



GUGATAN TERHADAP JUAL BELI RUMAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN BROSUR

Ruth Yiska Lumban Tobing*, Suradi, Dewi Hendrawati

Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

E-mail: ruthyiska@gmail.com

ABSTRAK

Pada saat membeli rumah, pembeli biasanya akan melihat terlebih dahulu brosur yang ditawarkan oleh pengembang. Substansi dari brosur yang ditawarkan pada dasarnya harus berisi mengenai fakta-fakta yang sebenarnya terjadi seperti letak perumahan, type rumah, harga serta fasilitas-fasilitas lain yang ditawarkan. Namun, pada kenyataannya ada saja isi brosur yang tidak sesuai dengan kenyataan yang terjadi seperti spesifikasi rumah yang tidak sesuai ataupun fasilitas-fasilitas yang ditawarkan pada brosur ternyata tidak pernah ada. Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui mengenai suatu brosur termasuk kedalam perjanjian atau tidak sehingga konsumen apabila mengalami kerugian dapat mengetahui dasar gugatan yang digunakan pada gugatan termasuk kedalam wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.

Kata kunci: Brosur; Perbuatan Melawan Hukum; Wanprestasi

ABSTRACT

In terms of buying a house, the buyer usually see the brochure that offered by the developer. The substance of the brochure must be conveyed about the actual facts that related to the house, such as the type, price, and other facilities that offered. However, in reality there were several contents of the brochures that were not in accordance with what was built, such as specifications of the house that were not suitable and the facilities that offered in the brochure did not exist. The purpose of this writing is to find out if brochure is included to the offer or not, so that if consumer suffers a loss, he can find out the basis of the claim that is used, which is a tort or a default.

Keywords: Brochure; Tort; Default

I. PENDAHULUAN

Berdasarkan tingkat prioritasnya, manusia memiliki kebutuhan primer yang bersifat pokok dan mendesak. Kebutuhan pokok tersebut terdiri dari sandang (pakaian), pangan (makanan), dan papan (tempat tinggal). Salah satu dari kebutuhan pokok tersebut adalah rumah. Rumah sebagai kebutuhan pokok manusia dapat diperoleh dengan cara membangun sendiri ataupun membeli.

Pembelian rumah dapat terjadi akibat dari adanya penawaran berupa promosi dari sipenjual kepada sipembeli. Apabila setelah adanya penawaran pembeli menyatakan setuju, maka dalam hal ini telah terjadi penerimaan dimana penerimaan merupakan pernyataan oleh pihak yang ditawarkan bahwa ia menerima penawaran tersebut yang mengakibatkan bahwa ia bersedia untuk melakukan perjanjian dengan pihak yang menawarkan.

Pada beberapa kasus, terdapat ketidakcocokan antara brosur yang diberikan kepada sipembeli dengan kenyataan yang terjadi dilapangan. Ketidakcocokan tersebut kemudian menimbulkan kekecewaan kepada sipembeli. Karenanya, pembeli menuntut kepada penjual mengenai rumah yang tidak sesuai dengan ekspektasinya (yang tidak sesuai dengan brosur).

Salah satu kasus yang terjadi adalah kasus antara Linawaty Tjhang sebagai penggugat dan PT. Suner Agung Real Estate Development & Construction sebagai Tergugat. Kasus ini berawal dari penawaran dalam sebuah brosur perumahan

mengenai rukan (rumah kantor) yang diberikan oleh PT. Suner Agung. Dalam brosur tersebut, hanya terdapat petak-petak rukan yang akan disewakan beserta site plan dari blok-blok yang terdapat di perumahan kelapa gading.

Pada gugatannya, Linawaty mengatakan bahwa PT. Suner Agung telah melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan mendirikan bangunan mesin diesel didepan rumah yang dibeli oleh Linawaty dimana hal tersebut tidak sesuai dengan penjelasan (Site Plan) dalam brosur. Ia juga menyatakan bahwa ia kehilangan kesempatan untuk menikmati, mempergunakan dalam menjalankan usaha. Dalam putusannya, Hakim Pengadilan Negeri menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang kemudian dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi dan menyatakan bahwa Gugatan linawaty adalah kabur dikarenakan terdapat kontradiksi antara posita dan petitum, yang kemudian dikuatkan oleh Mahkamah Agung.

Kasus yang lain, pada Putusan No. 570/Pdt.G/2011/PN.JKT SEL, antara Irma Rachmawati Rozy sebagai penggugat dan PT. Titan Property sebagai Tergugat. Seperti kasus pertama, kasus ini dimulai dari penawaran yang diberikan oleh PT. Titan Property dalam bentuk brosur kepada Irma. Dalam brosur tersebut tertera mengenai letak dari unit-unit apartemen di Tower Berkeley yang memiliki 2 lantai serta fasilitas kolam renang. Tower tersebut pada dasarnya belum selesai dibangun, tetapi PT. Titan Property menjanjikan bahwa Tower tersebut akan selesai dibangun dalam 2 Tahun.

Pada gugatannya, Irma menyatakan bahwa PT. Titan Property telah melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan bangunan Tower yang dibelinya ternyata belum selesai dibangun pada jangka waktu yang telah disepakati dan terdapat beberapa perubahan terhadap gambar arsitektur, spesifikasi teknik bangunan serta fasilitas-fasilitas lain yang tidak sesuai dengan brosur. Dalam putusannya, Hakim Pengadilan Negeri menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima karena gugatan penggugat merupakan suatu peristiwa wanprestasi bukan perbuatan melawan hukum. Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah brosur termasuk kedalam perjanjian ?
2. Pelanggaran terhadap brosur termasuk perbuatan melawan hukum atau wanprestasi ?

II. METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Yuridis berarti pendekatan yang mengacu pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan normatif merupakan pendekatan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.¹

Spesifikasi penelitian ini yang digunakan didalam penelitian ini

adalah penelitian deskriptif analitis yang bertujuan untuk menggambarkan secara cepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.²

Metode pengumpulan data yang dilakukan pada penelitian ini adalah dengan cara studi kepustakaan (library research), yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang berkaitan dengan objek kajian penelitian ini yang dapat berupa peraturan perundang-undangan, literatur dan karya tulis ilmiah lainnya.

