**ABSTRAK**

**Agus Rahmansah Permana**

**148040003**

Rumah sebagai tempat hunian dan juga tempat berteduh. Cita-cita ini akan diusahakan oleh setiap manusia untuk meraihnya meskipun melalui prosedur yang cukup panjang untuk memilikinya. Dewasa ini banyak para pengembang yang menginvestasikan modalnya untuk melaksanakan pembangunan rumah dalam bentuk real estate, perumnas maupun perumahan sederhana lainnya dengan tujuan untuk dijual kepada para konsumen yang menginginkannya. Berdasarkan pemaparan sebagaimana latar belakang penelitian di atas, peneliti dalam hal ini mengidentifikasikan beberapa masalah yaitu kedudukan hukum perjanjian Jual beli tanah dan bangunan antara pengembang dengan konsumen, perlindungan konsumen atas Jual beli tanah dan bangunan oleh Pengembang Yang Mengandung Cacat Kehendak Dalam Perspektif UUPK, tindakan hukum yang dapat dilakukan konsumen bila terjadi sengketa hukum dengan pengembang yang mengandung cacat kehendak.

Spesifikasi penelitian ini adalah bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku, Metode Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan secara yuridis normatif yakni suatu metode pendekatan yang melihat permasalahan yang diteliti dengan menitik beratkan pada data sekunder, Tahap Penelitian yang dilakukan peneliti meliputi Penelitian Kepustakaan yaitu mengumpulkan bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder dan Penelitian Lapangan yaitu mengumpulkan, meneliti dan menyeleksi data primer yang diperoleh langsung dari lapangan untuk menunjang data sekunder, Teknik Pengumpulan Data yang dilakukan melalui studi dokumen yaitu data sekunder dikumpulkan dengan melakukan studi kepustakaan dan lapangan melalui wawancara, alat pengumpulan data dalam penelitian kepustakaan berupa catatan- catatan hasil inventarisasi bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, sekunder, dan tersier dan dalam penelitian lapangan berupa daftar pertanyaan terstruktur, tape, flasdisk dan lain-lain, Analisis Data yang digunakan yaitu secara yuridis kualitatif karena penelitian ini bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada, Lokasi Penelitian dilakukan Perpustakaan dan Instansi Kantor Pengembang Perumahan Giri Mekar Asri Kabupaten Bandung.

Kedudukan Hukum Perjanjian Jual beli tanah dan bangunan antara pengembang dengan konsumen memiliki kedudukan yang sama/seimbang, karena merupakan penegasan dari salah satu asas negara hukum Sesuai Pasal 2 UUPK yaitu berasaskan Manfaat, Keadilan, Keseimbangan, Keamanan dan Keselamatan Konsumen, serta Kepastian Hukum, Perlindungan Konsumen atas Jual beli tanah dan bangunan oleh Pengembang Yang Mengandung Cacat Kehendak Dalam Perspektif UUPK, yaitu apabila seandainya pembeli mengetahui cacat itu sesuai dengan hak konsumen sesuai Pasal 4 Huruf c dan Pasal 7 Huruf b UUPK tentang kewajiban pelaku usaha yaitu memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa terhadap obyek yang diperjualbelikan, maka konsumen dapat memperoleh perlindungan atas kerugian yang diderita atas transaksi suatu barang dan jasa akan terjamin dengan adanya UUPK sesuai dengan tujuan Perlindungan Konsumen Pasal 3 UUPK, Tindakan Hukum yang dapat dilakukan konsumen bila terjadi sengketa hukum dengan pengembang mengenai Jual beli tanah dan bangunan yang mengandung cacat kehendak, yaitu dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam Undang-Undang dan Penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan tidak menutup kemungkinan dapat diselesaikan dengan damai oleh para pihak yang bersengketa. Dan apabila tidak terjadi kesepakatan maka dapat ditempuh di pengadilan atau Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen sebagai lembaga yang bertugas untuk menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha.

Kata Kunci : Pengembang, Cacat Kehendak, Perlindungan konsumen

**JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER) YANG MENGANDUNG CACAT KEHENDAK DALAM PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NO.8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN**

1. **PENDAHULUAN**

Setiap manusia baik yang berkeluarga maupun yang belum pasti menginginkan dan memiliki rumah sebagai tempat hunian dan juga tempat berteduh. Cita-cita ini akan diusahakan oleh setiap manusia untuk diraihnya meskipun dengan susah payah serta melalui prosedur yang cukup panjang untuk memilikinya. Dewasa ini banyak para pengembang yang menginvestasikan modalnya untuk melaksanakan pembangunan rumah dalam bentuk real estate, perumnas maupun perumahan sederhana lainnya dengan tujuan untuk dijual kepada para konsumen yang menginginkannya

Cara pembayaran pembelian rumah tersebut dapat dilakukan dengan tunai maupun kredit. Untuk pembelian tunai prosedur yang harus ditempuh oleh konsumen cukup singkat, yaitu dengan membayar sejumlah uang sesuai dengan harga rumah tersebut, pengembang mengurus surat-surat kepemilikan maupun balik nama atas nama konsumen tersebut, kemudian menyerahkannya kepada konsumen. Setelah segala surat menyurat mengenai kepemilikan rumah telah berada ditangan konsumen maka selesailah transaksi jual beli dengan menggunakan cara tunai tersebut. Untuk pembelian secara kredit konsumen harus menempuh prosedur hukum yang cukup panjang dan berliku untuk dapat memperoleh rumah yang diidamkannya. Dari mulai melakukan pemesanan atas rumah yang diinginkannya, pembayaran sejumlah uang sebagai uang muka *(booking fee)* maupun administrasi sebagaimana yang dipersyaratkan pengembang dan kemudian membayar cicilan setiap bulannya sampai dengan jangka waktu cicilan yang telah disepakati bersama oleh konsumen dan pengembang berakhir.

Di dalam prosedur pembelian rumah secara tunai ataupun kredit sering kali timbul masalah, diantaranya adalah ketika konsumen telah menyepakati untuk melakukan transaksi dengan pihak pengembang (developer). Developer sering kali tidak memberikan informasi pada saat memasarkan terhadap konsumen mengenai objek yang akan ditawarkan secara detail dan terperinci, fasilitas yang diberikan developer, serta hak dan kewajiban antara konsumen dan developer, padahal konsumen seharusnya harus mengetahui semua hal mengenai objek yang akan dibelinya. pihak developer bukan semata-mata hanya sebagai pelaku usaha yang menjual tanah dan bangunan saja, tetapi developer pun harus mempertimbangkan hak dasar konsumen yaitu keamanan, kenyamanan dan keselamatan bagi konsumen.

Pengembang (developer) perumahan sering kali tidak peduli dengan objek yang telah terjual terhadap konsumen, karena pada saat konsumen perumahan melakukan akad transaksi jual beli, pengembang (developer) perumahan sudah mendapatkan pelunasan atas pembelian tanah dan bangunan rumah tersebut oleh konsumen perumahan.

