**BAB I**

**PENDAHULUAN**

1. **Latar Belakang Penelitian**

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.

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 pelaku usaha/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.[[2]](#footnote-3)

Kedudukan pengembang (developer) dan konsumen memiliki kedudukan yang sama/seimbang di mata hukum karena merupakan penegasan dari salah satu asas negara hukum. Hubungan hukum konsumen dengan pengembang (developer) dilandasi oleh perjanjian jual beli, dimana pihak pengembang sebagai penyedia perumahan dan konsumen sebagai pembeli.

Klausula Baku atau *Standardized Clause*, adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen. Klausula Baku tersebut, biasanya merupakan isi atau ketentuan perjanjian tertulis berupa formulir yang isi, bentuk serta cara penyelesaiannya dibakukan secara sepihak oleh pelaku usaha dan lazimnya tidak diberikan pilihan kepada konsumen.[[3]](#footnote-4)

Sementara itu sebagai upaya perlindungan hukum terhadap konsumen dari klausula baku yang merugikan konsumen maka dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen diatur tentang larangan pencantuman klausula baku.

Manusia sebagai subjek hukum yang berinteraksi sehingga menimbulkan ikatan di antara mereka, jelas kegiatan ini bersifat privat.[[4]](#footnote-5) Mengingat sifatnya privat ini di Indonesia aturannya dijumpai dalam Burgerlijk Wetboek (BW = Kitab Undang-undang Hukum Perdata), maka hubungan hukum antara individu dengan individu yang dilakukan oleh segenap anggota masyarakat dapat dijumpai aturannya dalam Buku III tentang Perikatan, dalam ketentuannya yakni Pasal 1233 BW dinyatakan bahwa perikatan itu dapat lahir dari Undang-undang dan perjanjian. Berarti setiap anggota masyarakat dalam kesehariannya akan selalu terikat dengan pihak lain, bisa karena undang-undang tetapi juga karena perjanjian.

Jika seseorang terikat dengan yang lain dikarenakan oleh undang-undang, maka unsur kehendak dari mereka yang terikat tidak mengambil peran.[[5]](#footnote-6) Berbeda jika mereka terikat akibat berinteraksi karena perjanjian, pasti hal ini sadar dan sengaja menghendaki untuk memperoleh manfaat atau keuntungan yang sudah sejak awal dikehendaki dan diperhitungkan.

Dalam perjanjian sering terjadi di antara pihak-pihak yang telah melakukan kesepakatan ingkar janji, tidak melaksanakan hak dan kewajiban yang sudah disepakati di antara kedua belah, sehingga dapat menimbulkan tidak terlaksananya prestasi salah satu pihak, dengan demikian maka akan muncul permasalahan hukum. Bahkan penyelesaiannya tidak begitu mudah dan berlarut-larut, pada akhirnya bermuara di pengadilan yang memerlukan putusan hakim.

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[[6]](#footnote-7) 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.

Dari contoh 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. Atas gugatan pihak yang dibohongi, maka hakim dalam putusannya akan membatalkan kontrak atau perjanjian, jika dapat diterima maka tidak akan menutup kontrak atau perjanjian.

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 [[7]](#footnote-8) cacat kehendak ini disebuat cacat kehendak klasik. Karena selalu berhubungan dengan cacat dalam pembentukan kehendak yang didasarkan pada pernyataan kehendak.

Tiga alasan pertama yang membatalkan kontrak (dwaling, bedreiging, bedrog) pada prinsipnya sama dengan yang terdapat dalam Pasal [1321-1328](tel:1321-1328) BW, hanya yang membedakan pada istilah ”paksaan” atau dwang yang dipergunakan dalam BW.[[8]](#footnote-9) Sedangkan alasan keempat (misbruik van omstandigheden) merupakan perkembangan baru dalam hukum BW Belanda. Sebagai salah satu tokoh adalah Meijers[[9]](#footnote-10) memandang konstruksi sebab sebagai “penyelesaian darurat” dan menganggap ”penyalahgunaan keadaan” pada dasarnya sebagai cacat kehendak yang keempat.

Pengawasan pemerintah yang lemah terhadap perilaku usahawan serta tidak dipatuhinya Undang-Undang dan peraturan yang ada membuat kedudukan konsumen Indonesia semakin terabaikan. Konsumen di Indonesia terpaksa mengalah, jika berhadapan dengan pelaku usaha, meskipun mendapatkan produk atau layanan tidak berkualitas. Jika konsumen dirugikan, tidak ada jaminan bahwa dirinya akan mendapatkan ganti rugi memadai dari kerugian yang dialaminya. Bahkan bisa saja konsumen tidak mendapatkan ganti rugi sama sekali.[[10]](#footnote-11)

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.

Pada hakekatnya, terdapat dua instrumen hukum penting yang menjadi landasan kebijakan perlindungan konsumen di Indonesia, yaitu ; *Pertama*, Undang-Undang Dasar 1945, sebagai sumber dari segala sumber hukum di Indonesia, mengamanatkan bahwa pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur. *Kedua*, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen selanjutnya disingkat UUPK.

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.[[11]](#footnote-12) 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.[[12]](#footnote-13)

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.

Realitas penegakan hukum menunjukan bahwa sadar atau tidak disadari hukum melegitimasi ketidakadilan sosial ekonomi, misalkan struktur hukum sangat memungkinkan pengusaha atau produsen menindas konsumen sebagai salah satu pelaku ekonomi sehingga konsekuensi yuridis atau akibat hukum yang dilakukan oleh para pelaku usaha di abaikan dan di kesampingkan karena telah terjadi deregulasi doktrin perbuatan melawan hukum ( Pasal 1365 KUHPerdata ) yang menyatakan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian, mengganti kerugian tersebut.[[13]](#footnote-14) Pasal 1365 BW tidak membedakan hal kesengajaan dari hal kurang berhati-hati melainkan hanya mengatakan, bahwa harus ada kesalahan dipihak pembuat perbuatan melanggar hukum agar sipembuat itu dapat diwajibkan menanggung/membayar ganti kerugian.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, maka saya tertarik untuk melakukan penelitian sesuai dengan uraian tersebut di atas, untuk mengkaji lebih lanjut dalam bentuk tesis dengan judul : **JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER) YANG MENGANDUNG CACAT KEHENDAK DALAM PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NO.8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN**, sehingga dengan demikian, akan terjawab kesimpulan yang sesuai dengan permasalahan yang terdapat di dalam penelitian ini.

**B. Identifikasi Masalah**

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?

**C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis kedudukan hukum perjanjian Jual beli tanah dan bangunan antara pengembang (Developer) dengan konsumen ?
2. Untuk mengetahui mengetahui, mengkaji dan menganalisis 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. Untuk mengetahui mengetahui, mengkaji dan menganalisis tindakan hukum yang dapat dilakukan konsumen bila terjadi sengketa hukum dengan pengembang (Developer) mengenai Jual beli tanah dan bangunan yang mengandung cacat kehendak?

**D. Kegunaan Penelitian**

1. Secara Teoritis

Secara teoritis, diharapkan dengan adanya pembahasan mengenai Perlindungan Konsumen Dalam Pembelian Perumahan, maka pembaca dapat semakin mengetahui tentang Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Pembelian Perumahan tersebut.

2. Secara Praktis

Secara praktis, pembahasan dalam tesis ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi kalangan praktisi yang bergerak dalam bisnis perumahan dan konsumen perumahan, khususnya dalam hal Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Pembelian Perumahan, sehingga hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan acuan dalam hal menentukan kebijakan maupun hal-hal yang berkaitan dengan Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Pembelian Perumahan tersebut.

**E. Kerangka Pemikiran**

Tingkat pertumbuhan penduduk Indonesia yang tinggi membuat kebutuhan akan perumahan juga semakin meningkat, hal ini sangat berpengaruh terhadap kegiatan perekonomian di Indonesia, Dalam Pancasila, pada sila kelima yaitu, Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

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.[[14]](#footnote-15)

Untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut serta dalam menjalankan kehidupan yang berkeadilan sosial, Dengan demikian dapatlah dikatakan bahwa seluruh rakyat Indonesia berhak memperoleh keadilan, yang dalam konteks hukum perlindungan konsumen memperoleh landasan Adil (*filosifis*) hukum dan terbagi menjadi dua kelompok yakni keadilan sebagai pelaku usaha disatu sisi dan keadilan sebagai konsumen disisi lain, namun disamping itu kegiatan perekonomian di Indonesia haruslah didasarkan atas asas-asas yang telah tertuang dalam konstitusi Negara Republik Indonesia.

Kegiatan perekonomian di Negara Indonesia, secara garis besar diatur dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 Amandemen ke-4 Tahun 2004 dalam Pasal 33 ayat (1) sampai dengan ayat (5) bahwa :

1. Perekonomianan disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas-asas kekeluargaan.
2. Cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan bagi yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh Negara.
3. Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.
4. Perekonomian Nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian serta dengan menjaga keseimbangan dan kesatuan ekonomi nasional.
5. Ketentuan lebih lanjut mengenai Pasal ini diatur dalam Peraturan Perundang-undangan[[15]](#footnote-16).

Dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 Amandemen ke-4 Tahun 2004 dalam Pasal 28 D pun berkaitan dan berhubungan dengan materi penelitian yang akan diteliti, serta menjadi dasar atas asas-asas yang telah tertuang dalam konstitusi Negara Republik Indonesia, bahwa :

1. Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.
2. Setiap orang berhak untuk bekerja serta mendapat imbalan dan perlakuan yang adil dan layak dalam hubungan kerja.
3. Setiap warga negara berhak memperoleh kesempatan yang sama dalam pemerintahan.
4. Setiap orang berhak atas status kewarganegaraan[[16]](#footnote-17).

Hukum tentang Perjanjian diatur dalam buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang Perikatan. 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”.[[17]](#footnote-18)

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.[[18]](#footnote-19)

Suatu perikatan lahir, baik karena Undang-undang maupun karena kontrak/perjanjian. Karena itu, sebenarnya kontrak merupakan salah satu sumber dari perikatan[[19]](#footnote-20).

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.[[20]](#footnote-21)

Dari ke empat unsur tersebut apabila dilanggar no.1 dan 2 dapat disebut atau dikatakan melanggar unsur subjektif maka Dapat Dibatalkan terjadi apabila ada pihak /pihak ketiga yang dirugikan sedangkan untuk no.3 dan 4 dapat disebut atau dikatakan melanggar unsur objektif maka Batal Demi Hukum terjadi apabila salah satu pihak yang membuat perjanjian dirugikan.

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”.[[21]](#footnote-22) Terdapat tiga hal yang dapat dijadikan alasan pembatalan kontrak berdasarkan adanya cacat kehendak, yaitu: kekhilafan, paksaan dan penipuan dan sebagai perkembangan baru yaitu penyalahgunaan keadaan.

1. Kekhilafan ( Dwaling )   
 Kekhilafan atau dwaling (Pasal 1322 KUHPerdata), jika kehendak seseorang dalam menutup kontrak terkait hakekat benda atau orang, hakekat barang adalah sifat-sifat atau ciri dari barangnya yang merupakan alasan bagi kedua belah pihak untuk mengadakan kontrak. Dengan demikian kesesatan terhadap hakekat benda dikaitkan dengan keadaan yang akan datang. Jika kesesatan mengenai orangnya dinamanakan “error in persona”, jika kesesatan itu mengenai hakekat barangnya dinamakan “error in substantia”, contoh dari error in persona, ialah kontrak yang dibuat oleh seseorang dengan seorang biduanita terkenal, ternyata kemudian dibuatnya dengan biduanita tak terkenal, tetapi namanya sama, mengenai hakekat barangnya, misalnya seseorang yang menganggap bahwa ia membeli lukisan Basuki Abdullah, kemudian mengetahui bahwa lukisan yang dibelinya itu adalah sebuah tiruan.[[22]](#footnote-23)

2. Paksaan ( Dwang )   
 Paksaan atau dwang (Pasal [1323-1327](tel:1323-1327) KUHPerdata). Keadaan atau situasi dimana sesorang melakukan kekerasan dalam menutup kontrak dibawah ancaman yang melanggar hukum, ancaman itu dapat menimbulkan suatu ketakutan bagi yang menerima paksaan. Ancaman bersifat melanggar hukum ini meliputi dua hal, yaitu :[[23]](#footnote-24)

a. Ancaman itu sendiri sudah merupakan perbuatan melanggar hukum (pembunuhan, penganiayaan);

b. Ancaman itu bukan merupakan perbuatan melanggar hukum, tetapi ancaman itu dimaksudkan untuk mencapai sesuatu yang tidak dapat menjadi hak pelakunya.

3. Penipuan ( Bedrog )   
 Penipuan atau bedrog diatur dalam (Pasal 1328) BW, menyatakan bahwa:  
“Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan persetujuan, apabila tipu-muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu-muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan”. Penipuan dalam hukum perdata terjadi dikarenakan akibat salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban yang telah diperjanjikan, dengan itikad tidak baik terhadap kontrak atau perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak, penipuan ini selalu diawali atau didahului dengan hubungan hukum kontrak atau perjanjian. Hubungan hukum ini merupakan konsep penipuan dalam hukum perdata atau dengan kata lain merupakan ‘karakteristik’ penipuan dalam hukum perdata[[24]](#footnote-25).

Tentang akibat dari suatu perjanjian dimana perjanjian tersebut dibuat untuk dilaksanakan dengan itikad baik diatur dalam Pasal 1338 Ayat 3 KUHPerdata: “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”[[25]](#footnote-26). Dalam hal ini developer patut diduga tidak memiliki itikad baik dan tidak diberikan informasi tentang kondisi onjek yang diperjualbelikan kepada konsumen.

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 didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh Kepatutan, Kebiasaan atau Undang-Undang.[[26]](#footnote-27)

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.