Metode analisis data yang dipakai pada penelitian ini adalah kualitatif. Menurut Bogdan dan Taylor metode kualitatif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diminati.³ Berdasarkan pengertian tersebut dapat diketahui bahwa data-data yang digunakan dalam penelitian ini tidak berupa angka-angka melainkan kata-kata verbal.

¹ Surjono sukanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta : PT. Grafindo Persada, 2006), halaman 13.

² Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004), halaman 25.

³ Prof. Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)* (Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2018), halaman 139.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Kasus Posisi Perkara Linawaty Tjhang Melawan PT. Sunter Agung Real Estate Development & Construction

Perkara ini berawal dari adanya penawaran suatu produk yang dilakukan oleh PT. Sunter Agung kepada Linawaty. Produk yang ditawarkan merupakan sebuah Rukan (Rumah Kantor) yang berlokasi di perumahan Gading Mediterania Residence (Kelapa Gading). Dengan adanya penawaran tersebut, Linawaty tertarik untuk membeli Rukan dengan kode unit RK/028/J (Unit R/28) dan telah melakukan pembayaran.

Permasalahan muncul pada saat Rukan tersebut akan diserahkan kepada Linawaty dimana Linawaty keberatan dengan adanya bangunan permanen untuk menyimpan mesin diesel yang dilengkapi dengan cerobong asap dimana hal tersebut tidak terpadat pada site plan brosur penawaran yang diberikan oleh PT. Sunter Agung. Dalam gugatannya, Linawaty menyatakan bahwa adanya bangunan mesin diesel tersebut dapat mendatangkan kerugian serta mengganggu kegiatan penggugat dalam menjalankan kegiatan usaha pada Rukan tersebut. Selain dari adanya bangunan mesin diesel yang berdiri didepan Rukan tersebut, Linawaty juga menyayangkan sikap dari PT. Sunter Agung yang tidak memberikan akta jual beli atas Rukan tersebut kepada Linawaty.

Linawaty kemudian menyatakan bahwa PT. Sunter

Agung telah melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan :

- a. PT. Sunter Agung telah melakukan tindakan ceroboh yaitu melakukan pembangunan mesin diesel di depan (halaman) Rukan dimana hal tersebut tidak sesuai dengan penjelasan (Site Plan) pada penawaran yang diberikan kepada Linawaty.
- b. PT. Sunter Agung telah menyalah gunakan kepercayaan dari Linawaty karena tidak pernah memberikan progres report dalam melakukan pembangunan Rukan R/28.
- c. Adanya bangunan mesin diesel didepan (halaman) Rukan berpotensi mendatangkan kerugian serta mengganggu kegiatan Linawaty dalam menjalankan kegiatan usaha (bisnis) pada Rukan tersebut.
- d. PT. Sunter Agung telah merusak hak subyektif Linawaty sebagai pemilik sah Rukan tersebut.

Dalam eksepsinya, PT. Sunter Agung sebagai tergugat menyatakan bahwa terdapat perbedaan dalam posita maupun dalam petitum gugatan Linawaty (Penggugat), antara lain :

- a. Pada Posita angka 3, penggugat menyatakan bahwa pembayaran uang muka pertama dilakukan pada tanggal 10 Mei 2002, sedangkan dalam posita nomor 4 penggugat menyatakan bahwa pembayaran uang muka pertama dilakukan pada 17 Mei 2002.
- b. Pada posita angka 5 dan angka 7 penggugat menyatakan bahwa ia merupakan pemilik yang sah atas Rukan unit R/28

Pada putusannya, Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara

dalam putusan no. 120/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Ut., tertanggal 11 April 2007 menyatakan menolak eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya serta mengabulkan gugatan dari Penggugat untuk sebagian serta menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Pada tingkat banding yang diajukan oleh Tergugat, hakim memutus perkara tersebut dengan menerima permohonan banding dari pembanding/tergugat serta membatalkan putusan sebelumnya. Pada tingkat kasasi yang diajukan oleh penggugat, Hakim Agung menguatkan putusan pada tingkat banding dan menyatakan bahwa terdapat kontradiksi didalam gugatan yang diajukan oleh penggugat.

2. Kasus Posisi Perkara Irma Rachmawati Rozy melawan PT. Titan Property

PT. Titan Property sebagai salah satu pengusaha property memasarkan produknya melalui brosur yang ditawarkan langsung oleh Tanti sebagai unit manager pada PT. Titan Property. Tertarik dengan penawaran tersebut, Irma Rachmawati kemudian membeli salah satu unit apartemen Aston Urbana dan telah melakukan pembayaran.

Pada gugatannya, Irma menyatakan bahwa PT. Titan Property telah melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan :

a. PT. Titan Property selaku tergugat belum pernah memberikan dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (PPJB) kepada penggugat sebagai

bukti kesepakatan kedua belah pihak.

- b. Terjadi keterlambatan jadwal penyerahan apartemen, dimana tergugat telah berjanji untuk menyelesaikan pembangunan Tower dalam 2 tahun, namun ternyata pembangunan tersebut selesai dalam kurun waktu 4 tahun.
- c. Terdapat perubahan pembangunan apartemen yang dilakukan sepihak oleh tergugat, antara lain terhadap gambar arsitektur, spesifikasi teknik bangunan serta fasilitas-fasilitas lain seperti kolam renang, jumlah bangunan bertingkat yang semula 2 lantai menjadi 3 lantai yang pada dasarnya tidak sesuai dengan brosur yang diberikan pada saat penawaran.
- d. Pada saat penggugat menuntut pengembalian uang, tergugat membebani dengan pemotongan sebesar 20% dari total kewajiban biaya administrasi (DP), Pajak, Booking Fee serta DP yang telah disetorkan menjadi hangus. Menurut penggugat, hal tersebut telah melanggar ketentuan Bab V tentang Ketentuan Pencantuman Klausula Baku, pasal 18 ayat 1 huruf c dan pasal 18 ayat 3 UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sehingga pemotongan tersebut haruslah dibatalkan.

