

PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PROSES PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN DITINJAU DARI DAN UNDANG – UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN

Neng Laura Rakhmatul Uyuni^{1*}, Nurul listyani², Noor Azizah³

¹Ilmu Hukum, 74201, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan, NPM17810536

¹Ilmu Hukum, 74201, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan, NIDN1104127303

¹Ilmu Hukum, 74201, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan, NIDN1105077301

*email: laurarara573@gmail.com

Abstrak

Pembangunan ekonomi dianggap sebagai bentuk upaya dalam peningkatan pendapatan per kapita masyarakat pada kurun waktu jangka panjang. Penjelasan terkait perekonomian dalam skala nasional serta upaya kesejahteraan masyarakat dianggap sebagai jaminan dari negara seperti halnya telah tertera pada lembar Pasal 33 UUD NRI Tahun 1945. Penelitian yang dijalankan berfokus pada dua uraian rumusan permasalahan, yakni seberapa jauh UU Perlindungan Konsumen memberikan pengaturan hak serta kewajiban untuk konsumen pada aktivitas jual beli perumahan sebagai wujud perlindungan hukum. Jenis penelitian yang diusung yakni penelitian dalam hukum normatif. Penelitian memuat sejumlah sifat penelitian, seperti penelitian secara eksploratoris, bentuk penelitian secara deskriptif, serta eksplanatoris. Teknik pengumpulan data melalui upaya studi dokumen pada data sekunder yang dirujuk dari buku-buku, pandangan pakar hingga kasus hukum yang relevan. Melalui perolehan hasil riset terkait perjanjian ikatan jual beli dapat dinilai telah sah serta berkekuatan hukum an mengikat ketika berlandaskan pada pasal 1320 KUH Perdata. Sedangkan wujud perlindungan hukum yang dijalankan untuk upaya pemenuhan hukum perlindungan konsumen perumahan dilihat melalui UU Perlindungan Konsumen serta UU Perumahan serta Kawasan Pemukiman. Pengikatan Jual Beli dilandaskan pada Kitab UU Hukum Perdata yakni melalui pengajuan gugatan terkait adanya wanprestasi dari developer yang mana dinilai tidak memenuhi perikatan seperti yang tertera dalam Pasal 1235 dan Pasal 1236 KUH Perdata.

Kata kunci: Perlindungan hukum konsumen, Tinjauan yuridis, Undang-undang perlindungan konsumen

Abstract (English)

Economic development is defined as a process to increase the people's national income per capita for the long term. Relating to the national economy and the welfare of the people, it is guaranteed by the state as stated in Article 33 of the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia. This research focuses on two problem formulations, namely the extent to which the Consumer Protection Law has regulated the rights and obligations of consumers in selling and selling goods. buying housing and its legal forms of protection. The type of research used by the author is normative legal research. In this study, there are several types of research, namely exploratory research, descriptive research, and explanatory research. The technique of collecting data is by means of document studies on secondary data obtained from books, expert opinions and legal cases related to research. From the research results, a sale and purchase agreement can be considered valid and has legal force and is binding if it is based on the provisions of Article 1320 of the Civil Code. Meanwhile, the form of legal protection that can be carried out in fulfilling the housing consumer protection law can be reviewed from the Consumer Protection Act and the Housing and Settlement Area Law. The binding sale and purchase based on the Civil Code is by filing a lawsuit on the basis of a default by the developer because this does not fulfill the engagement as referred to in Article 1235 and Article 1236 of the Civil Code.

Keywords: Consumer legal protection, Consumer protection act, Juridical review

1. Pendahuluan

Pembangunan ekonomi bertujuan meningkatkan status kesejahteraan rakyat. Istilah pembangunan ekonomi diartikan sebagai upaya dalam peningkatan pendapatan per kapita masyarakat untuk kurun waktu jangka panjang. Perekonomian nasional serta kesejahteraan masyarakat sendiri telah mendapatkan jaminan dari negara seperti yang tertera dalam lembar Pasal 33 UUD Tahun 1945, dimana upaya memenuhi kebutuhan untuk perumahan dinilai sebagai hak personal dan responsibilitas setiap orang. Pembangunan wilayah perumahan ini difokuskan pada perhatian terhadap lingkungan sehat serta dapat mencukupi kebutuhan dan tentunya tetap menghadirkan keamanan, kedamaian, ketentraman serta kesejahteraan.