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.[[27]](#footnote-28)

Di dalam KUHPerdata pun diatur mengenai objek barang yang diperjualbelikan yang mengandung cacat tersembunyi. Cacat itu mesti cacat yang sungguh-sungguh bersifat demikian rupa yang menyebabkan barang itu tidak dapat dipergunakan dengan sempurna, sesuai dengan keperluan semestinya dihayati oleh benda sendiri. Atau cacat itu mengakibatkan berkurangnya manfaat benda tersebut dari tujuan pemakaian semestinya. Pasal 1504 KUHPerdata :

Si penjual diwajibkan untuk menanggung terhadap cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya, yang membuat barang itu tak sanggup untuk pemakaian yang dimaksud, atau yang demikian mengurangi pemakaian itu sehingga, seandainya si pembeli mengetahui cacat itu, ia sama sekali tidak akan membeli barangnya, atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang.[[28]](#footnote-29)

Menurut Subekti dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata : perkataan tersembunyi ini harus diartikan bahwa adanya cacat tersebut tidak mudah dilihat oleh seseorang pembeli yang terlampau teliti, sebab adalah mungkin sekali bahwa orang yang sangat teliti akan menemukan adanya cacat tersebut. Terhadap cacat yang mudah dilihat dan sepatutnya pembeli dapat melihat susah tanpa susah payah, maka terhadap cacat yang demikian penjual tidak bertanggungjawab. Karena terhadap cacat yang demikian harus menjadi tanggungjawab konsumen (pembeli). Disinilah berlaku prinsip bahwa pembeli bertanggungjawab sendiri atas cacat yang secara normal patut diketahui dan mudah dilihat. Dengan demikian suatu cacat yang objektif mudah dilihat secara normal tanpa memerlukan pemeriksaan yang seksama dari ahli, adalah cacat yang tersembunyi.[[29]](#footnote-30)

Dalam contoh kasus ini bahwa penjual (developer) 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.

Klasusula itu memang diperbolehkan oleh ketentuan dalam Pasal 1493 KUHPerdata yang menyatakan : kedua belah pihak diperbolehkan dengan persetujuan-persetujuan istimewa, memperluas atau mengurangi kewajiban-kewajiban yang ditetapkan oleh undang-undang ini; bahwa mereka diperbolehkan mengadakan persetujuan/perjanjian bahwa si penjual tidak akan diwajibkan menanggung sesuai apapun. Dalam hal adanya jaminan kecocokan atau kelayakan, maka biasanya dituntut agar barang itu :

1. Sama dengan barang yang pada umumnya disebut sebagai barang itu ( sama dengan barang-barang sejenisnya);
2. Mempunyai kualitas biasa kecuali dinyatakan tidak;
3. Layak dipakai untuk keperluan biasa;
4. Harus dibungkus dan diberi label yang memadai. Barang itu harus sesuai dengan keterangan yang terdapat pada pembungkus atau labelnya.

Pertanggungjawaban yang ditentukan dalam Pasal 1367 ayat(1) ini mewajibkan pelaku usaha sebagai pihak yang menghasilkan produk untuk menanggung segala kerugian yang mungkin akan disebabkan oleh keadaan barang yang dihasilkan. Pelaku usaha menurut hukum bertanggungjawab dan berkewajiban mengadakan pengawasan terhadap produk yang dihasilkannya. Pengawasan ini harus selalu dilakukan secara teliti dan menurut keahlian. Kalau tidak selaku pihak yang menghasilkan produk dapat dianggap lalai, dan kelalaian ini kalau kemudian menyebabkan sakit, cidera atau mati/meninggalnya konsumen pemakai produk yang dihasilkannya, maka produsen/penjual harus mempertanggung jawabkannya.

Sekiranya inilah yang dimaksud oleh Pasal 1367 ayat(1) KUHPerdata yang menyatakan, bahwa seseorang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kerugian yang disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah pengawasannya. Oleh karena itu, konsumen selaku Penggugat harus dapat membuktikan bahwa produsen/penjual telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum dan itu atas dasar kesalahan produsen/penjual sebagai pihak yang menghasilkan produk tersebut. Dalam hal ini ditekankan adalah kesalahan produsen/penjual.

Pasal 1233 KUH Perdata mengatakan, perikatan itu dapat muncul dari perjanjian atau karena undang-undang. Dua pengertian ini sangat mempengaruhi perlindungan dan penyelesaian sengketa hukum yang melibatkan kepentingan konsumen di dalamnya. Jika seseorang sebagai konsumen mempunyai hubungan hukum berupa perjanjian dengan pihak lain, dan pihak lain itu melanggar perjanjian yang disepakati bersama, maka konsumen berhak menggugat lawannya berdasarkan dalih melakukan wanprestasi (cidera/ingkar janji).[[30]](#footnote-31) Jika sebelumnya tidak ada perjanjian, konsumen tetap saja memiliki hak untuk menuntut secara perdata, yakni melalui ketentuan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*). Dalam konsepsi perbuatan melawan hukum, seseorang diberi kesempatan untuk menggugat, sepanjang dipenuhi tiga unsur, yaitu, adanya unsur kesalahan (dilakukan pihak lain/tergugat), ada kerugian (diderita si penggugat), dan ada hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian itu.[[31]](#footnote-32)

Dalam acara perdata terdapat tindakan hukum lain yang erat kaitannya dengan pembuktiaan. Sering kali dalam pembuktian, fakta atau peristiwa maupun objek perkara masih belum cukup kuat atau masih kabur sehingga akan menimbulkan kerancuan bagi hakim maupun para pihak yang berperkara. Sehingga dalam prakteknya, dalam persidangan sering dilakukan dua tindakan hukum untuk memperjelas atau memperkuat fakta peristiwa, maupun obyek perkara yaitu dengan dilakukan pemeriksaan setempat (*plaatsopneming*) dan memanggil Ahli untuk dimintai pendapatnya. Pemeriksaan setempat diatur dalam pasal 153 HIR, yaitu :

1. Jika dipandang perlu atau berfaedah, ketua boleh mengangkat satu atau dua komisaris dari dewan itu, yang dengan bantuan panitera pengadilan akan melihat tempat atau merupakan pemeriksaan di tempat itu, yang dapat menjadi keterangan bagi hakim.
2. Panitera pengadilan hendaklah membuat berita acara tentang pekerjaan itu dan hasilnya; berita acara itu harus ditandatangani oleh komisaris dan panitera pengadilan itu.[[32]](#footnote-33)

Tanah atau sebidang tanah dalam Bahasa Latin *agger*, *agrarian* (Bahasa Inggris) berarti tanah untuk pertanian.[[33]](#footnote-34) Dalam terminologi Bahasa Indonesia, agrarian berarti 1) urusan pertanian atau tanah pertanian; 2) urusan pemilikan tanah. Menurut Andi Hamzah, agrarian adalah masalah tanah dan semua yang ada di dalam dan di atasnya. Menurut Subekti dan R. Tjitrosoedibio, agrarian adalah urusan tanah dan segala apa yang ada di dalam nya dan di atasnya. Apa yang ada di dalam tanah misalnya batu, kerikil, tambang, sedangkan yang ada di atas tanah dapat berupa tanaman, bangunan.[[34]](#footnote-35)

Selain pengertian agraria dilihat dari segi terminologi bahasa sebagaimana di atas, pengertian agraria dapat pula diketemukan dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Hal ini dapat ditemukan jika membaca Konsiderans dan Pasal-pasal yang terdapat dalam ketentuan UUPA itu sendiri. Oleh karena itu, pengertian agraria dan hukum agraria mempunyai arti atau makna yang sangat luas. Pengertian agraria meliputi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya ( Pasal 1 ayat (2) ). Pengertian bumi menurut Pasal 1 ayat (4) UUPA adalah permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi menurut Pasal 4 ayat 1 UUPA adalah tanah.

Dapat dipahami bahwa pengertian agraria dalam arti sempit hanya mencakup tanah atau permukaan bumi. Sedangkan pengertian agrarian dalam arti luas meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Pengertian tanah yang dimaksudkan di sini buak dalam pengertian fisik, melainkan tanah dalam pengertian yuridis, yaitu hak.

Dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Pasal 6, bahwa : “ semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial ”. ini berarti, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara.

Akan tetapi dalam ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok : kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.

Undang-Undang No.1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pun berhubungan dan berkaitan dengan materi yang akan dibahas diantaranya pada Pasal 129 (c) menjelaskan bahwa :” setiap orang berhak memperoleh informasi yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahaan dan kawasan permukiman” yang dimaksud dengan “informasi” adalah pengetahuan tentang penyelenggaraan perumahaan dan kawasan permukiman yang antara lain meliputi peraturan, kebijakan, program, kegiatan, informasi kebutuhan dan penyediaan rumah, serta sumber daya yang dapat di akses. Dalam Pasal 129 (e) menjelaskan mengenai kompensasi yang diberikan kepada setiap orang yang terkena dampak kerugian akibat penyelenggaraan perumahaan dan kawasan permukiman. Penggantian tersebut mengacu pada ketentuan Peraturan PerUndang-Undangan, bahwa “ setiap orang berhak memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan perumahaan dan kawasan permukiman. Dan Pasal 129 (f) setiap orang berhak mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan perumahaan dan kawasan permukiman yang merugikan masyarakat.

Dari sisi teknis yang berkaitan dengan materi yang akan dibahas yaitu Peraturan Pemerintah No.38 Tahun 2011 Tentang Sungai. Dalam contoh kasus yang akan diteliti mengenai objek kavling dan rumah yang berdiri di atas sungai dan sungai tersebut dialihkan dan dibuat menjadi selokan yang lebih kecil oleh developer, dan dibuat urugan tanah yang dibuat diatas plat besi, dan di perjualbelikan oleh developer. 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 Peraturan Pemerintah No.38 Tahun 2011 Tentang Sungai. Dalam Pasal 1 dijelaskan bahwa Sungai adalah alur atau wadah air alami dan/atau buatan berupa jaringan pengaliran air beserta air didalamnya, mulai dari hulu sampai muara, dengan dibatasi kanan dan kiri oleh garis sempadan. Penetapan garis sempadan dilakukan berdasarkan kajian penetapan garis sempadan, sesuai Pasal 16 ayat (2) PP No.38 Tahun 2011 Tentang Sungai, apabila dalam hal hasil kajian tersebut menunjukan terdapat bangunan dalam sempadan sungai maka bangunan tersebut dinyatakan dalam status *quo* dan secara bertahap harus ditertibkan untuk mengembalikan fungsi sempadan sungai dijelaskan dalam Pasal 17 ayat (1) PP No.38 Tahun 2011 Tentang Sungai. Dalam hal di dalam sempandan sungai terdapat tanggul untuk kepentingan pengendali banjir, perlindungan badan tanggul dilakukan dengan larangan : (a) Menanam tanaman selain rumput, (b) mendirikan bangunan, (c) mengurangi dimensi tanggul di jelaskan pada Pasal 22 ayat (2) PP No.38 Tahun 2011 Tentang Sungai.

Penelitian ini berusaha untuk memahami perlindungan konsumen pada pembelian perumahan secara yuridis, artinya memahami objek penelitian sebagai hukum, yakni sebagai kaidah hukum atau sebagai isi kaidah hukum sebagaimana yang ditentukan dalam perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah perlindungan konsumen perumahan, sistem hukum perjanjian pasca penandatanganan pengikatan jual beli, akta jual beli dan penyelesaian sengketa antara konsumen dengan pengembang.[[35]](#footnote-36)

Teori yang dipakai adalah teori keseimbangan hak dan kewajiban antara konsumen perumahan dan pengembang [[36]](#footnote-37). Teori perlindungan konsumen yang menjadi pedoman dalam penulisan ini adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.[[37]](#footnote-38) Oleh karena itu agar segala upaya memberikan jaminan akan kepastian hukum, ukurannya secara kualitatif ditentukan dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang lainnya yang juga dimaksudkan dan masih berlaku untuk memberikan perlindungan hukum bagi konsumen, baik dalam bidang hukum privat (Perdata), maupun hukum publik (Hukum Pidana dan Hukum Administrasi Negara). Segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum adalah benteng untuk menghalangi kesewenang-wenangan. Kesewenang-wenangan akan mengakibatkan ketidakpastian hukum[[38]](#footnote-39).

Agar tidak terjadi perbedaan pengertian tentang konsep-konsep yang dipergunakan dalam penelitian ini, maka perlu diuraikan pengertian-pengertian konsep yang dipakai berdasarkan Undang-undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) menjelaskan mengenai pengertian Perlindungan Konsumen Pasal 1 ayat (1) : Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.[[39]](#footnote-40)

Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menjelaskan mengenai pengertian Pelaku Usaha Pasal 1 ayat (3) :

Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara RI, baik sendiri atau bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menjelaskan mengenai pengertian Konsumen Pasal 1 ayat (2) :

Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.[[40]](#footnote-41)

Undang-undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menjelaskan mengenai Hak dan Kewajiban Konsumen Pasal 4 dan Pasal 5 :

Hak Konsumen Adalah :

1. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
2. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
3. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
6. Hak mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
8. Hak untuk mendapatkan kompensassi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.[[41]](#footnote-42)

Pasal 5 Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menjelaskan kewajiban Konsumen adalah :

1. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
2. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
3. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
4. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.[[42]](#footnote-43)

Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menjelaskan mengenai Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha Pasal 6 dan Pasal 7 :

Hak pelaku usaha:

1. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
2. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
3. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
4. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
5. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 7 Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menjelaskan kewajiban Pelaku usaha adalah :

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
2. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta member penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan;
3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
4. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
5. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
6. Memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
7. Member kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Bagi pelaku usaha larangan pencantuman klausula baku atau kontrak standar sebagai upaya perlindungan hukum terhadap konsumen dari klausula baku yang merugikan konsumen dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dijelaskan bahwa :

1. Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila :
2. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
3. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang dan/ataujasa yang dibeli oleh konsumen;
4. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/ataujasa yang dibeli oleh konsumen;
5. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran,
6. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli konsumen,
7. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurai harta kekayaan konsumen yang menjadi objek jual beli jasa;
8. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
9. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.
10. Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapnya sulit dimengerti.
11. Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang isi, letak, bentuk dan pengungkapannya sulit dimengerti seperti diamanahkan pada Pasal 18 ayat (1) dan (2) Undang-undang Perlindungan Konsumen dinyatakan batal demi hukum.
12. Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula agar sesuai dan memenuhi ketentuan Undang-undang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen pun menjelaskan mengenai Tanggung Jawab Pelaku Usaha Pasal 19 bahwa:

1. Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
2. Ganti rugi sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainnya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.
4. Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsure kesalahan.
5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.[[43]](#footnote-44)

Dalam hukum, setiap tuntutan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan seseorang harus (wajib) bertanggung jawab. Dasar pertanggung jawaban itu menurut hukum perdata adalah kesalahan dan risiko yang ada dalam peristiwa hukum. Secara teoritis pertanggung jawaban yang terkait dengan hubungan hukum yang timbul antara pihak yang menuntut pertanggung jawaban dengan pihak yang dituntut untuk bertanggung jawab.[[44]](#footnote-45) Terkait dengan pertanggung jawaban didalamnya terdapat prinsip tanggung jawab yang merupakan perihal yang sangat penting dalam hukum perlindungan konsumen.