Kemudian, tergugat dalam eksepsinya pada pokoknya menyatakan bahwa penggugat tidak cermat dalam memahami persoalan karena perkara tersebut merupakan perkara wanprestasi dan bahwa tergugat telah memberitahukan kepada penggugat mengenai penandatanganan PPJB.

Pada putusannya, hakim pengadilan negeri jakarta Selatan menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima karena menurut majelis hakim, perkara ini didasarkan pada suatu bentuk perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak sehingga hal tersebut menurut majelis hakim merupakan bentuk perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat.

B. Pembahasan

1. Kedudukan Brosur didalam Perjanjian

Pelaku usaha dalam mengembangkan bisnisnya memiliki strategi-strategi tersendiri. Selain pada strategi dalam keuangan, pelaku usaha juga harus memasarkan produknya dikalangan masyarakat demi meningkatkan jumlah penjualan. Para pengusaha property atau selanjutnya akan disebut sebagai pengembang melakukan kegiatan promosi melalui media iklan di televisi, pemberian brosur, pemasangan papan iklan di pinggir jalan, dan lainnya, namun jenis promosi yang akan dibahas oleh penulis adalah promosi melalui brosur.

Saat melakukan transaksi jual beli, termasuk jual beli rumah, sebenarnya telah terjadi 3 tahapan yaitu tahap pratransaksi, tahap transaksi dan tahap purnatransaksi. Hal ini sesuai dengan tahapan-tahapan dalam perancangan kontrak yaitu tahap praperancangan kontrak, tahap perancangan kontrak, dan tahap pascaperancangan kontrak.⁴

⁴ I nyoman dalam H. Salim HS, *Perancangan Kontrak & Memorandum of*

a. Tahap Perancangan Kontrak

Tahap praperancangan kontrak merupakan tahap yang dilakukan sebelum kontrak disusun. Tahap ini terdiri dari 4 elemen, yaitu penawaran, penerimaan tanpa syarat, pertimbangan mengenai hal-hal terkait serta kesepakatan antar pihak yang dicapai secara ikhlas dan sadar.⁵ Semua elemen tersebut dapat dilakukan secara lisan, namun apabila ingin memiliki bukti yang lebih kuat maka para pihak dapat melanjutkannya pada tahap pembuatan/ perancangan kontrak.

Penawaran atau dapat disebut juga dengan *offer* merupakan pernyataan kehendak yang bermaksud untuk membuat perjanjian dengan orang yang ditawarkan. Hal ini sesuai dengan pernyataan Treitel yang mengatakan bahwa "*An offer is an expression of willingness to contract on specified terms, made with the intention that it shall become binding as soon as it is accepted by the person to whom it is addressed*"⁶

Penawaran setidaknya harus berisi mengenai :

1. An indication of the undertaking which the offeror proposes to give.

Understanding (MoU), (Jakarta : Sinar Grafika, 2007), halaman 85.

⁵ Taufik H. Simatupang, *Aspek Hukum Periklanan dala Perspektif Perlindungan Konsumen* (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti., 2004), halaman 34.

⁶ Treitel dalam Prof. Dr. Yohannes Simamora. *Hukum Perjanjian : Prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Oleh Pemerintah*. (Surabaya : LaksBang PRESSindo, 2009), halaman 194.

2. A statement of the price, or consideration, the offeror demands from the offeree in return for that undertaking.⁷

Apabila dilihat dari teori perdata, ternyata tidak semua pernyataan mengenai penawaran merupakan murni penawaran, hal ini dikarenakan bisa jadi pernyataan tersebut merupakan undangan untuk melakukan penawaran.

Robert Bradgate menyatakan bahwa *an invitation to treat is a preliminary step in negotiations – an invitation to another person to make an offer*. Ia menyatakan bahwa undangan untuk melakukan penawaran merupakan langkah awal dari negosiasi yang akan dilakukan.⁸ Contoh simpelnya adalah apabila calon pembeli menanyakan mengenai tersedianya suatu produk kepada penjual. Dalam hal ini yang sebenarnya terjadi adalah undangan untuk melakukan penawaran, bukan penawaran.

Pada keada kasus yang dibahas, yang menjadi poin utama adalah mengenai penyalahgunaan brosur yang dilakukan oleh pengembang. Pada kasus pertama antara Linawaty Tjhang dan PT. Sunter Agung terdapat ketidakcocokan antara brosur yang diterima oleh Linawaty sebagai penggugat dengan rukan yang dibeli dari PT. Sunter Agung. Ketidakcocokan itu ada pada bangunan mesin diesel yang ada di halaman rukan. Hal ini tidak sesuai

dengan *site plan* pada brosur yang diterima oleh Linawaty. Kasus ini sejalan dengan kasus kedua antara Irma Rachmawati Rozy dan PT. Titan Property dimana terdapat ketidakcocokan antara brosur dengan kenyataan yang terjadi dilapangan.

Mengenai brosur, Robert Bradgate mengatakan bahwa *catalogue or brochure is normally an invitation to treat*.⁹ Diatas telah dikatakan bahwa sebuah penawaran setidaknya harus menyertakan juga hal-hal pokok yang ada didalam kontrak (unsur *essentialia*). Berdasarkan pernyataan tersebut, dapat dikatakan bahwa sebuah penawaran harus didasari juga dengan adanya niat (*intention*) untuk terikat sehingga penawaran tersebut dapat dikatakan sebagai penawaran yang mengikat.¹⁰

Dengan demikian, brosur ataupun iklan dikatakan sebagai penawaran dengan adanya persyaratan-persyaratan sebagai berikut¹¹ :

- a. Jika bahasa yang digunakan di dalam iklan dan tindakan yang dilakukan oleh si produsen (pengiklan) mengindikasikan adanya kesediaan untuk terikat dengan syarat-syarat yang

⁹ Robert Bradgate dalam Michael Frumston, *op.cit.*, halaman 504 berdasarkan kasus antara Grainger & Son vs Gough (*Surveyor of Taxes*).

¹⁰ Yohanes Sogar Simamora, *op.cit.*, halaman 195.

