁸ *Ibid*, Pasal 6.

Hak pelaku usaha untuk menerima pembayaran sesuai dengan kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan, menunjukkan bahwa pelaku usaha tidak dapat menuntut lebih banyak jika kondisi barang dan/atau jasa yang diberikan kepada konsumen tidak atau kurang memadai menurut harga yang berlaku pada umumnya atas barang dan/atau jasa yang sama. Dalam praktik yang biasa terjadi, suatu barang dan/atau jasa yang kualitasnya lebih rendah daripada barang yang serupa, maka para pihak akan menyepakati harga yang lebih murah. Dengan demikian, yang paling penting dalam hal ini adalah harga yang wajar.¹⁰⁹

Mengenai hak pelaku usaha yang disebutkan pada huruf b, c, dan d, sesungguhnya merupakan hak-hak yang lebih banyak berhubungan dengan pihak aparat pemerintah dan/atau Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen/Pengadilan dalam tugasnya melakukan penyelesaian sengketa. Melalui hak-hak tersebut, diharapkan perlindungan konsumen tidak mengabaikan kepentingan pelaku usaha. Kewajiban konsumen dan hak-hak pelaku usaha yang disebutkan pada huruf b, c, dan d tersebut adalah kewajiban konsumen mengikuti upaya penyelesaian sengketa. Mengenai hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya, yaitu seperti hak-hak yang diatur di dalam Undang-Undang Perbankan, Undang-Undang Larangan Praktik Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat, Undang-Undang Pangan, dan undang-undang lainnya.¹¹⁰

3.3.2. Kewajiban Pelaku Usaha

Sebagai konsekuensi dari hak konsumen yang telah disebutkan sebelumnya, maka pelaku usaha dibebankan kewajiban-kewajiban sebagaimana diatur di dalam Pasal 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen sebagai berikut.

“Kewajiban Pelaku Usaha adalah:

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;

¹⁰⁹ Abdul Halim Barkatullah, *Ibid*, hal. 37.

¹¹⁰ Ahmadi Miru dan Sutraman Yodo, *Ibid*, hal. 51.

- b. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa, serta memberikan penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur, serta tidak diskriminatif;
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu, serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau diperdagangkan;
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau jasa penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.”¹¹¹

Kewajiban pelaku usaha beritikad baik dalam melakukan kegiatan usaha merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik ini diatur di dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, dimana dinyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Sedangkan *Arrest Hoge Raad* di Belanda memberikan peranan tertinggi terhadap itikad baik dalam tahap pra perjanjian, bahkan kesesatan ditempatkan di bawah itikad baik, bukan lagi pada teori kehendak. Begitu pentingnya itikad baik tersebut, sehingga dalam perundingan-perundingan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik dan hubungan khusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain. Bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum

¹¹¹ Indonesia, *Undang-Undang Perlindungan Konsumen*, Pasal 7.

menandatangani kontrak, atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan itikad baik.¹¹²

Putusan Pengadilan Inggris yang menyatakan bahwa apabila orang memiliki pengetahuan khusus (ahli) memberikan keterangan kepada pihak lain dengan maksud mempengaruhi pihak lain supaya menutup perjanjian dengannya, maka ia wajib untuk berhati-hati bahwa keterangan-keterangannya adalah benar dan dapat dipercaya, juga terkait dengan itikad baik. Asas sikap berhati-hati tersebut merupakan perkembangan asas itikad baik. Berdasarkan sikap hati-hati dalam perjanjian tersebut dapat disimpulkan adanya beberapa kewajiban seperti kewajiban meneliti, kewajiban untuk memberi keterangan, kewajiban untuk membatasi kerugian, kewajiban untuk membantu perubahan-perubahan dalam pelaksanaan perjanjian, kewajiban untuk menjauhkan diri dari persaingan, kewajiban untuk memelihara mesin-mesin yang dipakai dan sebagainya. Rumusan tersebut dimaksudkan untuk menggambarkan hubungannya dengan kewajiban berhati-hati di luar perjanjian serta untuk mencegah kesalahpahaman tentang pengertian itikad baik.¹¹³

Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen, dapat diketahui bahwa itikad baik lebih ditekankan pada pelaku usaha karena meliputi semua tahapan dalam melakukan kegiatan usahanya, sehingga dapat diartikan bahwa kewajiban pelaku usaha untuk beritikad baik dimulai sejak barang dirancang atau diproduksi sampai pada tahap purna penjualan. Sebaliknya, konsumen hanya diwajibkan beritikad baik dalam hal melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa. Hal ini tentu saja disebabkan oleh kemungkinan terjadinya kerugian bagi konsumen dimulai sejak barang dirancang atau diproduksi oleh produsen (pelaku usaha), sedangkan bagi konsumen, kemungkinan untuk dapat merugikan produsen dimulai pada saat melakukan transaksi dengan produsen.¹¹⁴

¹¹² J.M. van Dunne dan van der Burght, Gr, *Perbuatan Melawan Hukum*, Dewan Kerja Sama Ilmu Hukum Belanda Dengan Indonesia, Proyek Hukum Perdata, (Ujung Pandang, 1988), hal. 15., seperti dikutip Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Ibid*, hal. 53.

¹¹³ *Ibid*, hal. 54.

Mengenai kewajiban pelaku usaha yaitu memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan, disebabkan oleh informasi disamping merupakan hak konsumen, juga disebabkan oleh ketiadaan informasi atau informasi yang tidak memadai dari pelaku usaha merupakan salah satu jenis cacat produk (cacat informasi) yang akan sangat merugikan konsumen. Pentingnya penyampaian informasi yang benar terhadap konsumen mengenai suatu produk agar konsumen tidak salah terhadap gambaran mengenai suatu produk tertentu. Penyampaian informasi terhadap konsumen tersebut dapat berupa representasi, peringatan, maupun yang berupa instruksi.¹¹⁵ Dengan demikian, kewajiban-kewajiban pelaku usaha yang diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen tersebut dibuat untuk menciptakan suatu budaya tanggung jawab pada diri setiap pelaku usaha.

3.3.3. Larangan Bagi Pelaku Usaha

Pasal 8 Undang-Undang Perlindungan Konsumen mengatur mengenai perbuatan-perbuatan yang dilarang bagi setiap pelaku usaha, yaitu:

- (1) “Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang:
 - a. Tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. Tidak sesuai dengan berat bersih, isi bersih, atau netto, dan jumlah dalam hitungan sebagaimana yang dinyatakan dalam label atau etiket barang tersebut;
 - c. Tidak sesuai dengan ukuran, takaran, timbangan, dan jumlah dalam hitungan menurut ukuran yang sebenarnya;

¹¹⁴ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Ibid*, hal. 54.

¹¹⁵ *Ibid*, hal. 55.

- d. Tidak sesuai dengan kondisi, jaminan, keistimewaan atau kemanjuran sebagaimana dinyatakan dalam label, etiket, atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut;
 - e. Tidak sesuai dengan mutu, tingkatan, komposisi, proses pengolahan, gaya mode, atau penggunaan tertentu sebagaimana dinyatakan dalam label atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut;
 - f. Tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan, atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut;
 - g. Tidak mencantumkan tanggal kadaluwarsa atau jangka waktu penggunaan/pemanfaatan yang paling baik atas barang tersebut;
 - h. Tidak mengikuti ketentuan berproduksi secara halal, sebagaimana pernyataan “halal” yang dicantumkan dalam label;
 - i. Tidak memasang label atau membuat penjelasan barang yang memuat nama barang, ukuran, berat/isi bersih atau netto, komposisi, aturan pakai, tanggal pembuatan, akibat sampingan, nama dan alamat pelaku usaha, serta keterangan lain untuk penggunaan yang menurut ketentuan harus dipasang/dibuat;
 - j. Tidak mencantumkan informasi dan/atau petunjuk penggunaan barang dalam bahasa Indonesia sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pelaku usaha dilarang memperdagangkan barang yang rusak, cacat atau bekas, dan tercemar tanpa memberikan informasi secara lengkap dan benar atas barang dimaksud.
- (3) Pelaku usaha dilarang memperdagangkan sediaan farmasi dan pangan yang rusak, cacat atau bekas dan tercemar, dengan atau tanpa memberikan informasi secara lengkap dan benar.

- (4) Pelaku usaha yang melakukan pelanggaran pada ayat (1) dan ayat (2) dilarang memperdagangkan barang dan/atau jasa tersebut serta wajib menariknya dari peredaran.”¹¹⁶

Substansi isi pasal ini pada intinya adalah larangan memproduksi barang dan/atau jasa, dan larangan memperdagangkan barang dan/atau jasa yang dimaksud. Larangan-larangan yang dimaksudkan ini pada hakikatnya menurut Nurmadjito yaitu untuk mengupayakan agar barang dan/atau jasa yang beredar di masyarakat merupakan produk yang layak edar, seperti asal-usul, kualitas sesuai dengan informasi pengusaha baik melalui label, etiket, iklan, dan lain-lain.¹¹⁷

Berbeda dengan produk-produk lainnya, terhadap barang yang berupa sediaan farmasi mendapat perlakuan khusus karena apabila barang jenis ini rusak, cacat atau bekas dan tercemar, maka barang tersebut dilarang untuk diperdagangkan walaupun disertai dengan informasi lengkap dan benar tentang barang tersebut. Sedangkan, barang selain barang sediaan farmasi tetap dapat diperdagangkan asal disertai dengan informasi yang lengkap dan benar atas barang tersebut.¹¹⁸

Larangan-larangan tersebut adalah untuk memberikan perlindungan terhadap kesehatan/harta konsumen dari penggunaan barang dengan kualitas yang di bawah standar atau kualitas yang lebih rendah daripada nilai harga yang dibayar. Dengan adanya perlindungan yang demikian, maka konsumen tidak akan diberikan barang dengan kualitas lebih rendah daripada harga yang dibayarnya atau yang tidak sesuai dengan informasi yang diperolehnya.¹¹⁹

¹¹⁶ Indonesia, *Undang-Undang Perlindungan Konsumen*, Pasal 8.

¹¹⁷ Nurmadjito, *Kesiapan Perangkat Peraturan Perundang-undangan tentang Perlindungan Konsumen di Indonesia*, dalam Husni Syawali dan Neni Sri Imaniyati, Penyunting, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hal. 18, seperti dikutip Ahmadi Miru dan Sutraman Yodo, *Ibid*, hal. 65.

¹¹⁸ Ahmadi Miru dan Sutraman Yodo, *Ibid*, hal. 66.

¹¹⁹ *Ibid*.

Beberapa ketentuan lain mengenai larangan-larangan bagi pelaku usaha tertuang di dalam Pasal 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, dan 17 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Larangan-larangan bagi pelaku usaha yang diatur di dalam pasal-pasal tersebut yaitu sebagai berikut.

“Pasal 9:

- (1) Pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah:
 - a. barang tersebut telah memenuhi dan/atau memiliki potongan harga, harga khusus, standar mutu tertentu, gaya atau mode tertentu, karakteristik tertentu, sejarah atau guna tertentu;
 - b. barang tersebut dalam keadaan baik dan/atau baru;
 - c. barang dan/atau jasa tersebut telah mendapatkan dan/atau memiliki sponsor, persetujuan, perlengkapan tertentu, keuntungan tertentu, ciri-ciri kerja atau aksesori tertentu;
 - d. barang dan/atau jasa tersebut dibuat oleh perusahaan yang mempunyai sponsor, persetujuan atau afiliasi;
 - e. barang dan/atau jasa tersebut tersedia;
 - f. barang tersebut tidak mengandung cacat tersembunyi;
 - g. barang tersebut merupakan kelengkapan dari barang tertentu;
 - h. barang tersebut berasal dari daerah tertentu;
 - i. secara langsung atau tidak langsung merendahkan barang dan/atau jasa lain;
 - j. menggunakan kata-kata yang berlebihan, seperti aman, tidak berbahaya, tidak mengandung risiko atau efek sampingan tampak keterangan yang lengkap;
 - k. menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti.
- (2) Barang dan/atau jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang untuk diperdagangkan.

- (3) Pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap ayat (1) dilarang melanjutkan penawaran, promosi, dan pengiklanan barang dan/atau jasa tersebut.”¹²⁰

Larangan terhadap pelaku usaha tersebut di dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen, membawa akibat bahwa pelanggaran atas larangan tersebut dikualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Tujuan dari pengaturan ini menurut Nurmadjito adalah untuk mengupayakan terciptanya tertib perdagangan dalam rangka menciptakan iklim usaha yang sehat. Ketertiban tersebut sebagai bentuk perlindungan konsumen karena larangan itu untuk memastikan bahwa produk yang diperjualbelikan dalam masyarakat dilakukan dengan cara tidak melawan hukum, seperti praktik menyesatkan pada saat menawarkan, mempromosikan, mengiklankan, memperdagangkan atau mengedarkan produk barang dan/atau jasa yang palsu, atau hasil dari suatu kegiatan pembajakan.¹²¹

Selanjutnya, Pasal 10 Undang-Undang Perlindungan Konsumen mengatur 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.”¹²²

¹²⁰ Indonesia, *Undang-Undang Perlindungan Konsumen*, Pasal 9.

¹²¹ Nurmadjito, *Ibid*, seperti dikutip Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Ibid*, hal. 91.

¹²² Indonesia, *Undang-Undang Perlindungan Konsumen*, Pasal 10.

Sama dengan ketentuan Pasal 9, Pasal 10 ini juga menyangkut larangan yang tertuju pada perilaku pelaku usaha yang tujuannya mengupayakan adanya perdagangan yang tertib dan iklim usaha yang sehat guna memastikan produk yang diperjualbelikan dalam masyarakat dilakukan dengan cara tidak melawan hukum.¹²³

Ketentuan Pasal 11 Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa:

“Pelaku usaha dalam hal penjualan yang dilakukan melalui cara obral atau lelang, dilarang mengelabui/ menyesatkan konsumen dengan;

- a. menyatakan barang dan/atau jasa tersebut seolah-olah telah memenuhi standar mutu tertentu;
- b. menyatakan barang dan/atau jasa tersebut seolah-olah tidak mengandung cacat tersembunyi;
- c. tidak berniat untuk menjual barang yang ditawarkan melainkan dengan maksud untuk menjual barang lain;
- d. tidak menyediakan barang dalam jumlah tertentu dan/atau jumlah yang cukup dengan maksud menjual barang yang lain;
- e. tidak menyediakan jasa dalam kapasitas tertentu atau dalam jumlah cukup dengan maksud menjual jasa yang lain;
- f. menaikkan harga atau tarif barang dan/atau jasa sebelum melakukan obral.”¹²⁴

Pasal 11 ini menyangkut larangan yang selain ditujukan pada perilaku pelaku usaha, juga merupakan larangan yang ditujukan pada cara-cara penjualan yang dilakukan oleh pelaku usaha.¹²⁵

Ketentuan Pasal 12 Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa:

¹²³ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Ibid*, hal. 92.

¹²⁴ Indonesia, *Undang-Undang Perlindungan Konsumen*, Pasal 11.

¹²⁵ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Ibid*, hal. 93.

“Pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan atau mengiklankan suatu barang dan/atau jasa dengan harga atau tarif khusus dalam waktu dan jumlah tertentu, jika pelaku usaha tersebut tidak bermaksud untuk melaksanakannya sesuai dengan waktu dan jumlah yang ditawarkan, dipromosikan, atau diiklankan.”¹²⁶

Pasal 12 ini menyangkut larangan yang tertuju pada perilaku pelaku usaha, sebagaimana pasal-pasal sebelumnya, yaitu terlihat dari kegiatan menawarkan, mempromosikan, atau mengiklankan barang dan/atau jasa dengan harga atau tarif khusus padahal pelaku usaha tersebut tidak bermaksud untuk melaksanakannya. Pelaku usaha dilarang melakukan hal tersebut untuk menghindari kekacauan tertib perdagangan dan iklim usaha yang tidak sehat, di samping melindungi konsumen dari kegiatan menyesatkan. Perilaku yang tidak benar seperti itu dengan sendirinya akan dikualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum ataupun dapat dituntut melakukan wanprestasi.¹²⁷

Ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Perlindungan Konsumen dinyatakan bahwa:

- (1) “Pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, atau mengiklankan suatu barang dan/jasa dengan cara menjanjikan pemberian hadiah berupa barang dan/atau jasa lain secara cuma-cuma dengan maksud tidak memberikannya atau memberikan tidak sebagaimana yang dijanjikannya.
- (2) Pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan atau mengiklankan obat, obat tradisional, suplemen makanan, alat kesehatan, dan jasa pelayanan kesehatan dengan cara menjanjikan pemberian hadiah berupa barang dan/atau jasa lain.”¹²⁸

¹²⁶ Indonesia, *Undang-Undang Perlindungan Konsumen*, Pasal 12.

¹²⁷ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Ibid*, hal. 95.

¹²⁸ Indonesia, *Undang-Undang Perlindungan Konsumen*, Pasal 13.

Pasal 13 ini menyangkut larangan yang tertuju pada cara-cara penjualan yang dilakukan melalui sarana penawaran, promosi, atau pengiklanan, disamping larangan yang tertuju pada pelaku usaha yang mengelabui atau menyesatkan konsumen.¹²⁹

Ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Perlindungan Konsumen dinyatakan bahwa:

“Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dengan memberikan hadiah melalui cara undian, dilarang untuk:

- a. tidak melakukan penarikan hadiah setelah batas waktu yang dijanjikan;
- b. mengumumkan hasilnya tidak melalui media massa;
- c. memberikan hadiah tidak sesuai dengan yang dijanjikan;
- d. mengganti hadiah yang tidak setara dengan nilai hadiah yang dijanjikan.”¹³⁰

Pada intinya, ketentuan Pasal 14 ini berisi larangan yang ditujukan pada perilaku pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan dengan janji memberikan hadiah melalui cara undian, yang bertujuan untuk menertibkan perdagangan dalam rangka menciptakan iklim usaha yang sehat dan agar perilaku pelaku usaha tersebut tidak dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Selain itu, maksud lain dari Pasal 14 ini yaitu agar pelaku usaha tidak melakukan cara-cara penjualan yang dapat mengelabui atau menyesatkan konsumen.¹³¹

Ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Perlindungan Konsumen dinyatakan bahwa:

¹²⁹ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Ibid*, hal. 96.

¹³⁰ Indonesia, *Undang-Undang Perlindungan Konsumen*, Pasal 14.

¹³¹ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Ibid*, hal. 98.

“Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang dilarang melakukan dengan cara pemaksaan atau cara lain yang dapat menimbulkan gangguan baik fisik maupun psikis terhadap konsumen.”¹³²

Ketentuan Pasal 15 ini juga sama dengan maksud larangan yang disebutkan dalam Pasal 14, yaitu larangan yang tertuju pada perilaku pelaku usaha dan cara-cara penjualan yang tidak benar dilakukan oleh pelaku usaha. Dalam pasal ini, yang membedakan hanyalah mengenai cara yang dilakukan oleh pelaku usaha yang bersangkutan, yaitu cara paksaan yang menempatkan posisi konsumen menjadi lemah.¹³³

Ketentuan Pasal 16 Undang-Undang Perlindungan Konsumen dinyatakan bahwa:

“Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk:

- a. tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan;
- b. tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi.”¹³⁴

Larangan dalam Pasal 16 ini menjadikan perbuatan tidak menepati pesanan dan/atau tidak menepati kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan apa yang dijanjikan, termasuk tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi, tidak saja dapat dituntut berdasarkan wanprestasi, tetapi juga dapat dituntut atas dasar Perbuatan Melawan Hukum.¹³⁵

Ketentuan Pasal 17 Undang-Undang Perlindungan Konsumen dinyatakan bahwa:

¹³² Indonesia, *Undang-Undang Perlindungan Konsumen*, Pasal 15.