Dalam hal ini merupakan tanggungjawab produk (*Product liability*) yaitu dimana suatu tanggungjawab secara hukum dari orang/badan yang menghasilkan produk, dari orang/badan yang bergerak dalam suatu proses untuk menghasilkan suatu produk atau mendistribusikan produk tersebut.[[45]](#footnote-46) Selain itu ada juga yang berpendapat bahwa tanggung jawab produk adalah tanggung jawab para produsen untuk produk yang telah dibawanya ke dalam peredaran, yang menimbulkan/menyebabkan kerugian karena cacat yang melekat pada produk tersebut.[[46]](#footnote-47)

Disamping itu *Contractual liability* merupakan prinsip tanggungjawab yang sangat penting dalam hukum perlindungan konsumen, terutama yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan, dimana *Contractual liability* adalah suatu tanggung jawab perdata atas dasar perjanjian atau kontrak dari pelaku usaha atas kerugian yang dialami konsumen akibat mengkonsumsi barang yang dihasilkan, dimana hubungan/perjanjian tersebut dilakukan antara konsumen dengan pelaku usaha.[[47]](#footnote-48)

Dalam menganalisis perlindungan konsumen tersebut baik yang terdapat dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah maupun dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur masalah perlindungan konsumen dan juga keputusan-keputusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), dibutuhkan pendekatan sistem (*approach system*). Maksud menggunakan pendekatan sistem adalah mengisyaratkan terdapatnya kompleksitas masalah hukum perlindungan konsumen yang dihadapi dengan tujuan untuk menghindarkan pandangan yang menyederhanakan persoalan perlindungan konsumen sehingga menghasilkan pendapat yang keliru.[[48]](#footnote-49) Suatu sistem adalah kumpulan asas-asas yang terpadu, yang merupakan landasan, di atas mana dibangun tertib hukum.[[49]](#footnote-50)

Berdasarkan teori sistem ini, dapat dirumuskan bahwa sistem hukum perlindungan konsumen adalah kumpulan asas-asas hukum yang merupakan landasan, tempat berpijak di atas mana tertib hukum perlindungan konsumen itu dibangun. Jadi dengan adanya ikatan asas-asas hukum tersebut, berarti hukum perlindungan konsumen merupakan suatu sistem hukum.[[50]](#footnote-51)

Hukum perlindungan konsumen juga memperoleh landasan konstitusional (struktural) dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 pada alinea keempat (setelah empat kali amandemen), yang menyatakan sebagai berikut : melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, Dari kutipan di atas, ada dua kata yang menjadi landasan konstitusional bagi lahirnya hukum perlindungan konsumen, yaitu, kata segenap bangsa dan kata melindungi. Dalam dua kata ini terkandung asas perlindungan (hukum) pada segenap bangsa tanpa kecuali. Baik laki-laki atau perempuan, orang kaya atau miskin, orang kota atau desa, orang Indonesia asli atau keturunan, pelaku usaha atau konsumen, semuanya tanpa kecuali wajib memperoleh perlindungan hukum dari negara.[[51]](#footnote-52)

Kepentingan mereka dalam menggunakan produk atau jasa adalah untuk kegiatan usaha memproduksi dan atau berdagang itu, adalah untuk meningkatkan pendapatan atau penghasilan mereka (tujuan komersial). Bagi konsumen sebagai pribadi, penggunaan produk dan/atau jasa itu, adalah untuk memenuhi kebutuhan diri sendiri, keluarga atau rumah tangganya (kepentingan non komersial), dimana penggunaan produk tersebut harus bermanfaat bagi kesehatan/keselamatan tubuh, keamanan jiwa dan harta benda, diri, keluarga dan/atau rumah tangganya (tidak membahayakan atau merugikan), dan juga membantu mempermudah aktifitas kehidupan konsumen sehari-hari.

Perbedaan prinsipil dari kepentingan-kepentingan dalam penggunaan produk/jasa dan pelaksanaan kegiatan antara pelaku usaha dan konsumen, dengan sendirinya memerlukan jenis pengaturan perlindungan dan dukungan yang berbeda pula. Bagi kalangan pelaku usaha perlindungan itu adalah untuk kepentingan komersial mereka dalam menjalankan kegiatan usaha, seperti bagaimana mendapatkan bahan baku, bahan tambahan dan penolong, bagaimana memproduksinya, mengangkut dan memasarkannya, termasuk di dalamnya bagaimana menghadapi persaingan usaha. Harus ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang usaha dan mekanisme persaingan usaha itu. Persaingan haruslah berjalan secara wajar dan tidak terjadi kecurangan- kecurangan, sehingga mengakibatkan kalangan pelaku usaha tidak saja tidak meningkat pendapatannya, bahkan dapat mati usahanya.[[52]](#footnote-53)

Pendekatan sistem terhadap pemecahan masalah perlindungan konsumen akan lebih sempurna apabila ditambahkan unsur lain dari sistem hukum yaitu budaya hukum. Sekalipun diakui bahwa persaingan merupakan suatu yang biasa dalam dunia usaha, tetapi persaingan antar kalangan pelaku usaha itu haruslah sehat dan terkendali. Bagi konsumen kepentingan tidak komersial mereka yang harus diperhatikan adalah akibat-akibat kegiatan usaha dan persaingan di kalangan pelaku usaha terhadap keselamatan jiwa, tubuh atau kerugian harta benda mereka dalam keadaan bagaimanapun, dengan tetap harus menjaga keselarasan, keserasian dan keseimbangan diantara keduanya.[[53]](#footnote-54)

Menurut Lawrence M. Friedmann, suatu sistem hukum terdiri dari tiga unsur yaitu struktur (*structure*), substansi (*substance*) dan budaya hukum (*legal culture*).[[54]](#footnote-55) Jika seorang merasa dirugikan oleh warga masyarakat lain, tentu ia menggugat pihak lain itu agar bertanggung jawab secara hukum atas perbuatannya. Dalam hal ini diantara mereka mungkin saja sudah terdapat hubungan hukum berupa perjanjian yang di buat oleh kedua belah pihak yang saling mengikat satu sama lain antara hak dan kewajiban para pihak.

Dengan adanya UUPK ini, maka pelaku usaha dipaksa untuk lebih memperhatikan kepentingan konsumen, dengan mengikuti semua peraturan yang ada. Agar ini berjalan seperti yang diharapkan, pemerintah pun juga harus melaksanakan penegakan hukum bagi pelaku usaha yang masih melanggar ketentuan yang ada. Walaupun Indonesia baru mengesahkan UUPK ini, perlindungan konsumen ini telah cukup lama di kenal di dunia internasional, misalnya konsumen Amerika Serikat telah menikmati hak dasarnya sejak 15 Maret 1962. Waktu itu Presiden John F Kennedy mencanangkan deklarasi empat hak dasar konsumen yakni hak atas keamanan, hak atas informasi yang benar, hak untuk didengar, dan hak untuk memilih. Deklarasi itu kemudian banyak digunakan oleh negara lain dan diakui secara internasional. Pada tahun 1985 PBB menyatakan dalam Guidelines for Consumer Protection of 1985, isinya konsumen di mana pun mereka berada, dari segala bangsa, mempunyai hak-hak dasar tertentu, terlepas dari kaya, miskin, ataupun status sosialnya. Artinya, konsumen Indonesia tidak perlu lebih lama lagi menunggu perlindungan atas hak dasarnya.[[55]](#footnote-56)

Bahwa seluruh peraturan perundang-undangan sebagaimana tersebut di atas sampai sekarang ini masih tetap berlaku, sepanjang bertujuan melindungi konsumen. Hal ini dinyatakan secara tegas oleh Pasal 64 UUPK yang berbunyi : Segala ketentuan peraturan perundang-undangan yang bertujuan melindungi konsumen yang telah ada pada saat undang-undang ini diundangkan, dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak diatur secara khusus dan/atau tidak bertentangan dengan ketentuan dalam undang-undang ini.

Dari penjelasan Pasal 64 UUPK tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa setiap peraturan perundang-undangan yang telah ada (hukum positif) sebelum keluarnya UUPK, yang memiliki tujuan untuk melindungi konsumen, masih tetap dapat digunakan dalam upaya perlindungan konsumen.

Memperhatikan uraian tentang asas-asas hukum perlindungan konsumen tersebut, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa hukum perlindungan konsumen berada dalam lingkup kajian hukum ekonomi. Hukum ekonomi yang dimaksud, mengakomodasi dua aspek hukum sekaligus yaitu aspek hukum publik dan aspek hukum privat (perdata), dalam hubungan ini, maka hukum ekonomi mengandung berbagai asas hukum yang bersumber dari kedua aspek hukum dimaksud di atas. Di dalamnya mengandung nilai-nilai untuk melindungi berbagai aspek kehidupan kemanusiaan di dalam kegiatan ekonomi.

**F. Metode Penelitian**

Untuk dapat mengetahui dan membahas suatu permasalahan maka diperlukan adanya pendekatan dengan mempergunakan metode-metode tertentu yang bersifat ilmiah. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam tesis ini adalah termasuk penelitian bersifat *deskriptif analitis*, yang artinya menggambarkan fakta-fakta berupa data sekunder ( data yang sudah ) yang terdiri dari bahan hukum primer ( perundang-undangan ), bahan hukum sekunder ( doktrin ) dan bahan hukum tertier ( opini masyarakat )[[56]](#footnote-57)

1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan pendekatan *yuridis normatif* [[57]](#footnote-58), yaitu metode yang menggunakan sumber-sumber data sekunder, yaitu peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan pendapat-pendapat para sarjana, yang kemudian dianalisis serta menarik kesimpulan dari masalah yang akan digunakan untuk menguji dan mengkaji data sekunder tersebut. Metode pendekatan ini digunakan mengingat permasalahan yang diteliti berkisar pada peraturan perundang-undangan serta kaitannya dengan penerangan dalam praktik.

1. Tahap Penelitian

Penelitian dilakukan melalui 2 ( dua ) tahap yaitu penelitian kepustakaan dan penelitian pada penelitian sekunder dilakukan dengan cara inventarisir, penelitian lapangan diantaranya membuat pertanyaan dan wawancara, oleh karena itu penelitian dibagi menjadi dua tahapan :

1. Penelitian Kepustakaan

1). Bahan hukum primer

* 1. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke-4

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata
2. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - pokok Agraria
4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Larangan Praktek Monopoli Dan Persaingan Usaha Tidak Sehat.
5. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
6. Keputusan Menperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001, tanggal 10 Desember 2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang BPSK.

2). Bahan hukum sekunder yaitu berupa tulisan-tulisan para ahli dibidang hukum yang berkaitan dengan hukum primer dan dapat membantu menganalisis bahan-bahan hukum primer berupa doktrin (pendapat para ahli terkemuka ) internet, surat kabar, dan dokumen terkait.

3). Bahan hukum tertier

Bahan hukum tertier yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan informasi mengenai bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus besar hukum “*Back’s Law*” dan ensiklopedia

1. Penelitian Lapangan

Yaitu suatu cara memperoleh data yang dilakukan dengan mengadakan observasi untuk mendapatkan keterangan-keterangan yang akan diolah dan dikaji berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku[[58]](#footnote-59). Penelitian ini diadakan untuk memperoleh data primer, melengkapi data sekunder dalam studi kepustakaan sebagai data tambahan yang dilakukan melalui interview atau wawancara dengan para korban ambruk/ amblasnya tanah dan bangunan di Perumahan Giri Mekar Asri Rt.01-02 Rw.21 Kelurahan Girimekar Kecamatan Cilengkrang Kabupaten Bandung

1. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui studi kepustakaan dan lapangan melalui wawancara (*interview*)[[59]](#footnote-60)

5. Alat Pengumpulan Data

a. alat pengumpulan data dalam penelitian kepustakaan berupa catatan- catatan hasil inventarisasi bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, sekunder, dan tersier

b. alat pengumpulan data dalam penelitian lapangan berupa daftar pertanyaan terstruktur, tape, flasdisk dan lain-lain

6. Analisis Data

Hasil penelitian yang telah terkumpul akan dianalisis secara yuridis kualitatif, yaitu seluruh data yang diperoleh akan diinventarisasi, dikaji dan diteliti secara menyeluruh, sistematis dan terintegrasi untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas[[60]](#footnote-61)

7. Lokasi Penelitian

1. Perpustakaan
2. Perpustakaan Fakultas Hukum Unpas di Jl. Lengkong Dalam No.17 Bandung
3. Perpustakaan Umum Unpad di Jl. Dipatiukur No.53 Bandung
4. Perpustakaan Pascasarjana Unpas Jl.Sumatra no.41 Bandung
5. Instansi

Kantor Pengembang ( Developer ) Perumahan Giri Mekar Asri Rt.01-02 Rw.21 Kelurahan Girimekar Kecamatan Cilengkrang Kabupaten Bandung.