¹¹ Hendrik Alfian Pasaribu, Kekuatan Mengikat Janji-Janji yang Di dalam Iklan Ditinjau Dari Kerangka Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law Serta Putusan Pengadilan di Indonesia, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2013, halaman 18.

⁷ Michael Frumston, *Law of contract*, (United Kingdom : LexisNexis, 2010), halaman 497.

⁸ Robert Bradgate dalam Michael Frumston, *op.cit.*, halaman 502.

dinyatakan di dalam iklan (*intention to create a legal relationship*)

- b. Pada dasarnya, iklan itu dapat diterima tanpa diperlukan negosiasi lebih lanjut diantara para pihak
- c. Iklan untuk *unilateral contract* (kontrak sepihak)

Pada kasus yang dibahas, brosur yang digunakan termasuk kedalam bagian penawaran. Hal ini dikarenakan pada brosur yang diberikan oleh pengembang telah dijelaskan mengenai site plan perumahan, tipe-tipe perumahan beserta harganya sampai kepada fasilitas-fasilitas yang akan didapatkan dimana dengan adanya pernyataan-pernyataan tersebut maka mengindikasikan adanya kesediaan untuk terikat dengan syarat-syarat yang dinyatakan atau dengan kata lain bersedia untuk membuat kontrak selanjutnya antara pengembang dan pembeli. Selain itu brosur tersebut merupakan *unilateral contract* dimana brosur tersebut merupakan kontrak sepihak dimana si pembuat brosur (pengembang) memang bermaksud untuk mengikat atas dasar iklan yang dibuatnya.¹²

Berdasarkan penjelasan diatas, dapat dikatakan bahwa brosur memiliki bagian penting pada tahap prakontrak. Dikatakan penting karena brosur berisi mengenai informasi-informasi yang dibutuhkan oleh calon pembeli, seperti harga, kualitas serta keterangan-keterangan lainnya yang dapat membantu calon pembeli untuk menentukan apakah ia akan membeli produk tersebut atau tidak.

¹² Ibid, halaman 19.

Setelah adanya penawaran, pihak yang ditawarkan memiliki hak untuk menerima ataupun menolak tawaran tersebut. Pernyataan penerimaan yang diberikan oleh orang yang ditawarkan, baik itu secara lisan maupun tulisan maka akan menimbulkan kesepakatan. Apabila telah tercapai kata sepakat, maka menurut prinsip konsensualisme pada saat itu pulalah telah terjadi suatu perjanjian. Selanjutnya apabila para pihak ingin memiliki bukti yang kuat mengenai perjanjian tersebut, para pihak dapat membuat kontrak.

b. Tahap perancangan kontrak

Tahap perancangan kontrak merupakan tahap untuk menyusun dan merancang substansi kontrak yang akan disetujui dan ditandatangani oleh para pihak. Penyusunan kontrak ini dapat dilakukan oleh kedua belah pihak maupun oleh salah satu pihak saja. Tahap perancangan kontrak terdiri dari 5 bagian yaitu pembuatan draft kontrak, saling menukar draft kontrak, revisi, penyelesaian akhir dan penutup.¹³

Pada umumnya, jual beli rumah berupa tanah dan bangunan dari developer wajib dilakukan dalam suatu perjanjian jual beli secara tertulis, yang didahului dengan suatu perjanjian jual beli di bawah tangan berupa perjanjian pengikatan jual beli.¹⁴ Pada kedua

¹³ H. Salim HS, *op.cit.*, halaman 90.

¹⁴ Muh. Anis dan Nurfiyah Anwar, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah dari Developer di Kota Makassar*, *Laa maisyir Jurnal Ekonomi Islam* Vol. 4 No. 1, Juni 2017, halaman 100.

kasus tersebut, saat pembeli setuju untuk membeli sebuah rumah dari pengembang maka selanjutnya adalah penjual rumah atau pengembang akan memberikan surat bukti pemesanan tanah dan bangunan atau biasa disebut sebagai SPR (Surat Pemesanan Rumah) kepada pembeli. SPR biasanya akan berisi mengenai data dari pembeli, spesifikasi rumah, jumlah harga yang harus dibayar serta cara pembayaran.

Setelah keluarnya SPR, pengembang biasanya akan memberikan PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli). Keduanya merupakan surat perjanjian dibawah tangan dimana PPJB diberikan oleh pengembang dikarenakan perjanjian tersebut masih digantungkan kepada sesuatu, baik itu terhadap waktu maupun syarat. Contohnya, PPJB diberikan oleh pengembang dikarenakan perumahan yang ditawarkan ternyata belum selesai dibangun, atau apabila pengembang mengajukan kredit ke suatu bank tertentu, ternyata bank tersebut belum memberikan pernyataan setuju atau tidak atas pengajuan kredit oleh pengembang. Pada kedua kasus tersebut, dapat diketahui bahwa PPJB diberikan oleh pengembang dikarenakan pada saat itu ternyata rumah yang dipesan belum selesai dibangun.

PPJB berisi pasal-pasal yang mengatur mengenai kewajiban-kewajiban dari para pihak dan hanya akan ditandatangani oleh kedua belah pihak. Pada surat tersebut akan tertera mengenai kewajiban dari pembeli untuk membayar angsuran serta kewajiban dari penjual untuk membangun rumah dalam kurun waktu yang telah disepakati. Selain

itu, didalamnya juga diatur mengenai cara penyelesaian sengketa apabila para pihak tidak melakukan kewajiban sebagaimana yang tertulis didalam PPJB tersebut.

Seperti perjanjian pada umumnya, PPJB juga memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang menandatangani serta mengadopsi asas-asas didalam perjanjian pada umumnya seperti asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas kepastian hukum dan asas itikad baik. Apabila semua syarat telah terpenuhi dimana permohonan kredit yang diajukan oleh pengembang telah disetujui oleh bank ataupun pengembang telah membangun perumahan tersebut maka selanjutnya yang akan diurus adalah mengenai Akta Jual Beli (AJB). Untuk itu, penting bagi konsumen untuk menandatangani perjanjian PPJB karena dengan tidak adanya perjanjian tersebut justru akan lebih melemahkan kedudukan konsumen dikarenakan tidak adanya ikatan hukum (alat bukti) secara tertulis.