Dalam beberapa kasus di Indonesia, Khususnya di Kabupaten Bandung konsumen Perumahan Giri Mekar Asri konsumen merasa dirugikan oleh pihak developer PT. Graha Wijaya karena objek yang dijual oleh developer tidak sesuai dengan apa yang ditawarkan sebelumnya, dan tidak diberikannya informasi yang akurat, jelas serta terperinci mengenai objek yang diperjualbelikan, objek yang diperjualbelikan antara developer dan konsumen ambruk/amblas setelah dihuni dan dimiliki konsumen sejak tahun 2008. Pada Januari 2016 di perumahan tersebut, 3 objek rumah ambruk dan hancur secara tiba-tiba, karena disinyalir objek kavling dan rumah tersebut berdiri di atas sungai yang diurug di atas plat besi. Menurut warga sebelum terjadinya ambruk/amblas sudah beberapa kali terjadi retakan dan patahan-patahan bangunan disepanjang deretan kavling dan rumah yang dialiri sungai tersebut selama beberapa tahun terakhir. Menurut perangkat kelurahan, sungai tersebut dialihkan dan dibuat menjadi selokan yang lebih kecil oleh developer, dan dibuat urugan tanah yang dibuat diatas plat besi, dan diatasnya dibuat kavling tanah untuk dibuat bangunan yang diperjualbelikan. Padahal jumlah debit air yang di aliri oleh sungai tersebut cukup besar dan pihak developer tidak mempertimbangkan hal tersebut dan membuat konstruksinya pun tidak maksimal.[[1]](#footnote-2)

Kasus seperti ini tentunya sangat merugikan konsumen perumahan, akan tetapi, konsumen perumahan ini khususnya korban dari ambruk/amblasnya rumah mereka, hanya dapat menunggu dan terus menunggu dan tidak berdaya memperjuangkan Hak-haknya sebagai konsumen perumahan. Dalam hal ini pihak developer perumahan harus memberikan suatu jaminan atau garansi bahwa barang-barang yang akan dijual sesuai dengan standar kualitas . Jika standar ini tidak terpenuhi maka pembeli atau konsumen dapat memperoleh ganti rugi dari pihak penjual (developer). Dengan diterapkannya tanggung jawab mutlak, produsen/penjual telah dianggap lalai atas terjadinya kerugian kepada konsumen akibat produk cacat bersangkutan, kecuali apabila ia (pelaku usaha/penjual) dapat membuktikan sebaliknya bahwa kerugian itu bukan disebabkan oleh pelaku usaha/penjual.

1. **IDENTIFIKASI MASALAH**

Berdasarkan latar belakang di atas, peneliti mengidentifikasikan permasalahannya sebagai berikut:

1. Bagaimanakah kedudukan hukum perjanjian Jual beli tanah dan bangunan antara pengembang (Developer) dengan konsumen ?
2. Bagaimanakah perlindungan konsumen atas Jual beli tanah dan bangunan oleh Pengembang (Developer) Yang Mengandung Cacat Kehendak Dalam Perspektif Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen?
3. Bagaimanakah tindakan hukum yang dapat dilakukan konsumen bila terjadi sengketa hukum dengan pengembang (Developer) mengenai Jual beli tanah dan bangunan yang mengandung cacat kehendak?
4. **METODE PENELITIAN**

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam melakukan penelitian ini adalah deskriftif analitis, yaitu suatu metode penelitian yang dimaksudkan untuk menggambarkan mengenai fakta-fakta berupa data dengan bahan hukum primer dalam bentuk peraturan Perundang-undangan yang terkait dan bahan hukum sekunder berupa doktrin-doktrin atau pendapat para pakar hukum mengenai perhubungan darat (lalu lintas dan angkutan jalan darat) dan otonomi daerah serta bahan tersier yaitu bibliografi, kamus besar bahasa Indonesia, dan kamus hokum.

Metode pendekatan yang digunakan dalam peneltian adalah metode pendekatan yuridis normatif, yaitu menetapkan standar atau norma tertentu terhadap suatu fenomena dengan mengkaji data skunder.

Berkenaan dengan pendekatan yuridis normatif yang digunakan, maka penelitian yang dilakukan melalui dua tahap yaitu studi kepustakaan dan penelitian lapangan yang hanya bersifat penunjang. Penelitian kepustakaan *(library research)* adalah suatu penelitian yang dilakukan untuk mempelajari, mengkaji dan menganalisis data sekunder yang berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Bahan hukum primer sebagai bahan hukum yang diperoleh langsung dari berbagai peraturan perundang-undangan mulai dari UUD 1945 hingga ketentuan hukum yang bersifat teknis yang berkaitan erat dengan lalu lintas dan angkutan jalan.

Studi kepustakaan juga meliputi bahan-bahan hukum sekunder berupa literatur, karya ilmiah, makalah, hasil penelitian, loka karya, bahan kuliah yang berkaitan dengan materi yang diteliti. Untuk melengkapi dan menjelaskan materi bahan-bahan hukum primer dan sekunder, digunakan bahan tersier. Penelitian lapangan *(field research)* ini dimaksudkan untuk mendapat data primer, tetapi diperlukan hanya untuk menunjang dan melengkapi data sekunder dalam data kepustakaan.

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu: a) Studi dokumen, b) Observasi, dan c) Wawancara. Sesuai dengan metode pendekatan yang diterapkan, maka data yang diperoleh data penelitian ini dianalisis secara yuridis kualitatif, yaitu mengkualifikasikan dan mengklasifikasikan masalah-masalah secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif dengan tidak menggunakan rumus-rumus matematis dan angka-angka statistik.

1. **PEMBAHASAN**
2. **Kedudukan Hukum Perjanjian Jual beli Tanah Dan bangunan antara Pengembang (Developer) dengan Konsumen**

Pengertian keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia, di dalamnya terkandung suatu Hak seluruh rakyat Indonesia untuk diperlakukan sama (*equality*) di depan hukum. Hak adalah suatu kekuatan hukum, yakni hukum dalam pengertian subyektif yang merupakan kekuatan kehendak yang diberikan oleh tatanan hukum. Oleh karena hak dilindungi oleh tatanan hukum, maka pemilik hak memiliki kekuatan untuk mempertahankan haknya dari gangguan/ancaman dari pihak manapun juga.[[2]](#footnote-3)

Asas-asas utama dari hukum ekonomi yang bersumber dari asas-asas hukum publik antara lain; asas keseimbangan kepentingan, asas pengawasan publik, dan asas campur tangan negara terhadap kegiatan ekonomi. Sedangkan asas-asas hukum yang bersumber dari hukum perdata dan/atau hukum dagang yaitu khusus mengenai hubungan hukum para pihak di dalam suatu kegiatan atau perjanjian tertentu atau perbuatan hukum tertentu dimana harus menghormati hak dan kepentingan pihak lain.[[3]](#footnote-4)

Perjanjian pengikatan jual-beli pada dasarnya bersifat konsensuil, karena perjanjian itu ada atau lahir oleh kata sepakat oleh kedua belah pihak yaitu pengembang dan konsumen mengenai pembuatan suatu perjanjian pengikatan jual beli rumah dengan harga yang telah ditentukan.[[4]](#footnote-5)

Kedudukan pengembang (developer) dan konsumen memiliki kedudukan yang sama/seimbang di mata hukum karena merupakan penegasan dari salah satu asas negara hukum Sesuai Pasal 2 Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yaitu berasaskan Manfaat, Keadilan, Keseimbangan, Keamanan dan Keselamatan Konsumen, serta Kepastian Hukum, penjelasan dari asas tersebut 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.
  3. Asas Keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materil 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.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menjadi konsep pemikiran yang berhubungan dengan materi yang akan dibahas diantaranya dalam Pasal 1313 KUHPerdata dijelaskan bahwa : “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.[[5]](#footnote-6)

Perikatan ialah ikatan dalam bidang hukum harta benda (*vermogensrecht*) antara dua orang atau lebih, dimana satu pihak berhak atas sesuatu dan pihak lainnya berkewajiban untuk melaksanakannya.[[6]](#footnote-7)

Suatu perikatan lahir, baik karena Undang-undang maupun karena kontrak/perjanjian. Karena itu, sebenarnya kontrak merupakan salah satu sumber dari perikatan[[7]](#footnote-8).

Adapun syarat sah dari suatu perjanjian telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

3. Suatu hal tertentu;

4. Suatu sebab halal.[[8]](#footnote-9)

Ke empat unsur tersebut apabila dilanggar no.1 dan 2 dapat disebut atau dikatakan melanggar unsur subjektif maka akibatnya Dapat Dibatalkan. Karena tidak terpenuhinya (salah satu) syarat subjektif dapat mengakibatkan suatu perjanjian Dapat Dibatalkan, maksudnya perjanjian tersebut menjadi batal apabila ada yang memohonkan pembatalan, atau dengan kata lain bahwa akibat-akibat yang timbul dari suatu keputusan tetap sah sebelum diadakan pembatalan. Sedangkan untuk no.3 dan 4 dapat disebut atau dikatakan melanggar unsur objektif maka Batal Demi Hukum artinya sejak semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perjanjian atau mengandung pengertian bahwa akibat-akibat dari keputusan dianggap tidak pernah ada atau dikembalikan seperti semula sebelum adanya keputusan, itu terjadi apabila salah satu pihak yang membuat perjanjian dirugikan.