¹³³ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Ibid*, hal. 99.

¹³⁴ Indonesia, *Undang-Undang Perlindungan Konsumen*, Pasal 16.

¹³⁵ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Ibid*, hal. 101.

- (1) “Pelaku usaha periklanan dilarang memproduksi iklan yang:
- a. mengelabui konsumen mengenai kualitas, kuantitas, bahan, kegunaan dan harga barang dan/atau tarif jasa serta ketepatan waktu penerimaan barang dan/atau jasa;
 - b. mengelabui jaminan/garansi terhadap barang dan/atau jasa;
 - c. memuat informasi yang keliru, salah, atau tidak tepat mengenai barang dan/atau jasa;
 - d. tidak memuat informasi mengenai risiko pemakaian barang dan/atau jasa;
 - e. mengeksploitasi kejadian dan/atau seseorang tanpa seizin yang berwenang atau persetujuan yang bersangkutan;
 - f. melanggar etika dan/atau ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai periklanan.
- (2) Pelaku usaha periklanan dilarang melanjutkan peredaran iklan yang telah melanggar ketentuan pada ayat (1).¹³⁶

Pasal 17 ini merupakan pasal yang secara khusus ditujukan pada perilaku pelaku usaha periklanan yang mengelabui konsumen melalui iklan yang diproduksinya. Menurut Ari Purwadi, mengelabui konsumen melalui iklan dapat terjadi dalam bentuk pernyataan yang salah, pernyataan yang menyesatkan, dan iklan yang berlebihan.¹³⁷

3.3.4. Tanggung Jawab Pelaku Usaha

Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen mengatur dalam Pasal 19 dan Pasal 28 sebagai berikut:

¹³⁶ Indonesia, *Undang-Undang Perlindungan Konsumen*, Pasal 17.

¹³⁷ Ari Purwadi, *Perlindungan Hukum Konsumen dari Sudut Periklanan*, dalam Majalah Hukum TRISAKTI, Fakultas Hukum Trisakti, Jakarta, No. 21/Tahun XXI/Januari/1996, hal. 8, seperti dikutip Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Ibid*, hal. 102.

“Pasal 19:

- (1) Pelaku usaha bertanggung jawab memberi ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan;
- (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 peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (3) Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi;
- (4) Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut 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.”

“Pasal 28:

Pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam gugatan ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, Pasal 22, dan Pasal 23 merupakan beban dan tanggung jawab pelaku usaha.”¹³⁸

Sebelum adanya Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, digunakan Pasal 1365 KUH Perdata dalam menggugat tindak pelaku usaha yang menyebabkan kerugian pada konsumen. Untuk dapat meminta pertanggungjawaban pelaku usaha, pihak konsumen harus dapat membuktikan terlebih dahulu bahwa kesalahan ada di pelaku usaha. Bila konsumen yang dirugikan gagal membuktikan, maka pihak pelaku usaha dianggap tidak bersalah, dan gugatan

¹³⁸ Indonesia, *Undang-undang Perlindungan Konsumen*, Pasal 19 dan Pasal 28.

ditolak. Sedangkan, untuk dapat membuktikan kesalahan yang dilakukan oleh pelaku usaha yang menyebabkan kerugian pada pihak konsumen bukanlah hal yang mudah karena yang mengetahui seluk beluk proses produksi adalah pelaku usaha, bukan konsumen.¹³⁹

Oleh karena itu, dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, beban pembuktian ini dibalikkan sehingga menjadi kewajiban dasar pelaku usaha untuk membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Bila pelaku usaha tidak dapat membuktikan, maka pelaku usaha tersebut dianggap bersalah dalam menyebabkan kerugian pada pihak konsumen. Pelaku usaha harus bertanggung jawab atas semua kerugian yang dialami konsumen.¹⁴⁰

3.4. Konsumen Apartemen

3.4.1. Perlindungan Hukum bagi Konsumen Apartemen

Dewasa ini, masyarakat lebih tertarik untuk tinggal di sebuah apartemen karena tempatnya yang strategis dan lebih efisien. Namun, pada kenyataannya, banyak terjadi pengaduan konsumen dalam hal pembelian unit apartemen ini. Sebagian besar dikarenakan ulah pihak pengembang yang dianggap merugikan pihak pembeli, seperti iklan atau promosi yang berlebihan, keterlambatan serah terima unit apartemen, realisasi pembangunan fasilitas umum atau fasilitas sosial, pengaduan tentang materi PPJB berat sebelah, dan lain-lain. Dengan adanya hal-hal tersebut, tentu para konsumen membutuhkan adanya suatu perlindungan hukum untuk melindungi hak-haknya sebagai konsumen.

Adapun hal yang dapat dilakukan pertama kali yaitu dengan mengetahui tahap-tahap transaksi konsumen agar dapat dengan mudah memahami akar permasalahan dan mencari jalan pemasalahannya. Di samping itu, dengan memahami tahap-tahap transaksi konsumen, penyusunan suatu undang-undang yang

¹³⁹ Abdul Halim Barkatullah, *Ibid*, hal. 83.

¹⁴⁰ *Ibid*, hal. 84.

khusus untuk melindungi konsumen lebih mudah dan terarah.¹⁴¹ Sama halnya dengan konsumen pada umumnya, dalam praktik sehari-hari, terdapat beberapa tahapan transaksi konsumen apartemen, yaitu sebagai berikut.

1. Tahap pratransaksi;
2. Tahap transaksi; dan
3. Tahap purnatransaksi.¹⁴²

3.4.1.1. Tahap Pratransaksi Konsumen

Pada tahap pratransaksi, transaksi (pembelian, penyewaan, peminjaman, pemberian hadiah komersial, dan sebagainya) belum terjadi. Konsumen masih mencari keterangan dimana barang dan/atau jasa kebutuhannya dapat ia peroleh, berapa harga dan apa pula syarat-syarat yang ia harus penuhi, serta mempertimbangkan berbagai fasilitas atau kondisi dari transaksi yang ia inginkan. Pada tahap ini, informasi tentang barang dan/atau jasa memegang peranan penting. Informasi yang benar dan bertanggung jawab (*informative information*) merupakan kebutuhan pokok konsumen sebelum ia dapat mengambil suatu keputusan untuk mengadakan, menunda, atau tidak mengadakan transaksi bagi kebutuhan hidupnya. Informasi yang setengah benar, menyesatkan, apalagi informasi yang menipu, dengan sendirinya menghasilkan keputusan yang dapat menimbulkan kerugian materiil atau bahkan mungkin membahayakan kesehatan tubuh atau jiwa konsumen.¹⁴³

Informasi barang dan/atau jasa dapat diperoleh konsumen dari berbagai sumber dan dalam berbagai bentuk, seperti:

1. Label/etiket pada produk;
2. Kegiatan meningkatkan penjualan dengan menggunakan pamflet, brosur, *leaflets*, selebaran, *site plan*, dan sebagainya;

¹⁴¹ Az. Nasution, *Konsumen dan Hukum*, (Jakarta: CV. Muliasari, 1995), hal. 38.

¹⁴² *Ibid*

¹⁴³ *Ibid*, hal. 39.

3. Kegiatan hubungan kemasyarakatan dengan upacara-upacara pengguntingan pita, pelepasan produk (ekspor) perdana, pengadaan penyerahan hadiah atau sumbangan; dan
4. Periklanan atau lain-lain cara-cara memperkenalkan produk pada konsumen.¹⁴⁴

Di antara berbagai bentuk informasi tersebut, yang terpenting yang perlu mendapat perhatian karena dapat menjadi sumber permasalahan informasi bagi konsumen apartemen adalah informasi pada brosur, *leaflets*, selebaran, dan *site plan*. Sebuah *site plan* adalah suatu perencanaan pembangunan secara rinci yang dikeluarkan oleh pihak pengembang sebagai sumber informasi bagi konsumen. *Site plan* dapat dikonkritkan melalui beberapa media, seperti maket gedung, foto dan gambar, video, dan juga media periklanan lain seperti brosur dan pamflet. Kerugian yang dialami oleh konsumen khususnya konsumen apartemen yaitu disebabkan karena tergiur oleh iklan atau brosur ataupun *site plan* yang diberikan oleh pihak pengembang. Sedangkan, iklan atau brosur ataupun *site plan* tersebut tidak selamanya memuat informasi yang benar karena pada umumnya hanya menonjolkan kelebihannya saja dan menutup-nutupi kelemahannya.¹⁴⁵

Salah satu contoh kasus yang diakibatkan oleh promosi yang berlebihan dari sebuah brosur yaitu kasus antara *Janizal dkk vs PT. Kentanik Super International*. Perkara bermula dari Janizal dkk, Penggugat pada tahun 1990 membaca iklan Perumahan Taman Naragong Indah yang dikelola oleh PT. Kentanik Super International (Tergugat) dengan fasilitas pemancingan dan rekreasi yang dicantumkan dalam brosur seluas kurang lebih 1,2 Ha. Berdasarkan iklan itu, para Penggugat tertarik membeli rumah tersebut melalui BTN, ternyata fasilitas yang dijanjikan dirubah menjadi rumah yang akan dipasarkan. Hal ini meresahkan para Penggugat dan tindakan Tergugat dikualifikasi sebagai cidera janji. Tergugat dalam jawabannya

¹⁴⁴ *Ibid*, hal. 40.

¹⁴⁵ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Ibid*, hal. 55.

mengajukan reconpensi menuntut kerugian yang disebabkan pemberitahuan/pemberitaan dalam berbagai surat kabar yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Pengadilan Negeri kemudian menolak gugatan Penggugat yang kemudian diperkuat oleh Pengadilan Tinggi dan mengambil pertimbangan hukum Pengadilan Negeri menjadi pertimbangan sendiri. Penggugat yang dalam gugatan reconpensi menjadi Tergugat, dihukum untuk membayar ganti rugi karena dianggap telah melakukan perbuatan hukum berupa pencemaran nama baik. Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi tersebut. Mahkamah Agung memutuskan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan menolak reconpensi yang menyatakan bahwa Penggugat asal (Tergugat Reconpensi) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Pertimbangan hukum Mahkamah Agung terhadap gugatan asal adalah bahwa karena sarana rekreasi pemancingan bukan merupakan fasilitas umum atau sosial, maka kepada *developer* tidak dapat dibebankan untuk membangun fasilitas rekreasi dan pemancingan tersebut. Pertimbangan Mahkamah Agung dalam menolak gugatan Penggugat selanjutnya adalah bahwa Penggugat tidak memberikan perincian ganti rugi yang didasarkan pada kekecewaan akibat promosi yang berlebihan. Oleh karena itu, maka ganti rugi tidak dapat dikabulkan.¹⁴⁶ Dalam kasus ini, terlihat bahwa Hakim Mahkamah Agung menolak gugatan hanya karena Penggugat tidak memberikan perincian ganti rugi.

Terdapat pula kasus lain yang cukup serupa dengan kasus antara Linawaty Tjhang dengan PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction, yaitu kasus antara Dewi Widjajanti dan PT. Putra Alvita Pratama. Dalam kasus ini, Dewi Widjajanti (Penggugat) tertarik pada iklan yang ditawarkan oleh PT. Putra Alvita Pratama (Tergugat), sehingga Penggugat membeli sebuah rumah Type Harvard berikut tanah di kota Legenda, Bekasi. Penggugat telah membayar uang tanda jadi kepada Tergugat melalui transfer bank. Kemudian, Penggugat menerima surat dari Tergugat yang menegaskan bahwa Penggugat harus melaksanakan akad Kredit

¹⁴⁶ Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3138 K/Pdt..1994.

Kepemilikan Rumah (KPR) dan harus mencari sendiri Bank sebagai penyandang dana KPR-nya. Berdasarkan Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 103/Pdt.G/1997/PN.Jak-Sel, informasi yang diperoleh konsumen melalui brosur tersebut dapat menjadi alat bukti yang dipertimbangkan oleh hakim dalam gugatan konsumen terhadap pihak pengembang. Dalam pertimbangannya, hakim menyatakan bahwa di dalam brosur tentang penawaran pembelian rumah tersebut, tidak ada ketentuan yang mewajibkan pembeli rumah dan tanah untuk mencari dan mendapatkan sendiri Bank selaku penyandang KPR baginya. Oleh karena itu, Majelis Hakim dalam putusannya menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.¹⁴⁷ Tetapi, putusan tersebut kemudian dibatalkan dalam tingkat banding, kasasi, maupun peninjauan kembali.¹⁴⁸

Menurut teori kontrak modern, informasi yang terdapat di dalam brosur atau *site plan* dapat dianggap sebagai janji-janji pra-kontrak sehingga mempunyai akibat hukum apabila janji-janji tersebut diingkari.¹⁴⁹ Oleh karena itu, informasi yang ada di dalam brosur atau *site plan* tersebut secara yuridis sebenarnya mengikat bagi konsumen dan juga pihak pengembang. Apabila dalam informasi tersebut bersumber pada dokumen resmi yang dikeluarkan Pemerintah Daerah setempat, konsumen dapat menuntut tidak hanya pada pihak pengembang, tetapi juga kepada Pemerintah Daerah selaku institusi yang mengeluarkan dokumen tersebut. Sedangkan apabila informasi tersebut dikeluarkan secara sepihak oleh pihak pengembang, konsumen tetap dapat menuntut kepada pihak pengembang dengan konstruksi hukum Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUH Perdata). Namun, dewasa ini, keberadaan informasi brosur atau *site plan* apartemen selain sebagai sumber informasi bagi konsumen, pihak pengembang secara sepihak juga membatasi tanggung jawab dengan mencantumkan kata-kata bahwa fungsi brosur hanya terbatas sebagai informasi, bukan merupakan

¹⁴⁷ Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 103/Pdt.G/1997/PN.Jak-Sel.

¹⁴⁸ Putusan Peninjauan Kembali Nomor 251 PK/Pdt/2002

¹⁴⁹ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, Cet. ke 5, 2008), hal. 2.

ketentuan yang bersifat mengikat.¹⁵⁰ Mengenai adanya klausul tersebut, pihak pengembang juga tetap bertanggung jawab apabila kemudian ia mengingkari janji-janji yang ada di dalam brosur dan *site plan*. Hal ini dikarenakan dengan adanya klausul tersebut, memperlihatkan bahwa telah ada itikad tidak baik dari pihak pengembang sejak dikeluarkannya brosur dan *site plan*. Selain itu, klausul ini mengesampingkan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, dimana setiap pelaku usaha harus bertanggung jawab atas kerugian konsumen karena membeli dan menggunakan barang yang diperdagangkan, dan juga mengesampingkan Pasal 8 ayat (1) huruf f mengenai larangan bagi pelaku usaha untuk memproduksi atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan di dalam label, etiket, keterangan, iklan, atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut. Dengan demikian, pihak pengembang tetap dapat dimintakan pertanggungjawabannya dengan ada atau tidak adanya klausul yang menyatakan bahwa ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam brosur dan *site plan* bukan ketentuan yang bersifat mengikat.

Untuk menghadapi trik-trik pihak pengembang semacam itu, konsumen harus bersikap proaktif dan juga kritis, seperti:

1. Cari informasi sebanyak mungkin tentang segala sesuatu yang berhubungan dengan apartemen yang akan dibeli, seperti status tanah, bonafiditas pengembang, dan lain-lain.
2. Bersikap aktif dalam menerima informasi dalam bentuk iklan atau brosur perumahan. Artinya, apa saja informasi yang tidak dicantumkan dalam iklan tersebut. Bila diperlukan sepanjang memungkinkan, buktikan kebenaran klaim iklan tersebut.
3. Simpan iklan atau brosur apartemen tersebut, apabila di kemudian hari pengembang inkar janji, konsumen memiliki bukti untuk menuntut realisasi janji-janji pengembang tersebut.

¹⁵⁰ Sudaryatmo, *Kiat Menghindari Perumahan Bermasalah*, (Jakarta: Pustaka, 2004), hal. 8.

4. Periksa segala kelengkapan dokumen administrasi perizinan apartemen, seperti Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPPT), nomor sertipikat tanah, dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), karena:
 - a. Adanya SIPPT memberi kepastian bagi konsumen bahwa lokasi yang dijanjikan pengembang sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruana (RUTR) Pemerintah Daerah setempat.
 - b. Nomor sertipikat tanah memberi kepastian bagi konsumen bahwa pengembang sudah menguasai tanah tempat apartemen akan dibangun baik secara yuridis maupun *de facto*. Pastikan bahwa sertipikat tanah tersebut atas nama pengembang, bukan atas nama perorangan.
 - c. Adanya IMB memberi kepastian bagi konsumen bahwa belum dibangunnya apartemen semata-mata karena alasan pendanaan, bukan karena aspek administrasi perizinan.
5. Jangan melakukan pembayaran uang muka atau cicilan sebelum menandatangani PPJB unit apartemen.¹⁵¹

3.4.1.2. Tahap Transaksi

Pada tahap ini, transaksi antara konsumen dan pelaku usaha sudah terjadi, dimana para pihak menyepakati apa yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing pihak. Kesepakatan ini kemudian dapat dituangkan ke dalam suatu perjanjian tertulis. Tetapi, kesepakatan tidak harus dituangkan ke dalam bentuk tertulis, kecuali dikehendaki oleh para pihak atau diwajibkan oleh peraturan yang berlaku (Misalnya jual beli tanah harus dibuat secara tertulis oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah). Keunggulan dari kesepakatan yang dibuat tertulis terletak pada pembuktiannya. Bila terjadi sengketa, maka kesepakatan yang dibuat secara tertulis akan lebih mudah dibuktikan dibanding kesepakatan yang tidak dibuat secara tidak tertulis.¹⁵²

¹⁵¹ Sudaryatmo, *Hukum dan Advokasi Konsumen*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1999), hal. 57-58.

Dalam transaksi pembelian apartemen, pengaduan konsumen yang biasanya terjadi, yaitu konsumen tidak diberi kesempatan mempelajari dokumen perjanjian pengikatan jual beli rumah, substansi perjanjian yang berat sebelah, terdapat klausul dalam formulir pemesanan yang isinya membatasi tanggung jawab pengembang.¹⁵³ Oleh karena itu, untuk menghindari hal-hal tersebut, konsumen dapat melakukan cara-cara, seperti:

1. Sebelum menandatangani PPJB apartemen, konsumen harus yakin dan benar-benar memahami materi perjanjian tersebut.
2. Apabila materi PPJB apartemen kurang jelas/membingungkan, konsultasikan dengan ahli hukum atau lembaga konsumen setempat.¹⁵⁴

3.4.1.3. Tahap Purnatransaksi

Tahap ini merupakan realisasi dari tahap transaksi. Pada tahap ini para pihak harus melaksanakan semua kewajiban yang telah disepakati sebelumnya. Seringkali para pihak memiliki pemahaman yang berbeda mengenai isi perjanjian. Adanya perbedaan pemahaman akan menimbulkan perbedaan penafsiran, yang pada akhirnya akan menimbulkan konflik. Penyebab konflik biasanya menyangkut tiga hal, yakni harga, kualitas dan kegunaan produk, serta layanan purna jual.¹⁵⁵

Dalam jual beli satuan unit apartemen, konsumen apartemen telah selesai menyelesaikan transaksi jual beli dengan pihak pengembang. Namun, pada tahap ini pun, masih terdapat hal-hal yang mengecewakan konsumen sehingga mereka mengajukan pengaduan. Pengaduan-pengaduan tersebut, seperti hadiah yang dijanjikan tak kunjung direalisasikan, pembangunan fasilitas umum dan fasilitas

¹⁵² Wibowo Tunardy, "Tahapan-Tahapan Transaksi Antara Konsumen dan Pelaku Usaha", <<http://www.tunardy.com/tahapan-tahapan-transaksi-antara-konsumen-dan-pelaku-usaha/>>, diakses pada tanggal 7 Oktober 2011, pukul 12.17 WIB.