Akta Jual Beli termasuk kedalam akta otentik. Hal ini berarti AJB memiliki kekuatan pembuktian yang lebih sempurna karena sebuah akta otentik harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat hukum yang berwenang (dalam kasus ini pejabat hukumnya adalah notaris). Dikatakan sebagai Akta Jual Beli dikarenakan adanya campuran dari adat maupun dari hukum tanah dimana menurut hukum tersebut, sehingga surat jual beli tanah bukan termasuk kedalam surat perjanjian melainkan akta.

Terlepas dari apakah surat-surat tersebut merupakan akta dibawah tangan atau akta otentik,

surat-surat tersebut merupakan 'Perjanjian' dimana berdasarkan KUHPerdara terdapat asas-asas yang harus dipatuhi oleh para pihak. Misalkan mengenai asas kebebasan berkontrak, surat-surat yang diberikan oleh pengembang kepada pembeli pasti memiliki format yang berbeda dengan isi pasal yang berbeda pula. Contohnya mengenai surat pemesanan rumah, pada perkara antara Linawaty dan PT. Sunter Agung, judul dari surat tersebut adalah Surat Bukti Pemesanan Tanah & Bangunan sedangkan pada perkara antara Irma dan PT. Titan judulnya adalah Surat Pemesanan.

Berdasarkan kasus tersebut, yang menarik adalah tidak semua hal yang tertulis didalam brosur dicantumkan didalam SPR maupun PPJB. Hal ini kemudian menjadi permasalahan apabila terdapat hal-hal didalam brosur yang menarik minat pembeli untuk membeli rumah tersebut ternyata tidak ada saat setelah rumah tersebut jadi.

Pada tahap ini, pembeli harus lebih cermat dan teliti dalam membaca surat bukti pemesanan maupun surat perjanjian pengikatan jual beli yang diberikan oleh pengembang karena surat-surat tersebut lebih memiliki kekuatan mengikat daripada brosur karena pada tahap ini brosur hanya dianggap sebagai janji-janji prakontrak. Selain brosur, 'iming-iming keuntungan investasi' yang dijanjikan oleh PT. Titan Property kepada Irma Rachmawati selaku pembeli juga termasuk kedalam janji-janji prakontrak.

c. Tahap pasca perancangan kontrak

Sebuah transaksi jual beli rumah akan sampai pada tahap ini apabila telah dibuat suatu kontrak berupa surat pemesanan rumah maupun surat perjanjian perikatan jual beli. Pada tahap ini terdapat 2 hal yang harus diperhatikan oleh para pihak yaitu pelaksanaan dan penafsiran kontrak serta alternatif penyelesaian sengketa.¹⁵

Pada tahap ini, para pihak seharusnya melakukan kewajibannya sesuai dengan apa yang telah tertulis didalam kontrak. Dalam perjanjian jual beli rumah misalnya, setelah kontrak telah selesai dibuat, maka seharusnya pengembang (penjual) menyerahkan rumah kepada pembeli dan pembeli berkewajiban membayar seperti yang telah tertera dalam kontrak. Namun, ternyata tidak semua pihak menerapkan asas itikad baik tersebut. Penyebab dari timbulnya konflik pada tahap pascaperancangan kontrak biasanya menyangkut kualitas dan kegunaan produk serta layanan purna jual. Adanya perbedaan pemahaman terhadap isi perjanjian juga menjadi salah satu hal yang menimbulkan konflik.

Pasal 1338 (1) KUHPerdara menyatakan bahwa kontrak tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat kontrak, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang. Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, dapat diketahui bahwa :

¹⁵ Niewehnhuis dalam H. Salim HS, *op.cit.*, halaman 92.

1. Kontrak mengikat para pihak karena para pihak telah dengan jelas memperjanjikkannya dengan memperhatikan syarat sah kontrak.
2. Selain karena telah diperjanjikan dengan jelas, kekuatan mengikat kontrak juga didasarkan pada sifat kontrak, kepatutan, kebiasaan dan undang-undang.

Pada tahap ini, janji-janji prakontrak baik itu secara lisan maupun tulisan seharusnya tetap diterapkan sesuai dengan aspek maupun asas yang timbul akibat dari hubungan kontraktual antara pembeli dan penjual. Dengan adanya penjelasan diatas, maka dapat diketahui bahwa asas-asas yang terdapat didalam perjanjian tidak hanya dipakai pada tahap perancangan kontrak saja tetapi dipakai disemua tahap sampai pada pelaksanaan kontrak.

Dipakainya asas-asas perjanjian disemua tahap perancangan kontrak mengakibatkan brosur dan janji-janji prakontrak juga seharusnya tetap dilaksanakan walaupun hal-hal tersebut tidak tertulis didalam kontrak. Pada kasus yang dibahas ternyata pengembang tidak melaksanakan asas-asas tersebut terutama asas itikad baik. Hal ini tercermin dari gugatan pembeli terhadap penjual dimana rumah ataupun rukan yang dibelinya ternyata tidak sesuai dengan apa yang tertera pada brosur yang diterima oleh pembeli diawal transaksi.

2. Dasar Gugatan yang di pakai dalam Menggugat Janji-Janji Prakontrak

- a. Analisis diterimanya gugatan konsumen atas dasar perbuatan melawan hukum

Pada perkara antara Linaway Tjhang dan PT. Sunter Agung Real Estate Development & construction yang menjadi poin utama yang perlu dibahas adalah bahwa terdapat perbedaan antara brosur yang diterimanya dengan keadaan rukan yang dibeli. Ternyata, didepan/ halaman rukan yang dibeli terdapat mesin diesel milik tergugat yang mengganggu penggugat sebagai pemilik dimana hal tersebut tidak tercantum didalam brosur ataupun site plan yang diterima oleh penggugat.