Perjanjian ada apabila muncul hak dan kewajiban para pihak, dan suatu perjanjian pun dibuat tidak boleh melanggar Undang-Undang yang berlaku. Dalam KUHPerdata dijelaskan dalam pasal 1339 :

Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh Kepatutan, Kebiasaan atau Undang-Undang.[[9]](#footnote-10)

Pasal 1321 KUHPerdata pun mengatur tentang suatu perjanjian bahwa:“ Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan. Atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”.[[10]](#footnote-11)

Tentang akibat dari suatu perjanjian dimana perjanjian tersebut dibuat untuk dilaksanakan dengan itikad baik diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata:

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alas an-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Di dalam hal perikatan-perikatan suatu perjanjian sering terjadi kesepakatan antara para pihak yang bersyarat, Pasal 1267 KUHPerdata menyebutkan bahwa:

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.

Apabila perikatan suatu perjanjian yang bersyarat tidak dapat terpenuhi maka Pasal 1243 KUHPerdata mengatur tentang penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan bahwa :

Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.

Perikatan perjanjian yang disepakati para pihak, dapat mengakui adanya hak atau membantah suatu hak orang lain yang dibuktikan dengan adanya hak atau peristiwa tertentu, hal ini diatur dalam Pasal 1865 KUHPerdata bahwa :

“Setiap orang yang mendalilkan sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”.

Dengan terjadinya suatu perjanjian, dimana para pihak saling mengikatkan diri satu sama lain menyepakati isi dalam perjanjian tersebut. Jual-beli pun suatu perjanjian dimana para pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah disepakati, hal tersebut diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdata bahwa : “jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”

Pasal 1458 KUHPerdata menjelaskan mengenai kapan terjadinya jual-beli, yaitu :

Jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Pasal 1459 KUHPerdata pun menjelaskan mengenai berpindahnya hak milik atas barang yg dijual kepada si pembeli, bahwa : “ Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612,613,616”.

Dijelaskan pula pada Pasal 612 KUHPerdata:

Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh, dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan, dalam mana kebendaan itu berada. Penyerahan tak perlu dilakukan, apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alas an hak orang lain telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya.

Pada Pasal 613 KUHPerdata dijelaskan :

Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahaan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen.

Pasal 616 KUHPerdata dijelaskan, bahwa: “Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan Pasal 620”.[[11]](#footnote-12)

Dengan adanya kata sepakat tersebut, perjanjian pengikatan jual beli mengikat kedua belah pihak yang artinya para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian pengikatan jual-beli tersebut secara sepihak atau tanpa persetujuan pihak lainnya.[[12]](#footnote-13) Jika perjanjian jual beli rumah tersebut dibatalkan atau diputuskan secara sepihak, maka pihak lainnya dapat menuntut. Dasar pemikiran hukumnya adalah perjanjian pengikatan jual beli merupakan kesepakatan awal antara kedua belah pihak yaitu pengembang dan konsumen untuk melakukan perbuatan hukum jual beli di kemudian hari.[[13]](#footnote-14)

Di dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah tersebut, isi perjanjian ditentukan terlebih dahulu oleh pihak pengembang. Perjanjiannya disebut perjanjian baku (standard). Di dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut meskipun isi kontrak ditentukan oleh pihak pengembang, akan tetapi kepada konsumen selalu diberi kesempatan untuk mempelajari, memperhatikan dan membaca isi perjanjian tersebut terlebih dahulu, sehingga konsumen dapat memahami isi perjanjian tersebut.

Di dalam praktek, perjanjian baku tumbuh sebagai perjanjian tertulis, dalam bentuk formulir. Perbuatan-perbuatan hukum sejenis yang selalu terjadi secara berulang-ulang dan teratur yang melibatkan banyak orang, menimbulkan kebutuhan untuk mempersiapkan isi perjanjian itu terlebih dahulu, kemudian dibakukan dan seterusnya dicetak dalam jumlah banyak, sehingga mudah menyediakan setiap saat jika konsumen membutuhkan.

Disini terlihat sifat individual dan masal dari perjanjian baku, yang diperuntukkan bagi setiap konsumen yang melibatkan diri dalam perjanjian sejenis itu, tanpa memperhatikan kondisi yang berbeda antara konsumen yang satu dengan yang lain. Perjanjian pengikatan jual beli ketentuannya tidak bersifat memaksa karena perjanjian tersebut dibuat berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, dan kedua belah pihak sepakat dengan isi perjanjian pengikatan jual beli tersebut, meskipun perjanjian tersebut sudah dipersiapkan terlebih dahulu oleh pihak pengembang. Perjanjian pengikatan jual beli ini dibuat dalam bentuk tertulis karena isi perjanjian tersebut menyangkut tentang apa yang menjadi hak dan kewajiban kedua belah pihak, baik pihak pengembang maupun pihak konsumen.

1. **Perlindungan Konsumen Atas Jual Beli Tanah dan Bangunan Oleh Pengembang (Developer) yang Mengandung Cacat Kehendak dalam Perspektif Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen**

Dalam Undang Undang Perlindungan Konsumen yang selanjutnya di singkat UUPK, disebutkan pengertian konsumen, perlindungan konsumen, pelaku usaha, serta cakupan UUPK. Dalam ketentuan umumnya, dijelaskan bahwa perlindungan konsumen adalah segala upaya untuk menjamin adanya kepastian hukum, guna memberi perlindungan pada konsumen. Lahirnya Undang-undang ini memberikan harapan bagi masyarakat Indonesia, untuk memperoleh perlindungan atas kerugian yang diderita atas transaksi suatu barang dan jasa. UUPK menjamin adanya kepastian hukum bagi konsumen.[[14]](#footnote-15)

Perlindungan Konsumen bertujuan sesuai Pasal 3 Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yaitu : Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri, Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang dan/atau jasa, Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, Menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen, Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi dan menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggungjawab dalam berusaha serta meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan dan keselamatan konsumen.[[15]](#footnote-16)

Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen Sesuai Pasal 2 Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yaitu berasaskan Manfaat, Keadilan, Keseimbangan, Keamanan dan Keselamatan Konsumen, serta Kepastian Hukum, yang dijelaskan pada penjelasan Pasal demi Pasal Undang-Undang tersebut.

Dalam pengetahuan ilmu hukum cacat kehendak sebagaimana terdapat dalam Pasal 1321- 1328 BW adalah di antaranya penipuan, paksaan, dan kesesatan. Menurut van Dunne dan van der Burght [[16]](#footnote-17) cacat kehendak ini disebuat cacat kehendak klasik. Karena selalu berhubungan dengan cacat dalam pembentukan kehendak yang didasarkan pada pernyataan kehendak.

Ada tiga hal menyangkut dengan cacat kehendak, di antaranya yaitu: kesesatan/kekhilkafan atau dwaling; paksaan atau dwang penipuan atau bedrog dan perkembangan baru yaitu, penyalahgunaan keadaan. Berkenaan dengan perbuatan penipuan dalam hukum perdata menurut Subekti[[17]](#footnote-18) berpendapat yaitu, apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan perizinannya. Pihak yang menipu itu bertindak secara aktif untuk menjerumuskan pihak lawannya.

Kasus di atas, nampak jelas bahwa adanya suatu tipu muslihat dan rangkaian kata bohong yang dilakukan oleh Pelaku usaha/penjual developer perumahan. Ada gambaran yang keliru tentang sifat-sifat dan keadaan palsu yang menyesatkan yang ditimbulkan oleh tingkah laku Pelaku usaha/penjual developer perumahan itu, mengenai objek kavling dan rumah ambruk/amblas yang berdiri di atas sungai, karena sungai tersebut dialihkan dan dibuat menjadi selokan yang lebih kecil oleh developer, dan dibuat urugan tanah yang dibuat diatas plat besi, dan diatasnya dibuat kavling tanah untuk dibuat bangunan yang diperjualbelikan. Padahal jumlah debit air yang di aliri oleh sungai tersebut cukup besar dan pihak developer tidak mempertimbangkan hal tersebut dan membuat konstruksinya pun tidak maksimal. Atas gugatan pihak yang dibohongi, maka hakim dalam putusannya akan membatalkan kontrak dan perjanjian, jika dapat diterima maka tidak akan menutup kontrak dan perjanjian.