¹⁵³ Sudaryatmo, *Kiat Menghindari Perumahan Bermasalah*, hal. 17.

¹⁵⁴ Sudaryatmo, *Hukum dan Advokasi Konsumen*, hal. 59.

¹⁵⁵ Wibowo Tunardy, *Ibid.*

sosial direalisasikan pengembang sudah kabur, masalah sertifikasi, banjir, tidak adanya sarana transportasi yang memadai, dan lain-lain.¹⁵⁶

Untuk menghindari hal-hal tersebut, konsumen dapat melakukan cara-cara seperti:

1. Sebelum menandatangani berita acara serah terima unit apartemen, periksa dengan teliti bahwa unit apartemen yang akan diterima konsumen sudah sesuai dengan apa yang diatur dalam PPJB, iklan, dan brosur apartemen.
2. Apabila pembayaran atau cicilan apartemen sudah lunas, konsumen berhak mendapatkan bukti kepemilikan dalam bentuk sertifikat pecahan unit apartemen.¹⁵⁷

Selain memahami tahapan-tahapan transaksi konsumen, hukum juga memberikan perlindungan lain, yaitu konsumen apartemen dapat mengajukan beberapa upaya hukum apabila merasa dirugikan oleh pihak pengembang. Mengenai upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen apartemen, akan dijelaskan dalam subbab berikutnya.

3.4.2. Bentuk Upaya Hukum dalam Melakukan Advokasi Konsumen Apartemen Melalui Instrumen Hukum Perdata

3.4.2.1. Somasi

Sebelum secara formal mengajukan gugatan perdata ke pengadilan, tahapan yang bukan merupakan suatu keharusan tetapi kadang kala efektif dalam menyelesaikan sengketa konsumen adalah dengan melakukan somasi (teguran) kepada pihak calon tergugat. Tujuan somasi selain berisi teguran, juga memberi kesempatan terakhir kepada tergugat untuk berbuat sesuatu dan/atau untuk menghentikan suatu perbuatan sebagaimana tuntutan pihak penggugat. Cara menyampaikan somasi dapat disampaikan secara tertutup dalam bentuk secara

¹⁵⁶ Sudaryatmo, *Kiat Menghindari Perumahan Bermasalah*, hal. 17.

¹⁵⁷ Sudaryatmo, *Hukum dan Advokasi Konsumen*, hal. 59.

langsung mengirimkan somasi tertulis kepada pihak calon tergugat. Selain itu dapat juga dilakukan secara terbuka dengan cara mempublikasikan somasi di media massa cetak. Contoh somasi terbuka yaitu kasus Basket Hall Kelapa Gading yang dipublikasikan di Koran Kompas pada tanggal 30 Mei 2002.¹⁵⁸ Somasi dapat dilakukan secara individual maupun kolektif. Tetapi dalam konteks advokasi kepentingan publik, akan lebih efektif apabila somasi dilakukan secara terbuka dan dilakukan secara kolektif.

3.4.2.2. Gugatan Konvensional

Jauh sebelum adanya Undang-Undang Perlindungan Konsumen, beberapa sengketa konsumen sudah ada yang dibawa ke pengadilan. Dalam hal ini, konsumen memberikan kuasa kepada pengacara untuk selanjutnya dengan surat kuasa tersebut, pengacara mewakili kepentingan konsumen selama di pengadilan. Kelemahan gugatan konvensional dalam menyelesaikan sengketa konsumen di bidang apartemen, yaitu:

1. Dari segi biaya perkara. Nilai nominal dalam sengketa konsumen apartemen kadang tidak terlalu besar. Apabila harus diselesaikan ke pengadilan dengan prosedur konvensional, dapat dimungkinkan biaya untuk beracara (meliputi ongkos perkara dan biaya pengacara) lebih besar dibandingkan dengan nilai nominal sengketa itu sendiri.
2. Dari segi lamanya waktu penyelesaian sengketa. Dalam penyelesaian sengketa dengan gugatan konvensional, untuk tiga tingkatan peradilan dari Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung, paling cepat dibutuhkan waktu lima tahun. Khusus untuk konsumen apartemen, lamanya waktu penyelesaian sengketa menjadi kendala dalam hal objek sengketa (apartemen) sudah banyak mengalami perubahan.¹⁵⁹

¹⁵⁸ Sudaryatmo, *Kiat Menghindari Perumahan Bermasalah*, hal. 37-38.

¹⁵⁹ *Ibid*, hal. 40.

3.4.2.3. Gugatan Kelompok (*Class Action*)

Dalam beberapa kasus sengketa di bidang apartemen, seperti tidak direalisasikannya fasilitas sosial dan fasilitas umum, konsumen sebagai korban bersifat massal. Apabila diselesaikan melalui pengadilan dengan prosedur konvensional, akan menjadi tidak praktis. Solusinya adalah dengan mekanisme gugatan perwakilan (*class action*), dimana gugatan secara formal cukup diwakili beberapa korban sebagai wakil kelas. Sehingga, apabila gugatan dikabulkan dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, korban lain yang secara formal tidak ikut menggugat dapat langsung menuntut ganti rugi berdasarkan putusan pengadilan tersebut.¹⁶⁰

Dari peraturan perundang-undangan yang ada, untuk pertama kali secara eksplisit kata *class action* terdapat dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Dalam penjelasan Pasal 46 ayat (1) huruf b disebutkan bahwa undang-undang ini mengakui gugatan kelompok atau *class action*. Gugatan kelompok atau *class action* harus diajukan oleh konsumen yang benar-benar dirugikan dan dapat dibuktikan secara hukum, salah satu diantaranya adalah bukti transaksi.¹⁶¹ Namun demikian, walaupun secara eksplisit mengakui gugatan kelompok atau *class action*, Undang-Undang Perlindungan Konsumen tidak memberikan penjelasan lebih lanjut tentang definisi gugatan kelompok atau *class action* dan juga prosedur bagaimana mekanisme mengajukan gugatan kelompok atau *class action* tersebut. Pada akhirnya, tanggal 26 April 2002, Mahkamah Agung telah mengeluarkan Peraturan MA Nomor 1 tahun 2002 tentang Acara Gugatan Kelompok.

3.4.2.4. Gugatan *Legal Standing*

Salah satu sumber dari munculnya pengaduan konsumen adalah banyaknya iklan atau pameran apartemen yang lebih bernuansa persuasif dibandingkan kandungan informasinya. Bahkan, dalam beberapa hal sudah menjurus ke arah

¹⁶⁰ *Ibid*, hal. 41.

¹⁶¹ *Ibid*.

manipulatif dan potensial merugikan konsumen. Dalam merespon fakta tersebut, lembaga konsumen mempunyai hak gugat untuk mengajukan gugatan *legal standing* dengan tuntutan agar iklan/pameran/brosur apartemen tersebut ditarik dari peredaran atau dihentikan.¹⁶² Lembaga konsumen yang dimaksud yaitu Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM) yang memenuhi syarat yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya.¹⁶³ Dalam praktik peradilan di berbagai negara, *legal standing* hanya relevan dan lebih dikenal dalam konteks litigasi untuk masalah kepentingan publik, seperti kasus konsumen, lingkungan, buruh, dan lain-lain.

3.4.2.5. Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)

Badan ini dibentuk di setiap Daerah Tingkat II (Pasal 49 Undang-Undang Perlindungan Konsumen) dan badan ini mempunyai anggota-anggota dari unsur pemerintah, konsumen dan pelaku usaha. Setiap unsur berjumlah tiga orang atau sebanyak-banyaknya lima orang, untuk konsumen diangkat dan diberhentikan oleh Menteri (Perindustrian dan Perdagangan). Keanggotaannya terdiri dari ketua merangkap anggota, wakil ketua merangkap anggota dan anggota dibantu oleh sebuah sekretariat. Dalam penyelesaian sengketa konsumen dibentuk majelis yang terdiri dari sedikitnya tiga orang dan dibantu oleh seorang panitera (Pasal 54 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen). Putusan yang dijatuhkan majelis BPSK bersifat final dan mengikat (Pasal 54 ayat (3) Undang-Undang Perlindungan Konsumen). BPSK wajib menjatuhkan putusan selama-lamanya 21 hari sejak gugatan diterima (Pasal 55 Undang-Undang Perlindungan Konsumen). Keputusan BPSK wajib dilaksanakan pelaku usaha dalam jangka waktu 7 hari setelah putusan diterima,

¹⁶² *Ibid*, hal. 46.

¹⁶³ Indonesia, *Undang-Undang Perlindungan Konsumen*, Pasal 46 ayat (1) huruf c.

atau apabila ada keberatan maka mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri dalam jangka waktu 14 hari. Pengadilan Negeri yang menerima keberatan penuntut umum memutuskan perkara tersebut (Pasal 58 Undang-Undang Perlindungan Konsumen). Keberadaan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) diharapkan mampu memberikan konsultasi perlindungan konsumen, menjembatani terhadap setiap sengketa konsumen didaerahnya serta dapat melaksanakan tugas-tugas lain yang telah menjadi kewenangannya dalam menerima pengaduan dan menyelesaikan sengketa konsumen baik secara Konsiliasi, Mediasi maupun Arbitrase.



BAB 4
ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG DALAM KASUS GUGATAN
LINAWATY TJHANG MELAWAN PT. SUNTER AGUNG REAL ESTATE
DEVELOPMENT & CONSTRUCTION

4.1. Kasus Posisi Perkara Gugatan Linawaty Tjhang melawan PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction

Perkara bermula pada tahun 2002, PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction mengadakan sebuah pameran apartemen di Gading Mediterania Residence. PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction merupakan sebuah perusahaan di bidang properti yang telah memiliki sebuah nama besar dan diakui oleh masyarakat luas, sehingga setiap masyarakat yang ingin membeli produk propertinya pasti akan mempercayai bahwa produk properti tersebut akan sesuai dengan yang ditawarkan. Hal inilah yang menyebabkan Linawaty Tjhang tertarik untuk membeli suatu produk yaitu Rumah Kantor (RuKan) yang dikatakan sangat strategis dengan fasilitas lengkap, yang akan mendukung untuk melakukan suatu bisnis atau usaha sehingga dapat mendatangkan keuntungan yang besar. Linawaty Tjhang kemudian memesan RuKan tersebut kepada PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction, yang dibuktikan dengan Surat Bukti Pemesanan Tanah dan Bangunan tertanggal 10 Mei 2002. Linawaty Tjhang telah melakukan pembayaran atas RuKan tersebut berupa tanda jadi pembelian, uang muka, angsuran, dan pelunasan kepada PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction. Dengan adanya pelunasan tersebut, terhitung sejak tanggal 8 Juni 2004, Linawaty Tjhang merupakan pemilik sah atas RuKan tersebut dan PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction berjanji akan menyerahkan RuKan tersebut kepada Linawaty Tjhang pada bulan Juli 2004.

Pada saat PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction ingin menyerahkan RuKan tersebut kepada Linawaty Tjhang, Linawaty Tjhang menolak dan merasa sangat keberatan dengan keadaan RuKan tersebut karena tidak sesuai dengan penjelasan dan *site plan* yang diberikan PT. Sunter Agung Real Estate

Development & Construction. Di halaman depan RuKaN tersebut yang seharusnya lepas pandang dan dapat dipergunakan untuk parkir kendaraan, ternyata telah berdiri bangunan permanen untuk menyimpan mesin diesel yang dilengkapi dengan cerobong asap (bangunan mesin diesel). Dalam hal ini, PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction tidak pernah memberitahukan sebelumnya dan/atau meminta izin kepada Linawaty Tjhang bahwa di halaman depan RuKaN miliknya akan dibangun Bangunan Mesin Diesel. Oleh karena PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction mendirikan bangunan mesin diesel di halaman depan RuKaN tersebut, Linawaty Tjhang mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara atas dasar Perbuatan Melawan Hukum.

4.1.1. Gugatan Penggugat

Dalam gugatan tersebut, Linawaty Tjhang (Penggugat) menyatakan bahwa kondisi RuKaN tidak sesuai dengan brosur dan *site plan* dari PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction (Tergugat), dimana Tergugat telah secara itikad tidak baik mendirikan bangunan mesin diesel di halaman depan RuKaN tersebut. Dalam hal ini, Tergugat tidak pernah meminta ijin atau memberitahukan sebelumnya kepada Penggugat. Penggugat telah berusaha berkali-kali meminta Tergugat agar permasalahan tersebut diselesaikan dengan baik, tetapi sampai dengan gugatan ini diajukan, Tergugat tidak memberikan tanggapan apapun. Di dalam gugatan ini, Penggugat telah membuat perincian pembayaran yang telah dilakukan Penggugat atas RuKaN tersebut, sebagai bukti bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik karena telah melunasi semua pembayaran atas RuKaN. Selain itu, Penggugat juga membuat perincian kerugian yang dialaminya akibat perbuatan Tergugat yang telah mendirikan bangunan mesin diesel tersebut di halaman depan RuKaN miliknya, yaitu:

1. Hilangnya kesempatan Penggugat untuk menikmati, RuKaN R/28 terhitung sejak bulan Juli 2004, dengan perincian sebagai berikut :
Hak Rukan R/28 yang telah dilunasi Penggugat sebesar Rp.1.245.575.625,- (satu milyar dua ratus empat puluh lima juta lima ratus tujuh puluh lima ribu enam ratus dua puluh lima rupiah);

2. Kerugian yang diderita Penggugat, akibat perbuatan Tergugat, telah kehilangan kesempatan menikmati, mempergunakan dalam menjalankan usaha. Kegiatan tersebut tidak dapat dinilai dengan apapun juga. Guna kepastian hukum, dengan ini Penggugat menentukan suatu nilai untuk itu sebesar Rp.5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah);

Dengan demikian, seluruhnya kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 6.245.575.625,- (enam milyar dua ratus empat puluh lima juta lima ratus tujuh puluh lima ribu enam ratus dua puluh lima rupiah).

4.1.2. Eksepsi Tergugat

Atas gugatan tersebut, Tergugat mengajukan eksepsi yang pada intinya adalah menyatakan Penggugat mengajukan gugatan yang tidak jelas pada subjek hukum, kontradiktif dalam beberapa posita dan petitum gugatan, serta Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat dan gugatan tidak berkualitas. Di dalam jawaban Tergugat, gugatan Penggugat dianggap tidak berkualitas karena unit RuKan tersebut bukanlah unit bangunan yang terpisah sendiri, melainkan suatu kesatuan dengan unit ruko lainnya maupun dengan unit hunian lainnya yang dikenal umum dengan nama Apartemen Gading Mediterania Residences. Jadi, di setiap ruko tidak ada lahan parkir yang dikhususkan untuk pemilik unit ruko karena Apartemen Gading Mediterania Residences mempunyai konsep di setiap depan unit ruko adalah fasilitas umum, sehingga secara keseluruhan unit-unit RuKan di Apartemen Gading Mediterania Residences tidak mempunyai lahan parkir secara khusus yang terletak langsung di depan unit RuKan. Berdasarkan hal tersebut, Tergugat menganggap bahwa gugatan Penggugat tidak berkualitas.

4.1.3. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara

Mejelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam putusannya No. 120/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Ut., mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menyatakan Tergugat terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, atas dasar beberapa pertimbangan, yaitu:

“Menimbang, bahwa pada tanggal 14 Nopember 2006 Majelis telah melakukan peninjauan di tempat terhadap objek sengketa tersebut dan ternyata telah berdiri mesin diesel di depan/halaman rukan/rukan milik Penggugat tersebut yang sangat mengganggu dan berkurangnya nikmat Penggugat sebagai pemilik Ruko/rukan tersebut karena:

- Tidak adanya lepas pandang di depan ruko/rukan milik Penggugat tersebut;
- Tidak ada lahan parkir untuk Penggugat dalam menjalankan aktifitas berusaha;
- Tidak ada ijin yang diketahui oleh Penggugat pada saat pembayaran uang muka ke-I.”

“Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut dan keadaan seperti tersebut telah diuraikan maka menurut hemat Majelis Hakim bahwa Tergugat telah:

- Mendirikan bangunan permanen mesin diesel di depan ruko/rukan RK/28/J milik Penggugat tanpa ijin;
- Atas perbuatan tersebut maka Penggugat sangat dirugikan karena di samping tidak sesuai dengan *site plan* dan brosur yang telah diberikan oleh Tergugat oleh karena itu Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.”

“Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti T-3 s/d T-19 membuktikan bahwa mesin diesel tersebut bukan hanya terletak di depan ruko/rukan milik Penggugat, akan tetapi alat-alat penunjang mesin diesel tersebut tidak diberitahukan terlebih dahulu kepada Penggugat dengan demikian menurut hemat Majelis Hakim Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.“

“Menimbang, bahwa mengenai bukti T-20 s/d T-21 sangat jelas di dalam brosur dan site plan tersebut tidak ada bangunan mesin diesel yang terletak di depan ruko/rukan RK/28/J milik Penggugat hal ini jelas bahwa Tergugat sebagai penjual beritikad tidak baik telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat.”

Terhadap hasil putusan tersebut, kemudian Tergugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Jakarta.

4.1.4. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta dalam putusannya No. 428/PDT/2007/PT.DKI, membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut, dimana Majelis Hakim memutuskan untuk hanya menerima eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*). Dalam hal ini, Majelis Hakim menerima eksepsi Tergugat karena menganggap bahwa dalam gugatan Penggugat terdapat kontradiktif antara beberapa posita dan petitum sehingga gugatan tidak dapat diterima. Hal ini dapat terlihat dalam pertimbangannya, yaitu:

“Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat yang tersebut pada ad.2 bahwa gugatan Penggugat kabur (obscuur libel), Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa eksepsi tersebut dapat dibenarkan dan diterima karena ternyata petitum gugatan Penggugat yang tersebut pada No.2,3 dan No.6 kontradiktif (bertentangan) dengan posita gugatan Penggugat sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur (obscuur libel).”

Kemudian, terhadap hasil putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut, Penggugat mengajukan kasasi pada tanggal 16 Juli 2008. Penggugat berpendapat bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta tidak tepat dalam menerapkan hukum sehingga Penggugat meminta Majelis Hakim Mahkamah Agung untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut.

4.1.5. Putusan Mahkamah Agung

Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam putusannya No. 2559 K/Pdt/2008, menolak permohonan kasasi Penggugat, yang dapat dilihat dalam pertimbangannya, yaitu:

“Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Bahwa keberatan-keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Judex facti dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta dalam putusannya tanggal 26 Pebruari 2008 No. 428/PDT/2007/PT.DKI. tidak salah menerapkan hukum;

Bahwa Pengadilan Tinggi Jakarta dalam putusannya tersebut telah memberikan pertimbangan yang cukup dan benar dalam mengambil putusan yaitu antara posita dan petitum gugatan Penggugat terdapat kontradiksi, sehingga gugatan tersebut menjadi kabur ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, lagipula ternyata bahwa putusan Judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **Linawaty Tjhang** tersebut harus ditolak.”