Pada brosur maupun janji-janji prakontrak, dapat terjadi kekeliruan dalam pemaparan atau kurangnya pemahaman dan ketidakmampuan dalam memberikan deskripsi atas suatu kontrak yang tidak sesuai dengan pelaksanaan kontrak *misrepresentation*.¹⁶ Pada Black Dictionary dikatakan bahwa *misrepresentation is the act of making a false or misleading assertion about something with the intent to deceive*.¹⁷ Dari pengertian tersebut dapat diketahui bahwa *misrepresentation* merupakan pernyataan tentang sesuatu yang tidak benar oleh pihak yang satu

¹⁶ Bismar Nasution, *Misrepresentation dalam kontrak: Analisis terjadinya perbedaan informasi pada fase pra kontraktual dengan kontrak*, USU Law Journal Vol. 5 No.2, 2017, halaman 88.

¹⁷ Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, 8 th Edition, (West Publishing CO. St. Paul, Min, 2004), halaman 3169.

kepada pihak yang lain sebelum kontrak terjadi. Pernyataan ini berpengaruh terhadap terjadinya suatu kontrak tetapi bukan bagian dari kontrak tersebut.

Selanjutnya, Untuk menentukan adanya *misrepresentation* dalam suatu iklan maka akan dilihat apakah dalam iklan tersebut terdapat pernyataan yang secara eksplisit atau implisit bertolak belakang dengan fakta, atau jika informasi penting untuk mencegah terjadinya misleading dalam suatu praktek, klaim, representasi, atau kepercayaan yang reasonable tidak dipaparkan (omission).¹⁸

Terkait dengan kasus yang dibahas, bangunan mesin diesel yang terdapat di halaman rumah penggugat termasuk kedalam jenis *Fraudulent misrepresentation* serta merupakan bagian dari iklan yang menyesatkan, berikut pengertiannya:

*Fraudulent misrepresentation is a false statement that is known to be false or is made recklessly — without knowing or caring whether it is true or false — and that is intended to induce a party to detrimentally rely on it.*¹⁹ yang berarti bahwa pernyataan yang tidak benar dan memang sengaja dibuat untuk menggerakkan pihak lawan agar bersedia melakukan kontrak.

Iklan yang menyesatkan terjadi apabila iklan tersebut sebenarnya memuat informasi yang benar tetapi informasi tersebut dapat

menimbulkan persepsi yang salah atau mengelabui konsumen. Iklan yang menyesatkan dimungkinkan juga walaupun pernyataan yang terdapat dalam iklan tersebut tidak secara nyata mengandung unsur penyesatan, namun konsumen dapat memperoleh kesimpulan yang salah akibat informasi yang terkandung dalam klaim iklan tersebut.²⁰

Brosur dalam kasus tersebut termasuk kedalam *Fraudulent misrepresentation* serta merupakan bagian dari iklan yang menyesatkan dikarenakan dengan tidak dicantulkannya bangunan mesin diesel kedalam brosur maupun site plan maka pada brosur tersebut hanya terdapat halaman rukan yang luas sehingga Linawaty sebagai pembeli berasumsi bahwa halaman tersebut nantinya dapat dijadikan sebagai tempat parkir mobil. Dalam hal ini penggambaran halaman rumah yang luas kedalam suatu brosur oleh pengembang tersebut berhasil membuat Linawaty sebagai pembeli menarik kesimpulan yang salah sehingga Linawaty selaku konsumen tertarik untuk memesan rukan kepada pengembang. Hal ini sesuai dengan surat bukti pemesanan tanah dan bangunan tertanggal 10 Mei 2002.

Pengembang melalui brosur dan *site plan* yang disebarakan tentu saja tidak mengklaim atas adanya bangunan mesin diesel di halaman rukan milik konsumen sehingga ketika konsumen telah membayar

¹⁸ Dedi Harianto, *Standar Penentuan Informasi Iklan Menyesatkan*, Jurnal Equality Vol.13 No.1, Februari 2018, halaman 44.

¹⁹ Bryan A. Garner, *op. cit.*, halaman 3170.

²⁰ Hanafi Amrani, *Perilaku Menyimpang Praktik Bisnis Periklanan dalam Perspektif Hukum Pidana dan Penegakan Hukumnya*, Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM Vol. 23 No. 4, Oktober 2016, halaman 599.

lunas dan menerima rukan miliknya dia tidak bisa mengajukan ganti rugi dengan alasan wanprestasi. Pasal wanprestasi tidak dapat dikenakan karena kata-kata 'halaman Rukan milik penggugat seharusnya lepas pandang dan dapat dipergunakan untuk parkir kendaraan' yang terdapat pada poin nomor 6 gugatan adalah hanya atas persepsi dari penggugat sendiri dengan melihat ruang kosong didepan rukan yang terdapat pada brosur maupun *site plan*.

Berdasarkan penjelasan tersebut dapat diketahui bahwa mesin diesel yang dipersengketakan disini bukan termasuk kedalam perjanjian. Hal ini dikarenakan tidak dicantumkannya mesin diesel tersebut didalam brosur. Akan berbeda ceritanya apabila didalam brosur tercantum fasilitas-fasilitas yang akan diterima oleh Linawaty sebagai pembeli, namun pada kenyataannya fasilitas-fasilitas tersebut tidak ada.

Mengenai kasus ini, hakim pada pengadilan tingkat pertama telah cukup mempertimbangkan dasar gugatan yang diajukan yaitu mengenai perbuatan melawan hukum, baik mengenai fakta-faktanya maupun dalil yang digunakan dalam mempertimbangkannya. Namun tidak sejalan dengan putusan tersebut, pengadilan banding menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima dikarenakan terdapat kontradiksi antara posita dan petitum gugatan penggugat. Hal ini sejalan dengan putusan Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa gugatan penggugat adalah kabur.