**BAB II**

**KAJIAN TEORI TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN YANG MENGANDUNG CACAT KEHENDAK TERHADAP PERLINDUNGAN KONSUMEN**

1. **Kedudukan Hukum Perjanjian Penjualan Tanah Dan Bangunan antara Pengembang(developer) dengan Konsumen**

Hukum tentang Perjanjian diatur dalam buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang Perikatan. Hukum perjanjian mempunyai sifat sistem terbuka. Maksudnya dalam hukum perikatan/perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.[[61]](#footnote-62)

1. **Pengertian Jual Beli**

Dalam suatu masyarakat, dimana sudah ada peredaran uang berupa mata uang sebagai alat pembayaran yang sah, perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang paling lazim diadakan diantara para anggota masyarakat. Wujud dari perjanjian jual beli ialah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak, yang saling berjanji, yaitu si penjual dan si pembeli. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata. Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah: “Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.”

Dari pengertian menurut Pasal 1457 KUH Perdata tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik, dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan.

Hak milik suatu barang yang semula dimiliki pihak penjual, akan berpindah tangan kepada si pembeli apabila sudah ada penyerahan secara yuridis sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUH Perdata. Perjanjian jual beli 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 1458 KUH Perdata). Barang dan harga inilah yang menjadi unsur pokok dari perjanjian jual beli. Menurut Pasal 1517 KUH Perdata, jika pihak pembeli tidak membayar harga pembelian, maka itu merupakan suatu wanprestasi yang memberikan alasan kepada pihak penjual untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata. “Harga” tersebut harus berupa sejumlah uang. Jika dalam suatu perjanjian tidak menunjuk kepada dua hal tersebut (barang dan uang), maka itu akan merubah perjanjiannya menjadi tukar menukar, atau kalau harga itu berupa jasa, perjanjiannya akan menjadi suatu perjanjian kerja, dan begitulah seterusnya. Dalam pengertian jual beli sudah termaktub pengertian bahwa disatu pihak ada barang dan dilain pihak ada uang.

Tentang macamnya uang, dapat diterangkan bahwa, meskipun jual beli itu terjadi di Indonesia, tidak diharuskan bahwa harga itu ditetapkan dalam mata uang rupiah, namun diperbolehkan kepada para pihak untuk menetapkannya dalam mata uang apa saja.[[62]](#footnote-63) Mengenai sifat dari perjanjian jual beli, menurut para ahli hukum Belanda, perjanjian jual beli hanya mempunyai sifat obligator, atau bersifat mengikat para pihak.[[63]](#footnote-64)

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 :

Penyerahaan 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”.[[64]](#footnote-65)

Dalam Pasal 620 KUHPerdata menjelaskan apabila mengindahkan ketentuan-ketentuan yang termuat dari tiga pasal diatas, pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan itu berada, dan dengan membukukannya dalam register[[65]](#footnote-66).

Jual beli yang bersifat obligator dalam Pasal 1459 KUH Perdata menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual belum akan berpindah tangan kepada pembeli selama belum diadakan penyerahan yuridis menurut Pasal 612, 613, dan 616 KUH Perdata. Dari sifat obligator tersebut dalam perjanjian jual beli, dapat dijabarkan menjadi beberapa hal yang pada intinya juga termasuk dalam sifat obligator tersebut. Hal ini dapat dilihat dari obyeknya (apa saja yang menjadi obyeknya), harga yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian jual beli, dan yang terakhir adalah hak dan kewajiban para pihak.

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.

Penerapan asas itikad baik dalam kontrak bisnis, haruslah sangat diperhatikan terutama pada saat melakukan perjanjian pra kontrak atau negosiasi, karena itikad baik baru diakui pada saat perjanjian sudah memenuhi syarat syahnya perjanjian atau setelah negosiasi dilakukan. Terhadap kemungkinan timbulnya kerugian terhadap pemberlakuan asas itikad baik ini, suharnoko menyebutkan bahwa secara implisit Undang-undang Perlindungan Konsumen sudah mengakui bahwa itikad baik sudah harus ada sebelum ditandatangani perjanjian, sehingga janji-janji pra kontrak dapat diminta pertanggungjawaban berupa ganti rugi, apabila janji tersebut diingkari.[[66]](#footnote-67)

Subekti dalam bukunya Hukum Perjanjian, menyebutkan bahwa itikad baik itu dikatakan sebagai suatu sendi yang terpenting dalam hukum perjanjian.[[67]](#footnote-68) Sehingga Riduan Syahrani menyebutkan bahwa dalam rangka pelaksanaan perjanjian peranan itikad baik (*te geder trouw*) sungguh mempunyai arti yang sangat penting sekali.[[68]](#footnote-69) Pemikiran ini berpijak dari pemahaman bahwa itikad baik merupakan landasan dalam melaksanakan perjanjian dengan sebaik-baiknya dan semestinya.

1. **Timbulnya Perjanjian Jual Beli**

Berpijak dari asas konsensualitas dalam perjanjian jual beli sejak tercapainya kata sepakat mengenai jual beli atas barang dan harga walaupun belum dilakukan penyerahan barang ataupun pembayaran maka sejak saat itulah sudah lahir suatu perjanjian jual beli. Asas konsensualitas itu sendiri menurut Pasal 1458 KUH Perdata mengatur sebagai berikut:

“Jual beli sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar”.

Kata Kosensualitas itu sendiri berasal dari bahasa Latin *consensus* yang artinya kesepakatan. Kata kesepakatan tersebut mengandung makna bahwa dari para pihak yang bersangkutan telah tercapai suatu persesuaian kehendak. Artinya apa yang dikehendaki oleh para pihak telah tercapai suatu kesamaan, kemudian dari persesuaian kehendak tersebut tercapai kata sepakat. Sebagai contoh pihak penjual sebagai pihal pertama ingin melepaskan hak milik atas suatu barang setelah mendapatkan sejumlah uang sebagai imbalannya. Begitu pula dipihak kedua sebagai pihak pembeli yang menghendaki hak milik atas barang tersebut harus bersedia memberikan sejumlah nominal (uang) tertentu kepada penjual sebagai pemegang hak milik sebelumnya.

Jual beli yang bersifat obligator dalam KUH Perdata (Pasal 1359) bahwa hak milik atas barang yang dijual belum akan berpindah ke tangan pembeli selama belum diadakan penyerahan menurut ketentuan Pasal 612 yang menyebutkan bahwa penyerahan atas benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata, Pasal 613 bahwa penyerahan piutang atas nama, dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan. Sifat obligatoir dalam perjanjian jual beli menurut KUH Perdata maksudnya bahwa perjanjian jual beli akan timbul hak dan kewajiban bertimbal balik pada para pihak, yaitu saat meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijual, selanjutnya memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran atas harga yang telah menjadi kesepakatan. Sementara pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga sebagai imbalan haknya untuk mendapatkan penyerahan hak milik atas barang yang dibeli, dengan kata lain hak milik akan berpindah dari pihak penjual kepada pembeli setelah diadakan penyerahan. Apabila barang sudah diserahkan, namun belum terjadi pelunasan atas barang tersebut, maka transaksi jual beli belum dapat dikatakan berakhir, sebab sebuah transaksi jual beli harus terdiri atas tiga unsur, yaitu terjadinya perjanjian, terjadinya penyerahan atau penunaian jasa, dan terjadinya pembayaran.

1. **Subjek dan Objek Jual Beli**
   1. **Subjek Perjanjian Jual Beli**

Jual beli merupakan suatu perjanjian yang timbul disebabkan oleh adanya hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak atau lebih. Pendukung perjanjian sekurang-kurangnya harus ada dua orang tertentu, masing-masing orang menduduki tempat yang berbeda. Satu orang menjadi pihak kreditur dan yang lain menjadi pihak debitur. Kreditur dan debitur itulah yang menjadi subjek perjanjian. Kreditur mempunyai hak atas prestasi dan debitur wajib memenuhi pelaksanaan prestasi terhadap kreditur[[69]](#footnote-70). Dalam jual beli yang menjadi kreditur adalah pembeli dan yang menjadi debitur adalah penjual. Ini tidak benar karena hanya menggambarkan sepihak saja, sedangkan jual beli adalah perjanjian timbal balik, baik penjual maupun pembeli sesuai dengan teori dan praktek hukum terdiri dari, yaitu [[70]](#footnote-71):

1. Individu sebagai *persoon* atau manusia tertentu;
2. *Natuurlijke persoon* atau manusia tertentu.

Subjek jual beli berupa orang atau manusia harus memenuhi syarat tertentu

untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum secara sah. Seseorang harus

cakap untuk melakukan tindakan hukum, tidak lemah pikirannya, tidak berada dibawah pengampuan atau perwalian. Apabila anak belum dewasa, orang tua atau wali dari anak tersebut yang harus bertindak.

1. *Rechts Persoon* atau badan hukum.

Subjek jual beli yang merupakan badan hukum, dapat berupa kooperasi dan yayasan. Kooperasi adalah suatu gabungan orang yang dalam pergaulan hukum bertindak bersama-sama sebagai satu subjek hukum tersendiri. Sedangkan yayasan adalah suatu badan hukum dilahirkan oleh suatu pernyataan untuk suatu tujuan tertentu. Dalam pergaulan hukum, yayasan bertindak pendukung hak dan kewajiban tersendiri.

Perusahaan pengembang umunya berbentuk badan hukum yakni perseroan terbatas ataupun *commanditaire vennootschap* (CV) dan pertama kali didirikan berdasarkan akta pendirian perusahaan yang tercantum dalam anggaran dasar yang kegiatan pokok usahanya antara lain melakukan usaha pengembangan lokasi permukiman bagi masyarakat yang membutuhkan perumahan.

Pasal 1653 KUHPerdata menyatakan terdapat tiga klasifikasi badan hukum yakni [[71]](#footnote-72):

a. Badan hukum yang dibentuk oleh pemerintah seperti badan-badan pemerintahan, perusahaan-perusahaan Negara. Badan hukum ini dibentuk oleh pemerintah untuk kepentingan Negara dengan undang-undang atau dengan peraturan pemerintah.

b. Badan hukum yang diakui oleh pemerintah seperti perseroan terbatas, koperasi. Badan hukum ini dibentuk oleh swasta atau pribadi warga Negara untuk kepentingan pribadi pembentuknya sendiri. Tetapi badan hukum itu mendapat pengakuan dari pemerintah menurut undang-undang. Pengakuan itu diberikan karena isi anggaran dasarnya tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak akan melanggar undang-undang. Pengakuan dari pemerintah tersebut diberikan melalui pengesahan anggaran dasarnya.

c. Badan hukum yang diperbolehkan untuk suatu tujuan tertentu yang bersifat ideal seperti yayasan (pendidikan, sosial dan keagamaan). Badan ini tidak dibentuk oleh pemerintah dan tidak diperlukan pengakuan pemerintah berdasarkan Undang-Undang. Namun untuk mengetahui anggaran dasar yayasan tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang maka akta pendiriannya harus dibuat di muka notaris, karena notaris adalah pejabat resmi menurut Undang-Undang.

1. *Persoon* yang dapat diganti.

Mengenai *persoon* kreditur yang dapat diganti, berarti kreditur yang menjadi subjek semula telah ditetapkan dalam perjanjian, sewaktu-waktu dapat diganti kedudukannya dengan kreditur baru. Perjanjian yang dapat diganti ini dapat dijumpai dalam bentuk perjanjian “*aan order*” atau perjanjian atas perintah. Demikian juga dalam perjanjian “*aan tonder*” atau perjanjian atas nama.

* 1. **Subjek Hukum Penyelenggara Lingkungan Siap Bangun (Lisiba) dan Kawasan Siap Bangun (Kasiba)**

Subjek hukum yang menyelenggarakan lisiba atau kasiba berdasarkan UU nomor 4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman dan PP nomor 80 tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap bangun yang berdiri sendiri adalah pemilik tanah dan badan usaha dan pemerintah yang penyelenggaraannya dilakukan oleh Badan pengelola. Badan pengelola dapat berupa Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan badan lain yang dibentuk oleh pemerintah termasuk Badan Usaha Milik Daerah.[[72]](#footnote-73) Penunjukkan badan pengelola untuk menyelenggarakan kasiba/lisiba dilakukan oleh kepala daerah.[[73]](#footnote-74) Pengelolaan lisiba dapat dilakukan oleh penyelengara lisiba yang terdiri dari masyarakat pemilik tanah atau badan usaha di bidang pembangunan perumahan dan permukiman.