Dalam hal ini, penulis tidak sepakat dengan putusan Mahkamah Agung tersebut. Menurut pendapat penulis, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta telah keliru karena hanya mempertimbangkan eksepsi dari pihak Tergugat tanpa mempertimbangkan pokok perkara yang menjadi substansi permasalahan untuk memutus perkara ini. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menyatakan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum telah sesuai dengan kategori unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata. Oleh karena itu, penulis akan menguraikan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum tersebut untuk menunjukkan bahwa pendirian bangunan mesin diesel yang dilakukan Tergugat dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

4.2. Analisis Unsur Perbuatan Melawan Hukum Dalam Kasus Gugatan Linawaty Tjhang Melawan PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction

Linawaty Tjhang dalam kasus ini mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi:

Universitas Indonesia

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”¹⁶⁴

Untuk menentukan perbuatan PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction termasuk tindakan Perbuatan Melawan Hukum haruslah didasari kepada unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang terdapat dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Suatu perbuatan dikatakan termasuk Perbuatan Melawan Hukum apabila memenuhi semua unsur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut bukan termasuk Perbuatan Melawan Hukum sehingga konsekuensinya adalah gugatan tersebut harus dinyatakan ditolak. Penjabaran dan analisis unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUH Perdata akan dijelaskan sebagai berikut.

4.2.1. Adanya Suatu Perbuatan

Yang dimaksud perbuatan dalam hal ini adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh pelaku. Secara umum perbuatan ini mencakup berbuat sesuatu (dalam arti aktif) dan tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif)¹⁶⁵, misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal pelaku mempunyai kewajiban hukum untuk berbuat, kewajiban itu timbul dari hukum dan ada pula kewajiban yang timbul dari suatu kontrak. Dalam Perbuatan Melawan Hukum ini haruslah tidak ada unsur persetujuan atau kata sepakat serta tidak ada pula unsur kausa yang diperbolehkan seperti yang terdapat dalam suatu perjanjian kontrak.

Dalam kasus Linawaty Tjhang melawan PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction, dapat dilihat bahwa terdapat perbuatan aktif yang dilakukan oleh PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction, yaitu

¹⁶⁴ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, Cet. ke 39, 2008), hal. 346.

¹⁶⁵ Mariam Darus Badrulzaman, *K.U.H. Perdata Buku III: Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. (Bandung: Alumni, cet.2, 2006) hal. 146-147.

dengan membangun sebuah bangunan mesin diesel di halaman depan RuKam milik Linawaty Tjhang. Pembangunan bangunan mesin diesel tersebut dilakukan secara sadar oleh PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction, sehingga unsur adanya perbuatan terpenuhi dalam kasus Linawaty Tjhang melawan PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction ini.

4.2.2. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum

Perbuatan yang dilakukan itu harus melawan hukum. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa setelah adanya *Arrest Hoge Raad* antara *Lindenbaum v. Cohen* pada tanggal 31 Januari 1919, unsur melawan hukum diartikan dalam arti seluas-luasnya, sehingga meliputi hal-hal sebagai berikut.

- a. Perbuatan tersebut melanggar undang-undang;
- b. Perbuatan tersebut melanggar hak subjektif orang lain yang dilindungi hukum;
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*);
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.¹⁶⁶

Kelima syarat di atas bukanlah syarat kumulatif, melainkan syarat alternatif. Sehingga, apabila salah satu syarat tersebut terpenuhi maka perbuatan seseorang dapat memenuhi unsur melawan hukum.

Dalam kasus Linawaty Tjhang melawan PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction ini, setidaknya ada tiga kategorisasi melawan hukum yang terpenuhi dalam kasus ini, yaitu melanggar undang-undang, melanggar hak subjektif orang lain, dan bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.

¹⁶⁶ Rosa Agustina, *Ibid*, hal. 117.

4.2.2.1. Melanggar undang-undang

Sudah menjadi kewajiban hukum suatu subjek hukum untuk menaati peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga setiap perbuatan subjek hukum yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum apabila tidak ada dasar pemaaf dan dasar pemaaf terhadap subjek hukum tersebut untuk melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Seperti yang kita ketahui bahwa dasar pemaaf dan dasar pemaaf atas suatu perbuatan yang dinyatakan melanggar undang-undang telah dinyatakan limitasinya secara jelas dalam undang-undang. Oleh karena itu, apabila suatu subjek hukum tidak memiliki dasar pemaaf dan dasar pemaaf untuk melakukan perbuatan yang melanggar undang-undang, maka jelas perbuatan atau tindakan subjek hukum tersebut dapat dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Dalam kasus Linawaty Tjhang melawan PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction ini, PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction menawarkan sebuah produk properti berupa RuKam kepada Linawaty Tjhang melalui brosur dan *site plan* yang menyatakan bahwa tidak ada bangunan mesin diesel yang harus terletak di halaman depan RuKam milik Linawaty Tjhang tersebut. Pada dasarnya, janji-janji dari pihak pengembang yang tercantum dalam brosur-brosur maupun *site plan* yang diedarkan sebagai iklan, menurut teori klasik hukum kontrak tidak dapat dituntut pertanggungjawabannya karena janji-janji tersebut adalah janji-janji pra-kontrak yang tidak tercantum dalam pengikatan jual beli. Dengan demikian, menurut teori klasik hukum kontrak, konsumen apartemen tidak dapat menuntut ganti rugi.¹⁶⁷

Akan tetapi, teori kontrak yang modern cenderung untuk menghapuskan syarat-syarat formal bagi kepastian hukum dan lebih menekankan kepada terpenuhinya rasa keadilan. Konsekuensinya, pihak yang mengundurkan diri dari perundingan tanpa alasan yang patut, bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh pihak lain, jika pihak yang terakhir ini telah membuka rahasia dagang,

¹⁶⁷ Suharnoko, *Ibid*, hal. 2.

mengeluarkan biaya atau menanamkan modal karena percaya dan menaruh pengharapan terhadap janji-janji yang diberikan dalam proses perundingan. Demikian pula menurut teori kontrak yang modern, janji-janji pra-kontrak dalam brosur ataupun *site plan* iklan perumahan mempunyai akibat hukum jika janji-janji ini diingkari.¹⁶⁸

Di negara-negara maju yang menganut sistem *civil law*, seperti Prancis, Belanda, dan Jerman, pengadilan memberlakukan asas itikad baik bukan hanya dalam tahap penandatanganan dan pelaksanaan kontrak, tetapi juga dalam tahap perundingan (*the duty of good faith in negotiation*), sehingga janji-janji pra-kontrak mempunyai akibat hukum dan dapat dituntut ganti rugi jika janji tersebut diingkari.¹⁶⁹

Tetapi, beberapa putusan pengadilan di Indonesia tidak menerapkan asas itikad baik dalam proses negosiasi karena menurut teori klasik, jika suatu perjanjian belum memenuhi syarat hal tertentu, maka belum ada suatu perjanjian sehingga belum lahir suatu perikatan yang mempunyai akibat hukum bagi para pihak. Akibatnya, pihak yang dirugikan oleh karena percaya pada janji-janji pihak lawan menjadi tidak terlindungi dan tidak dapat dituntut ganti rugi.¹⁷⁰

Asas itikad baik diatur di dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, yang berbunyi:

“setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Dalam kasus ini dapat dilihat bahwa PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction tidak menjalankan asas itikad baik tersebut karena di dalam brosur dan *site plan* yang dikeluarkan oleh PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction, dinyatakan bahwa tidak ada bangunan mesin diesel yang harus terletak di halaman depan RuKan milik Linawaty Tjhang. Tetapi kemudian, pada saat penyerahan kepemilikan RuKan tersebut, telah terdapat bangunan mesin diesel di halaman depan RuKan, dimana hal ini tidak pernah

¹⁶⁸ *Ibid.*

¹⁶⁹ *Ibid*, hal. 3.

¹⁷⁰ *Ibid.*

diberitahukan sebelumnya kepada Linawaty Tjhang dan PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction pun tidak pernah meminta izin kepada Linawaty Tjhang untuk mendirikan bangunan mesin diesel tersebut. Dalam hal ini, terdapat ketidaksesuaian antara brosur dan *site plan* dengan waktu penyerahan kepemilikan RuKan. Oleh karena itu, menurut penulis, perbuatan mendirikan bangunan mesin diesel di halaman depan RuKan yang dilakukan oleh PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction telah melanggar undang-undang dengan tidak menerapkan asas itikad baik, dimana asas itikad baik diatur di dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Selain itu, hal ini pun juga diperkuat dengan pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

Mengenai asas itikad baik juga diatur di dalam Pasal 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa kewajiban pelaku usaha adalah beritikad baik dalam menjalankan kegiatan usahanya serta harus memberikan informasi yang benar, jelas, jujur mengenai kondisi barang dan/atau jasa. Oleh karena itu, PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction juga melanggar isi pasal ini dimana seharusnya PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction sebagai pelaku usaha harus beritikad baik dan memberikan informasi yang jujur mengenai kondisi barang yang dijualnya.

Selain melanggar Pasal 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction juga melanggar Pasal 8 ayat (1) huruf f Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa setiap pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan, atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut. Oleh karena PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction mendirikan bangunan mesin diesel dimana hal tersebut tidak tercantum di dalam brosur dan *site plan* yang digunakan sebagai alat promosi penjualan RuKan tersebut, maka PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction melanggar isi pasal ini. Selain itu, PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction tidak mempunyai dasar pemaaf dan dasar

pembenar untuk melanggar asas itikad baik ini, sehingga kategori melanggar undang-undang ini terpenuhi.

4.2.2.2. Melanggar hak subjektif orang lain

Melanggar hak subyektif orang lain yaitu melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang, atau pelanggaran terhadap tingkah laku yang berdasarkan hukum tertulis maupun tidak tertulis merupakan suatu perbuatan yang tidak boleh dilanggar dan tidak ada alasan pembenar menurut hukum. Yurisprudensi memberi arti hak subjektif sebagai berikut.

- (1) Hak-hak perorangan seperti kebebasan, kehormatan, nama baik;
- (2) Hak atas harta kekayaan, hak kebendaan, dan hak mutlak lainnya.¹⁷¹

Dalam kasus gugatan Linawaty Tjhang melawan PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction ini, dapat dilihat bahwa hak subjektif Linawaty Tjhang sebagai konsumen apartemen yang beritikad baik, yaitu hak atas harta kekayaannya, telah dilanggar oleh PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction yang dengan tidak patut dan tanpa seizin serta tanpa sepengetahuan Linawaty Tjhang sebagai pemilik RuKan melakukan pendirian bangunan mesin diesel di halaman depan RuKan tersebut.

4.2.2.3. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku

Kewajiban hukum (*rechtsplicht*) merupakan kewajiban yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang, baik tertulis maupun tidak tertulis. Dalam kasus gugatan Linawaty Tjhang melawan PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction ini, menurut penulis, PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction telah melanggar kewajibannya yaitu melanggar isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dimana tercantum dengan jelas bahwa letak RuKan harus lepas

¹⁷¹ Rosa Agustina, *Ibid*, hal. 38.

pandang dan tidak ada bangunan permanen mesin diesel di halaman depan RuKam tersebut.

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, diatur bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Hal ini berarti perjanjian tersebut mengikat dan merupakan kewajiban hukum para pihak yang mengadakan perjanjian untuk menaati isi perjanjian tersebut. Oleh karena itu, Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut adalah mengikat bagi Linawaty Tjhang dan PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction sebagai para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut dan kedua belah pihak memiliki kewajiban hukum untuk menaati apa yang diatur di dalam perjanjian. Oleh karena PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction telah mendirikan bangunan mesin diesel dimana bangunan tersebut tidak seharusnya ada sesuai dengan isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli, maka PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction dapat dikatakan telah melanggar kewajibannya untuk menaati isi perjanjian tersebut.

Dengan demikian berdasarkan alasan dan analisis di atas, jelas bahwa terdapat unsur melawan hukum dalam perkara ini, yaitu melanggar undang-undang, melanggar hak subjektif orang lain dan bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku.

4.2.3. Terdapat Unsur Kesalahan

Kesalahan mencakup dua pengertian, yakni kesalahan dalam arti luas dan kesalahan dalam arti sempit. Kesalahan dalam arti luas bila terdapat kealpaan dan kesengajaan; sementara kesalahan dalam arti sempit hanya berupa kesengajaan. Kesengajaan terjadi bilamana seorang yang akan melakukan perbuatan tertentu mengetahui jika ia melakukan perbuatan tersebut maka akan merugikan orang lain, akan tetapi walaupun tetap mengetahui akibat tersebut, ia tetap melakukan perbuatan tersebut.

Dalam kasus gugatan Linawaty Tjhang melawan PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction ini, terdapat unsur kesengajaan dari PT. Sunter

Agung Real Estate Development & Construction sebagai pihak pengembang, yaitu mendirikan bangunan mesin diesel di halaman depan RuKAn. PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction menyadari bahwa hal tersebut tidak sesuai dengan brosur dan *site plan* RuKAn Gading Mediterania Residences dan tentu saja akan sangat potensial berakibat merugikan Linawaty Tjhang karena bangunan mesin diesel tersebut berada di halaman depan RuKAn miliknya. Dengan demikian unsur kesalahan terpenuhi dalam kasus ini.

4.2.4. Adanya Kerugian Yang Timbul

Kerugian tersebut berupa kerugian yang materiil yaitu kerugian yang diderita atau keuntungan yang seharusnya diperoleh, dan juga dapat berupa kerugian immateriil yaitu kerugian yang tidak dapat dinilai secara nyata dan tidak dapat ditaksir secara jelas, akan tetapi timbul akibat dari suatu perbuatan seseorang.¹⁷²

Dalam kasus gugatan Linawaty Tjhang melawan PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction ini, keberadaan bangunan mesin diesel di halaman depan RuKAn menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil bagi Linawaty Tjhang sebagai pemilik RuKAn. Kerugian materiil yang dialami oleh Linawaty Tjhang dikarenakan hilangnya kesempatan untuk menikmati RuKAn terhitung sejak bulan Juni 2004, dengan perincian yaitu hak RuKAn yang telah dilunasi Linawaty Tjhang sebesar Rp. 1.245.575.625,- (satu miliar dua ratus empat puluh lima juta lima ratus tujuh puluh lima ribu enam ratus dua puluh lima rupiah). Sedangkan kerugian immateriil yang dialami oleh Linawaty Tjhang, yaitu hilangnya kesempatan untuk menikmati dan mempergunakan RuKAn dalam rangka menjalankan usaha. Tetapi, untuk kerugian immateriil, besarnya kerugian tidak ditentukan oleh para pihak sendiri, akan tetapi ditentukan oleh hakim atau pengadilan sesuai dengan keadaan para pihak. Dengan adanya kerugian tersebut, maka dengan demikian unsur adanya kerugian terpenuhi dalam kasus ini. Mengenai kerugian ini

¹⁷² Law Community, *Perbuatan Melawan Hukum*, <<http://wonkdermayu.wordpress.com/artikel/perbuatan-melawan-hukum/>>, diakses pada tanggal 10 September, pukul 15.08 WIB.

juga terdapat dalam pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang pada intinya adalah PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction sebagai penjual yang tidak beritikad baik telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat.

4.2.5. Adanya Hubungan Kausalitas Antara Perbuatan dan Kerugian

Hubungan kausalitas adalah suatu hubungan sebab akibat antara suatu hal dengan hal yang lain. Dalam kasus Perbuatan Melawan Hukum harus dibuktikan apakah kerugian yang muncul tersebut adalah benar akibat yang ditimbulkan oleh perbuatan pelaku.

Dalam kasus gugatan Linawaty Tjhang melawan PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction ini, perbuatan PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction yang mendirikan bangunan mesin diesel di halaman depan RuKam tanpa seizin serta sepengetahuan Linawaty Tjhang sebagai pemilik RuKam, menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil bagi Linawaty Tjhang. Dengan demikian, unsur kausalitas antara perbuatan dan kerugian terpenuhi dalam kasus ini.

Berdasarkan analisis dan penjabaran terhadap unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 KUH Perdata maka dapat dilihat bahwa pendirian bangunan mesin diesel di halaman depan RuKam milik Linawaty Tjhang yang dilakukan oleh PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction termasuk suatu Perbuatan Melawan Hukum.

Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam kasus ini berpendapat bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta dalam putusannya telah memberikan pertimbangan yang cukup dan benar dalam mengambil putusan yaitu terdapat kontradiksi antara posita dan petitum gugatan Penggugat, sehingga gugatan tersebut menjadi kabur. Tetapi, Majelis Hakim Mahkamah Agung tidak melihat bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta dalam memberikannya, sama sekali tidak menyentuh pokok perkara atau substansi dari kasus ini. Majelis Hakim Mahkamah

Agung seharusnya juga melihat pertimbangan yang diberikan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Dalam memberikan pertimbangannya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah melakukan peninjauan ke Apartemen Gading Mediterania Residences dan terbukti memang benar telah berdiri sebuah bangunan mesin diesel di halaman depan RuKun tersebut, sehingga hal tersebut tidak sesuai dengan brosur dan *site plan* yang diberikan PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction dan oleh karena itu PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Jakarta Utara tersebut, seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat melihat bahwa memang benar PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction sebagai Tergugat mendirikan bangunan mesin diesel tersebut di halaman depan RuKun tanpa adanya izin serta sepengetahuan Linawaty Tjhang sebagai Penggugat, sehingga melanggar undang-undang, hak subjektif Linawaty Tjhang, dan juga bertentangan dengan kewajiban hukum PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction. Tetapi, hal ini tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dimana Majelis Hakim hanya mempertimbangkan eksepsi Tergugat tentang adanya kontradiksi antara posita dan petitum gugatan. Hal ini dapat terlihat dari hasil putusan Pengadilan Tinggi Jakarta, dimana Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*). Ini berarti, Majelis Hakim dalam mengadili tidak melihat ke dalam pokok perkara dan hanya melihat persoalan formilnya saja.

Dengan demikian, Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam memberikan putusannya seharusnya mempertimbangkan lebih jauh pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan juga benar-benar memeriksa apakah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta telah benar dalam menerapkan hukum. Hal ini disebabkan karena Tergugat telah secara jelas beritikad tidak baik dengan mendirikan bangunan mesin diesel di halaman depan RuKun dimana hal tersebut tidak tercantum di dalam brosur maupun *site plan* RuKun tersebut, sehingga tentu saja hal ini sangat merugikan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik.

BAB 5

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

1. Dalam tahap pratransaksi, konsumen mendapatkan informasi mengenai barang dan/atau jasa yang ingin dibelinya untuk pertama kali. Biasanya, sumber informasi tentang barang dan/atau jasa tersebut didapatkan konsumen melalui brosur, *site plan*, selebaran, iklan media elektronik, dan lain-lain. Dalam tahap transaksi, jual beli barang dan/atau jasa telah terjadi diantara konsumen dan pelaku usaha, dan dalam tahap purnatransaksi, transaksi telah terjadi dan pelaksanaannya telah diselenggarakan. Dalam tahap-tahap transaksi ini, apabila terjadi permasalahan, hukum memberikan perlindungan dengan cara konsumen dapat mengajukan upaya-upaya hukum, seperti somasi, gugatan perdata konvensional, gugatan *class action*, gugatan *legal standing*, dan menyelesaikan sengketa melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Dalam mengajukan upaya hukum ini, konsumen apartemen dapat mengajukan ganti rugi, dimana apabila pihak pengembang terbukti bersalah, konsumen apartemen dapat memperoleh ganti rugi tersebut yang besarnya ditentukan oleh hakim.
2. Secara yuridis, informasi yang terdapat di dalam brosur atau *site plan* mengikat sebagai hak informasi konsumen, dimana hal ini juga dinyatakan di dalam teori kontrak modern bahwa brosur atau *site plan* merupakan janji-janji pra-kontrak. Oleh karena merupakan janji-janji pra-kontrak, maka brosur atau *site plan* tersebut mempunyai akibat hukum apabila janji-janji ini diingkari, dan konsumen apartemen dapat menuntut ganti rugi. Informasi di dalam brosur dan *site plan* juga tetap dapat dipertanggungjawabkan oleh pihak pengembang walaupun terdapat klausul pembatasan tanggung jawab secara sepihak, dimana pihak pengembang sering berkelit dengan mengatakan bahwa fungsi brosur ataupun *site plan* hanya terbatas sebagai informasi dan bukan

merupakan ketentuan yang bersifat mengikat, sehingga para konsumen apartemen tidak dapat memperoleh ganti rugi yang semestinya.