Menurut hemat penulis, baik pengadilan tinggi maupun

pengadilan mahkamah agung kurang cukup mempertimbangkan dasar hukum dan dasar gugatan penggugat melainkan hanya mempertimbangkan dalil memori banding yang diajukan oleh tergugat. Menilik lebih jauh, walaupun dasar gugatan perbuatan melawan hukum sudah tepat, namun dalam gugatan tersebut ternyata masih memiliki wilayah abu-abu antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi. Mungkin hal inilah yang menjadi dasar dari memori banding yang diajukan oleh tergugat. Hal ini tercermin dari tuntutan yang diajukan pada gugatan penggugat untuk dilakukannya pembatalan perjanjian. Pernyataan tersebut terdapat didalam putusan Mahkamah Agung No. 2559 K/Pdt/2008 yaitu :

1. Halaman 5 poin 8

Demi kepastian hukum, karena tergugat tidak mempunyai itikad baik dalam menjalankan kewajibannya sebagai penjual, padahal penggugat telah melakukan pembayaran pelunasan atas Rukan R/28, sehingga surat bukti pemesanan tanah dan bangunan tertanggal 10 Mei 2002 adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun

2. Halaman 6 poin 3

Menyatakan surat bukti pemesanan tanah dan bangunan tertanggal 10 Mei 2002 adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun.

3. Halaman 13 poin 4.2

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 KUHPerdara

Mengenai dasar gugatan perbuatan melawan hukum pada gugatan penggugat walaupun sudah terdapat hubungan kontraktual antara penggugat dan tergugat yang tercermin dari adanya surat pemesanan rumah dan surat perjanjian perikatan jual beli, Suharnoko mengatakan bahwa adanya hubungan kontraktual antara penggugat dan tergugat tidak menghalangi penggugat untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum.²¹

Hal ini dikarenakan pelanggaran yang dilakukan oleh salah satu pihak dapat juga merupakan pelanggaran terhadap ketentuan undang-undang atau merupakan suatu perbuatan yang melanggar asas kepatutan dalam lalu lintas bermasyarakat. Atau dalam kasus yang dibahas, dasar perbuatan melawan hukum pada gugatan tersebut dikarenakan hal yang dikatakan 'mesin diesel' bukan merupakan bagian dari brosur. Dalam hal ini tergugat tidak mencantumkan mengenai mesin diesel didalam brosur sehingga pada dasarnya hal yang diajukan sebagai perbuatan melawan hukum bukan merupakan bagian dari suatu perjanjian.

Dengan demikian, dasar gugatan yang diajukan oleh penggugat sudah benar yaitu mengajukan ganti rugi atas dasar

perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum terdapat pada pasal 1365 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

b. Analisis ditolaknya gugatan konsumen atas dasar perbuatan melawan hukum

Pada gugatan penggugat (Irma Rachmawati Rozy) yang diajukan kepada tergugat (PT. Titan Property), penggugat mendalilkan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tergugat secara sepihak telah melakukan perubahan terhadap gambar arsitektur, spesifikasi teknis bangunan serta fasilitas-fasilitas termasuk menambah jumlah lantai dari semula 2 menjadi 3 yang tidak sesuai dengan brosur yang diberikan penggugat serta tergugat hanya mengumbar janji-janji dalam brosur serta tidak memiliki itikad baik dalam melakukan kegiatan usaha sehingga mengakibatkan keterlambatan penyelesaian pembangunan apartemen hampir 4 tahun.

Pada kasus ini masalah terjadi karena penggugat merasa telah dirugikan karena janji-janji prakontrak yang diucapkan oleh pengembang ternyata tidak dipenuhi.

Mengenai janji-janji prakontrak, menurut teori hukum kontrak klasik tidak dapat dituntut pertanggungjawabannya karena janji-janji tersebut merupakan janji-janji prakontrak yang tidak tercantum dalam kontrak (dalam hal ini surat

²¹ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2004), halaman halaman 125.

perjanjian pengikatan jual beli). Dengan demikian, menurut teori ini, penggugat tidak dapat menuntut ganti rugi. Sedangkan menurut teori hukum kontrak modern, suatu kepastian hukum lebih menekankan pada terpenuhinya rasa keadilan.²² Konsekuensinya adalah pihak yang mengundurkan diri dari perundingan tanpa alasan yang jelas dapat dituntut pertanggungjawaban atas kerugian yang diderita oleh pihak lain.

Pada pertimbangannya, hakim pengadilan negeri menyatakan bahwa gugatan penggugat bukan merupakan perbuatan melawan hukum tetapi merupakan wanprestasi sehingga gugatan penggugat menjadi tidak jelas/kabur. Majelis Hakim juga menyatakan bahwa perkara tersebut merupakan suatu bentuk perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak akan tetapi bentuk pesanan tersebut tidak sesuai dengan apa yang dipesan sehingga hal tersebut menurut majelis hakim merupakan bentuk perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat.

Menurut penulis, hakim pengadilan negeri bisa jadi berpendapat seperti itu dikarenakan pada gugatan penggugat terdapat beberapa kalimat yang menyatakan bahwa telah adanya hubungan kontraktual antara penggugat dan tergugat. Antara lain :

1. Halaman 2 poin 1

Sebagaimana dimaksud di dalam Surat Pesanan No. 0240/SP/URB/11/07 tertanggal 16 November 2007

2. Halaman 4 poin 9

Bahwa hal tersebut merupakan pelanggaran atas ketentuan Bab V tentang Ketentuan Pencantuman Klausula Baku.

Pasal 1339 menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Dalam hal ini dikarenakan tergugat telah tidak memenuhi janji-janji baik yang terdapat didalam brosur maupun yang dikatakan secara lisan maka tergugat tidak melaksanakan asas itikad baik.

Mengenai asas itikad baik, didalam pasal 1338 KUHPerdara dikatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pernyataan ini menurut penulis tidak menyelesaikan masalah secara keseluruhan. Hal ini dikarenakan terdapat 2 pendapat yang berbeda. Menurut teori klasik hukum kontrak, asas itikad baik dapat diterapkan dalam situasi dimana perjanjian sudah memenuhi syarat hal tertentu, akibatnya ajaran ini tidak melindungi pihak yang menderita kerugian dalam tahap prakontrak, karena pada tahap ini perjanjian belum memenuhi syarat hal tertentu.²³

Menurut teori kontrak modern, asas itikad baik harus dilaksanakan pada setiap tahapan prakontrak. Hal ini telah diikuti di Negeri Belanda dimana pengadilan telah mengakui bahwa asas itikad baik harus ada pada tahap prakontrak. Kemudian dengan diundangkannya Undang-Undang Perlindungan Konsumen,