Dalam pelaksanaan pembangunan perumahan dan pemukiman sebagaimana diatur dalam UU No.4/1992 ada 3 bentuk pelaksana, yaitu :

a. Penyelenggaraan pengelolaan kawasan siap bangun dilakukan oleh Badan Usaha Milik Negara atau badan lain yang dibentuk oleh pemerintah. (pasal 20 ayat 2 UU No.4/1992).

b. Penyelenggaraan pengelolaan lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri yang bukan dilakukan oleh masyarakat pemilik tanah, dilakukan oleh badan usaha dibidang pembangunan perumahan yang ditunjuk pemerintah. (pasal 21 ayat 1 UU No.4/1992)

c. Penyelenggaraan lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri yang dilakukan oleh masyarakat pemilik tanah dapat dilakukan oleh orang perorangan dengan cara usaha bersama. (Pasal 1 angka 11 UU No.4/1992) Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia nomor 33/PERMEN/M/2006 menyebutkan Kasiba atau lisiba yang berdiri sendiri menurut kepemilikan mayoritas lahan dapat dibedakan:

1. Kasiba/lisiba yang mayoritas tanahnya dikuasai oleh pemerintah daerah sehingga kaveling tanah matang yang dikuasai oleh pemerintah daerah telah mencapai lebih dari 50 % luas kasiba yang diusulkan;

2. Kasiba/lisiba yang mayoritas tanahnya dikuasai oleh swasta atau perorangan. Dalam penyiapan lokasi untuk kasiba, harus diperhatikan[[74]](#footnote-75):

a. Jumlah unit rumah yang dapat ditampung dalam 1 (satu) kasiba sekurang-kurangnya 3000 (tiga ribu) unit rumah dan sebanyak-banyaknya 10.000 (sepuluh ribu) unit rumah;

b. Jumlah unit rumah yang dapat ditampung dalam 1 (satu) lisiba sekurangkurangnya 1000 (seribu) unit rumah dan sebanyak-banyaknya 3000 (tiga ribu) unit rumah. Subjek hukum yang menyelenggarakan lisiba setelah keluarnya Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman Nomor 1 tahun 2011 yakni Badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Hal ini juga ditegaskan pada Pasal 145 dalam Undang- Undang Perumahan dan Pemukiman Nomor 1 tahun 2011 disebutkan orang perseorangan dilarang membangun Lisiba.

1. **Objek Perjanjian Jual Beli**

Berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata yang menyatakan bahwa objek perjanjian jual beli adalah benda (*zaak*) atau menurut istilah lain merupakan suatu kebendaan dan hanya benda yang berada dalam perdagangan (Pasal 1332 KUH Perdata).

Menurut Pasal 499 KUH Perdata kebendaan ialah tiap-tiap barang atau tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik, berarti bahwa yang menjadi objek jual beli tidak hanya barang-barang yang berwujud saja, tetapi juga benda-benda tak berwujud, misalnya suatu hak piutang, saham, perusahaan dagang atau dengan kata lain segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan. Berdasarkan pasal tersebut, pengertian benda secara yuridis ialah segala sesuatu yang dapat menjadi *object eigendom* (hak milik). Penggolongan benda berdasarkan pasal tersebut dapat dibedakan menjadi benda berwujud dan tidak berwujud.

Menurut Riduan Syahrani, dalam sistem KUH Perdata benda dapat dibedakan sebagai berikut [[75]](#footnote-76) :

1. Benda bergerak dan benda tak bergerak

Benda tak bergerak dapat dilihat menurut sifatnya, tujuan pemakaiannya, dan menurut penetapan undang-undang. Benda tak bergerak menurut sifatnya dibagi menjadi 3 macam yaitu tanah, segala sesuatu yang bersatu dengan tanah karena tumbuh dan berakar secara bercabang, dan segala sesuatu yang bersatu dengan tanah karena didirikan diatas tanah itu yaitu karena tertanam dan terpaku. Benda tak bergerak menurut tujuan pemakaiannya misalnya mesin-mesin dalam kolam, pada suatu perkebunan, dan barang reruntuhan dari suatu bangunan. Benda tak bergerak menurut penetapan undang-undang antara lain hak-hak atau penagihan mengenai suatu benda yang tak bergerak, kapal-kapal yang berukuran 20 meter kubik keatas. Benda bergerak ada 2 golongan yaitu benda yang menurut sifatnya dan benda menurut penetapan undang-undang. Benda bergerak menurut sifatnya dalam arti benda itu dapat berpindah atau dipindahkan dari suatu tempat ketempat yang lain. Benda bergerak menurut penetapan Undang-Undang adalah sgala hak atas benda bergerak.

1. Benda yang musnah dan benda yang tetap ada

Benda yang dapat musnah terletak pada kemusnahannya, misalnya barang-barang makanan dan minuman baru memebri manfaat bagi kesehatan. Benda yang tetap ada adalah benda-benda yang dalam pemakaiannya tidak mengakibatkan benda itu menjadi musnah, tetapi akan memberi manfaat bagi sipemakai.

1. Benda yang dapat diganti dan benda yang tidak dapat diganti Mengenai benda yang dapat diganti dan tidak dapat diganti diatu secara tegas dalam Pasal 1694 KUH Perdata pengembalian barang oleh yang dititipi harus *in natura* artinya tidak boleh diganti dengan benda yang lain.
2. Benda yang dapat dibagi dan benda yang tak dapat dibagi

Benda yang dapat dibagi adalah benda yang apabila wujudnya dibagi tidak mengakibatkan hilangnya hakikat dari benda itu sendiri, misalnya beras, gula. Sedangkan benda yang tidak dapat diganti adalah benda yang apabila wujudnya dibagi mengakibatkan hilangnya hakikat dari benda itu, misalnya kuda, sapi.

1. Benda yang diperdagangkan dan benda yang tak diperdagangkan Benda yang diperdagangkan adalah benda-benda yang dapat dijadikan objek (pokok) suatu perjanjian. sedangkan benda yang tak diperdagangkan adalah benda-benda yang tak dapat dijadikan sebagai objek suatu perjanjian

Hukum benda yang termuat dalam Buku II KUH Perdata tersebut diatas adalah hukum yang mengatur hubungan antara seseorang dengan benda. Hubungan tersebut akan menimbulkan hak atas benda atau hak kebendaan, yakni hak yang memberikan kekuasaan langsung kepada seseorang yang berhak untuk menguasai sesuatu benda di dalam tangan siapapun juga benda itu berada. Hak kebendaan itu bersifat mutlak yang berarti bahwa hak seseorang atas benda itu dapat dipertahankan terhadap siapapun juga[[76]](#footnote-77).

1. **Cacat Kehendak Dalam Perjanjian Jual Beli**
2. **Pengertian Cacat Kehendak**

Manusia sebagai subjek hukum yang berinteraksi sehingga menimbulkan ikatan di antara mereka, jelas kegiatan ini bersifat privat.[[77]](#footnote-78) Mengingat sifatnya privat ini di Indonesia aturannya dijumpai dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW = Kitab Undang-undang Hukum Perdata), maka hubungan hukum antara individu dengan individu yang dilakukan oleh segenap anggota masyarakat dapat dijumpai aturannya dalam Buku III tentang perikatan, dalam ketentuannya yakni Pasal 1233 BW dinyatakan bahwa perikatan itu dapat lahir dari Undang-undang dan perjanjian. Berarti setiap anggota masyarakat dalam kesehariannya akan selalu terikat dengan pihak lain, bisa karena undang-undang tetapi juga karena perjanjian.

Jika seseorang terikat dengan yang lain dikarenakan oleh undang-undang, maka unsur kehendak dari mereka yang terikat tidak mengambil peran.[[78]](#footnote-79) Berbeda jika mereka terikat akibat berinteraksi karena perjanjian, pasti hal ini sadar dan sengaja menghendaki untuk memperoleh manfaat atau keuntungan yang sudah sejak awal dikehendaki dan diperhitungkan.

Dalam perjanjian sering terjadi di antara pihak-pihak yang telah melakukan kesepakatan ingkar janji, tidak melaksanakan hak dan kewajiban yang sudah disepakati di antara kedua belah, sehingga dapat menimbulkan tidak terlaksananya prestasi salah satu pihak, dengan demikian maka akan muncul permasalahan hukum. Bahkan penyelesaiannya tidak begitu mudah dan berlarut-larut, pada akhirnya bermuara di pengadilan yang memerlukan putusan hakim.

Berkenaan dengan istilah perjanjian, dalam tulisan ini saya menggunakan istilah kontrak atau kontraktual, istilah tersebut untuk memudahkan menganalisa dalam fokus kajian yang mendasari perspektif *Burgelijk Wetboek* (BW). Kontrak adalah suatu hubungan hukum antara dua dua belah pihak, satu pihak berhak untuk mendapatkan sesuatu hak, di lain pihak terdapat suatu kewajiban untuk memenuhi kontrak. Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan hak, perjanjian adalah sumber perikatan, di samping sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Perkataan kontrak, lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis.[[79]](#footnote-80)

Hukum kontrak diatur dalam buku III KUHPerdata ( BW ) sebagai bagian dari BW yang terdiri dari IV buku, BW sebagai undang-undang mulai berlaku atau diumumkan secara resmi pada tanggal 30 April 1847 (ST No.23/1847). Dalam pengundangannya dapat kita ketahui dalam buku III mengatur tentang perjanjian yang merupakan Undang-Undang produk Kolonial Belanda.

Dalam KUHPerdata ( BW ) terdapat tiga hal yang dapat dijadikan alasan pembatalan kontrak berdasarkan adanya cacat kehendak, yaitu: kekhilafan, paksaan dan penipuan dan sebagai perkembangan baru yaitu penyalahgunaan keadaan.

1. Kekhilafan/Kesesatan atau Kekeliruan ( Dwaling )

Kekhilafan atau dwaling Pasal 1322 KUHPerdata, jika kehendak seseorang dalam menutup kontrak terkait hakekat benda atau orang, hakekat barang adalah sifat-sifat atau ciri dari barangnya yang merupakan alasan bagi kedua belah pihak untuk mengadakan kontrak. Dengan demikian kesesatan terhadap hakekat benda dikaitkan dengan keadaan yang akan datang. Dalam hal ini, salah satu pihak atau beberapa pihak memiliki persepsi yang salah terhadap objek atau subjek yang terdapat dalam perjanjian. Ada 2 (dua) macam kekeliruan, yang pertama *“error in persona”,* yaitu kekeliruan pada orangnya, contohnya, sebuah perjanjian yang dibuat dengan artis yang terkenal tetapi kemudian perjanjian tersebut dibuat dengan artis yang tidak terkenal hanya karena dia mempunyai nama yang sama. Yang kedua *“error in substantia”* yaitu kekeliruan yang berkaitan dengan karakteristik suatu benda, contohnya seseorang yang membeli lukisan Basuki Abdullah tetapi kemudian setelah sampai di rumah orang itu baru sadar bahwa lukisan yang dibelinya tadi adalah lukisan tiruan dari lukisan Basuki Abdullah.[[80]](#footnote-81)

2. Paksaan ( Dwang )   
Paksaan atau dwang Pasal [1323-1327](tel:1323-1327) KUHPerdata. Keadaan atau situasi dimana sesorang melakukan kekerasan dalam menutup kontrak dibawah ancaman yang melanggar hukum, ancaman itu dapat menimbulkan suatu ketakutan bagi yang menerima paksaan. Ancaman bersifat melanggar hukum ini meliputi dua hal, yaitu :[[81]](#footnote-82)

a. Ancaman itu sendiri sudah merupakan perbuatan melanggar hukum (pembunuhan, penganiayaan);

b. Ancaman itu bukan merupakan perbuatan melanggar hukum, tetapi ancaman itu dimaksudkan untuk mencapai sesuatu yang tidak dapat menjadi hak pelakunya.

3. Penipuan ( Bedrog )

Penipuan atau bedrog diatur dalam Pasal 1328 KUHPerdata, menyatakan bahwa: “Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan persetujuan, apabila tipu-muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu-muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan”.   
Penipuan dalam hukum perdata terjadi dikarenakan akibat salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban yang telah diperjanjikan, dengan itikad tidak baik terhadap kontrak atau perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak, penipuan ini selalu diawali atau didahului dengan hubungan hukum kontrak atau perjanjian. Hubungan hukum ini merupakan konsep penipuan dalam hukum perdata atau dengan kata lain merupakan ‘karakteristik’ penipuan dalam hukum perdata[[82]](#footnote-83).   
 Penipuan di sini adalah merupakan bentuk kesesatan yang dikualifisir, artinya ada penipuan bila gambaran yang keliru tentang sifat-sifat dan keadaan-keadaan (kesesatan) ditimbulkan oleh tingkah laku yang sengaja menyesatkan dari pihak lawan. Untuk berhasilnya upaya (dalil) penipuan disyaratkan bahwa gambaran yang keliru itu ditimbulkan oleh rangkaian tipu muslihat (*kunstgrepen*), suatu kebohongan saja tidak akan pernah dapat membenarkan dalil penipuan.[[83]](#footnote-84)   
 Yang dimaksud “dikualifisir”, menurut Agus Yudha Hernoko,[[84]](#footnote-85) artinya memang terdapat kesesatan satu pihak, namun kesesatan ini disengaja oleh pihak lain. Jadi persamaan antara kesesatan dan penipuan adalah adanya pihak yang sesat, sedang perbedaanya terdapat terletak pada unsur kesengajaan untuk menyesatkan.   
 Penipuan merupakan bagian dari unsur-unsur cacat kehendak, dalam hal menutup suatu kontrak tidak diperbolehkan adanya suatu penipuan, yaitu rangkaian kata-kata bohong, tipu muslihat terhadap pihak lawan. Berkenaan dengan perbuatan penipuan dalam hukum perdata menurut Subekti[[85]](#footnote-86) 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.

Berdasarkan contoh 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. Atas gugatan pihak yang dibohongi, maka hakim dalam putusannya akan membatalkan kontrak atau perjanjian, jika dapat diterima maka tidak akan menutup kontrak atau perjanjian.

Dalam pengetahuan ilmu hukum cacat kehendak sebagaimana terdapat dalam Pasal 1321- 1328 KUHPerdata adalah di antaranya penipuan, paksaan, dan kesesatan. Menurut van Dunne dan van der Burght [[86]](#footnote-87) cacat kehendak ini disebuat cacat kehendak klasik. Karena selalu berhubungan dengan cacat dalam pembentukan kehendak yang didasarkan pada pernyataan kehendak.

