

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

3. Iklan mengikat produsen (pengembang) dalam perjanjian jual beli rumah

Iklan memiliki kekuatan hukum yang mengikat yang timbul baik didasarkan pada iklan sebagai sebuah bentuk penawaran maupun mengikat atas dasar ketentuan di dalam UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan penerapan asas itikad baik pada tahap prakontraktual. Kemudian, kekuatan mengikatnya iklan tentu akan berpengaruh pada gugatan ganti rugi yang diajukan oleh konsumen yang dirugikan. Bila diantara konsumen dan produsen ada hubungan kontraktual, konsumen dapat menggugat ganti rugi atas dasar wanprestasi dengan mendalilkan bahwa iklan mengikat sebagai sebuah bentuk penawaran. Akan tetapi, bila tidak ada hubungan kontraktual diantara produsen dan konsumen, konsumen dapat menggugat ganti rugi atas dasar perbuatan melawan hukum dengan mendalilkan bahwa iklan mengikat menurut ketentuan-ketentuan di dalam UU No. 8 Tahun 1999 dan asas itikad baik pada tahap prakontraktual. Berkebalikan dengan konsep yang dianut di dalam sistem common law, hukum perjanjian di dalam sistem common law pada prinsipnya menyatakan bahwa iklan tidaklah mengikat secara hukum karena dianggap sebagai suatu invitation to treat (undangan untuk melakukan penawaran). Namun di dalam

perkembangannya, ada pula suatu bentuk pengecualian atas dasar putusan hakim dalam kasus-kasus tertentu dimana iklan dianggap pula sebagai offer (penawaran) yang berarti mengikat secara hukum apabila ada acceptance (penerimaan) tanpa syarat terhadap offer tersebut.

4. Upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen jika iklan yang dibuat oleh produsen (pengembang) tidak sesuai dengan yang diterima oleh konsumen perumahan

Atas tindakan yang telah dilakukan oleh pengembang perumahan terhadap konsumen perumahan tentu saja dapat merugikan pihak konsumen. Sebagai pihak yang dirugikan, konsumen perumahan dapat melakukan berbagai upaya hukum untuk memperjuangkan haknya. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen perumahan yaitu sebagai berikut :

- a. Penyelesaian Sengketa Konsumen di Luar Pengadilan
 - 5) Penyelesaian sengketa secara damai oleh para pihak yang bersengketa.
 - 6) Penyelesaian sengketa melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen/BPSK. Kalau di wilayahnya sudah ada atau dibentuk dibentuk BPSK.
- b. Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Proses Litigasi Konsumen perumahan dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan negeri di tempat kedudukan konsumen, yaitu Pengadilan Negeri. Adapun dasar gugatan yang dapat diajukan adalah perbuatan melawan hukum. Terhadap

putusan pengadilan negeri tersebut, dapat diajukan banding dan kemudian kasasi, sebagaimana perkara perdata biasa.

B. Saran

1. Bagi pengembang perumahan dalam memberikan informasi, iklan atau brosur penawaran perumahannya baik dalam bentuk brosur maupun media lainnya, seharusnya memberikan informasi yang sebenarnya, agar konsumen tidak dirugikan hak-haknya.
2. Bercermin dari banyaknya keluhan dan kasus yang terjadi di masyarakat, bagi konsumen perumahan hendaknya berhati-hati dalam membaca dan mendengarkan informasi dari pengembang. Iklan penawaran perumahan yang diperoleh, terutama dari brosur iklan, harus dipahami dengan sungguh-sungguh agar konsumen tidak tersesat dan menyesal di kemudian hari, karena rumah adalah salah satu kebutuhan pokok manusia.
3. Dengan banyaknya keluhan konsumen perumahan, dan agar kepentingan konsumen perumahan secara umum mendapatkan perlindungan yang memadai, kiranya Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) harus bertanggung jawab sesuai tugas dan fungsinya.