Sementara itu dalam Pasal 1320 BW menentukan syarat sah suatu kontrak, yaitu: adanya kata sepakat kedua belah pihak untuk mengikatkan diri; kecakapan dalam membuat kontrak; suatu hal tertentu; suatu sebab yang diperbolehkan. Dua syarat pertama (adanya kata sepakat dan kecapakan bertindak) disebut sebagai syarat “subjektif”, karena mengenai subjek kontrak, sedangkan dua syarat kedua (suatu hal tertentu dan sebab yang diperbolehkan) disebut syarat “obyektif”, karena menyangkut objek kontrak.   
 Dengan tidak dipenuhinya syarat subjektif, maka akibat hukum suatu kontrak dapat “dibatalkan”, pembatalan suatu kontrak yang tidak memenuhi syarat subjektif tersebut atas permintaan pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas. Sedangkan hak untuk pembatalan kontrak ini dibatasi dalam waktu 5 tahun sebagaimana Pasal 1454 KUHPerdata. Selama tidak dibatalkan suatu kontrak tersebut tetap mengikat.   
 Di sini dapat dibedakan antara dua bentuk akibat hukum yaitu: batal “demi hukum” dan “dapat dibatalkan”. Untuk batal “demi hukum” akibat hukum yang timbul sama sekali tidak ada. Dalam praktek tidak menutup kemungkinan bahwa pihak yang berkepentingan meminta kepada hakim dengan fakta-fakta yang ada kontrak tersebut adalah batal.

Sedangkan bentuk “dapat dibatalkan” yaitu suatu kontrak itu mengandung cacat kehendak, kontrak tetap berlaku sah bagi para pihak, selama kontrak itu tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan salah satu pihak yang berkepentingan. Jika pembatalan itu dinyatakan dalam putusan, maka putusan tersebut berlaku surut dan perjanjian yang dibatalkan itu dianggap tidak mempunyai akibat hukum.

Dalam kasus ini pun penjual (developer) harus menanggung terhadap cacat tersembunyi pada barang yang dijual,yang membuat barang itu (tanah) tak sanggup untuk pemakaian yang dimaksud ( tidak bisa dipergunakan sebagaimana lazimnya/seharusnya dalam hal ini tidak dapat dibuat bangunan atau rumah) sehingga, seandainya si pembeli mengetahui cacat itu, ia sama sekali tidak akan membeli barangnya, atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang ( kondisi obyek tanah kavling berdiri di atas sungai yang di urug di atas plat besi). Dalam hal ini pihak developer perumahan harus memberikan suatu jaminan atau garansi bahwa barang-barang yang akan dijual sesuai dengan standar kualitas . Jika standar ini tidak terpenuhi maka pembeli atau konsumen dapat memperoleh ganti rugi dari pihak penjual (developer) sebagaimana Pasal 1504 KUHPerdata.

Pada umumnya ganti rugi karena adanya cacat barang itu sendiri adalah tanggung jawab penjual. Hal ini berarti kerugian pada barang yang dibeli, konsumen dapat mengajukan tuntutan berdasarkan adanya kewajiban produsen/penjual untuk menjamin kualitas suatu produk. Tuntutan ini dapat berupa pengembalian barang sambil menuntut kembali harga pembelian, atau penukaran barang yang baik mutunya. Tuntutan ganti rugi ini dapat kepada produsen/penjual sebagai pihak yang menyediakan barang/produk dan berkewajiban menjamin kualitas produk yang mereka pasarkan.[[18]](#footnote-19)

Sehingga, Perlindungan Konsumen Atas Penjualan Tanah dan Bangunan Oleh Pengembang (Developer) yang Mengandung Cacat Kehendak dalam Perspektif Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen apabila seandainya pembeli mengetahui cacat itu sesuai dengan hak konsumen sesuai Pasal 4 Huruf c Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menyebutkan informasi jelas, benar dan jujur juga sesuai dengan Pasal 7 Huruf b Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen tentang kewajiban pelaku usaha yaitu memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa terhadap obyek yang diperjualbelikan, maka harapan bagi masyarakat Indonesia, untuk memperoleh perlindungan atas kerugian yang diderita atas transaksi suatu barang dan jasa akan terjamin dengan adanya UUPK sesuai dengan tujuan Perlindungan Konsumen Pasal 3 Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

**C. Tindakan Hukum Yang Dapat Dilakukan Konsumen Bila Terjadi Sengketa Hukum Dengan Pengembang (Developer) Mengenai Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Mengandung Cacat Kehendak**

a. Institusi Hukum Yang Berwenang Menurut UUPK

Konsumen yang dirugikan sebagaimana yang telah dijelaskan di atas, dapat menggugat pelaku usaha (pengembang) melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui pengadilan yang berada di lingkungan peradilan umum. Pelaku usaha yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pengembang perumahan yang memasarkan produknya kepada konsumen. Dalam Pasal 45 UUPK dijelaskan mengenai Penyelesaian sengketa konsumen yaitu :

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

Penyelesaian sengketa konsumen sebagaimana dimaksud, tidak menutup kemungkinan penyelesaian damai oleh para pihak yang bersengketa. Pada setiap tahap diusahakan untuk menggunakan penyelesaian damai oleh kedua belah pihak yang bersengketa. Penyelesaian damai yang dimaksud disini adalah penyelesaian yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa (pelaku usaha dan konsumen) tanpa melalui pengadilan atau Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dan tidak bertentangan dengan Undang-Undang ini.[[19]](#footnote-20) Pernyataan di atas dapat disimpulkan bahwa konsumen dalam melaksanakan upaya hukum meminta pertanggungjawaban pelaku usaha yang lalai/wanprestasi dapat menempuh upaya hukum dengan mengajukan gugatan ke pengadilan yang berada dalam lingkungan peradilan umum, atau ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen sebagai lembaga yang bertugas untuk menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha.[[20]](#footnote-21)

Dengan ditunjuknya secara tegas BPSK sebagai satu-satunya lembaga yang bertugas dalam menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha di luar pengadilan diatur dalam Pasal 49 ayat (1) UUPK , maka kesimpulannya lembaga penyelesaian sengketa lainnya kecuali peradilan umum tidak dimungkinkan menangani sengketa konsumen dan pelaku usaha. Sebagaimana upaya lainnya yang dapat dilakukan oleh konsumen adalah mengadakan perdamaian dengan pelaku usaha sepanjang tidak bertentangan dengan UUPK.