4. Penyalahgunaan Keadaan   
Dalam perkembangannya, di Belanda telah memasukan satu unsur baru cacat kehendak yaitu, *misbruik van omstandingheden* sebagai alasan pembatalan kontrak. Sehingga ada empat hal yang menyangkut cacat kehendak yang dapat membatalkan kontrak, yaitu :

1. Kesesatan (dwaling);

2. Ancaman (bedreiging);

3. Penipuan (bedrog);

4. Penyalahgunaan kedaan (misbruik van omstandigheden).

Tiga alasan pertama yang membatalkan kontrak (*dwaling, bedreiging, bedrog*) pada prinsipnya sama dengan yang terdapat dalam Pasal [1321-1328](tel:1321-1328) BW, hanya yang membedakan pada istilah ”paksaan” atau dwang yang dipergunakan dalam BW.[[87]](#footnote-88) Sedangkan alasan keempat (misbruik van omstandigheden) merupakan perkembangan baru dalam hukum BW Belanda.   
Sebagai salah satu tokoh adalah Meijers[[88]](#footnote-89) memandang konstruksi sebab sebagai “penyelesaian darurat” dan menganggap ”penyalahgunaan keadaan” pada dasarnya sebagai cacat kehendak yang keempat.

Perkembangan selanjutnya berkenaan dalam praktek peradilan dimasukannya penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) dalam menangani suatu perkara yang terkait dengan syarat sahnya suatu kontrak Pasal 1320 KUHPerdata , tentunya hal ini akan mempengaruhi keadaan yang bertentangan dengan kebiasaan, sehingga dapat mempengaruhi penutupan kontrak. Ada yang menyatakan bahwa penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) merupakan “causa atau sebab” yang tidak diperbolehkan. Di sisi lain yang menyatakan bahwa penyalahgunaan keadaan merupakan salah satu bentuk cacat kehendak. Dalam praktek peradilan memasukan penyalahgunaan keadaan ini ke dalam causa yang tidak diperbolehkan banyak ditentang oleh para ahli hukum di antaranya Meijer, Pitlo, van Dunne, van den Burght.[[89]](#footnote-90) Selanjutnya dalam Pasal 1335 BW dinyatakan bahwa, “suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat dengan sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan.” Maksudnya adalah sebab yang hendak dicapai dalam suatu perjanjian didasari dengan itikat baik dan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

1. **Perjanjian Jual Beli.**

Perjanjian jual beli kavling secara umum tidak berbeda dengan isi perjanjian jual beli umumnya. Hanya saja proses jual belinya yang berbeda, yakni dapat dilaksanakan ketika telah diselesaikannya pembangunan perumahan sekurangkurangnya 25% (dua puluh lima persen) dari rencana pembangunan perumahan di Lisiba.

Isi/klausul dalam perjanjian jual beli secara umum terbagi tiga yakni :

1. Bagian pembuka;

2. Bagian isi, dan

3. Bagian penutup

Hal – hal yang menjadi prinsip dasar mengenai Perjanjian Pengikatan Jual beli adalah [[90]](#footnote-91):

1. Uraian obyek pengikatan jual – beli, meliputi :

a. Luas bangunan disertai dengan gambar arsitektur dan gambar spesifikasi teknis.

b. Lokasi tanah sesuai dengan pencantuman nomor kavling.

c. Mengenai luas tanah beserta perizinannya.

2. Kewajiban dan jaminan penjual

Pihak penjual wajib membangun dan menyerahkan unit rumah / kavling sesuai dengan yang ditawarkan kepada pembeli, sehingga PPJB menjadi pegangan hukum untuk pembeli.

1. Kewajiban bagi pembeli

Kewajiban pembeli adalah membayar cicilan rumah / kavling dan sanksi dari keterlambatan berupa denda. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 menjelaskan bahwa besar denda keterlambatan adalah 2/1000 dari jumlah angsuran per hari keterlambatan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berisi kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing dikemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli antara developer (pelaku usaha) dan konsumen. Dokumen ini merupakan dokumen yang membuktikan adanya hubungan hukum (hubungan kontraktual) antara developer (pelaku usaha) dan konsumen, dimana pengembang mengikatkan diri untuk menjual rumah dan tanah tempat berdirinya rumah tersebut kepada konsumen, sedangkan konsumen membeli rumah dari pengembang dengan kewajiban membayar harga jualnya.

Perjanjian pengikatan jual beli perumahan lahir karena tuntutan akan permintaan atas rumah yang begitu tinggi, sehingga meskipun pembangunan perumahan tersebut masih dalam tahap awal, telah dipesan oleh konsumen. Pemesanan perumahan yang masih dalam tahap pembangunan oleh konsumen ditampung atau diakomodasikan dengan dokumen hukum Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Perumahan.[[91]](#footnote-92) Perjanjian pengikatan jual beli bukan perbuatan hukum jual beli yang bersifat riil dan tunai. Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) merupakan kesepakatan 2 (dua) pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing dikemudian hari, yakni pelaksanaan jual-beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bila bangunan telah selesai, bersertifikat dan layak huni.[[92]](#footnote-93)

Dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman disebutkan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli adalah kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang. Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada Pasal 42 ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas [[93]](#footnote-94):

a. status pemilikan tanah;

b. hal yang diperjanjikan;

c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;

d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan

e. keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

**3.** **Hubungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli**

Dalam perjanjian pengikatan jual beli selain dikenal pihak-pihak yang terkait langsung dengan perjanjian yaitu pihak pengembang dan konsumen, dikenal juga pihak-pihak yang tidak langsung terkait dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut pihak pemborong/kontraktor, dan pengawas. Pihak-pihak yang tidak terkait langsung dengan perjanjian pengikatan jual beli ini sangat berperan dalam pekerjaan pembangunan perumahan tersebut.

Pihak-pihak inilah yang melaksanakan pekerjaan bangunan tersebut, sehingga apabila pekerjaan bangunan tersebut tidak sesuai dengan spesifikasi bangunan yang ditawarkan oleh pengembang, maka sebenarnya ini merupakan kesalahan dari pihak pemborong, akan tetapi konsumen tidak bisa langsung menyampaikan keluhan tersebut kepada pemborong, harus melalui pihak pengembang, dan pihak pengembanglah yang nantinya akan menegur pihak pemborong soal bangunan tersebut dan pemboronglah yang harus memperbaikinya sesuai dengan keluhan dari konsumen tersebut.

Di samping itu ada juga pengawas pemborong yang melaksanakan pekerjaan bangunan tersebut, yaitu dari pihak pengembang sendiri untuk mengawasi pelaksanaan pekerjaan bangunan perumahan tersebut di lapangan sehingga pemborong pun dapat melaksanakan pekerjaannya sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan antara pengembang dengan konsumen.

Hubungan hukum dan kedudukan para pihak tersebut dapat digambarkan sebagai berikut :

1. Hubungan antara pengembang dengan konsumen

Perjanjian pengikatan jual beli seperti pada perjanjian pada umumnya adalah merupakan hubungan timbal balik yaitu hubungan memberi prestasi dan menerima prestasi. Dalam perjanjian pengikatan jual beli, seharusnya konsumen mempunyai kedudukan yang seimbang dengan pengembang, hal ini karena semua hak dan kewajiban konsumen telah ditetapkan oleh pengembang dan konsumen secara bersama-sama sesuai dengan kesepakatan di dalam dokumen kontrak dan hal ini sesuai dengan asas kesepakatan yang terdapat dalam pasal 1320 KUH Perdata. Dengan kesepakatan dimaksud bahwa kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu harus melakukan kesepakatan mengenai hal-hal pokok yang mereka perjanjikan.

Dalam kaitan dengan kedudukan antar pengembang dengan konsumen sebagian besar responden menyatakan bahwa kedudukan para pihak tidak seimbang, pengembang berada dalam kedudukannya yang lebih tinggi dari konsumen. Pada dasarnya konsumen menyatakan kedudukan antara pengembang dengan konsumen tidak seimbang disebabkan dalam perjanjian pengikatan jual beli terdapat klausula yang hanya berlaku terhadap konsumen saja, sedangkan terhadap pengembang tidak ada pasal yang mengaturnya. Hal ini dapat dilihat dalam pasal mengenai sanksi yang dikenakan kepada konsumen apabila terlambat membayar angsuran dari waktu yang diperjanjikan akan dikenakan denda, sedangkan keterlambatan pengembang menyerahkan bangunan tidak ada diatur dalam perjanjian pemborongan. Ini menunjukkan ketidakseimbangan.

Berdasarkan hal tersebut, dapat dijelaskan bahwa dalam perjanjian pengikatan jual beli asas keseimbangan yang terdapat dalam hukum perjanjian KUH Perdata tidak diperhatikan. Para pihak mempunyai kedudukan yang sama dalam perjanjian pengikatan jual beli. Kedudukan pengembang diimbangi dengan kewajiban untuk memperhatikan konsumen dengan itikad baik, sehingga kedudukan pengembang dengan konsumen seimbang, tetapi dalam perjanjian pengikatan jual beli terdapat klausul yang hanya berlaku terhadap konsumen saja, sedangkan terhadap pengembang tidak ada klausul tersebut, yaitu mengenai keterlambatan pengembang apabila terlambat menyelesaikan bangunan rumah tersebut kepada konsumen.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli, kewajiban pengembang adalah menyerahkan hasil pekerjaan bangunan rumah kepada konsumen, dan memnperbaiki bangunan rumah tersebut apabila dalam jangka waktu pemeliharaan bangunan rumah tersebut apabila dalam jangka waktu pemeliharaan bangunan rumah tersebut mengalami kerusakan seperti dinding retak, atap bocor, keramik rusak, dan lain-lainnya yang menyangkut rumah tersebut sedangkan kewajiban konsumen adalah membayar angsuran rumah tersebut sesuai dengan waktu yang diperjanjikan dan membayar segala biaya-biaya yang diperlukan untuk bangunan rumah tersebut, seperti biaya Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, pungutan lainnya dan lain sebagainya.

Apabila dilihat dari kewajiban pengembang dengan konsumen ketidakseimbangannya hanyalah masalah keterlambatan penyerahan bangunan kepada konsumen dan keterlambatan pembayaran angsuran kepada pengembang. Pada dasarnya sasaran yang ingin dicapai dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut adalah saling menguntungkan kedua belah pihak. Pihak konsumen wajib membayar angsuran tepat waktu, di pihak lain juga pengembang sebagai pengusaha swasta mempunyai kepentingan untuk mencari keuntungan yang sebesar-besarnya serta mempertahankan reputasi sebagai pengusaha yang benar-benar mampu melaksanakan pekerjaan dengan hasil yang dapat dipertanggungjawabkan. Pengembang juga tidak ingin rugi demi kelangsungan dari perusahaannya, sehingga akan tercapai pembangunan perumahan yang bermutu baik, biaya sesuai, selesai tepat waktu, dan administrasi yang lancar dapat terwujud.

b. Hubungan antara pengembang dengan pemborong

Dalam hubungan antara pengembang dengan pemborong, kewajiban pengembang adalah memeriksa dan menyetujui hasil pekerjaan pemborong, menerima hasil pekerjaan pemborong dan melakukan pembayaran terhadap pemborong, sedangkan kewajiban pemborong melaksanakan pekerjaan sesuai dengan bestek dan menyerahkan pekerjaan sesuai dengan waktu yang diperjanjikan. Apabila pemborong telah menyelesaikan pekerjaannya sesuai dengan perjanjiannya dengan pengembang, maka pemborong menyerahkan pekerjaannya dan pemborong menerima pembayaran. Namun bagi pihak pemborong masih ada kewajiban-kewajiban untuk memelihara hasil pekerjaannya selama jangka waktu tertentu, yang dinamakan masa pemeliharaan.[[94]](#footnote-95)

1. **Perlindungan Konsumen Dalam Perspektif Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen**
2. **Tentang Perlindungan Konsumen**

Padanan kata perlindungan dalam bahasa Inggris adalah *protection*,[[95]](#footnote-96) yang berarti sebagai:*protecting or being protected*; *system protecting;* dan *person or thing that protect*. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia,[[96]](#footnote-97) perlindungan diartikan sebagai: tempat berlindung; perbuatan atau hal dan sebagainya memperlindungi . Dari kedua defenisi tersebut secara kebahasaan terdapat makna kemiripan unsur-unsur dari makna perlindungan, yaitu: unsur tindakan melindungi; unsur adanya pihak-pihak yang melindungi; dan unsur cara melindungi.

Berdasarkan unsur-unsur di atas, berarti kata perlindungan mengandung makna, yaitu suatu tindakan perlindungan atau tindakan melindungi dari pihak-pihak tertentu yang ditujukan untuk pihak tertentu dengan menggunakan cara-cara tertentu. Dalam kehidupan berbangsa dan bernegara perlindungan terhadap konsumen dapat dilakukan melalui berbagai bentuk diantaranya perlindungan ekonomi, sosial, politik dan perlindungan hukum. Tetapi dari bentuk-bentuk perlindungan terhadap konsumen tersebut yang terpenting adalah perlindungan yang diberikan oleh hukum, sebab hukum dapat mengakomodir berbagai kepentingan konsumen, selain itu hukum memiliki daya paksa sehingga bersifat permanen karena sifatnya yang konstitusional yang diakui dan ditaati keberlakuannya dalam kehidupan bermasyarakat.

Perlindungan hukum dapat diartikan perlindungan oleh hukum atau perlindungan dengan menggunakan pranata dan sarana hukum. terdapat beberapa cara perlindungan secara hukum, antara lain sebagai berikut:[[97]](#footnote-98)

1. Membuat peraturan (*by giving regulation*), yang bertujuan untuk memberikan hak dan kewajiban dan menjamin hak-hak para subyek hukum;
2. Menegakkan peraturan (*by the law enforcement*) melalui:
3. Hukum administrasi Negara yang berfungsi untuk mencegah (*preventif*) terjadinya pelanggaran hak-hak konsumen, dengan perijinan dan pengawasan;
4. Hukum pidana yang berfungsi untuk menanggulangi (*repressive*) setiap pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan, dengan cara mengenakan sanksi hukum berupa sanksi pidana dan hukuman; dan
5. Hukum perdata yang berfungsi untuk memulihkan hak (*curative, recovery*), dengan membayar kompensasi atau ganti kerugian.
6. **Pengertian dan Konsep Perlindungan Konsumen**

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dinyatakan bahwa konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan." Dalam rumusan ini ditentukan batasan secara jelas limitatif tentang konsumen, yaitu merupakan orang, memakai atau menggunakan suatu barang dan/jasa, untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan orang lain atau makhluk lain, dan tidak untuk diperdagangkan kembali. Dalam ilmu ekonomi pengertian tersebut termasuk dalam kategori konsumen akhir.