3. Mengenai kasus gugatan Linawaty Tjhang melawan PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction, perbuatan PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction yang mendirikan bangunan mesin diesel di halaman depan RuKAn milik Linawaty Tjhang, menurut putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Perbuatan PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction juga telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata. Perbuatan tersebut melawan hukum karena perbuatan tersebut telah melanggar undang-undang, melanggar hak subjektif Linawaty Tjhang, dan bertentangan dengan kewajiban hukum PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction sebagai pelaku. Terdapat pula unsur kesalahan karena adanya kesengajaan dari PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction untuk mendirikan bangunan mesin diesel tersebut, dimana hal itu tidak sesuai dengan brosur dan *site plan* RuKAn Gading Mediterania Residences. Adanya kerugian yang timbul yaitu keberadaan bangunan mesin diesel di halaman depan RuKAn menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil bagi Linawaty Tjhang sebagai pemilik RuKAn. Perbuatan PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction yang mendirikan bangunan mesin diesel di halaman depan RuKAn tanpa seizin serta sepengetahuan Linawaty Tjhang sebagai pemilik RuKAn, menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil bagi Linawaty Tjhang, sehingga terdapat hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian. Oleh karena itu, unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam kasus ini telah terpenuhi. Namun demikian, majelis hakim Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung berpendapat lain, dimana Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung tanpa memperhatikan pokok perkara memutuskan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan terdapat kontradiksi antara posita dan petitum di dalam gugatan Penggugat (*obscuur libell*), sehingga putusan Pengadilan

Tinggi dan Mahkamah Agung tersebut merugikan Linawaty Tjhang sebagai pembeli yang beritikad baik.

5.2. Saran

1. Agar tidak terjadi lagi permasalahan-permasalahan dalam tahap pratransaksi, transaksi dan purnatransaksi tersebut, maka pihak konsumen apartemen dapat lebih teliti dalam memahami PPJB, dan periksa dengan teliti bahwa unit apartemen yang akan diterima konsumen sudah sesuai dengan apa yang diatur dalam PPJB, iklan, dan brosur apartemen.
2. Oleh karena brosur dan *site plan* dapat mengikat sebagai sebuah hak informasi konsumen dan juga mempunyai akibat hukum apabila hal ini diingkari, maka pihak konsumen sebaiknya menyimpan brosur dan *site plan* tersebut sebagai barang bukti apabila suatu saat unit apartemen yang dibelinya tidak sesuai dengan apa yang telah tercantum di dalam brosur dan *site plan* tersebut. Pihak pengembang juga sebaiknya mengetahui bahwa setiap perjanjian yang telah dibuat adalah mengikat bagi para pihak yang mengadakannya sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Oleh sebab itu, sebaiknya apabila setiap pengembang apartemen mengeluarkan brosur ataupun *site plan*, perlu diperhatikan bahwa informasi yang terdapat di dalam brosur dan *site plan* haruslah memuat hal yang sesuai dengan kondisi apartemen agar tidak merugikan konsumen.
3. Apabila konsumen apartemen mengajukan gugatan terkait dengan adanya ketidaksesuaian antara kondisi unit apartemen yang dibelinya dengan brosur dan *site plan* apartemen tersebut, maka sebaiknya setiap Majelis Hakim baik dalam Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, maupun Mahkamah Agung dalam memberikan putusannya sebaiknya disertai dengan pertimbangan-pertimbangan yang jelas dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Hal ini untuk mewujudkan perlindungan hukum bagi setiap konsumen apartemen dan juga agar pihak pengembang tidak semena-mena dan merasa sebagai pihak yang selalu menang dalam setiap persidangan. Selain itu, untuk menghindari

terjadinya kekeliruan penerapan hukum oleh Majelis Hakim baik dalam Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, maupun Mahkamah Agung, maka sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, pihak konsumen dapat terlebih dahulu memberikan pengaduan ke YLKI, dimana di sana akan dilakukan mediasi terlebih dahulu sehingga kemungkinan adanya perdamaian dapat terjadi.



DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. Cet. 1. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.

_____. *Perbuatan Melawan Hukum*. Cet. 2. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004.

Badruzaman, Mariam Darus. *et al. Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Adya Bakti, 2001.

Badruzaman, Mariam Darus. *K.U.H. Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*. Cet. 2. Bandung: PT. Alumni, 2006.

Barkatulah, Abdul Halim. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Bandung: Nusa Media, 2008.

Djojodirdjo, Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1982.

Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010.

Harahap, Yahya. *Hukum Acara Perdata*. Cet. 8. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Hutagalung, Arie S. *Kondominium dan Permasalahannya*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007.

Mamudji, Sri. *et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Ed.1. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006.

Miru, Ahmadi dan Sutarman Yodo. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2004.

Nasution, A.Z. *Konsumen dan Hukum*. Jakarta: CV. Muliastari, 1995.

Phillips, Jerry J. *Products Liability*. St. Paul Minnesota: West Publishing Company, 1993.

Prodjodikoro, Wirdjono. *Perbuatan Melanggar Hukum*. Bandung: Sumur Bandung, 1993.

Setiawan, R. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta, 1979.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 3. Jakarta: UI Press, 2010.

Soesilo, R. *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*. Bogor: Politeia, 1996.

Subekti, R dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Cet. 39. Jakarta: Pradnya Paramita, 2008.

Sudaryatmo. *Hukum & Advokasi Konsumen*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. Cet. ke II, 1999.

_____. *Kiat Menghindari Perumahan Bermasalah*. Jakarta: Piramedia, 2004.

Suharnoko. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. Cet. ke 5, 2008.

Syawali, Husni dan Neni Sri Imaniyati. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Bandung: Mandar Maju, 2000.

Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani. *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*.

_____. *Undang-Undang Tentang Rumah Susun*. UU Nomor 16 Tahun 1985. LN Tahun 1985 Nomor 75. TLN Nomor 3317.

_____. *Undang-Undang Tentang Perlindungan Konsumen*. UU Nomor 8 Tahun 1999. LN Tahun 1999 Nomor 42. TLN Nomor 3821.

_____. *Undang-Undang Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup*. UU Nomor 32 Tahun 2009. LN Tahun 2009 Nomor 140. TLN Nomor 5059.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 39. Jakarta: Pradnya Paramita, 2003.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Disusun oleh Moeljatno Cet. 26. Jakarta: Bumi Aksara, 2007.

KAMUS

Sinclair, Jon (ed). *Collins Cobuild English Language Dictionary*. Glasgow: William Collins & Co., 1998.

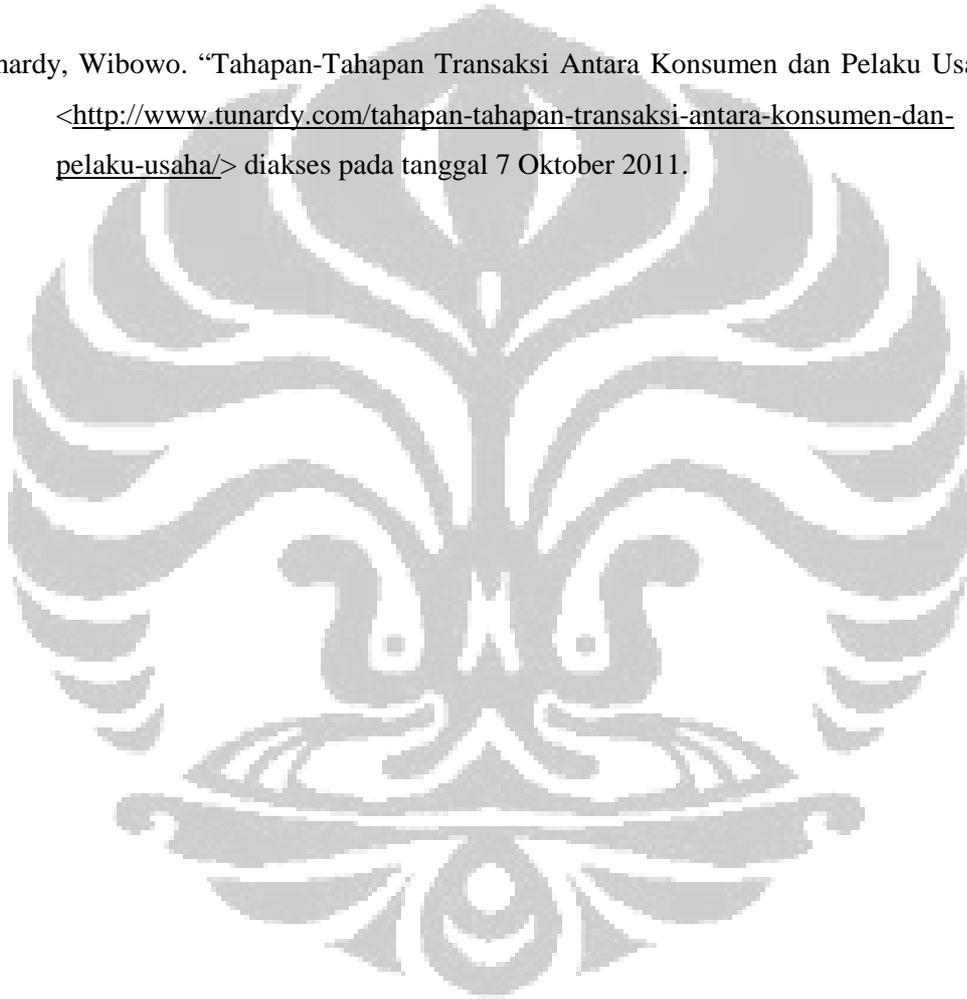
INTERNET

“Brosur dan Pengertiannya”. <<http://brosurkilat.com/brosur/>> diakses pada tanggal 8 Agustus 2011.

Nobaka, Adit. “Pengertian Konsumen”.
<<http://aditnobaka.wordpress.com/2010/10/08/pengertian-konsumen/>>
diakses pada tanggal 30 Oktober 2011.

Law Community. “*Perbuatan Melawan Hukum*”.
<<http://wonkdermayu.wordpress.com/artikel/perbuatan-melawan-hukum/>>
diakses pada tanggal 10 September.

Tunardy, Wibowo. “Tahapan-Tahapan Transaksi Antara Konsumen dan Pelaku Usaha”.
<<http://www.tunardy.com/tahapan-tahapan-transaksi-antara-konsumen-dan-pelaku-usaha/>> diakses pada tanggal 7 Oktober 2011.





P U T U S A N

No. 2559 K/Pdt/2008

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

LINAWATY TJHANG, bertempat tinggal di Jalan Janur Kuning IV WJ 2/1, Kelapa Gading Timur, Kelapa Gading, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Heri Suryadi, SH.MH, Herfian, SH., Lisa Delima Situmeang, SH., Bonaparte, SH., Army Mulyanto, SH, para Advokat, berkantor di Jalan Danau Poso Nomor 157 Bendungan Hilir Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Juli 2008 ;
Pemohon Kasasi, dahulu Penggugat/Terbanding ;

m e l a w a n :

PT.SUNTER AGUNG REAL ESTATE DEVELOPMENT & CONSTRUCTION, berkedudukan di Blok M2 No.7, Komplek Podomoro Sport Centre, Sunter Agung, Jakarta Utara dalam hal ini memberi kuasa kepada Yuliana, SH.MH, Muliadi, SH.MH., Abdul Sujadi, SH., para Advokat beralamat di Jalan Danau Agung II blok D-12 No.13 Sunter Agung Podomoro, Jakarta Utara ;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat dimuka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa Tergugat adalah suatu badan hukum (Perusahaan) yang sangat berpengalaman dan telah mempunyai nama besar dalam bidang property (perumahan), serta diakui oleh masyarakat luas. Sehingga setiap masyarakat (konsumen/calon pembeli) percaya dan yakin bahwa setiap pembelian produk property pasti akan sesuai dengan yang ditawarkan oleh Tergugat kepada para konsumen ;
2. Dengan reputasi Tergugat yang sangat profesional tersebut, pada suatu pameran yang diadakan oleh Tergugat di Gading Mediterania Residence, Tergugat menawarkan kepada Penggugat suatu produk yaitu Rukan yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sangat strategis dengan fasilitas lengkap, yang mendukung untuk melakukan usaha (bisnis) sehingga dapat mendatangkan keuntungan yang besar kepada Penggugat ;

3. Dengan adanya penawaran dan penjelasan tersebut, Penggugat sangat tertarik, sehingga Penggugat memesan rumah Kantor (Rukan) kepada Tergugat, sesuai surat Bukti Pemesanan Tanah & Bangunan tertanggal 10 Mei 2002, dengan perincian sebagai berikut :

Data Tanah dan Bangunan :

- Lokasi Perumahan : Gading Mediterania Residence (Kelapa Gading) ;
- Blok : Rukan ;
- Kavling Nomor : R-28 ;
- LT/LB : 84,83/220, 70 M2 (2 ½ lantai) ;
- Harga jual : Rp.1.245.575.625,- (satu milyar dua ratus empat puluh lima juta lima ratus tujuh puluh lima ribu enam ratus dua puluh lima rupiah) ;

Jadwal Pembayaran :

- Tanda jadi pembelian Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) tanggal 10 Mei 2002 ;
- Uang muka kesatu, tanggal jatuh tempo 10 Mei 2002, sebesar Rp.104.557.563,- ;
- Uang muka kedua, tanggal jatuh tempo 10 Juni 2002, sebesar Rp.124.557.563,- ;

Sisa Pembayaran :

- Sisa pembayaran Rp.996.450.500,- (sembilan ratus sembilan puluh enam juta empat ratus lima puluh ribu lima ratus rupiah) ;

4. Terhadap Rukan dengan Kode Unit RK/028/J (*Unit R/28), Penggugat telah melakukan pembayaran berupa, tanda jadi pembelian, uang muka, angsuran dan pelunasan kepada Tergugat dengan perincian sebagai berikut :

Pembayaran yang telah dilakukan

Penggugat atas Rukan Unit R-28

No.	Jenis pembayaran	Tanggal Pembayaran	Jumlah	Keterangan
1.	Tanda jadi pembelian	10 Mei 2002	Rp.20.000.000,-	Tanda terima tanggal 10 Mei 2002
2.	Uang Muka I (pertama)	17 Mei 2002	Rp.104.557.563,-	Tanda terima No.027 tanggal 17 Mei 2002

Hal. 2 dari 18 hal. Put. No.2559 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.	Uang Muka II (Kedua)	10 Juni 2002	Rp.124.557.563,-	Tanda terima No.00077 tanggal 10 Juni 2002
4.	Angsuran I	10 Juli 2002	Rp.41.519.188,-	Tanda terima No. 00454 tanggal 10 Juli 2002
5.	Angsuran II	18 Agustus 2002	Rp.41.519.188,-	Tanda terima No. 00805 tanggal 18 Agustus 2002
6.	Angsuran III	10 September 2002	Rp.41.519.188,-	Tanda terima No. 00454 tanggal 10 September 2002
7.	Angsuran IV	10 Oktober 2002	Rp.41.519.188,-	Tanda terima No. 01065 tanggal 10 Oktober 2002
8.	Angsuran V	13 Nopember 2002	Rp.41.519.188,-	Tanda terima No. 01552 tanggal 13 Nopember 2002
9.	Angsuran VI	16 Desember 2002	Rp.41.519.188,-	Tanda terima No. 01580 tanggal 16 Desember 2002
10.	Angsuran VII	21 Januari 2003	Rp.41.519.188,-	Tanda terima No. 01829 tanggal 21 Januari 2003
11.	Angsuran VIII	20 Pebruari 2003	Rp.41.519.188,-	Tanda terima No. 02103 tanggal 20 Pebruari 2003
12.	Angsuran IX	20 Maret 2003	Rp.41.519.188,-	Tanda terima No. 02142 tanggal 20 Maret 2003
13.	Angsuran X	23 April 2003	Rp.41.519.188,-	Tanda terima No. 02499 tanggal 23 April 2003
14.	Angsuran XI	22 Mei 2003	Rp.41.519.188,-	Tanda terima No. 02815 tanggal 22 Mei 2003
15.	Angsuran XII	24 Juni 2003	Rp.41.519.188,-	Tanda terima No. 03105 tanggal 24 Juni 2003
16.	Angsuran XIII	22 Juli 2003	Rp.41.519.188,-	Tanda terima No. 03357 tanggal 22 Juli 2003
17.	Angsuran XIV	22 Agustus 2003	Rp.41.519.188,-	Tanda terima No. 03500 tanggal 22 Agustus 2003
18.	Angsuran XV	23 September 2003	Rp.41.519.188,-	Tanda terima No. 03762 tanggal 23 September 2003
19.	Angsuran XVI	21 Oktober 2003	Rp.41.519.188,-	Tanda terima No. 03934 tanggal 21 Oktober 2003
20.	Angsuran XVII	13 Nopember 2003	Rp.41.519.188,-	Tanda terima No. 04064 tanggal 13 Nopember 2003
21.	Angsuran XVIII	10 Desember 2003	Rp.41.519.188,-	Tanda terima No. 04099 tanggal 10 Desember 2003
22.	Angsuran XIX	12 Januari 2004	Rp.41.519.188,-	Tanda terima No. 04432 tanggal 12 Januari 2004
23.	Angsuran XX	10 Pebruari 2004	Rp.41.519.188,-	Tanda terima No. 04631 tanggal 10 Pebruari 2004

Hal. 3 dari 18 hal. Put. No.2559 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24.	Angsuran XXI	10 Maret 2004	Rp.41.519.188,-	Tanda terima No. 04807 tanggal 10 Maret 2004
25.	Angsuran XXII dan Angsuran XXIII	07 Mei 2004	Rp.41.519.188,-	Tanda terima No. 052119 tanggal 07 Mei 2004