Terdapat lembaga penyelesaian sengketa lainnya yang sejenis yang juga sejak awal pembentukannya dimaksudkan untuk menangani sengketa konsumen dan pelaku usaha sekalipun menggunakan istilah lain[[21]](#footnote-22) Lembaga yang dimaksudkan adalah Badan Arbitrase Syariat Nasional (BASANAS) dan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI). BASANAS sengaja dibentuk untuk menyelesaikan sengketa di bidang perdagangan industri, keuangan, jasa dan lain-lain di lingkungan Bank Muamalat Indonesia, Bank Perkreditan Rakyat berdasarkan Syariat (BPRS), Asuransi Takaful dan pada masyarakat Islam yang sehari-harinya menggunakan aturan hukum Islam.[[22]](#footnote-23) BANI dibentuk sejak 30 November 1997, berdasarkan Surat Keputusan Kamar Dagang dan Industri (KA-DIN) Nomor SKEP/152/DPH/1977. BANI adalah organisasi yang bersifat otonom atau tidak boleh dicampuri oleh kekuasaan lain. BANI bertujuan untuk menyelesaikan sengketa-sengketa perdata yang timbul mengenai soal-soal perdagangan, industri dan keuangan, baik bersifat nasional maupun internasional.[[23]](#footnote-24)

Akan tetapi upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan selain BPSK, masih tetap berlaku/dapat dipergunakan untuk menyelesaikan sengketa antara konsumen dengan pelaku usaha jika bertolak pada Pasal 45 ayat (2) UUPK dan penjelasannya. Dalam Pasal ini hanya disebut penyelesaian sengketa melalui pengadilan atau di luar pengadilan, tanpa menyebut bentuk dari cara penyelesaian di luar pengadilan. Demikian pula dalam penjelasan Pasal 45 ayat (2) dimungkinkan mengadakan perdamaian sepanjang tidak bertentangan dengan UUPK. Selanjutnya Pasal 45 ayat (2) dan penjelasannya juga tampak sangat rancu, karena penyelesaian sengketa melalui pengadilan atau di luar pengadilan sebenarnya tidak berdasarkan pilihan sukarela para pihak, tetapi berdasarkan pilihan konsumen.[[24]](#footnote-25)

Kecuali bila penyelesaian sengketa di luar pengadilan dilakukan oleh lembaga lain di luar BPSK, barulah kesepakatan para pihak yang dimaksud dapat terjadi, itupun seharusnya dijelaskan kemungkinannya berdasarkan Pasal 45 ayat (1), karena Pasal ini tidak memberikan kemungkinan bagi pelaku usaha untuk menolak pilihan konsumen.

Jadi bukan pada penjelasan Pasal 45 ayat (2) seperti rumusan sekarang.[[25]](#footnote-26) Pasal 45 ayat (3) seharusnya menentukan bahwa penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yaitu penyelesaian sengketa melalui pengadilan atau di luar pengadilan, tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam Undang-Undang, tidak seperti rumusan yang ada pada UUPK, yang hanya menunjuk pada penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Pasal 45 ayat (4) masih memungkinkan untuk mengajukan gugatan melalui pengadilan walaupun telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, dengan hanya berdasarkan alasan bahwa upaya penyelesaian tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak.

Pertanyaan yang demikian pula substansi penjelasan Pasal 45 ayat (2) tersebut semakin sulit dimengerti maksudnya. Seolah penyelesaian melalui BPSK tidak mengenal penyelesaian damai, padahal dengan menyebutkan penyelesaian sengketa secara mediasi dan konsiliasi (Pasal 52 huruf a), sesungguhnya juga merupakan cara penyelesaian damai, mengingat hasil akhir dari keduanya adalah kesepakatan (agreement).

Muncul dari pernyataan tersebut di atas adalah penyelesaian yang bagaimana yang dapat dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak. Sebab jangan sampai terjadi, salah satu pihak yang merasa dirugikan oleh putusan arbitrase BPSK, atau kesepakatan yang telah tercapai diantara para pihak atas jasa konsiliator atau mediator yang diperankan BPSK, masih juga dianggap tidak berhasil teristimewa karena dalam UUPK ketidakberhasilan tersebut dapat dinyatakan secara sepihak oleh salah satu pihak yang bersengketa.

Kemungkinan peradilan yang sederhana dan dalam waktu yang singkat dalam menyelesaikan sengketa konsumen dan pelaku usaha tidak dapat diwujudkan. Hal ini disebabkan karena salah satu pihak yang bersengketa dapat melanjutkan gugatan ke pengadilan atas hasil keputusan yang telah dikeluarkan oleh BPSK.[[26]](#footnote-27)

Berdasarkan alasan ini menurut Ahmadi Miru, ketentuan Pasal 45 ayat (4) hanya dapat dibenarkan apabila istilah tidak berhasil tersebut tertuju pada BPSK, dalam arti tidak berhasil memberi putusan dalam cara arbitrase, atau BPSK sebagai mediator atau konsiliator, tidak berhasil mengantar para pihak mencapai kesepakatan dalam hal cara mediasi atau konsiliasi. Akan tetapi pernyataan ketidakberhasilan tersebut dinyatakan oleh BPSK, bukan oleh pihak/salah satu pihak yang bersengketa.[[27]](#footnote-28)

Penulis sependapat dengan pendapat Ahmadi Miru, karena bila ukuran ketidakberhasilan suatu penyelesaian sengketa konsumen dan pelaku usaha di BPSK didasarkan pada pernyataan ketidak puasan sepihak dari salah satu pihak yang bersengketa, maka sengketa tersebut akan menjadi kompleks dan memakan waktu yang cukup panjang. Padahal BPSK dibentuk untuk menyederhanakan proses penyelesaian sengketa konsumen dengan biaya murah dan waktu yang singkat. Walaupun sudah tampak adanya usaha mempercepat penyelesaian sengketa konsumen, khususnya melalui BPSK, yang putusannya dinyatakan final dan mengikat.[[28]](#footnote-29)

Menurut hemat saya jalur tiga tahapan yaitu BPSK, Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung ini, terlalu kompleks dan membutuhkan waktu yang panjang. Proses ini sama saja dengan penyelesaian sengketa perkara perdata pada umumnya, yaitu tetap melalui tiga tahapan peradilan, yaitu Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung. Seharusnya proses penyelesaian sengketa konsumen ini dipersingkat tahapannya, misalnya hanya sampai pada Pengadilan Negeri saja. Bila salah satu pihak yang merasa tidak puas atas keputusan BPSK, dapat mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri. Keputusan Pengadilan Negeri menjadi keputusan yang bersifat final dan mengikat, serta tidak dapat lagi diajukan upaya hukum apapun (baik banding maupun kasasi), karena hal tersebut hanya akan memperpanjang proses penyelesaian sengketa antara konsumen dan pelaku usaha.

Dengan demikian masalah sengketa konsumen dan pelaku usaha dapat diwujudkan dalam peradilan yang sederhana, cepat dan berbiaya murah, namun UUPK masih membuka kemungkinan pihak yang keberatan atas putusan tersebut, untuk mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri, hanya saja pihak yang tidak puas atas putusan Pengadilan Negeri tersebut, tidak dapat lagi mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi melainkan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung.

Di dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli rumah sebagaimana yang telah ditetapkan secara sepihak oleh pengembang, konsumen dapat melaporkan kepada BPSK segala tindakan/perbuatan pengembang yang dipandang merugikan hak-hak konsumen. BPSK akan mencatat laporan pengaduan dari konsumen tersebut, dan langkah pertama yang akan ditempuh oleh BPSK adalah memanggil secara resmi pengembang untuk didengar penyelesaiannya serta mempertemukannya dengan konsumen yang membuat laporan pengaduan tersebut. Pertemuan antara konsumen dengan pengembang untuk pertama kali tersebut disebut dengan Konsiliasi.

Konsiliasi maksudnya adalah mempertemukan pihak pengembang dan konsumen yang bersengketa tersebut untuk menyatukan pandangan dan menemukan jalan keluar yang menguntungkan kedua belah pihak (win-win solution) pihak BPSK hanya bersikap pasif saja mendengarkan. Bila kesepakatan tidak tercapai maka BPSK akan mengambil alih masalah dan membentuk majelis hakim yang akan bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dengan pengembang tersebut.

Hal ini dikenal dengan persidangan arbitrase. Di dalam persidangan pertama arbitrase tersebut diberi kesempatan kepada para pihak yang bersengketa untuk kembali mengupayakan perdamaian. Bila perdamaian tersebut tidak juga tercapai, barulah dalam persidangan berikutnya dilakukan persidangan yang sesungguhnya yaitu pemeriksaan alat-alat bukti yang diajukan oleh masing-masing pihak yang bersengketa. Keputusan akhir yang diambil oleh Majelis Hakim dalam sidang arbitrase pada BPSK bersifat final dan mengikat kedua belah pihak.

Cara lain yang dapat ditempuh oleh konsumen adalah dengan mengajukan gugatan ke pengadilan (proses litigasi). Namun pilihan litigasi ini tidak pernah dilakukan oleh konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli rumah yang dimaksud dalam penelitian ini, karena memakan waktu dan biaya yang cukup lama dan mahal.