²² Jack Beatson dan Daniel Friedman dalam Suharnoko, *op.cit.*, halaman 2

²³ *Ibid*, halaman 5.

maka Indonesia telah mengakui bahwa asas itikad baik sudah harus ada sebelum ditandatangani perjanjian, sehingga janji-janji prakontrak dapat diminta pertanggungjawaban berupa ganti rugi, apabila janji tersebut diingkari. Hal ini tertuang didalam pasal 19 UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Brosur yang disebar oleh pengembang dapat disimpulkan sebagai suatu pernyataan kehendak untuk membuat suatu kesepakatan apabila brosur tersebut telah disepakati oleh konsumen. Apabila dilihat berdasarkan pasal 1343 KUHPerdara, para pihak dalam kasus ini tidak hanya melaksanakan apa yang terdapat didalam perjanjian saja tetapi juga mencakup dengan hal-hal yang diperjanjikan didalam brosur. Pasal 1343 menyatakan bahwa jika kata-kata suatu perjanjian dapat diberikan berbagai macam penafsiran, harus dipilihnya menyelidiki maksud kedua belah pihak yang membuat perjanjian itu, daripada memegang teguh arti kata-kata menurut huruf.

Berdasarkan perkara tersebut, diketahui bahwa pengembang dengan sengaja menyebarkan brosur tersebut serta mengiming-imingi mengenai keuntungan investasi yang akan didapat oleh konsumen apabila membeli rumah pada pengembang. Dalam hal ini apabila pembeli setuju maka tujuan dari dibuatnya suatu perjanjian jual beli rumah bukan hanya mengikuti terhadap apa yang tertulis didalam kertas melainkan terhadap apa yang diperjanjikan sebelumnya.

Apabila dikaitkan dengan pasal 18 dan 19 UU No. 8 Taun 1999 tentang perlindungan konsumen dan

pasal 1343, 1339 dan 1338 KUHPerdara dapat disimpulkan bahwa dasar gugatan yang diajukan oleh penggugat adalah salah. Bukan mengenai perbuatan melawan hukum, melainkan wanprestasi karena antara penggugat dan tergugat telah terjalin hubungan kontraktual yang terbukti dari adanya surat pemesanan rumah. Selain itu, obyek yang menjadi perkara juga merupakan bagian dari perjanjian sehingga dasar gugatan yang lebih tepat adalah mengenai wanprestasi.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan pembahasan diatas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Brosur merupakan bagian dari tahap praperancangan kontrak dimana tahap tersebut merupakan tahap yang terdiri dari penawaran, penerimaan tanpa syarat serta pertimbangan mengenai hal-hal terkait serta kesepakatan antar pihak yang dicapai secara ikhlas dan sadar. Brosur perumahan yang dibahas merupakan bagian dari penawaran dikarenakan pada brosur tersebut telah terdapat unsur essensialia seperti type rumah dan harga serta fasilitas-fasilitas yang akan didapat.

2. Mengenai dasar gugatan terhadap brosur dari pengembang:

- a. Konsumen dapat menggugat berdasarkan perbuatan melawan hukum apabila obyek yang digugatn tidak terdapat didalam perjanjian. Brosur seperti itu termasuk kedalam iklan yang menyesatkan dimana iklan tersebut tidak mencantumkan ciri fisik dari suatu produk melainkan hanya menggambarkan suasana akan



produk tersebut. Sehingga konsumen tidak dapat menggugat pengembang atas dasar wanprestasi karena pengembang tidak mengatakan hal yang dipersepsikan oleh konsumen pada iklan maupun brosur.

b. Konsumen dapat menggugat berdasarkan wanprestasi apabila antara konsumen dan pengembang telah ada hubungan kontraktual yang tercermin dari adanya surat pemesanan rumah ataupun surat perjanjian pengikatan jual beli. Selain itu obyek dari yang akan digugat merupakan sesuatu yang tertulis didalam perjanjian

V. DAFTAR PUSTAKA

Buku

Amiruddin. 2004. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Furmston, Michael. 2010. *Law of Contract*. United Kingdom: LexisNexis.

Garner, Bryan A. 2004. *Black's Law Dictionary, 8th edition*. St. Paul, Min: West Publishing Company.

Salim, HS dan I Nyoman. 2007. *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*. Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti

Simamora, Yohanes. 2009. *Hukum Perjanjian : Prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Oleh Pemerintah*. Surabaya : LaksBang PRESSindo.

Simatupang, Taufik H. 2004. *Periklanan dalam Perspektif Perlindungan Konsumen*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti

Sri Mamudji dan Surjono Sukanto. 2006. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Grafindo Persada.

Suharnoko. 2004. *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus*. Jakarta: Prenamedia Group

Taufani, Galang dan Suteki. 2018. *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, dan Praktik)*. Depok: PT. Grafindo Persada.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Burgerlijk Wetboek voor Indonesie, (Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23)

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 570/Pdt.G/2011/Pn.Jak.Sel

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 120/Pdt.G/2006/Pn.Jkt.Ut

Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 428/Pdt/2007/PT.DKI

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2559/K/Pdt/2008



Jurnal

Amrani, Hanafi. 2016. *Perilaku Menyimpang Praktik Bisnis Periklanan dalam Perspektif Hukum Pidana dan Penegakan Hukumnya*. Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM Vol. 23 No. 4.

Anwar, Nurfiah dan Muh. Anis. 2017. *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah dari Developer di Kota Makassar*. Laa maisyir Jurnal Ekonomi Islam Vol. 4 No. 1

Hariato, Dedi. 2018. *Standar Penentuan Informasi Iklan Menyesatkan*. Jurnal Equality Vol.13 No.1

Nasution, Bismar. 2017. *Misrepresentation dalam kontrak: Analisis terjadinya perbedaan informasi pada fase pra kontraktual dengan kontrak*. USU Law Journal: Vol. 5 No.2.

Pasaribu, Hendrik Alfian.2013. *Kekuatan Mengikat Janji-Janji yang di dalam Iklan ditinjau dari Kerangka Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law serta Putusan Pengadilan di Indonesia*. Fakultas Hukum Universitas Indonesia