Pengertian konsumen di atas kurang tepat dan adanya kerancuan, yaitu pada kata pemakai yang tidak sesuai atau tidak berhubungan dengan kalimat untuk kepentingan pihak lain, serta rumusannya hanya terpaku pada orang atau makhluk lain, padahal dalam kenyataan tidak hanya orang saja yang disebut konsumen, tetapi masih ada yang lain, yakni badan usaha.[[98]](#footnote-99)

Selanjutnya, menurut ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Larangan Praktik Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat, secara tegas dinyatakan bahwa "konsumen adalah setiap pemakai dan/atau pengguna barang dan/atau jasa, baik untuk kepentingan diri sendiri dan atau kepentingan orang lain". kedua pengertian di atas terdapat perbedaan dimana pengertian konsumen yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen lebih luas jika dibandingkan dengan pengertian yang tercantum di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Larangan Praktik Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat, yaitu konsumen tidak terbatas pada manusia semata melainkan juga kepada makhluk hidup lainnya.

AZ. Nasution dalam Ahmadi Miru dan Sutarman Yudo, memberikan batasan-batasan mengenai konsumen, yaitu sebagai berikut:[[99]](#footnote-100)

1. Konsumen akhir adalah setiap orang yang mendapatkan barang atau jasa digunakan untuk tujuan tertentu;
2. Konsumen antara, adalah setiap orang mendapatkan barang dan/atau jasa untuk digunakan dengan tujuan membuat barang atau jasa lain untuk diperdagangkan;
3. Konsumen akhir, adalah setiap orang yang mendapatkan dan menggunakan barang dan/atau jasa untuk tujuan memenuhi kebutuhan hidupnya pribadi, keluarga dan atau rumah tangga dan tidak untuk diperdagangkan kembali.

Secara umum konsumen dapat diartikan setiap orang yang menggunakan atau memakai suatu barang dan/atau jasa yang tersedia di masyarakat. yang menjadi penekanan dalam pengertian konsumen adalah aktifitas atau kegiatan memakai atau menggunakan suatu produk barang dan/atau jasa, sedangkan bagaimana cara memperolehnya atau menggunakannya bukan menjadi persoalan.

Berkaitan dengan konsep perlindungan konsumen, berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dinyatakan bahwa "perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen." Rumusan tersebut merupakan upaya pembentuk undang-undang untuk membentengi atau untuk melindungi konsumen dari tindakan sewenang-wenang para pelaku usaha.

Menurut Yusuf Shofie,[[100]](#footnote-101) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, mengelompokan norma-norma perlindungan konsumen ke dalam 2 (dua) kelompok, yaitu: perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha; dan ketentuan tentang pencantuman klausula baku.

Dengan adanya pengelompokan tersebut ditujukan untuk memberikan perlindungan terhadap konsumen dari atau akibat perbuatan yang dilakukan oleh pelaku usaha. Menurut Taufik Simatupang, dengan perlindungan konsumen dapat dirinci bidang-bidang perlindungan konsumen, yaitu sebagai berikut:[[101]](#footnote-102)5

1. Keselamatan fisik
2. Peningkatan serta perlindungan kepentingan ekonomis konsumen;
3. Standard untuk keselamatan dan kualitas barang serta jasa;
4. Pemerataan fasilitas kebutuhan pokok;
5. Upaya-upaya untuk memungkinkan konsumen melaksanakan tuntutan ganti kerugian;
6. Program pendidikan dan penyebarluasan informasi; dan
7. pengaturan masalah-masalah khusus seperti makanan, minuman, obat-obatan, dan kosmetik.

Sementara itu, Janus Sidabalok, mengemukakan terdapat 4 (empat) empat alasan pokok mengapa konsumen perlu dilindungi, yaitu sebagai berikut: [[102]](#footnote-103)

1. Melindungi konsumen sama artinya dengan melindungi seluruh bangsa sebagaimana diamanatkan oleh tujuan pembangunan nasional menurut UUD 1945;
2. Melindungi konsumen perlu untuk menghindarkan konsumen dari dampak negatif penggunaan teknologi;
3. Melindungi konsumen perlu untuk melahirkan manusia-manusia yang sehat rohani dan jasmani sebagai pelaku-pelaku pembangunan, yang berarti juga untuk menjaga kesinambungan pambangunan nasional; dan
4. Melindungi konsumen perlu untuk menjamin sumber dana pembangunan yang bersumber dari masyarakat konsumen.

Menurut Setiawan,[[103]](#footnote-104) perlindungan konsumen mempunyai dua aspek yang bermuara pada praktik perdagangan yang tidak jujur (*unfair trade practice*) dan masalah keterikatan pada syarat-syarat umum dalam suatu perjanjian. Dalam pandangan ini secara tegas dinyatakan bahwa upaya untuk melakukan perlindungan terhadap konsumen disebabkan adanya tindakan-tindakan atau perbuatan para pelaku usaha dalam menjalankan aktifitas bisnisnya yang tidak jujur sehingga dapat merugikan konsumen.

Sementara itu menurut Adijaya Yusuf dan John W. Head,[[104]](#footnote-105) bahwa perlindungan konsumen adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dari hal-hal yang dapat merugikan konsumen.

Jadi, dalam hal ini konsep perlidungan konsumen adalah untuk melindungi konsumen dari hal-hal yang dapat merugikan yang dilakukan oleh pelaku usaha.

1. **Asas-Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen**

Sebagai upaya untuk mewujudkan tujuan perlindungan konsumen, yaitu memberikan perlindungan hukum kepada konsumen, maka usaha itu memerlukan perhatian dan keterlibatan banyak pihak, yaitu pemerintah, pelaku usaha, dan masyarakat. Dalam penyelenggaraannya harus berdasarkan lima asas perlindungan konsumen, sebagaimana tercantum di dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu;

1. Asas manfaat, yang berarti mengamanatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan. Asas ini intinya adanya bahwa perlindungan konsumen tidak dimaksudkna untuk menempatkan pihak yang satu lebih tinggi dari pihak lain, melainkan adanya kesejajaran sesuai dengan apa yang menjadi haknya atau dengan kata lain penyelenggaraan secara proporsional;
2. Asas keadilan, asas ini 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, sehingga dalampenegakan hukum tidak boleh adanya pandang bulu, tetapi harus melaksanakan sesuia dengan ketentuan yang berlaku;
3. Asas keseimbangan, asas ini dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materil dan sprituil. Selain itu asas ini menghendaki agar konsumen, pelaku usaha atau produsen, pemerintah memperoleh manfaat yang seimbang dari pengaturan dan penegakan hukum perlindungan hukum konsumen. Kepentingan antara konsumen, produsen, dan pemerintah diatur dan harus diwujudkan secara seimbang sesuai dengan hak dan kewajibannya masing-masing dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Tidak ada salah satu pihak yang mendapat perlindungan atas kepentingannya yang lebih besar dari pihak lain sebagai komponen bangsa dan negara;
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. Asas ini menghendaki adanya jaminan hukum bahwa konsumen akan memperoleh manfaat dari produk yang dikonsumsi/dipakainya, dan sebaliknya bahwaa produk itu tidak akan mengancam ketentraman dan keselamatan jiwa dan harta bendanya;dan
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. Artinya, undang-undang mengharapakan bahwa aturan-aturan tentang hak dan kewajiban yang terkandung di dalam undang-undang perlindungan konsumen harus diwujudkan dalam kehidupan sehari-hari sehingga masing-masing pihak memperoleh keadilan.

Berkaitan dengan tujuan perlindungan konsumen, berdasarkan ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, secara tegas mencantumkan tujuan perlindungan konsumen, yaitu sebagai berikut:

1. Meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
2. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari segala ekses negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
3. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
4. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
5. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha; dan
6. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatn konsumen.

Berdasarkan uraian sebagaimana di atas, secara garis besardapat disimpulkan bahwa Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bertujuan untuk mewujudkan kehidupan berbangsa dan bernegara yang adil dan makmur sesuai yang diamanatkan dalam pembukaan UUD 1945.

1. **Hak dan Kewajiban Konsumen Serta Pelaku Usaha**

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, menyatakan bahwa hak konsumen adalah sebagai berikut:

1. Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsurnsi barang dan/atau jasa;
2. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
3. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan / atau jasa yang digunakan;
5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
6. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
8. Hak untuk mendapatkan komnpensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.

Sementara itu kewajiban konsumen sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah sebagai berikut:

1. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
2. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
3. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
4. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Selanjutnya, berkaitan dengan hak dan kewajiban pelaku usaha, berdasarkan ketentuan Pasal 6 dan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 6

Hak pelaku usaha adalah:

1. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
2. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
3. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
4. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan / atau jasa yang diperdagangkan;
5. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Pasal 7

Kewajiban pelaku usaha adalah:

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
2. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang
3. Dan/atau jasa serta memberi penjelasan pcnggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
4. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
5. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
6. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
7. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
8. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Pada prakteknya, implementasi hak dan kewajiban antara konsumen dan pelaku usaha tidak berjalan sebagaimana mestinya, hal tersebut dikarenakan konsumen berada pada posisi yang lemah, baik dari sisi pengetahuan akan hak-haknya secara hukum perlindungan konsumen maupun dari sisi perjanjian yang disodorkan oleh pelaku usaha.

Agnes M. Toar mengartikan tanggungjawab produk sebagai tanggung jawab para produsen untuk produk yang dibawanya kedalam peredaran, yang menimbulkan atau menyebabkan kerugian karena cacat yang melekat pada produk tersebut.[[105]](#footnote-106)

Dalam hukum Perlindungan Konsumen juga dikenal dengan Prinsip Tanggungjawab pelaku usaha. Bentuk-bentuk tanggung jawab usaha dalam UUPK antara lain [[106]](#footnote-107):

* 1. *Product liability*

Yaitu tanggung jawab perdata terhadap produk secara langsung dari pelaku usaha atas kerugian yang dialami konsumen akibat menggunakan produk yang dihasilkan. Pertanggung jawaban produk tersebut didasarkan pada perbuatan melawan hukum (*tortius liability*). Unsur-unsur dalam *tortius liability* antara lain adalah unsur perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian dan hubungan kasualitas antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang timbul. Dimana objek yang diperjualbelikan berupa barang dan metode yang digunakan bisa menggunakan matarantai atau pun konsumen dengan pelaku usaha

* 1. *Professional liability*

Yaitu tanggung jawab pelaku usaha sebagai pemberi jasa atas kerugian yang dialami konsumen sebagai akibat memanfaatjan atau menggunakan jasa yang diberikan. Dimana objek yang diperjualbelikan yaitu berupa jasa dan metode yang digunakan biasanya langsung antara konsumen dengan pelaku usaha.

* 1. *Contractual liability*

Yaitu tanggung jawab perdata atas dasar perjanjian atau kontrak dari pelaku usaha atas kerugian yang dialami konsumen akibat mengkonsumsi barang yang dihasilkan. Dimana hubungan/perjanjian tersebut dilakukan antara konsumen dengan pelaku usaha

* 1. *Criminal liability*

Yaitu pertanggungjawaban pidana dari pelaku usaha sebagai hubungan antara pelaku usaha dengan Negara. merujuk UUPK Pasal 19 ayat (1), jika suatu produk merugikan konsumen, maka produsen bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita konsumen.

* 1. *Strict Liability*

Yaitu pertanggung jawaban dalam perbuatan melawan hukum yang tidak didasarkan kepada kesalahan, tetapi prinsip ini mewajibkan pelaku usaha langsung (Mutlak) bertanggung jawab atas kerugian yang timbul karena perbuatan melawan hukum itu. Dimana Objek yang di perjualbelikan berupa barang dan metode yang digunakan yaitu matarantai perdagangan tetapi tidak berlaku untuk perdagangan secara langung antara konsumen dan pelaku usaha dengan kata lain harus melibatkan pihak lain yang menjual produk dari pelaku usaha tersebut.

Kedudukan tanggungjawab perlu diperhatikan, karena mempersoalkan kepentingan konsumen harus disertai pula analisis mengenai siapa yang semestinya dibebani tanggung jawab dan sampai batas mana pertanggungjawaban itu dibebankan kepadanya.

**DAFTAR PUSTAKA**

1. **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.

Mariam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung 1994.

Marzuki Ahmad, *Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Media Indonesia, Edisi 6 April, Jakarta, 2007.

Mirza Sulaiman, *Kedudukan Konsumen Dalam Perjanjian Perumahan*, Pustaka Maju, Cetakan Ke-II, Jakarta, 2007.

Munir Fuady, *Hukum Kontrak*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008.

N.H.T. Siahaan, *Hukum Konsumen,* Panta Rei, Jakarta, 2005, hlm.23.

Naifah Low Billy, *Small Claims*, Logman Publisshers, Singapore, 1994

R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*,Bandung:Bina Cipta, Cet.IV,1987.

R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa, 1980, hal. 177.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_, *Aneka Perjanjian cetakan kesepuluh*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995

\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Arbitrase Perdagangan, BPHN dan Binacipta, Bandung, 1992.

R. Syahrani, 2006, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, PT.Alumni, Bandung, 2000.

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta,1990.

Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 1986.

Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Grasindo, Jakarta, 2000.

Solly M Lubis., *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994.

Sri Redjeki Hartono, *Menyongsong Sistem Hukum Ekonomi Yang Berwawasan Asas Keseimbangan, dalam Kapita Selekta Hukum Ekonomi,* Mandar Maju, Bandung, 2000.