Beberapa Cara Penyelesaian Sengketa Konsumen di BPSK

Penyelesaian sengketa konsumen dilakukan dengan 3 (tiga) cara yaitu :

1. Konsiliasi, ditempuh atas insiatif salah satu pihak atau para pihak, sedangkan Majelis BPSK bersikap pasif. Majelis BPSK bertugas sebagai pemerantara antara para pihak yang bersengketa. Didalam konsiliasi, seorang konsiliator akan mengklarifikasikan masalah-masalah yang terjadi dan bergabung di tengah-tengah para pihak, tetapi kurang aktif (lebih banyak mendengar). Berbeda dengan seorang mediator yang berperan aktif dalam menawarkan pilihan-pilihan (options) penyelesaian suatu sengketa. Konsiliasi menyatakan secara tidak langsung suatu kebersamaan para pihak, dimana pada akhirnya kepentingan-kepentingan bergerak mendekat (moving closer) dan selanjutnya dicapai suatu penyelesaian yang memuaskan kedua belah pihak (a measure of goodwill). Pasal 28 SK Menperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 menjelaskan tugas dari Majelis BPSK adalah sebagai berikut :

1) Memanggil konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa;

2) Memanggil saksi dan saksi ahli bila diperlukan;

3) Menyediakan forum bagi konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa;

4) Menjawab pertanyaaan konsumen dan pelaku usaha, perihal peraturan perundang-undangan di bidang perlindungan konsumen.

Prinsip tata cara Penyelesaian Sengketa Konsumen (PSK) dengan cara konsiliasi ada 2 (dua). (Pasal 29 SK Menperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001). *Pertama*, proses penyelesaian sengketa konsumen menyangkut bentuk maupun jumlah ganti rugi diserahkan sepenuhnya kepada para pihak, sedangkan majelis BPSK bertindak pasif sebagai konsiliator. *Kedua*, hasil musyawarah konsumen dan pelaku usaha dikeluarkan dalam bentuk keputusan BPSK.

1. Mediasi, ditempuh atas insiatif salah satu pihak atau para pihak. Bedanya dengan konsiliasi, pada Majelis BPSK bersikap aktif sebagai pemerantara dan penasehat. Pada dasarnya mediasi adalah suatu proses dimana pihak ketiga (a third party), suatu pihak luar yang netral (a neutral outsider) terhadap sengketa, mengajak pihak yang bersengketa pada suatu penyelesaian sengketa yang disepakati.

Sesuai dengan batasan tersebut, mediator berada di tengah-tengah dan tidak memihak pada salah satu pihak. Sesuai dengan sifatnya, mediasi tidak dapat diwajibkan (compulsory), tetapi hanya dapat terjadi jika kedua belah pihak secara sukarela (voluntary) berpartisipasi.

Peran utama mediator adalah memantapkan garis-garis komunikasi dan dialog (lines of communication and dialogue) diantara kedua belah pihak, yang akan mengantarkan pemahaman kebersamaan yang lebih besar (greater mutual understanding). Pada akhirnya suatu kesepakatan akan tercipta tanpa cara-cara merugikan (nonviolent means), setidaknya suatu hubungan baik (relationship) tercipta tanpa konflik. Secara ringkas tugas Majelis BPSK dalam penyelesaian sengketa konsumen dengan cara mediasi adalah sebagai berikut :

1) Memanggil konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa;

2) Memanggil saksi dan saksi ahli jika diperlukan;

3) Menyediakan forum bagi konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa;

4) Secara aktif mendamaikan konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa;

5) Secara aktif memberikan saran atau anjuran penyelesaian sengketa konsumen sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang perlindungan konsumen.

Prinsip tata cara Penyelesaian Sengketa Konsumen (PSK) dengan cara mediasi ada 2 (dua) (Pasal 31 SK Menperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001). *Pertama*, proses penyelesaian sengketa konsumen menyangkut bentuk maupun jumlah ganti rugi diserahkan sepenuhnya kepada para pihak, sedangkan Majelis BPSK bertindak aktif sebagai mediator, dengan memberikan nasihat, petunjuk, saran dan upaya-upaya lain dalam menyelesaikan sengketa. *Kedua*, hasil musyawarah konsumen dan pelaku usaha dikeluarkan dalam bentuk Keputusan BPSK.

c. Arbitrase [[29]](#footnote-30)

Lembaga Arbitrase adalah badan yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa untuk memberikan putusan mengenai sengketa tertentu; lembaga tersebut juga dapat memberikan pendapat yang mengikat suatu hubungan hukum tertentu dalam hal belum timbul sengketa (Pasal 1 butir 8 Undang-Undang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Serngketa Umum (APSU) , ditempuh dengan cara para pihak menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis BPSK untuk menyelesaikan dan memutuskan sengketa konsumen yang terjadi. Arbitrase merupakan suatu metode penyelesaian sengketa konsumen dalam masalah-masalah perdata (civil matters) yang dapat disetujui oleh kedua belah pihak, yang dapat mengikat (binding) dan dapat dilaksanakan/ditegakkan.[[30]](#footnote-31)

Prinsip tata cara penyelesaian sengketa konsumen (PSK) dengan cara arbitrase dilakukan dengan 2 (dua) persidangan, yaitu persidangan pertama dan persidangan kedua.

*Pertama*, prinsip-prinsip pada persidangan pertama, yaitu :

1. Kewajiban Majelis Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) memberikan petunjuk tentang upaya hukum bagi kedua belah pihak (Pasal 33 ayat (1) SK Menperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001); Para pihak diwajibkan untuk pergi ke arbitrase atas suatu masalah tertentu sebagai bagian dari suatu perjanjian tentang prosedur penyelesaian sengketa (dispute resolution procedures), yang telah disepakati para pihak terdahulu. Sebelum para pihak terlibat dalam proses, hasil keputusan arbitrase (the status of the outcome of arbitration) harus disetujui oleh para pihak tersebut. Proses pemilihan Majelis BPSK dengan cara arbitrase ditempuh melalui 2 (dua) tahap, (Pasal 32 SK Menperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001). *Pertama*, para pihak memilih arbitor dari anggota BPSK, yang berasal dari unsur pelaku usaha dan konsumen sebagai anggota Majelis BPSK. *Kedua*, arbitor yang dipilih oleh para pihak tersebut kemudian memilih arbitor ketiga dari anggota BPSK dari unsur pemerintah, sebagai Ketua Majelis BPSK. Dengan demikian unsur pemerintah selalu dipilih untuk menjadi Ketua Majelis.

2. Kewajiban Majelis Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) untuk mendamaikan kedua belah pihak (Pasal 34 ayat (1) SK Menperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001), dalam hal tercapai perdamaian, maka Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) (Pasal 35 ayat (3) SK Menperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001;

3. Pencabutan gugatan konsumen dilakukan sebelum pelaku usaha memberikan jawaban, dituangkan dengan surat pernyataan, disertai kewajiban Majelis BPSK mengumumkan pencabutan gugatan tersebut dalam persidangan (Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) SK Menperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001;

4. Kewajiban Majelis Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) untuk memberikan kesempatan yang sama bagi para pihak (asas audi et alteram pertem) (Pasal 34 ayat (2) SK Menperindag Nomor350/MPP/Kep/12/2001 yaitu ; Kesempatan yang sama untuk mempelajari berkas yang berkaitan dengan persidangan dan membuat kutipan seperlunya (Pasal 33 ayat (2) SK Menperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001);

a. Pembacaan isi gugatan konsumen dan surat jawaban pelaku usaha, jika tidak tercapai perdamaian (Pasal 34 ayat (1) SK Menperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001);

b. Pembacaan isi gugatan konsumen dan surat jawaban pelaku usaha, jika tidak tercapai perdamaian (Pasal 34 ayat (1) SK Menperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001).