5. Oleh karena Penggugat telah melakukan pelunasan tersebut di atas, secara hukum terhitung sejak tanggal 8 Juni 2004, Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas Rukan Unit R/28 tersebut di atas. Dengan adanya pelunasan tersebut, Tergugat berjanji akan menyerahkan Rukan Unit R/28 milik Penggugat sekitar bulan Juli 2004 ;
6. Pada saat Rukan Unit R/28 akan diserahkan terimakan oleh Tergugat kepada Penggugat, Penggugat sebagai pembeli beritikad baik menolak dan sangat keberatan dengan keadaan Rukan yang telah dibayar lunas karena:
 - Keadaan Rukan Unit R/28 tidak sesuai dengan penjelasan dan site plan yang diberikan Tergugat, di depan (halaman) Rukan milik Penggugat seharusnya lepas pandang dan dapat dipergunakan untuk parkir kendaraan, ternyata telah berdiri bangunan permanen untuk menyimpan mesin diesel yang dilengkapi dengan cerobong asap ("Bangunan Mesin Diesel") ;
 - Dengan itikad tidak baik, Tergugat tidak pernah memberitahukan dan atau meminta ijin kepada Penggugat, bahwa di depan (halaman) Rukan milik Penggugat akan dibangun Bangunan Mesin Diesel) ;
7. Tindakan Tergugat tersebut diatas, merupakan perbuatan melawan hukum karena :
 - 7.1. Tergugat secara tidak patut, tanpa adanya ijin dan sepengetahuan Penggugat, telah melakukan tindakan ceroboh yaitu melakukan pembangunan bangunan mesin diesel di depan (halaman) Rukan tersebut, yang tidak sesuai dengan penjelasan (Site Plan) dan penawaran pada saat Penggugat melakukan pembayaran uang tanda pembelian ;
 - 7.2. Tergugat telah menyalah gunakan kepercayaan dari Penggugat, yang antara lain tidak pernah memberikan progres report dalam melakukan pembangunan Rukan R/28, dan atau suatu perjanjian tentang pengalihan Rukan tersebut dari Tergugat kepada Penggugat, misalnya pengikatan jual beli yang ditindak lanjuti dengan Akta Jual Beli Rukan tersebut ;

Hal. 4 dari 18 hal. Put. No.2559 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rukan di Apartemen Gading Mediterania Residences, tidak mempunyai lahan parkir secara khusus yang terletak langsung dimuka unit ruko ;
Berdasarkan hal tersebut di atas, maka gugatan Penggugat jelas tidak berkualitas dan Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat, maka mohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo, untuk menolak dalil-dalil yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah mengambil putusan, yaitu putusannya No. 120/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Ut., tanggal 11 April 2007 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan ;
- Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian baik materiil maupun immateriil kepada Penggugat, secara tunai dan sekaligus setelah adanya putusan Pengadilan Negeri yang mempunyai kekuatan hukum tetap sebesar Rp. 6.245.575.625,- (enam milyar dua ratus empat puluh lima juta lima ratus tujuh puluh lima ribu enam ratus dua puluh lima rupiah), berikut bunga sebesar 6 % (enam persen) per tahun terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara sampai dengan dibayar lunas ;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.464.000,- (empat ratus enam puluh empat ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusannya No. 428/PDT/2007/PT.DKI. tanggal 26 Pebruari 2008 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Tergugat ;

Hal. 9 dari 18 hal. Put. No.2559 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 11 April 2007 No. 120/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Ut., yang dimohonkan Banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;
- Menyatakan bahwa sita jaminan sebagaimana tersebut pada Berita Acara Sita Jaminan tertanggal 26 Desember 2006 No. 120/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Ut. jo No.121 CB/2006/PN.JKT.UT yang dibuat oleh Sukardi Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara adalah tidak sah dan tidak berharga serta harus diangkat ;
- Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebanyak Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 08 Juli 2008 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Juli 2008 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 16 Juli 2008 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No.120/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Ut. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Juli 2008 ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/Pembanding yang pada tanggal 20 Juli 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 11 Agustus 2008 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Hal. 10 dari 18 hal. Put. No.2559 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan Tergugat baik dalam posita gugatan maupun didalam petitum gugatan” ;

- 2.3. Dengan demikian pertimbangan hukum Judex facti tersebut patut dibatalkan karena telah melebihi dalil eksepsi Termohon Kasasi. Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.46 K/Sip/1969 yang menyebutkan “putusan PT salah, karena memutuskan hal-hal yang tidak dituntut ;

Judex facti keliru dalam menilai fakta hukum :

3. Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Judex facti pada alinea 5 halaman 7 sampai dengan 8 dan alinea 1 halaman 8 yang menyebutkan :

“Menimbang, bahwa dalam posita gugatan dikemukakan bahwa Penggugat menolak penyerahan Rukan yang telah dipesan, tetapi dalam petitum No.2 justru dituntut untuk dinyatakan sah sebagai miliknya, dan kalau pada petitum No.2 dituntut bahwa Rukan No.28 tersebut sebagai miliknya tetapi pada petitum No.3 dituntut agar dinyatakan surat bukti pemesanan tanah dan bangunan Rukan tertanggal 10 Mei 2002 adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun ;

Lagipula apabila dalam petitum No.2 yang menuntut supaya Rukan No.28 yang dipesan tersebut dinyatakan sah milik Penggugat tetapi kenapa dalam petitum No.6 Penggugat menuntut ganti rugi termasuk sebagai pengembalian harga Rukan” ;

“Menimbang, bahwa hal-hal yang dikemukakan tersebut diatas adalah menunjukkan bahwa gugatan Penggugat mengandung kontradiktif antara posita dan petitum gugatan maupun kontradiktif antara petitum-petitumnya sendiri ;

4. Pertimbangan hukum Judex facti tersebut diatas patut untuk dikesampingkan dan dibatalkan karena :

- 4.1. Pemohon Kasasi sama sekali tidak pernah mendalilkan menolak penyerahan Rukan RK/28 yang telah dipesan, sebagaimana dipertimbangkan di dalam pertimbangan Judex facti tersebut. bahwa yang di dalilkan oleh Pemohon Kasasi sebagai pembeli beritikad baik terhadap perbuatan Termohon Kasasi yang secara sewenang-wenang dan melawan hukum mendirikan bangunan mesin diesel di depan Rukan RK/28 Pemohon Kasasi. Sehingga Pemohon Kasasi meminta untuk dikembalikan uang pembayaran atas pembelian

Hal. 12 dari 18 hal. Put. No.2559 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rukan RK/28 tersebut (vide bukti P-4, P-6 dan P-8) sebagai bentuk kekecewaan Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi ;

- 4.2. Berdasarkan uraian di atas, terbukti tidak ada satupun kontradiksi antara posita dengan petitum gugatan Pemohon Kasasi sehingga pertimbangan hukum Judex facti yang menyatakan kontradiksi antara posita dengan petitum yang mengakibatkan gugatan kabur adalah keliru dan salah. Adapun petitum dari Pemohon Kasasi mengenai pembatalan Surat Bukti Pemesanan Tanah dan Bangunan tertanggal 10 Mei 2002 (bukti P-11) dan permintaan ganti rugi kepada Termohon Kasasi (Petitum 3 dan 6) merupakan petitum yang bersifat alternatif atas perbuatan melawan hukum yang dilaku oleh Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi sebagai pembeli beritikad baik. Oleh karena itu, berdasarkan hukum jika Pemohon Kasasi meminta kepada Majelis Hakim untuk membatalkan Surat Bukti Pemesanan Tanah dan Bangunan tertanggal 10 Mei 2002. hal tersebut sesuai dengan Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata menyebutkan :

Pasal 1266 KUH Perdata :

“syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya” ;

“Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim.....dst” ;

Pasal 1267 KUH Perdata :

“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga” ;

- 4.3. Dengan demikian, Judex facti dalam membuat keputusan a quo, ternyata tidak memahami posita dan petitum gugatan Pemohon Kasasi dan menerima mentah-mentah dalil memori banding dari Termohon Kasasi serta mengabaikan dasar hukum sehingga mengakibatkan putusan Judex facti tersebut tidak memberikan alasan pertimbangan yang jelas, sehingga putusan tersebut patut dibatalkan ;

5. Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Judex facti pada alinea 1 dan 2 halaman 9 menyebutkan :

Hal. 13 dari 18 hal. Put. No.2559 K/Pdt/2008



6.3. Sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan sidang setempat di Komplek Bukit Gading Mediterania tertanggal 14 Nopember 2006, terbukti bangunan permanen mesin diesel tersebut terletak di depan pintu Rukan RK/28. Oleh karena itu, Pemohon Kasasi sependapat dengan pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 34 (tiga puluh empat) alinea ke-7 (tujuh) dan halaman 35 (tiga puluh lima) alinea ke-1 (satu) yaitu :
"Menimbang, bahwa pada tanggal 14 Nopember 2006 Majelis telah melakukan peninjauan di tempat terhadap objek sengketa tersebut dan ternyata telah berdiri mesin diesel di depan/halaman rukan/rukan milik Penggugat tersebut yang sangat mengganggu dan berkurangnya nikmat Penggugat sebagai pemilik Ruko/rukan tersebut karena :

- Tidak adanya lepas pandang di depan ruko/rukan milik Penggugat tersebut ;
- Tidak ada lahan parkir untuk Penggugat dalam menjalankan aktifitas berusaha ;
- Tidak ada ijin yang diketahui oleh Penggugat pada saat pembayaran uang muka ke-I ;

"Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut dan keadaan seperti tersebut telah diuraikan maka menurut hemat Majelis Hakim bahwa Tergugat telah :

- Mendirikan bangunan permanent mesin diesel di depan ruko/rukan RK/28/J milik Penggugat tanpa ijin ;
- Atas perbuatan tersebut maka Penggugat sangat dirugikan karena disamping tidak sesuai dengan Site Plan dan brosur yang telah diberikan oleh Tergugat oleh karena itu Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum” ;

6.4. Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi suatu perbuatan melanggar hukum yaitu (Adil Kasim, SH.MH, Perbandingan perbuatan melawan hukum, onrechtmatige daad dalam Sistem Eropa Kontinental dan Law of Torts dalam Sistem Anglo Saxon, Varia Peradilan no.259 Juni 2007, hlm 72):

1. Adanya perbuatan yang melanggar hukum, dalam hal ini, hak subyektif Pemohon Kasasi sebagai pembeli beritikad baik telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilanggar oleh Termohon Kasasi dengan secara tidak patut dan tanpa ijin serta sepengetahuan Pemohon Kasasi, Termohon Kasasi telah melakukan tindakan ceroboh yaitu melakukan pembangunan bangunan permanen mesin diesel di depan (halaman) Rukan RK/28 ;

2. Adanya kesalahan, dalam hal ini dengan telah berdirinya bangunan permanen mesin diesel didepan Rukan RK/28 tersebut, jelas bahwa Termohon Kasasi telah melakukan kesalahan besar terhadap Pemohon Kasasi karena hal tersebut tidak sesuai brosur Rukan Gading Mediterania Residences (vide bukti P-1.2) dan site plan Rukan Gading Mediterania Residences (vide bukti P-1.3/bukti T-20 dan T-21) ;
3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan, dengan demikian, keberadaan bangunan permanen mesin diesel tersebut di depan (halaman) Rukan RK/28 menimbulkan kerugian baik materiil, yang dikarenakan hilangnya kesempatan Pemohon Kasasi untuk menikmati Rukan RK/28 terhitung sejak Juni 2004 Pemohon Kasasi telah melakukan pelunasan atas Rukan RK/28 (vide bukti P-2.26) dan kerugian immateriil yang telah hilangnya kesempatan Pemohon Kasasi untuk menikmati, mempergunakan dan menjalankan usaha di Rukan Rk/28 ;
4. Ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian dalam hal ini jelas bahwa dengan adanya perbuatan secara melawan hukum dan tanpa seijin serta sepengetahuan Pemohon Kasasi, Termohon Kasasi mendirikan bangunan permanen bangunan diesel tersebut di depan (halaman) Rukan RK/28. hal tersebut, Termohon Kasasi harus bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh Pemohon Kasasi baik berupa kerugian materiil maupun immateriil (vide alinea 3 halaman 35 putusan No.120/Pdt.G/2006/PN.JKT.UT.) ;
- 6.5. Oleh karena itu, Pemohon Kasasi setuju dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.120/Pdt.G/2006, alinea 3 dan 4 halaman 34 menyebutkan :
"Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti T-3 s/d T-19 membuktikan bahwa mesin diesel tersebut bukan hanya terletak di depan ruko/rukan milik Penggugat, akan tetapi alat-alat penunjang mesin

Hal. 16 dari 18 hal. Put. No.2559 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diesel tersebut tidak diberitahukan terlebih dahulu kepada Penggugat dengan demikian menurut hemat Majelis Hakim Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum “ ;

Menimbang, bahwa mengenai bukti T-20 s/d T-21 sangat jelas di dalam brosur dan site plan tersebut tidak ada bangunan mesin diesel yang terletak di depan ruko/rukan RK/28/J milik Penggugat hal ini jelas bahwa Tergugat sebagai penjual beritikad tidak baik telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat” ;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Bahwa keberatan-keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Judex facti dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta dalam putusannya tanggal 26 Pebruari 2008 No. 428/PDT/2007/PT.DKI. tidak salah menerapkan hukum;

Bahwa Pengadilan Tinggi Jakarta dalam putusannya tersebut telah memberikan pertimbangan yang cukup dan benar dalam mengambil putusan yaitu antara posita dan petitum gugatan Penggugat terdapat kontradiksi, sehingga gugatan tersebut menjadi kabur ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **Linawaty Tjhang** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan Undang-Undang No.4 Tahun 2004, dan Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Hal. 17 dari 18 hal. Put. No.2559 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **LINAWATY**

TJHANG tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu, tanggal 10 Juni 2009** oleh Dr.Harifin A.Tumpa, SH.MH., Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Djafni Djamal, SH., dan Dr.Andi Abu Ayyub Saleh, SH.MH., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu Purwanto, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota ;

ttd./ **Djafni Djamal, SH.**

K e t u a ;

ttd./

Dr.Harifin A.Tumpa, SH.MH.

ttd./ **Dr.Andi Abu Ayyub Saleh, SH.MH.**

Biaya kasasi :

1. M e t e r a i.....Rp. 6.000,-
2. R e d a k s i.....Rp. 1.000,-
3. Administrasi kasasi.....Rp. 493.000,-
- Jumlah.....Rp. 500.000,-

Panitera Pengganti ;

ttd./

Purwanto, S.H.

=====

Untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

SOEROSO ONO, SH.

NIP. : 040 044 809

Hal. 18 dari 18 hal. Put. No.2559 K/Pdt/2008

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 8 TAHUN 1999

TENTANG

PERLINDUNGAN KONSUMEN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

- Menimbang :
- a. bahwa pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan suatu masyarakat adil dan makmur yang merata materiil dan spiritual dalam era demokrasi ekonomi berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945;
 - b. bahwa pembangunan perekonomian nasional opada era globalisasi harus dapat mendukung tumbuhnya dunia usaha sehingga mampu menghasilkan beraneka barang dan/ jasa yang memiliki kandungan teknologi yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat banyak dan sekaligus mendapatkan kepastian atas barang dan/jasa yang diperoleh dari perdagangan tanpa mengakibatkan kerugian konsumen;
 - c. bahwa semakin terbukanya pasar nasional sebagai akibat dari proses globalisasi ekonomi harus tetap menjamin peningkatan kesejahteraan masyarakat serta kepatian atas mutu, jumlah dan keamanan barang dan/ atau jasa yang diperolehnya di pasar;
 - d. bahwa untuk meningkatkan harkat dan martabat konsumen perlu meningkatkan kesadaran, pengetahuan, kepedulian, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi dirinya serta menumbuhkembangkan sikap perilaku usaha yang bertanggung jawab;
 - e. bahwa ketentuan hukum yang melindungi kepentingan konsumen di Indonesia belum memadai

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

- f. bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas diperlukan perangkat peraturan perundang-undangan untuk mewujudkan keseimbangan perlindungan kepentingan konsumen dan pelaku usaha sehingga tercipta perekonomian yang sehat;
- g. bahwa untuk itu perlu dibentuk undang-undang tentang perlindungan konsumen.

Mengingat : Pasal 5 ayat (1), Pasal 21 ayat (1), Pasal 27, dan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945

Dengan persetujuan

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA MEMUTUSKAN

Menetapkan : **UNDANG-UNDANG TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN**

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam undang-undang ini yang dimaksud dengan :

1. **Perlindungan konsumen** adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen
2. **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.
3. **Pelaku usaha** adalah 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.

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

4. **Barang** adalah setiap benda baik berwujud maupun tidak berwujud, baik bergerak maupun tidak bergerak, dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, yang dapat untuk diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, atau dimanfaatkan oleh konsumen.
5. **Jasa** adalah setiap layanan yang berbentuk pekerjaan atau prestasi yang disediakan bagi masyarakat untuk dimanfaatkan oleh konsumen.
6. **Promosi** adalah kegiatan pengenalan atau penyebarluasan informasi suatu barang dan/atau jasa untuk menarik minat beli konsumen terhadap barang dan/atau jasa yang akan dan sedang diperdagangkan.
7. **Impor barang** adalah kegiatan memasukkan barang ke dalam daerah pabean.
8. **Impor jasa** adalah kegiatan penyediaan jasa asing untuk digunakan di dalam wilayah Republik Indonesia.
9. **Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat** adalah lembaga non-pemerintah yang terdaftar dan diakui oleh pemerintah yang mempunyai kegiatan menangani perlindungan konsumen.
10. **Klausula Baku** adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.
11. **Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen** adalah badan yang bertugas menangani dan menyelesaikan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen.
12. **Badan Perlindungan Konsumen Nasional** adalah badan yang dibentuk untuk membantu upaya pengembangan perlindungan konsumen.
13. **Menteri** adalah menteri yang ruang lingkup tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang perdagangan.

BAB II ASAS DAN TUJUAN

Pasal 2

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

Perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum.

Pasal 3

Perlindungan konsumen bertujuan :

- a. meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- b. mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
- c. meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- d. menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
- e. menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;
- f. meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

BAB III

HAK DAN KEWAJIBAN

Bagian Pertama

Hak dan Kewajiban Konsumen

Pasal 4

Hak konsumen adalah :

- 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;

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

- c. hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h. hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Pasal 5

Kewajiban konsumen adalah :

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

Bagian Kedua

Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha

Pasal 6

Hak pelaku usaha adalah :

- a. hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- b. hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

- c. hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
- d. hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- e. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Pasal 7

Kewajiban pelaku usaha adalah :

- a. beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

BAB IV

PERBUATAN YANG DILARANG BAGI PELAKU USAHA

Pasal 8

- (1) Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang:

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

- a. tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. tidak sesuai dengan berat bersih, isi bersih atau netto, dan jumlah dalam hitungan sebagaimana yang dinyatakan dalam label atau etiket barang tersebut;
 - c. tidak sesuai dengan ukuran, takaran, timbangan dan jumlah dalam hitungan menurut ukuran yang sebenarnya;
 - d. tidak sesuai dengan kondisi, jaminan, keistimewaan atau kemanjuran sebagaimana dinyatakan dalam label, etiket atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut
 - e. tidak sesuai dengan mutu, tingkatan, komposisi, proses pengolahan, gaya, mode, atau penggunaan tertentu sebagaimana dinyatakan dalam label atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut;
 - f. tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut;
 - g. tidak mencantumkan tanggal kadaluwarsa atau jangka waktu penggunaan/pemanfaatan yang paling baik atas barang tertentu;
 - h. tidak mengikuti ketentuan berproduksi secara halal, sebagaimana pernyataan "halal" yang dicantumkan dalam label;
 - i. tidak memasang label atau membuat penjelasan barang yang memuat nama barang, ukuran, berat/isi bersih atau netto, komposisi, aturan pakai, tanggal pembuatan, akibat sampingan, nama dan alamat pelaku usaha serta keterangan lain untuk penggunaan yang menurut ketentuan harus dipasang/ dibuat;
 - j. tidak mencantumkan informasi dan/atau petunjuk penggunaan barang dalam bahasa Indonesia sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pelaku usaha dilarang memperdagangkan barang yang rusak, cacat atau bekas, dan tercemar tanpa memberikan informasi secara lengkap dan benar atas barang dimaksud.
 - (3) Pelaku usaha dilarang memperdagangkan sediaan farmasi dan pangan yang rusak, cacat atau bekas dan tercemar, dengan atau tanpa memberikan informasi secara lengkap dan benar.
 - (4) Pelaku usaha yang melakukan pelanggaran pada ayat (1) dan ayat (2) dilarang memperdagangkan barang dan/atau jasa tersebut serta wajib menariknya dari peredaran.