Sri Wahyuni, *Hak Konsumen di Indonesia*, Pustaka Bangsa, Cetakan Ke I, Jakarta, 2007.

Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Prenada Media, Jakarta, 2004.

Suryodiningrat, *Azas-azas Hukum Perikatan*, Tarsito : Bandung, 1995.

Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia*, Suatu Kebutuhan yang Didambakan, Alumni, Bandung, 2006.

Taufik Simatupang. *Aspek Hukum Periklanan,* PT Aditya Bakti, Bandung, 2004.

Toto Thohir Suriaatmadja. *Pengangkutan Kargo Udara,* Pustaka Bani Quraisy,

Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Cet.V, Jakarta : kencana,2009.

Wahyu Sasongko, *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Penerbit Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2007.

Wiyono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Jakarta: Sumur Bandung, 1961.

Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.

1. **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang 1945 Amandemen Ke-4 Tahun 2004

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 Lainnya**

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. <http://sesesey.blogspot.co.id/2012/07/sejauh-manakah-uu-perlindungan-konsumen.html>, diakses tanggal 08 Februari 2016, pukul 21. 10 WIB. [↑](#footnote-ref-3)
3. Mirza Sulaiman, *Kedudukan Konsumen Dalam Perjanjian Perumahan*, Pustaka Maju, Cetakan Ke II, Jakarta, 2007, hlm. 5. [↑](#footnote-ref-4)
4. M. Isnaeni, *Dalam Pelatihan Hukum Perikatan Bagi Dosen & Praktisi, Fakultas Hukum Universitas Airlangga,* Surabaya, 6-7 September 2006, hlm. 3 [↑](#footnote-ref-5)
5. Ibid, hal.3 [↑](#footnote-ref-6)
6. R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa, 1980, hlm.24.

   [↑](#footnote-ref-7)
7. 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-8)
8. Agus Yudha Hernoko, *Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediantama, Yogyakarta,2008, hlm. 150. [↑](#footnote-ref-9)
9. J.M.van Dunne dan Gr. Van der Burght, Op. Cit.hlm. 9. [↑](#footnote-ref-10)
10. Koesno Wijardi, *Pentingnya Rumah Buat Kehidupan*, Pasundan, Cetakan Ke I, Bandung,

    2008, hlm.8 [↑](#footnote-ref-11)
11. Marzuki Ahmad, *Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Media Indonesia, Edisi 6 April 2007, Jakarta, hlm. 8. [↑](#footnote-ref-12)
12. Lihat Pasal 3 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. [↑](#footnote-ref-13)
13. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Burgerlijke Wetboek*, diterjemahkan oleh Subekti Tjitro Sudibio, Pasal 1365 [↑](#footnote-ref-14)
14. Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Terjemahan Raisul Muttaqien, Nusamedia & Nuansa, Bandung, 2006, hlm.152. [↑](#footnote-ref-15)
15. Pasal 33 UUD 1945 Amandemen ke-4 [↑](#footnote-ref-16)
16. Pasal 28 D UUD 1945 Amandemen ke- 4 [↑](#footnote-ref-17)
17. Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata [↑](#footnote-ref-18)
18. Suryodiningrat, *Azas-azas Hukum Perikatan*, Tarsito : Bandung, 1995, hlm14 [↑](#footnote-ref-19)
19. Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008,hlm.9 [↑](#footnote-ref-20)
20. Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata [↑](#footnote-ref-21)
21. Pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Perdata [↑](#footnote-ref-22)
22. Mariam Darus Badrulzaman,*Kompilasi Hukum Perikatan*,P.T Citra Aditya Bakti, Bandung,2001, hal. 100. [↑](#footnote-ref-23)
23. Agus Yudha Hernoko, *Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediantama, Yogyakarta,2008, hal. 150.   
     [↑](#footnote-ref-24)
24. Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*, Disertasi, Unair, 2010, hlm. 65. [↑](#footnote-ref-25)
25. Pasal 1338 Ayat 3 Kitab Undang-undang Hukum Perdata [↑](#footnote-ref-26)
26. Pasal 1339 Kitab Undang-undang Hukum Perdata [↑](#footnote-ref-27)
27. 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-28)
28. Pasal 1504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [↑](#footnote-ref-29)
29. <http://sesesey.blogspot.co.id/2012/07/sejauh-manakah-uu-perlindungan-konsumen.html>, diakses tanggal 08 Februari 2016, pukul 22. 10 WIB. [↑](#footnote-ref-30)
30. R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987, hlm. 1. [↑](#footnote-ref-31)
31. Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Grasindo, Jakarta, 2000, hlm..59. [↑](#footnote-ref-32)
32. Pasal 153 Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui HIR(*Herzien Inlandsch Reglement*) [↑](#footnote-ref-33)
33. Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Cet.V, Jakarta:kencana,2009,hlm.1 [↑](#footnote-ref-34)
34. Urip Santoso, Op.Cit [↑](#footnote-ref-35)
35. Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia*, Suatu Kebutuhan yang Didambakan, Alumni, Bandung, 2006, hlm. 17. [↑](#footnote-ref-36)
36. M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 80 [↑](#footnote-ref-37)
37. Tan Kamelo, Op.cit, hlm. 18. [↑](#footnote-ref-38)
38. Ahmadi Miru & Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 1-2. [↑](#footnote-ref-39)
39. Lihat Pasal 1 ayat 1 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. [↑](#footnote-ref-40)
40. Lihat Pasal 1 ayat 2 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. [↑](#footnote-ref-41)
41. Lihat Pasal 4 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. [↑](#footnote-ref-42)
42. Lihat Pasal 5 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. [↑](#footnote-ref-43)
43. Lihat Pasal 19 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. [↑](#footnote-ref-44)
44. Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, Bandung:PT.Citra Aditya Bakti,2006 hlm.101 [↑](#footnote-ref-45)
45. 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,2000, hlm.46 [↑](#footnote-ref-46)
46. 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, hlm.6 [↑](#footnote-ref-47)
47. 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, Pukul 15.00 s/d 19.30 WIB [↑](#footnote-ref-48)
48. Tan Kamelo, Op.Cit, hlm. 19. [↑](#footnote-ref-49)
49. Mariam Darus Badrulzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 14-18. [↑](#footnote-ref-50)
50. Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 89. [↑](#footnote-ref-51)
51. Az Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Suatu Pengantar, Diadit Media, Jakarta, 2002, hlm. 31. [↑](#footnote-ref-52)
52. Lihat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Larangan Praktek Monopoli Dan Persaingan Usaha Tidak Sehat. [↑](#footnote-ref-53)
53. Satjipto Rahardjo, Op. cit, hlm. 67, menerjemahkan legal culture, dengan istilah kultur hukum. Yang dimaksud dengan kultur hukum adalah ide, sikap, keyakinan, harapan dan pendapat mengenai hukum. [↑](#footnote-ref-54)
54. Sebagaimana dikutip oleh Satjipto Rahardjo dalam bukunya *Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 87. [↑](#footnote-ref-55)
55. Sri Wahyuni, *Hak Konsumen di Indonesia*, Pustaka Bangsa, Cetakan Ke I, Jakarta, 2007, hlm. 2. [↑](#footnote-ref-56)
56. Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta 19990, hlm 11-12 [↑](#footnote-ref-57)
57. Ibid [↑](#footnote-ref-58)
58. Ronny Hanitijo Soemitro,Op.Cit,hlm 15 [↑](#footnote-ref-59)
59. Ibid, hlm 51 [↑](#footnote-ref-60)
60. Ibid, hlm 53 [↑](#footnote-ref-61)
61. R.Subekti, *Aneka Perjanjian cetakan kesepuluh*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 2 [↑](#footnote-ref-62)
62. Achmad Ichsan, *Dunia Usaha Indonesia,* Jakarta: Pradya Paramita, 1986, hlm. 21 [↑](#footnote-ref-63)
63. Wiyono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Jakarta: Sumur Bandung, 1961, hlm. 13. [↑](#footnote-ref-64)
64. Pasal 616 Kitab Undang-undang Hukum Perdata [↑](#footnote-ref-65)
65. Pasal 620 Kitab Undang-undang Hukum Perdata [↑](#footnote-ref-66)
66. Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Prenada Media, Jakarta, 2004,hlm.5 [↑](#footnote-ref-67)
67. R.Subekti, *Hukum Perjanjian,* Intermasa, Jakarta,1987,hlm. 41 [↑](#footnote-ref-68)
68. Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Azas-azas Hukum Perdata*, Alumni Bandung, 2000,hlm.259 [↑](#footnote-ref-69)
69. R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*,Bandung:Bina Cipta, cet.IV,1987, hlm. 5. [↑](#footnote-ref-70)
70. M. Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986, hlm. 16. [↑](#footnote-ref-71)
71. Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogjakarta, 2009,hlm 29-30 [↑](#footnote-ref-72)
72. Pasal 3 ayat (1) dan (2) PP No. 80 tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap bangun yang berdiri sendiri [↑](#footnote-ref-73)
73. Pasal 4 PP No. 80 tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap bangun yang berdiri sendiri [↑](#footnote-ref-74)
74. Pasal 9 PP no. 80 tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap bangun

    yang berdiri sendiri [↑](#footnote-ref-75)
75. R. Syahrani, 2006,*Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, PT.Alumni, Bandung, hlm.117-123 [↑](#footnote-ref-76)
76. *Ibid*, hlm. 124 [↑](#footnote-ref-77)
77. M. Isnaeni, *Dalam Pelatihan Hukum Perikatan Bagi Dosen & Praktisi, Fakultas Hukum Universitas Airlangga,* Surabaya, 6-7 September 2006, hlm. 3 [↑](#footnote-ref-78)
78. Ibid, hal.3 [↑](#footnote-ref-79)
79. R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, cetakan ke 21, Intermasa, Jakarta, 2008, hlm. 1. [↑](#footnote-ref-80)
80. Mariam Darus Badrulzaman,*Kompilasi Hukum Perikatan*,P.T Citra Aditya Bakti, Bandung,2001, hlm. 75. [↑](#footnote-ref-81)
81. Agus Yudha Hernoko, *Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediantama, Yogyakarta,2008, hlm. 150. [↑](#footnote-ref-82)
82. Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*, Disertasi, Unair, 2010, hal.317 [↑](#footnote-ref-83)
83. Agustina, Rosa, Hans Nieuwenhuis, Jaap hijma dan Suharnoko, *Hukum Perikatan (Law of obligations),* Pustaka larasan, Jakarta, 2012. hlm.27. [↑](#footnote-ref-84)
84. Agus Yudha Hernoko, Op. Cit. hlm.150. [↑](#footnote-ref-85)
85. Lihat dalam, Subekti, Op. Cit. hlm. 24. [↑](#footnote-ref-86)
86. 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-87)
87. Agus Yudha Hernoko, Loc. Cit. [↑](#footnote-ref-88)
88. J.M.van Dunne dan Gr. Van der Burght, Op. Cit.hlm. 9. [↑](#footnote-ref-89)
89. Ibid. hlm. 9-11. [↑](#footnote-ref-90)
90. Hukum Properti, http://www.hukumproperti.com/tag/perjanjian-pengikatan-jual-beli/,

    diakses pada tanggal 08 Agustus 2016 [↑](#footnote-ref-91)
91. Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 84. [↑](#footnote-ref-92)
92. Ibid, hlm.86 [↑](#footnote-ref-93)
93. Pasal 42 UU No.1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman [↑](#footnote-ref-94)
94. Pemborong masih terikat untuk melaksanakan kewajiban-kewajibannya terhadap hasil pekerjaannya meskipun telah diserahkan kepada pengembang sampai habis masa pemeliharaan. Dalam perjanjian pemborongan mengenai masa pemeliharaan ini dapat ditentukan dalam bestek dari perjanjiannya, F.X, Djumialdji, *Perjanjian Pemborongan*, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta, 1991, hlm. 54. [↑](#footnote-ref-95)
95. Toto Thohir Suriaatmadja. *Pengangkutan Kargo Udara,* Pustaka Bani Quraisy, Bandung,

    2005, hlm. 52. [↑](#footnote-ref-96)
96. Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa,.*Kamus Besar Bahasa*

    *Indonesia*, Edisi Kedua, cet ke:1, Balai Pustaka, Jakarta, 1991, hlm. 595. [↑](#footnote-ref-97)
97. Wahyu Sasongko, *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Penerbit Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2007, hlm. 31. [↑](#footnote-ref-98)
98. Ahmadi Miru dan Sutarman Yudo, *Hukum Perlindungan Konsumen,* PT RajaGrapindo Persada, Jakarta, 2005, hlm.4. [↑](#footnote-ref-99)
99. N.H.T. Siahaan, *Hukum Konsumen,* Panta Rei, Jakarta, 2005, hlm.23. [↑](#footnote-ref-100)
100. Yusuf Shofie. *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya.* PT Citra Aditya, *Bandung,* 2003, hlm.26. [↑](#footnote-ref-101)
101. Taufik Simatupang. *Aspek Hukum Periklanan,*PT Aditya Bakti,Bandung,2004, hlm.11-13. [↑](#footnote-ref-102)
102. Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia,* PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm.6. [↑](#footnote-ref-103)
103. Setiawan, *Makalah Produsen atau Konsumen;Siapa Dilindungi Hukum,* Jakarta, 2001, hlm.152. [↑](#footnote-ref-104)
104. Adijaya Yusuf dan John W. Head, *Topik-Topik Mata Kuliah Hukum Ekonomi dan Kurikulum*,. ELIPS, Jakarta, 1998, hlm. 90. [↑](#footnote-ref-105)
105. Agnes M. Toar, *Tanggung Jawab Produk dan Perkembangannya di Beberapa Negara*, makalah dibawakan dalam Penataran Hukum Perikatan II, Ujung Pandang, 1989, hlm 1-2 [↑](#footnote-ref-106)
106. 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, 17 September 2016, Pukul 18.30 s/d 22.00 WIB [↑](#footnote-ref-107)