*Kedua*, prinsip-prinsip persidangan kedua yaitu :

1. Kewajiban Majelis BPSK untuk memberikan kesempatan terakhir sampai persidangan kedua disertai kewajiban para pihak membawa alat bukti yang diperlukan, bila salah satu pihak tidak hadir pada persidangan pertama (Pasal 36 ayat (2), SK Menperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001;

2. Persidangan kedua dilakukan selambat-lambatnya dalam waktu 5 (lima) hari kerja sejak hari persidangan pertama (Pasal 36 ayat (2) SK Menperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001);

3. Kewajiban sekretariat BPSK untuk memberikan persidangan kedua dengan surat panggilan kepada para pihak (Pasal 36 ayat (2) SK Menperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001);

4. Pengabulan gugatan konsumen jika pelaku usaha tidak datang pada persidangan kedua (Verstek), sebaliknya gugatan digugurkan, jika konsumen tidak datang (Pasal 36 ayat (3) SK Menperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001).

Ketiga cara penyelesaian sengketa tersebut dilakukan atas dasar pilihan dan persetujuan para pihak dan bukan proses penyelesaian sengketa secara berjenjang.[[31]](#footnote-32) Instrumen hukum lain dapat ditempuh konsumen tanpa terlebih dahulu melalui instrumen hukum BPSK. ketiga cara penyelesaian sengketa tersebut di atas dapat berdaya guna (efisien) dan berhasil guna (efektif).

1. Kewenangan Meminta Pertanggung Jawaban Pelaku Usaha

Pasal 46 butir a UUPK menyatakan bahwa seorang konsumen yang dirugikan atau ahli warisnya dapat meminta pertanggung jawaban dari pelaku usaha. Pasal 46 butir b menyatakan bahwa sekelompok konsumen yang memiliki kepentingan yang sama dapat meminta pertanggung jawaban dari pelaku usaha (class action). Pasal 46 ayat (1) butir c menyatakan bahwa 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, dapat meminta pertanggung jawaban kepada pelaku usaha. Pasal 46 butir d menyatakan bahwa 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 dapat meminta pertanggung jawaban dari pelaku usaha.

Pasal 46 ayat (2) menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh sekelompok konsumen, lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat atau pemerintah untuk diajukan kepada peradilan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf :

b. Sekelompok 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.

Berdasarkan pernyataan tersebut di atas, UUPK mengakui gugatan kelompok atau class action. Penjelasan Pasal 46 ayat (2) tersebut menyatakan bahwa 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. Dengan demikian kewenangan dalam meminta pertanggung jawaban konsumen dapat dilakukan oleh empat subjek hukum yaitu :

1. Konsumen yang dirugikan itu sendiri atau ahli warisnya secara pribadi;

2. Sekelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama (classaction) atau meminta pertanggung jawaban pelaku usaha secara berkelompok (Gugatan kelompok);

3. Lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 46 ayat (1) hurup c UUPK;

4. Pemerintah dan/atau instansi terkait apabila akibat dari pemanfaatan/konsumsi produk tersebut mengakibatkan kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit (Pasal 46 ayat (1) hurup d UUPK).

**PENUTUP**

1. **Kesimpulan**

Berdasarkan uraian yang telah dilakukan berdasarkan permasalahan dan pembahasan, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Kedudukan Hukum Perjanjian Jual beli tanah dan bangunan antara pengembang (Developer) dengan konsumen memiliki kedudukan yang sama/seimbang, karena merupakan penegasan dari salah satu asas negara hukum Sesuai Pasal 2 UUPK yaitu berasaskan Manfaat, Keadilan, Keseimbangan, Keamanan dan Keselamatan Konsumen, serta Kepastian Hukum.
2. Perlindungan Konsumen atas Jual beli tanah dan bangunan oleh Pengembang (Developer) Yang Mengandung Cacat Kehendak Dalam Perspektif UUPK, yaitu apabila seandainya pembeli mengetahui cacat itu sesuai dengan hak konsumen sesuai Pasal 4 Huruf c dan Pasal 7 Huruf b UUPK tentang kewajiban pelaku usaha yaitu memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa terhadap obyek yang diperjualbelikan, maka konsumen dapat memperoleh perlindungan atas kerugian yang diderita atas transaksi suatu barang dan jasa akan terjamin dengan adanya UUPK sesuai dengan tujuan Perlindungan Konsumen Pasal 3 UUPK.
3. Tindakan Hukum yang dapat dilakukan konsumen bila terjadi sengketa hukum dengan pengembang (Developer) mengenai Jual beli tanah dan bangunan yang mengandung cacat kehendak, yaitu dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam Undang-Undang dan Penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan tidak menutup kemungkinan dapat diselesaikan dengan damai oleh para pihak yang bersengketa. Dan apabila tidak terjadi kesepakatan maka dapat ditempuh di pengadilan atau Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) sebagai lembaga yang bertugas untuk menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha.
4. **Saran**

1. Hendaknya konsumen perumahan harus menyadari bahwa konsumen memiliki hak, di dalamnya terkandung suatu Hak seluruh rakyat Indonesia untuk diperlakukan sama (*equality*) di depan hukum. Pemilik hak memiliki kekuatan untuk mempertahankan dan memperjuangkan haknya dari gangguan/ancaman dari pihak manapun juga, yaitu segala hal yang akan merugikan konsumen. Dan pelaku Usaha (developer) pun harus menyadari bahwa tidak semata-mata objek yang diperjualbelikan hanya untuk kepentingan bisnis (komersil) saja yang mengabaikan dan mengesampingkan hak dari konsumen perumahan.

2. Hendaknya setiap konsumen yang berkeinginan melakukan pembelian rumah melalui perjanjian pembelian perumahan wajib berhati-hati, membaca secara seksama isi perjanjian pembelian perumahan tersebut, dan disarankan melihat langsung lokasi tanah dan perumahan lebih teliti serta melakukan pengecekan terhadap status tanah perumahan tersebut ke Badan Pertanahan Nasional dan Dinas Tata Ruang, agar terhindar dari tindakan wanprestasi/kelalaian oleh pengembang yang mengakibatkan kerugian bagi konsumen tersebut.

3. Hendaknya konsumen perumahan di dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli tanah dan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan secara sepihak oleh pengembang (developer), konsumen dapat melaporkan kepada BPSK segala tindakan/perbuatan pengembang yang dipandang merugikan hak-hak konsumen. BPSK akan mencatat laporan pengaduan dari konsumen tersebut, dan langkah pertama yang akan ditempuh oleh BPSK adalah memanggil secara resmi pengembang untuk didengar penyelesaiannya serta mempertemukannya dengan konsumen yang membuat laporan pengaduan tersebut.

**DAFTAR PUSTAKA**

1. **Sumber Buku**

Achmad Ichsan, *Dunia Usaha Indonesia,* Jakarta: Pradya Paramita, 1986.

Adijaya Yusuf dan John W. Head, *Topik-Topik Mata Kuliah Hukum Ekonomi dan Kurikulum*,. ELIPS, Jakarta, 1998.

Agus Yudha Hernoko, *Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediantama, Yogyakarta,2008.

Agustina, Rosa, Hans Nieuwenhuis, Jaap hijma dan Suharnoko, *Hukum Perikatan (Law of obligations),* Pustaka larasan, Jakarta, 2012.

Ahmadi Miru dan Sutarman Yudo, *Hukum Perlindungan Konsumen,* PT RajaGrapindo Persada, Jakarta, 2005.

Az Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Suatu Pengantar, Diadit Media, Jakarta, 2002.

F.X Djumialdji, , *Perjanjian Pemborongan*, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta, 1991.

Ghalia Indonesia, Jakarta 1990.

H.E Saefullah, *Tanggung Jawab Produsen terhadap Akibat Hukum yang ditimbulkan dari Produk pada Era Pasar Bebas*, Penyunting:Husni Syawali dan Neni Sri Imaniyati, Hukum Perlindungan Konsumen, Bandung:Mandar Maju.

Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogjakarta, 2009.

Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007

Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia,* PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.

Kelsen Hans, *Teori Hukum Murni*, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Terjemahan Raisul Muttaqien, Nusamedia & Nuansa, Bandung, 2006.