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

Pasal 9

- (1) Pelaku usaha dilarang menawarkan, memproduksi, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah:
 - a. barang tersebut telah memenuhi dan/atau memiliki potongan harga, harga khusus, standar mutu tertentu, gaya atau mode tertentu, karakteristik tertentu, sejarah atau guna tertentu;
 - b. barang tersebut dalam keadaan baik dan/atau baru;
 - c. barang dan/atau jasa tersebut telah mendapatkan dan/atau memiliki sponsor, persetujuan, perlengkapan tertentu, keuntungan tertentu, ciri-ciri kerja atau aksesori tertentu;
 - d. barang dan/atau jasa tersebut dibuat oleh perusahaan yang mempunyai sponsor, persetujuan atau afiliasi;
 - e. barang dan/atau jasa tersebut tersedia;
 - f. barang tersebut tidak mengandung cacat tersembunyi;
 - g. barang tersebut merupakan kelengkapan dari barang tertentu;
 - h. barang tersebut berasal dari daerah tertentu;
 - i. secara langsung atau tidak langsung merendahkan barang dan/atau jasa lain;
 - j. menggunakan kata-kata yang berlebihan, seperti aman, tidak berbahaya, tidak mengandung risiko atau efek sampingan tampak keterangan yang lengkap;
 - k. menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti.
- (2) Barang dan/atau jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang untuk diperdagangkan.
- (3) Pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap ayat (1) dilarang melanjutkan penawaran, promosi, dan pengiklanan barang dan/atau jasa tersebut.

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

Pasal 10

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.

Pasal 11

Pelaku usaha dalam hal penjualan yang dilakukan melalui cara obral atau lelang, dilarang mengelabui/ menyesatkan konsumen dengan:

- a. menyatakan barang dan/atau jasa tersebut seolah-olah telah memenuhi standar mutu tertentu;
- b. menyatakan barang dan/atau jasa tersebut seolah-olah tidak mengandung cacat tersembunyi;
- c. tidak berniat untuk menjual barang yang ditawarkan melainkan dengan maksud untuk menjual barang lain;
- d. tidak menyediakan barang dalam jumlah tertentu dan/atau jumlah yang cukup dengan maksud menjual barang yang lain;
- e. tidak menyediakan jasa dalam kapasitas tertentu atau dalam jumlah cukup dengan maksud menjual jasa yang lain;
- f. menaikkan harga atau tarif barang dan/atau jasa sebelum melakukan obral.

Pasal 12

Pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan atau mengiklankan suatu barang dan/atau jasa dengan harga atau tarif khusus dalam waktu dan jumlah tertentu, jika pelaku

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

usaha tersebut tidak bermaksud untuk melaksanakannya sesuai dengan waktu dan jumlah yang ditawarkan, dipromosikan, atau diiklankan.

Pasal 13

- (1) Pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, atau mengiklankan suatu barang dan/jasa dengan cara menjanjikan pemberian hadiah berupa barang dan/atau jasa lain secara cuma-cuma dengan maksud tidak memberikannya atau memberikan tidak sebagaimana yang dijanjikannya.
- (2) Pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan atau mengiklankan obat, obat tradisional, suplemen makanan, alat kesehatan, dan jasa pelayanan kesehatan dengan cara menjanjikan pemberian hadiah berupa barang dan/atau jasa lain.

Pasal 14

Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dengan memberikan hadiah melalui cara undian, dilarang untuk:

- a. tidak melakukan penarikan hadiah setelah batas waktu yang dijanjikan;
- b. mengumumkan hasilnya tidak melalui media massa;
- c. memberikan hadiah tidak sesuai dengan yang dijanjikan;
- d. mengganti hadiah yang tidak setara dengan nilai hadiah yang dijanjikan.

Pasal 15

Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang dilarang melakukan dengan cara pemaksaan atau cara lain yang dapat menimbulkan gangguan baik fisik maupun psikis terhadap konsumen.

Pasal 16

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk:

- a. tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan;
- b. tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi.

Pasal 17

- (1) Pelaku usaha periklanan dilarang memproduksi iklan yang:
 - a. mengelabui konsumen mengenai kualitas, kuantitas, bahan, kegunaan dan harga barang dan/atau tarif jasa serta ketepatan waktu penerimaan barang dan/atau jasa;
 - b. mengelabui jaminan/garansi terhadap barang dan/atau jasa;
 - c. memuat informasi yang keliru, salah, atau tidak tepat mengenai barang dan/atau jasa;
 - d. tidak memuat informasi mengenai risiko pemakaian barang dan/atau jasa;
 - e. mengeksploitasi kejadian dan/atau seseorang tanpa seizin yang berwenang atau persetujuan yang bersangkutan;
 - f. melanggar etika dan/atau ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai periklanan.
- (2) Pelaku usaha periklanan dilarang melanjutkan peredaran iklan yang telah melanggar ketentuan pada ayat (1).

BAB V

KETENTUAN PENCANTUMAN KLAUSULA BAKU

Pasal 18

- (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:
 - a. menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

- b. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
 - c. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
 - d. 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;
 - e. mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
 - f. memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;
 - g. 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 dibelinya;
 - h. 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.
- (3) Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.
- (4) Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan undang-undang ini.

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

BAB VI TANGGUNG JAWAB PELAKU USAHA

Pasal 19

- (1) Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
- (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 peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Pemberian gantirugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.
- (4) Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut 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.

Pasal 20

Pelaku usaha periklanan bertanggung jawab atas iklan yang diproduksi dan segala akibat yang ditimbulkan oleh iklan tersebut.

Pasal 21

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

- (1) Importir barang bertanggung jawab sebagai pembuat barang yang diimpor apabila importasi barang tersebut tidak dilakukan oleh agen atau perwakilan produsen luar negeri.
- (2) Importir jasa bertanggung jawab sebagai penyedia jasa asing apabila penyediaan jasa asing tersebut tidak dilakukan oleh agen atau perwakilan penyedia jasa asing.

Pasal 22

Pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam kasus pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (4), Pasal 20, dan Pasal 21 merupakan beban dan tanggungjawab pelaku usaha tanpa menutup kemungkinan bagi jaksa untuk melakukan pembuktian.

Pasal 23

Pelaku usaha yang menolak dan atau tidak memberi tanggapan dan atau tidak memenuhi ganti rugi atas tuntutan konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), dapat digugat melalui badan penyelesaian sengketa konsumen atau mengajukan ke badan peradilan di tempat kedudukan konsumen.

Pasal 24

- (1) Pelaku usaha yang menjual barang dan atau jasa kepada pelaku usaha lain bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan atau gugatan konsumen apabila:
 - a. pelaku usaha lain menjual kepada konsumen tanpa melakukan perubahan apa pun atas barang dan/atau jasa tersebut;
 - b. pelaku usaha lain, di dalam transaksi jual beli tidak mengetahui adanya perubahan barang dan/atau jasa yang dilakukan oleh pelaku usaha atau tidak sesuai dengan contoh, mutu, dan komposisi.

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

- (2) Pelaku usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebaskan dari tanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan/atau gugatan konsumen apabila pelaku usaha lain yang membeli barang dan/atau jasa menjual kembali kepada konsumen dengan melakukan perubahan atas barang dan/atau jasa tersebut.

Pasal 25

- (1) Pelaku usaha yang memproduksi barang yang pemanfaatannya berkelanjutan dalam batas waktu sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun wajib menyediakan suku cadang dan/atau fasilitas purna jual dan wajib memenuhi jaminan atau garansi sesuai dengan yang diperjanjikan.
- (2) Pelaku usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan/atau gugatan konsumen apabila pelaku usaha tersebut:
- tidak menyediakan atau lalai menyediakan suku cadang dan/atau fasilitas perbaikan;
 - tidak memenuhi atau gagal memenuhi jaminan atau garansi yang diperjanjikan.

Pasal 26

Pelaku usaha yang memperdagangkan jasa wajib memenuhi jaminan dan/atau garansi yang disepakati dan/atau yang diperjanjikan.

Pasal 27

Pelaku usaha yang memproduksi barang dibebaskan dari tanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen, apabila:

- barang tersebut terbukti seharusnya tidak diedarkan atau tidak dimaksudkan untuk diedarkan;

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

- b. cacat barang timbul pada kemudian hari;
- c. cacat timbul akibat ditaatinya ketentuan mengenai kualifikasi barang;
- d. kelalaian yang diakibatkan oleh konsumen;
- e. lewatnya jangka waktu penuntutan 4 (empat) tahun sejak barang dibeli atau lewatnya jangka waktu yang diperjanjikan.

Pasal 28

Pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam gugatan ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, Pasal 22, dan Pasal 23 merupakan beban dan tanggungjawab pelaku usaha.

BAB VII

PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Bagian Pertama

Pembinaan

Pasal 29

- (1) Pemerintah bertanggungjawab atas pembinaan penyelenggaraan perlindungan konsumen yang menjamin diperolehnya hak konsumen dan pelaku usaha serta dilaksanakannya kewajiban konsumen dan pelaku usaha.
- (2) Pembinaan oleh pemerintah atas penyelenggaraan perlindungan konsumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Menteri dan/atau menteri teknis terkait.
- (3) Menteri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) melakukan koordinasi atas penyelenggaraan perlindungan konsumen.
- (4) Pembinaan penyelenggaraan perlindungan konsumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi upaya untuk:
 - a. terciptanya iklim usaha dan tumbuhnya hubungan yang sehat antara pelaku usaha dan konsumen;

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

- b. berkembangnya lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat;
 - c. meningkatnya kualitas sumberdaya manusia serta meningkatnya kegiatan penelitian dan pengembangan di bidang perlindungan konsumen.
5. Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan penyelenggaraan perlindungan konsumen diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian Kedua Pengawasan

Pasal 30

- (2) Pengawasan terhadap penyelenggaraan perlindungan konsumen serta penerapan ketentuan peraturan perundang-undangannya diselenggarakan oleh pemerintah, masyarakat, dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat.
- (3) Pengawasan oleh pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Menteri dan/atau menteri teknis terkait.
- (4) Pengawasan oleh masyarakat dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat dilakukan terhadap barang dan/atau jasa yang beredar di pasar.
- (5) Apabila hasil pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ternyata menyimpang dari peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membahayakan konsumen, Menteri dan/atau menteri teknis mengambil tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Hasil pengawasan yang diselenggarakan masyarakat dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat dapat disebarluaskan kepada masyarakat dan dapat disampaikan kepada Menteri dan menteri teknis.
- (7) Ketentuan pelaksanaan tugas pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

BAB VIII

BADAN PERLINDUNGAN KONSUMEN NASIONAL

Bagian Pertama

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

Nama, Kedudukan, Fungsi, dan Tugas

Pasal 31

Dalam rangka mengembangkan upaya perlindungan konsumen dibentuk Badan Perlindungan Konsumen Nasional.

Pasal 32

Badan Perlindungan Konsumen Nasional berkedudukan di Ibu Kota Negara Republik Indonesia dan bertanggung jawab kepada Presiden.

Pasal 33

Badan Perlindungan Konsumen Nasional mempunyai fungsi memberikan saran dan pertimbangan kepada pemerintah dalam upaya mengembangkan perlindungan konsumen di Indonesia.

Pasal 34

- (1) Untuk menjalankan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33, Badan Perlindungan Konsumen Nasional mempunyai tugas:
- a. memberikan saran dan rekomendasi kepada pemerintah dalam rangka penyusunan kebijaksanaan di bidang perlindungan konsumen;
 - b. melakukan penelitian dan pengkajian terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang perlindungan konsumen;
 - c. melakukan penelitian terhadap barang dan/atau jasa yang menyangkut keselamatan konsumen;
 - d. mendorong berkembangnya lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat;
 - e. menyebarluaskan informasi melalui media mengenai perlindungan konsumen dan memasyarakatkan sikap keberpihakan kepada konsumen;

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

- f. menerima pengaduan tentang perlindungan konsumen dari masyarakat, lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat, atau pelaku usaha;
 - g. melakukan survei yang menyangkut kebutuhan konsumen.
- (2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Badan Perlindungan Konsumen Nasional dapat bekerjasama dengan organisasi konsumen internasional.

Bagian Kedua Susunan Organisasi dan Keanggotaan

Pasal 35

- (1) Badan Perlindungan Konsumen Nasional terdiri atas seorang ketua merangkap anggota, seorang wakil ketua merangkap anggota, serta sekurang-kurangnya 15 (lima belas) orang dan sebanyak-banyaknya 25 (duapuluh lima) orang anggota yang mewakili semua unsur.
- (2) Anggota Badan Perlindungan Konsumen Nasional diangkat dan diberhentikan oleh Presiden atas usul Menteri, setelah dikonsultasikan kepada Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia.
- (3) Masa jabatan ketua, wakil ketua, dan anggota Badan Perlindungan Konsumen Nasional selama (3) tiga tahun dan dapat diangkat kembali untuk 1 (satu) kali masa jabatan berikutnya.
- (4) Ketua dan wakil ketua Badan Perlindungan Konsumen Nasional dipilih oleh anggota.

Pasal 36

Anggota Badan Perlindungan Konsumen Nasional terdiri atas unsur:

- a. pemerintah;

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

- b. pelaku usaha;
- c. lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat;
- d. akademis; dan
- e. tenaga ahli.

Pasal 37

Persyaratan keanggotaan Badan Perlindungan Konsumen Nasional adalah:

- a. warga negara Republik Indonesia;
- b. berbadan sehat;
- c. berkelakuan baik;
- d. tidak pernah dihukum karena kejahatan;
- e. memiliki pengetahuan dan pengalaman di bidang perlindungan konsumen; dan
- f. berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun.

Pasal 38

Keanggotaan Badan Perlindungan Konsumen Nasional berhenti karena:

- a. meninggal dunia;
- b. mengundurkan diri atas permintaan sendiri;
- c. bertempat tinggal di luar wilayah Republik Indonesia;
- d. sakit secara terus menerus;
- e. berakhir masa jabatan sebagai anggota; atau
- f. diberhentikan.

Pasal 39

- (1) Untuk kelancaran pelaksanaan tugas, Badan Perlindungan Konsumen, Nasional dibantu oleh sekretariat.
- (2) Sekretariat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipimpin oleh seorang sekretaris yang diangkat oleh Ketua Badan Perlindungan Konsumen Nasional.
- (3) Fungsi, tugas, dan tata kerja sekretariat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam keputusan Ketua Badan Perlindungan Konsumen Nasional.

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

Pasal 40

- (1) Apabila diperlukan Badan Perlindungan Konsumen Nasional dapat membentuk perwakilan di Ibu Kota Daerah Tingkat I untuk membantu pelaksanaan tugasnya.
- (2) Pembentukan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan lebih lanjut dengan keputusan Ketua Badan Perlindungan Konsumen Nasional.

Pasal 41

Dalam pelaksanaan tugas, Badan Perlindungan Konsumen Nasional bekerja berdasarkan tata kerja yang diatur dengan keputusan Ketua Badan Perlindungan Konsumen Nasional.

Pasal 42

Biaya untuk pelaksanaan tugas Badan Perlindungan Konsumen Nasional dibebankan kepada anggaran pendapatan dan belanja negara dan sumber lain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 43

Ketentuan lebih lanjut mengenai pembentukan Badan Perlindungan Konsumen Nasional diatur dalam Peraturan Pemerintah.

BAB IX

LEMBAGA PERLINDUNGAN KONSUMEN SWADAYA MASYARAKAT

Pasal 44

- (1) Pemerintah mengakui lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat.

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

- (2) Lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat memiliki kesempatan untuk berperan aktif dalam mewujudkan perlindungan konsumen.
- (3) Tugas lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat meliputi kegiatan:
 - a. menyebarkan informasi dalam rangka meningkatkan kesadaran atas hak dan kewajiban dan kehati-hatian konsumen dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
 - b. memberikan nasihat kepada konsumen yang memerlukannya;
 - c. bekerja sama dengan instansi terkait dalam upaya mewujudkan perlindungan konsumen;
 - d. membantu konsumen dalam memperjuangkan haknya, termasuk menerima keluhan atau pengaduan konsumen;
 - e. melakukan pengawasan bersama pemerintah dan masyarakat terhadap pelaksanaan perlindungan konsumen.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tugas lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

BAB X

PENYELESAIAN SENGKETA

Bagian Pertama

Umum

Pasal 45

- (1) Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum.
- (2) Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa.

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

- (3) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam Undang-undang.
- (4) Apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa.

Pasal 46

- (1) Gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh:
 - a. seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan;
 - b. kelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama;
 - c. lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya;
 - d. pemerintah dan/atau instansi terkait apabila barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau dimanfaatkan mengakibatkan kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit.
- (2) Gugatan yang diajukan oleh sekelompok konsumen, lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat atau pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, huruf c, atau huruf d diajukan kepada peradilan umum.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian Kedua

Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

Pasal 47

Penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadi kembali atau tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita oleh konsumen.

Bagian Ketiga Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan

Pasal 48

Penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan mengacu pada ketentuan tentang peradilan umum yang berlaku dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 45.

BAB XI BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN

Pasal 49

- (1) Pemerintah membentuk badan penyelesaian sengketa konsumen di Daerah Tingkat II untuk penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan.
- (2) Untuk dapat diangkat menjadi anggota badan penyelesaian sengketa konsumen, seseorang harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. warga negara Republik Indonesia;
 - b. berbadan sehat;
 - c. berkelakuan baik;
 - d. tidak pernah dihukum karena kejahatan;
 - e. memiliki pengetahuan dan pengalaman di bidang perlindungan konsumen;
 - f. berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun.

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

- (3) Anggota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas unsur pemerintah, unsur konsumen, dan unsur pelaku usaha.
- (4) Anggota setiap unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berjumlah sedikit-dikitnya 3 (tiga) orang, dan sebanyak-banyaknya 5 (lima) orang.
- (5) Pengangkatan dan pemberhentian anggota badan penyelesaian sengketa konsumen ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 50

Badan penyelesaian sengketa konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) terdiri atas:

- a. ketua merangkap anggota;
- b. wakil ketua merangkap anggota;
- c. anggota.

Pasal 51

- (1) Badan penyelesaian sengketa konsumen dalam menjalankan tugasnya dibantu oleh sekretariat.
- (2) Sekretariat badan penyelesaian sengketa konsumen terdiri atas kepala sekretariat dan anggota sekretariat.
- (3) Pengangkatan dan pemberhentian kepala sekretariat dan anggota sekretariat badan penyelesaian sengketa konsumen ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 52

Tugas dan wewenang badan penyelesaian sengketa konsumen meliputi:

- a. melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi;
- b. memberikan konsultasi perlindungan konsumen;

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

- c. melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku;
- d. melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran ketentuan dalam Undang-undang ini;
- e. menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis, dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- f. melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa perlindungan konsumen;
- g. memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- h. memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli dan/atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap Undang-undang ini;
- i. meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi ahli, atau setiap orang sebagaimana dimaksud pada huruf g dan huruf h, yang tidak bersedia memenuhi panggilan badan penyelesaian sengketa konsumen;
- j. mendapatkan, meneliti dan/atau menilai surat, dokumen, atau alat bukti lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan;
- k. memutuskan dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian di pihak konsumen;
- l. memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- m. menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan Undang-undang ini.

