

## INTISARI

### **“PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN PADA PERNYATAAN PRA KONTRAK BERDASAR BROSUR PENAWARAN PENGEMBANG (DEVELOPER) DI YOGYAKARTA”**

**M Wierdhan H<sup>1</sup>, Ninik Darmini<sup>2</sup>**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mengkaji tentang akibat hukum yang dimiliki pada janji pra kontrak dan untuk mengetahui serta mengkaji penerapan perlindungan hukum kepada konsumen upaya hukum apa saja yang dapat dilakukan apabila janji kontrak tersebut wanprestasi di Yogyakarta.

Penelitian ini bersifat yuridis normatif untuk dapat menarik asas-asas hukum yang terdapat pada hukum positif tertulis. Penulis melakukan penelitian kepustakaan untuk memperoleh data sekunder serta penelitian lapangan untuk memperoleh data primer. Analisis data dilakukan secara kualitatif dan hasilnya disampaikan secara deskriptif.

Penulis memperoleh hasil penelitian sebagai berikut: *Pertama*, sah tidaknya suatu perjanjian dilihat dari syarat sahnya perjanjian yang diatur Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat harus memenuhi keempat syarat sahnya perjanjian. Selain itu di Indonesia terjadi perubahan pemahaman mengenai Asas Itikad Baik melalui penerapan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara pada putusan pengadilan, awalnya hakim pengadilang menganut teori klasik hukum kontrak, namun seiring perkembangan kasus, hakim pengadilan mulai menganut teori modern hukum kontrak dimana asas itikad baik tidak hanya pada pelaksanaannya saja tapi sebelum pelaksanaan perjanjian. Tahap pra kontrak juga terletak pada tahap negosiasi, sehingga janji pra kontrak memiliki akibat hukum. *Kedua*, penulis berkesimpulan bahwa perlindungan hukum konsumen dapat dilakukan secara preventif dan represif. Upaya preventif dilakukan dengan membuat perjanjian sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku agar dapat memberikan perlindungan hukum bagi konsumen. Sedangkan perlindungan secara represif dilakukan dengan menyelesaikan sengketa apabila salah satu pihak ingkar janji sehingga pihak yang dirugikan dapat dilindungi kepentingannya berdasarkan perjanjian yang telah disepakati. Upaya hukum yang dapat dilakukan diantaranya adalah penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non litigasi) yang dilakukan dengan konsiliasi, mediasi, dan arbitrase selain itu upaya hukum yang dapat ditempuh adalah penyelesaian sengketa melalui pengadilan (litigasi) yang diatur di dalam Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

**Kata Kunci : Asas Itikad Baik, Janji Pra Kontrak, Perlindungan Hukum Konsumen, Perusahaan Pengembang.**

<sup>1</sup> Jl.Urip Sumoharjo Km 7 No 12, Makassar, 90231.

<sup>2</sup> Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Jl. Sosio Justisia, Bulaksumur, Yogyakarta, 55281.

## ABSTRACT

### LEGAL PROTECTION OF CONSUMER ON DECLARATION OF PRE CONTRACTUAL AGREEMENT BASED ON DEVELOPER'S BROCHURE IN YOGYAKARTA M. Wierdhan H<sup>3</sup>, Ninik Darmini<sup>4</sup>

This research purposed to identify and analyze legal impact of pre-contractual agreement. Other than that, the author try to analyze the implication of consumer's legal protection and also any legal effort that possible to be conducted if there are any dispute on breach of contract which happened in Yogyakarta.

The type of legal research that choosen is juridical-normative legal research which aimed to collect kind of legal principles that consists on positive law. The author conducted the research by doing library legal research to obtain secondary data and field legal research to obtain primary data. The Analysis conducted in qualitatively and the results delivered in descriptively.

The results of this research are: *First*, the validity of an agreement can be observed from the validity of the agreement which regulated in Article 1320 of the Indonesian Civil Code which stated that an agreement must be fullfill the requirements to validate the agreement. Besides, there are any transformation to understanding goodfaith principle towards the application of Article 1338 Paragraph (3) Indonesia Civil Code especially in its application of court decision. In the beginning, the court follows classical theory of contract law, by the time, the court starts to follow modern theory of contract law where the good faith principle not only existed in the execution of contract but also existed in the pre contractual agreement which consisted in negotiation. Those transformation caused pre-contractual agreement have it legal impact. *Secondly*, the author concluded that consumer's protection can be conducted both in preventive and represive. The preventive way conducted by making agreement which obey to the legal and regulation to making legal certainty for consumer. However, represive protection conducted by settling the dispute if there are any parties which breaching the contract, to protect the losses parties. The legal effort which possible to be conducted are non litigation and litigation procedure. Non litigation means settle the dispute outside the court by conducting conciliation, mediation, or arbitration. Litigation means settle the dispute before the court according to the Article 19 Law on Consumer's Protection.

**Keywords: Good Faith Principle, Pre-contractual Agreement, Consumer's Legal Protection, Developer Company.**

---

<sup>3</sup> Urip Sumoharjo Street KM 7 Number 12, Makassar, South Sulawesi, 90231.

<sup>4</sup> Faculty of Law, Gadjah Mada University, Sosio Justisia Street, Bulaksumur, Yogyakarta, 55281.