Koesno Wijardi, *Pentingnya Rumah Buat Kehidupan*, Pasundan, Cetakan Ke I, Bandung, 2008.

M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986.

1. **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar 1945 (amandemen ke empat).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Burgerlijke Wetboek*.

Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui HIR(*Herzien Inlandsch Reglement*)

Undang-Undang No.1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Larangan Praktek Monopoli Dan Persaingan Usaha Tidak Sehat.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Umum (APSU)

Peraturan Pemerintah No.38 Tahun 2011 Tentang Sungai

Peraturan Pemerintah No. 80 tahun 1999 Tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri.

Kepmenpera Nomor 09/KPTS/M/1995 Tahun 1995 lampiran 1 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah

Keputusan Menperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001, tanggal 10 Desember 2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang BPSK.

1. **Sumber Lain**

Abdul Rahman Saleh, Catatan Tentang Badan Arbitrase Muamalat Indonesia, Makalah Seminar Arbitrase Berdasarkan Syariat Islam, Jakarta, tanggal 23 April 1994.

Agnes M.Toar, *Penyalahgunaan keadaan dan Tanggung Jawab atas Produk di Indonesia*, Makalah, Disajikan dalam Seminar Dua Hari Tentang Pertanggung Jawaban Produk dan Kontrak Bangunan yang diselenggarakan oleh Yayasan Pusat Pengkajian Indonesia bekerjasama dengan Badan Pembinaan Hukum Nasional,Jakarta, 25-26 Agustus 1988.

Agnes M. Toar, *Tanggung Jawab Produk dan Perkembangannya di Beberapa Negara*, makalah dibawakan dalam Penataran Hukum Perikatan II, Ujung Pandang, 1989.

Firman Turmantara E, Kuliah Umum Tentang *Perlindungan Konsumen*, Beliau sebagai Dosen Pembimbing Penulis dan sebagai Koordinator Komisi IV di Badan Perlindungan Konsumen Nasional Republik Indonesia (BPKN), Bandung, 06 Agustus 2016

J.M. van Dunne dan Gr. Van der Burght, Penyalahgunaan Keadaan, Kursus Hukum Perikatan-Bagian III (Terjemahan Sudino Mertokusumo), Diselenggarakan oleh Dewan Kerjasama Ilmu Hukum Belanda dengan Indonesia-Proyek Hukum Perdata, Yogyakarta, Januari, 1987.

Maria SW Sumardjono, *Pembangunan Rumah Susun dan Permasalahannya*, *Ditinjau dari Segi Yuridis*, Kertas Kerja untuk Diskusi Terbatas Development of Indonesian Consumer Production Act (Comperative Study & Draft Evaluation) Diselenggarakan YLKI di Jakarta 27 Oktober 1994.

M. Isnaeni, *Dalam Pelatihan Hukum Perikatan Bagi Dosen & Praktisi, Fakultas Hukum Universitas Airlangga,* Surabaya, 6-7 September 2006.

Setiawan, *Makalah Produsen atau Konsumen;Siapa Dilindungi Hukum,* Jakarta, 2001.

Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*, Disertasi, Unair, 2010.

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa,.*Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Kedua, cet ke:1, Balai Pustaka, Jakarta, 1991.

[http://sesesey.blogspot.co.id/2012/07/sejauh-manakah-uu-perlindungan- konsumen.html](http://sesesey.blogspot.co.id/2012/07/sejauh-manakah-uu-perlindungan-%09konsumen.html), diakses tanggal 08 Februari 2016, pukul 21. 10 WIB.

Hukum Properti, <http://www.hukumproperti.com/tag/perjanjian-pengikatan-jual-> beli/, diakses pada tanggal 08 Agustus 2016

1. Penulis melakukan survey lapangan 3 lokasi objek ambruk/amblasnya tanah dan bangunan serta melakukan wawancara dengan para korban, di Perumahan Giri Mekar Asri Rt.01- 02 Rw.21 Kelurahan Giri Mekar Kecamatan Cilengkrang Kabupaten Bandung, pukul 16.00 s/d 20.00 WIB tanggal 30 Januari 2016. [↑](#footnote-ref-2)
2. Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Terjemahan Raisul Muttaqien, Nusamedia & Nuansa, Bandung, 2006, hlm.152. [↑](#footnote-ref-3)
3. Sri Redjeki Hartono, *Menyongsong Sistem Hukum Ekonomi Yang Berwawasan Asas Keseimbangan, dalam Kapita Selekta Hukum Ekonomi,* Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm.71-72. [↑](#footnote-ref-4)
4. R. Subekti, *Hukum Perjanjian Intermasa*, Jakarta, 1987, hlm. 67. [↑](#footnote-ref-5)
5. Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata [↑](#footnote-ref-6)
6. Suryodiningrat, *Azas-azas Hukum Perikatan*, Tarsito : Bandung, 1995, hlm14 [↑](#footnote-ref-7)
7. Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008,hlm.9 [↑](#footnote-ref-8)
8. Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata [↑](#footnote-ref-9)
9. Pasal 1339 Kitab Undang-undang Hukum Perdata [↑](#footnote-ref-10)
10. Pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Perdata [↑](#footnote-ref-11)
11. Pasal 616 Kitab Undang-undang Hukum Perdata [↑](#footnote-ref-12)
12. *Ibid*, hlm. 68. [↑](#footnote-ref-13)
13. Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotaritan*, Citra Aditya

    Bakti, 2007, hlm. 117. [↑](#footnote-ref-14)
14. Marzuki Ahmad, *Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Media Indonesia, Edisi 6 April 2007, Jakarta, hlm. 8. [↑](#footnote-ref-15)
15. Lihat Pasal 3 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. [↑](#footnote-ref-16)
16. J.M. van Dunne dan Gr. Van der Burght, Penyalahgunaan Keadaan, Kursus Hukum Perikatan-Bagian III (Terjemahan Sudino Mertokusumo), Diselenggarakan oleh Dewan Kerjasama Ilmu Hukum Belanda dengan Indonesia-Proyek Hukum Perdata, Yogyakarta, Januari, 1987,hlm 2. [↑](#footnote-ref-17)
17. Lihat dalam, Subekti- II, Op. Cit. hlm. 24.  
     [↑](#footnote-ref-18)
18. <http://sesesey.blogspot.co.id/2012/07/sejauh-manakah-uu-perlindungan-konsumen.html>, diakses tanggal 08 Februari 2016, pukul 21. 10 WIB. [↑](#footnote-ref-19)
19. Ahmadi Miru, Op. cit, hlm. 223 [↑](#footnote-ref-20)
20. Ibid, hlm. 224 [↑](#footnote-ref-21)
21. Ibid, hlm. 225. [↑](#footnote-ref-22)
22. Abdul Rahman Saleh, Catatan Tentang Badan Arbitrase Muamalat Indonesia, Makalah Seminar Arbitrase Berdasarkan Syariat Islam, Jakarta, tanggal 23 April 1994, hlm.15. [↑](#footnote-ref-23)
23. Ahmadi Miru, Op. cit, hlm. 249. [↑](#footnote-ref-24)
24. Lihat ketentuan Pasal 45 ayat (1) UUPK. [↑](#footnote-ref-25)
25. Ahmadi Miru, Op. cit, hlm. 227. [↑](#footnote-ref-26)
26. Lihat Pasal 45 ayat (4) UUPK beserta penjelasannya. [↑](#footnote-ref-27)
27. Ahmadi Miru, Op. cit, hlm. 228. [↑](#footnote-ref-28)
28. Lihat ketentuan pada Pasal 54 ayat (3) UUPK dan penjelasannya. [↑](#footnote-ref-29)
29. Pasal 1 butir 1, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 disebut Undang-Undang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Umum (APSU) menentukan, Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian Arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa [↑](#footnote-ref-30)
30. R.Subekti, Arbitrase Perdagangan, BPHN dan Binacipta, Bandung, 1992, hlm. 1. [↑](#footnote-ref-31)
31. Lihat Pasal 2 dan Pasal 4, SK Memperindag nomor 350/MPP/Kep/12/2001. [↑](#footnote-ref-32)