Pasal 53

Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan tugas dan wewenang badan penyelesaian sengketa konsumen Daerah Tingkat II diatur dalam surat keputusan menteri.

Pasal 54

- (1) Untuk menangani dan menyelesaikan sengketa konsumen, badan penyelesaian sengketa konsumen membentuk majelis.

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

- (2) Jumlah anggota majelis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ganjil dan sedikit-sedikitnya 3 (tiga) orang yang mewakili semua unsur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (3), serta dibantu oleh seorang panitera.
- (3) Putusan majelis final dan mengikat.
- (4) Ketantuan teknis lebih lanjut mengenai pelaksanaan tugas majelis diatur dalam surat keputusan menteri.

Pasal 55

Badan penyelesaian sengketa konsumen wajib mengeluarkan putusan paling lambat dalam waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja setelah gugatan diterima.

Pasal 56

- (1) Dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak menerima putusan badan penyelesaian sengketa konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 pelaku usaha wajib melaksanakan putusan tersebut.
- (2) Para pihak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri paling lambat 14 (empatbelas) hari kerja setelah menerima pemberitahuan putusan tersebut.
- (3) Pelaku usaha yang tidak mengajukan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dianggap menerima putusan badan penyelesaian sengketa konsumen.
- (4) Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) tidak dijalankan oleh pelaku usaha, badan penyelesaian sengketa konsumen menyerahkan putusan tersebut kepada penyidik untuk melakukan penyidikan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Putusan badan penyelesaian sengketa konsumen sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan bukti permulaan yang cukup bagi penyidik untuk melakukan penyidikan.

Pasal 57

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

Putusan majelis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (3) dimintakan penetapan eksekusinya kepada Pengadilan Negeri di tempat konsumen yang dirugikan.

Pasal 58

- (1) Pengadilan Negeri wajib mengeluarkan putusan atas keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2) dalam waktu paling lambat 21 (duapuluh satu) hari sejak diterimanya keberatan.
- (2) Terhadap putusan Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (1), para pihak dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dapat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia.
- (3) Mahkamah Agung Republik Indonesia wajib mengeluarkan putusan dalam waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak menerima permohonan kasasi.

BAB XII PENYIDIKAN

Pasal 59

- (1) Selain Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan instansi pemerintah yang lingkup tugas dan tanggung jawabnya dibidang perlindungan konsumen juga diberi wewenang khusus sebagai penyidik sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Hukum Acara Pidana yang berlaku.
- (2) Penyidik Pejabat Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:
 - a. melakukan pemeriksaan atas kebenaran laporan atau keterangan berkenaan dengan tindak pidana di bidang perlindungan konsumen;
 - b. melakukan pemeriksaan terhadap orang lain atau badan hukm yang diduga melakukan tindak pidana dibidang perlindungan konsumen;
 - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang atau badan hukum sehubungan dengan peristiwa tindak pidana dibidang perlindungan konsumen;

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

- d. melakukan pemeriksaan atas pembukuan, catatan, dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana di bidang perlindungan konsumen;
 - e. melakukan pemeriksaan ditempat tertentu yang diduga terdapat bahan bukti serta melakukan penyitaan terhadap barang hasil pelanggaran yang dapat dijadikan bukti dalam perkara tindak pidana di bidang perlindungan konsumen.
 - f. meminta bantuan ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana di bidang perlindungan konsumen.
- (3) Penyidik Pejabat Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan hasil penyidikannya kepada Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia.
- (4) Penyidik Pejabat Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyampaikan hasil penyidikan kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia.

BAB XIII SANKSI

Bagian Pertama Sanksi Administratif

Pasal 60

- (1) Badan penyelesaian sengketa konsumen berwenang menjatuhkan sanksi administratif terhadap pelaku usaha yang melanggar Pasal 19 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 20, Pasal 25 dan Pasal 26.
- (2) Sanksi administratif berupa penetapan ganti rugi paling banyak Rp 200.000.000,00 (duaratus juta rupiah).
- (3) Tata cara penetapan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

Sanksi Pidana

Pasal 61

Penuntutan pidana dapat dilakukan terhadap pelaku usaha dan/atau pengurusnya.

Pasal 62

- (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 milyar 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 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.

Pasal 63

Terhadap sanksi pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62, dapat dijatuhkan hukuman tambahan, berupa:

- a. perampasan barang tertentu;
- b. pengumuman keputusan hakim;
- c. pembayaran ganti rugi;
- d. perintah penghentian kegiatan tertentu yang menyebabkan timbulnya kerugian konsumen;
- e. kewajiban penarikan barang dari peredaran; atau
- f. pencabutan izin usaha.

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

BAB XIV

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 64

Segala ketentuan peraturan perundang-undangan yang bertujuan melindungi konsumen yang telah ada pada saat undang-undang ini diundangkan, dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak diatur secara khusus dan/atau tidak bertentangan dengan ketentuan dalam undang-undang ini.

BAB XV

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 65

Undang-undang ini mulai berlaku setelah 1 (satu) tahun sejak diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan undang-undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta

Pada tanggal 20 April 1999

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

ttd.

BACHARUDDIN JUSUF HABIBIE

Diundangkan di Jakarta

Pada tanggal 20 April 1999

**MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA**

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

ttd.

AKBAR TANDJUNG LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1999 NOMOR 42

PENJELASAN ATAS UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN

I. UMUM

Pembangunan dan perkembangan perekonomian umumnya dan khususnya di bidang perindustrian dan perdagangan nasional telah menghasilkan berbagai variasi barang dan/atau jasa yang dapat dikonsumsi. Di samping itu, globalisasi dan perdagangan bebas yang didukung oleh kemajuan teknologi telekomunikasi dan informatika telah memperluas ruang gerak arus transaksi barang dan/atau jasa melintasi batas-batas wilayah suatu negara, sehingga barang dan/jasa yang ditawarkan bervariasi baik produksi luar negeri maupun produksi dalam negeri.

Kondisi yang demikian pada satu pihak mempunyai manfaat bagi konsumen karena kebutuhan konsumen akan barang dan/atau jasa yang diinginkan dapat terpenuhi serta semakin terbuka lebar kebebasan untuk memilih aneka jenis kualitas barang dan/atau jasa sesuai dengan keinginan dan kemampuan konsumen.

Disisi lain, kondisi dan fenomena tersebut di atas dapat mengakibatkan kedudukan pelaku usaha dan konsumen menjadi tidak seimbang dan konsumen berada pada posisi yang lemah. Konsumen menjadi objek aktivitas bisnis untuk meraup keuntungan yang sebesar-besarnya oleh pelaku usaha melalui kiat promosi, cara penjualan, serta penerapan perjanjian standar yang merugikan konsumen.

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

Faktor utama yang menjadi kelemahan konsumen adalah tingkat kesadaran konsumen akan haknya masih rendah. Hal ini terutama disebabkan oleh rendahnya pendidikan konsumen. Oleh karena itu, Undang-undang Perlindungan Konsumen dimaksudkan menjadi landasan hukum yang kuat bagi pemerintah dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat untuk melakukan upaya pemberdayaan konsumen melalui pembinaan dan pendidikan konsumen.

Upaya pemberdayaan ini penting karena tidak mudah mengharapkan kesadaran pelaku usaha, yang pada dasarnya prinsip ekonomi pelaku usaha adalah mendapat keuntungan yang semaksimal mungkin dengan modal seminimal mungkin. Prinsip ini sangat merugikan kepentingan konsumen, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Atas dasar kondisi sebagaimana dipaparkan di atas, perlu upaya pemberdayaan konsumen melalui pembentukan undang-undang yang dapat melindungi kepentingan konsumen secara integratif dan komprehensif serta dapat diterapkan secara efektif di masyarakat.

Piranti hukum yang melindungi konsumen tidak dimaksudkan untuk mematikan usaha para pelaku usaha, tetapi justru sebaliknya perlindungan konsumen dapat mendorong iklim berusaha yang sehat yang mendorong lahirnya perusahaan yang tangguh dalam menghadapi persaingan melalui penyediaan barang dan/atau jasa yang berkualitas.

Disamping itu, Undang-undang tentang Perlindungan Konsumen ini dalam pelaksanaannya tetap memberikan perhatian khusus kepada pelaku usaha kecil dan menengah. Hal itu dilakukan melalui upaya pembinaan dan penerapan sanksi atas pelanggarannya.

Undang-undang tentang Perlindungan Konsumen ini dirumuskan dengan mengacu pada filosofi pembangunan nasional bahwa pembangunan nasional termasuk pembangunan hukum yang memberikan perlindungan terhadap konsumen adalah dalam rangka membangun manusia Indonesia seutuhnya yang berlandaskan pada falsafah kenegaraan Republik Indonesia yaitu dasar negara Pancasila dan konstitusi negara Undang-Undang Dasar 1945.

Disamping itu, Undang-undang tentang Perlindungan Konsumen pada dasarnya bukan merupakan awal dan akhir dari hukum yang mengatur tentang perlindungan konsumen,

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

sebab sampai pada terbentuknya Undang-undang tentang Perlindungan Konsumen ini telah ada beberapa undang-undang yang materinya melindungi kepentingan konsumen, seperti:

- a. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1961 tentang Barang, menjadi Undang-undang;
- b. Undang-undang Nomor 2 Tahun 1966 tentang Hygiene;
- c. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah;
- d. Undang-undang Nomor 2 Tahun 1981 tentang Metrologi Legal;
- e. Undang-undang Nomor 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan;
- f. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1984 tentang Perindustrian;
- g. Undang-undang Nomor 15 Tahun 1985 tentang Ketenagalistrikan;
- h. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1987 tentang Kamar Dagang dan Industri;
- i. Undang-undang Nomor 23 Tahun 1992 tentang Kesehatan;
- j. Undang-undang Nomor 7 Tahun 1994 tentang Agreement Establishing The World Trade Organization (Persetujuan Pembentukan Organisasi Perdagangan Dunia);
- k. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas;
- l. Undang-undang Nomor 9 Tahun 1995 tentang Usaha Kecil;
- m. Undang-undang Nomor 7 Tahun 1996 tentang Pangan;
- n. Undang-undang Nomor 12 Tahun 1997 tentang perubahan Atas Undang-undang Hak Cipta sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1987;
- o. Undang-undang Nomor 13 Tahun 1997 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 6 Tahun 1989 tentang Paten;
- p. Undang-undang Nomor 14 Tahun 1997 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 19 Tahun 1989 tentang Merek;
- q. Undang-undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup;
- r. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Penyiaran;
- s. Undang-undang Nomor 25 Tahun 1997 tentang Ketenagakerjaan;
- t. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Perlindungan konsumen dalam hal pelaku usaha melanggar hak atas kekayaan intelektual (HAK) tidak diatur dalam Undang-undang tentang Perlindungan Konsumen ini karena sudah

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

diatur dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 1997 tentang Hak Cipta, Undang-undang Nomor 13 Tahun 97 tentang Paten, dan Undang-undang Nomor 14 Tahun 1997 tentang Merek, yang melarang menghasilkan atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang melanggar ketentuan tentang HAKI.

Demikian juga perlindungan konsumen di bidang lingkungan hidup tidak diatur dalam Undang-undang tentang Perlindungan Konsumen ini karena telah diatur dalam Undang-undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup mengenai kewajiban setiap orang untuk memelihara kelestarian fungsi lingkungan hidup serta mencegah dan menanggulangi pencemaran dan perusakan lingkungan hidup.

Dikemudian hari masih terbuka kemungkinan terbentuknya undang-undang baru yang pada dasarnya memuat ketentuan-ketentuan yang melindungi konsumen. Dengan demikian, Undang-undang tentang Perlindungan Konsumen ini merupakan payung yang mengintegrasikan dan memperkuat penegakan hukum di bidang perlindungan konsumen.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Angka 1

Cukup jelas

Angka 2

Di dalam kepustakaan ekonomi dikenal istilah konsumen akhir dan konsumen antara. Konsumen akhir adalah pengguna atau pemanfaat akhir dari suatu produk, sedangkan konsumen antara adalah konsumen yang menggunakan suatu produk sebagai bagian dari proses suatu produk lainnya. Pengertian konsumen dalam undang-undang ini adalah konsumen akhir.

Angka 3

Pelaku usaha yang termasuk dalam pengertian ini adalah perusahaan, korporasi, koperasi, BUMN, koperasi, importir, pedagang, distributor, dan lain-lain.

Angka 4

Cukup jelas

Angka 5

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

Cukup jelas

Angka 6

Cukup jelas

Angka 7

Cukup jelas

Angka 8

Cukup jelas

Angka 9

Lembaga ini dibentuk untuk meningkatkan partisipasi masyarakat dalam upaya perlindungan konsumen serta menunjukkan bahwa perlindungan konsumen menjadi tanggung jawab bersama antara pemerintah dan masyarakat.

Angka 10

Cukup jelas

Angka 11

Badan ini dibentuk untuk menangani penyelesaian sengketa konsumen yang efisien, cepat, murah dan profesional.

Angka 12

Cukup jelas

Angka 13

Cukup jelas

Pasal 2

Perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama berdasarkan 5 (lima) asas yang relevan dalam pembangunan nasional yaitu:

1. Asas manfaat dimaksudkan untuk mengamanatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.
2. Asas keadilan dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil.

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

3. Asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha dan pemerintah dalam arti materiil ataupun spiritual.
4. Asas keamanan dan keselamatan konsumen dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan.
5. Asas kepastian hukum dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Cukup jelas

Huruf g

Hak untuk diperlukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif berdasarkan suku, agama, budaya, daerah, pendidikan, kaya, miskin dan status sosial lainnya.

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

Huruf h

Cukup jelas

Huruf i

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Pelaku usaha dilarang membeda-bedakan konsumen dalam memberikan pelayanan.

Pelaku usaha dilarang membeda-bedakan mutu pelayanan kepada konsumen.

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Yang dimaksud dengan barang dan/atau jasa tertentu adalah barang yang dapat diuji atau dicoba tanpa mengakibatkan kerusakan atau kerugian.

Huruf f

Cukup jelas

Huruf g

Cukup jelas

Pasal 8

Ayat (1)

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Cukup jelas

Huruf g

Jangka waktu penggunaan/ pemanfaatannya yang paling baik adalah terjemahan dari kata 'best before' yang biasa digunakan dalam label produk makanan.

Huruf h

Cukup jelas

Huruf i

Cukup jelas

Huruf j

Cukup jelas

Ayat (2)

Barang-barang yang dimaksud adalah barang-barang yang tidak membahayakan konsumen menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ayat (3)

Sediaan farmasi dan pangan yang dimaksud adalah yang membahayakan konsumen menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

Ayat (4)

Menteri dan menteri teknis berwenang menarik barang dan/atau jasa dari peredaran.

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 10

Cukup jelas

Pasal 11

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Yang dimaksud dengan jumlah tertentu dan jumlah yang cukup adalah jumlah yang memadai sesuai dengan antisipasi permintaan konsumen.

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Cukup jelas

Pasal 14

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 18

Ayat (1)

Larangan ini dimaksudkan untuk menempatkan kedudukan konsumen setara dengan pelaku usaha berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak.

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Cukup jelas

Huruf g

Cukup jelas

Huruf h

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 19

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 20

Cukup jelas

Pasal 21

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

Pasal 22

Ketentuan ini dimaksudkan untuk menerapkan sistem beban pembuktian terbalik.

Pasal 23

Cukup jelas

Pasal 24

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 25

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cacat timbul di kemudian hari adalah sesudah tanggal yang mendapat jaminan dari pelaku usaha sebagaimana diperjanjikan, baik tertulis maupun lisan.

Huruf c

Yang dimaksud dengan kualifikasi barang adalah ketentuan standardisasi yang telah ditetapkan pemerintah berdasarkan kesepakatan semua pihak.

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Jangka waktu yang diperjanjikan itu adalah masa garansi

Pasal 28

Cukup jelas

Pasal 29

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 30

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang bertanggung jawab dengan menteri teknis adalah menteri yang bertanggung jawab secara teknis menurut bidang tugasnya.

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

Ayat (3)

Pengawasan yang dilakukan oleh masyarakat dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat dilakukan atas barang dan/atau jasa yang beredar di pasar dengan cara penelitian, pengujian dan/atau survei.

Aspek pengawasan meliputi pemuatan informasi tentang risiko penggunaan barang jika diharuskan, pemasangan label, pengiklanan, dan lain-lain yang disyaratkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan kebiasaan dalam praktik dunia usaha.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 31

Cukup jelas

Pasal 32

Cukup jelas

Pasal 33

Cukup jelas

Pasal 34

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Keberpihakan kepada konsumen dimaksudkan untuk meningkatkan sikap peduli yang tinggi terhadap konsumen (*wise consumerism*).

Huruf f

Cukup jelas

Huruf g

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 35

Ayat (1)

Jumlah wakil setiap unsur tidak harus sama.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 36

Huruf a

Cukup jelas

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Akademis adalah mereka yang berpendidikan tinggi dan anggota perguruan tinggi.

Huruf e

Tenaga ahli adalah mereka yang berpengalaman di bidang perlindungan konsumen.

Pasal 37

Cukup jelas

Pasal 38

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Sakit secara terus menerus sehingga tidak mampu melaksanakan tugasnya.

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Cukup jelas

Pasal 39

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 40

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan keputusan Ketua Badan Perlindungan Konsumen Nasional adalah keputusan yang ditetapkan berdasarkan musyawarah anggota.

Pasal 41

Yang dimaksud dengan keputusan Ketua Badan Perlindungan Konsumen Nasional adalah keputusan yang ditetapkan berdasarkan musyawarah anggota.

Pasal 42

Cukup jelas

Pasal 43

Cukup jelas

Pasal 44

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan memenuhi syarat, antara lain, terdaftar dan diakui serta bergerak di bidang perlindungan konsumen.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 45

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Penyelesaian sengketa konsumen sebagaimana dimaksud pada ayat ini tidak menutup kemungkinan penyelesaian damai oleh para pihak yang bersengketa. Pada setiap tahap diusahakan untuk menggunakan penyelesaian damai oleh kedua belah pihak yang bersengketa.

Yang dimaksud dengan penyelesaian secara damai adalah penyelesaian yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa (pelaku usaha dan konsumen) tanpa melalui pengadilan atau badan penyelesaian sengketa konsumen dan tidak bertentangan dengan undang-undang ini.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 46

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Undang-undang ini mengakui gugatan kelompok atau class action. Gugatan kelompok atau class action harus diajukan oleh konsumen yang benar-benar dirugikan dan dapat dibuktikan secara hukum, salah satu diantaranya adalah adanya bukti transaksi.

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Tolok ukur kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit yang dipakai adalah besar dampaknya terhadap konsumen.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 47

Bentuk jaminan yang dimaksud dalam hal ini berupa pernyataan tertulis yang menerangkan bahwa tidak akan terulang kembali perbuatan yang telah merugikan konsumen tersebut.

Pasal 48

Cukup jelas

Pasal 49

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Unsur konsumen adalah lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat atau sekelompok konsumen.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

Pasal 50

Cukup jelas

Pasal 51

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 52

Cukup jelas

Pasal 53

Cukup jelas

Pasal 54

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan putusan majelis bersifat final adalah bahwa dalam badan penyelesaian sengketa konsumen tidak ada upaya banding dan kasasi.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 55

Cukup jelas

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

Pasal 56

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 57

Cukup jelas

Pasal 58

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 59

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 60

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 61

Cukup jelas

Pasal 62

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 63

Cukup jelas

Pasal 64

Cukup jelas

UU PERLINDUNGAN KONSUMEN

Pasal 65

Cukup jelas

**TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 3821**