Rumah-rumah ini selanjutnya akan ditindaklanjuti dan dibangun pengusaha di wilayah tertentu serta diperjualbelikan dengan pembayaran cash atau kredit. Umumnya istilah kredit sangat familiar untuk didengar. Apalagi pembelian rumah saat ini lebih banyak ditawarkan pihak developer dalam bentuk skema kredit. Pasal 1313 KUH Perdata perjanjian adalah “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Kredit sendiri merupakan sebuah perjanjian di mana seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit percaya bahwa menerima kredit di masa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan itu dapat berupa barang, uang, atau jasa.

Melihat realitanya saat ini, masih banyak dijumpai pembeli dengan sistem kredit pemilikan rumah yang tidak menunaikan kewajiban yang menjadi ketentuan dari pihak bank yakni memberikan pengembalian atau melakukan pengangsuran kredit yang diberikan. Kelalaian ini tentu akan menghadirkan kerugian pihak bank dalam upaya pengembangan usaha untuk pemberian kredit rumah untuk calon pembeli yang lainnya. Akibat lain untuk pihak bank dalam keikutsertaannya menjalankan program pemerintah untuk menghadirkan sarana perumahan yang sederhana atau untuk masyarakat ekonomi menengah ke bawah yang akan melambat. Sejumlah kasus perumahan kerap menempatkan konsumen dalam kelompok lemah daripada pihak pengembang (Developer).

Merujuk pada pandangan Yusuf Shofie, “Pemasaran dari pihak developer dinilai tendensius, yang menjadikan informasi kerap bersifat menyesatkan atau misleading information dan salah, dimana konsumen sudah memberikan penandatanganan pada Perjanjian Pengikatan Jual-beli (PPJB) dengan pihak pengembang atau mengikat akad kredit dengan pihak Bank KPR. Merujuk pada sumber terkait, untuk para pihak melakukan perdagangan perumahan dalam sistem kredit akan diberikan jaminan perlindungan hukum jika pihak tersebut dapat memberikan bukti secara tertulis atas adanya ikatan perdagangan perumahan dengan kredit.

Oleh karena itu, diajukan sejumlah pertanyaan untuk penelitian ini yakni: apakah UU Perlindungan Konsumen telah menjelaskan terkait pengaturan hak serta kewajiban konsumen pada urusan jual-beli perumahan? serta bagaimana bentuk perlindungan hukum konsumen atas janji-janji pihak developer?

2. Alat dan Metode

2.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang diusung yakni penelitian normatif, memberikan gambaran terkait peraturan UU dan relevansinya dengan kajian teori serta aplikasi hukum positif yang berhubungan dengan perlindungan hukum pada perjanjian perdagangan rumah dalam sistem kredit.

2.2 Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan untuk penelitian ini yakni yuridis normatif, atau penelitian hukum melalui upaya melakukan reset pada kajian pustaka ataupun data sekunder yang dijadikan landasan pengadaaan investigasi penelusuran pada peraturan dari permasalahan yang dijelaskan. Pokok kajian berupa hukum yang berkonsepsi pada norma atau kaidah masyarakat. Penelitian ini juga menggunakan kepustakaan ataupun studi dokumen, yang akan membantu proses analisis studi kepustakaan atau data sekunder.

Pada Penelitian hukum normatif mengusung alur prosedur penelitian ilmiah untuk mencari kebenaran didasarkan pada logika keilmuan hukum dari segi normatif. Logika keilmuan pada penelitian hukum normatif berasal dari disiplin ilmiah serta kerja ilmu hukum normatif, yakni ilmu hukum dimana objek hukum itu sendiri. penelitian yang digunakan mengaplikasikan pendekatan perundang-undangan (statute approach) serta pendekatan analitis (analytical approach). Hasil proses penelaahan dinilai sebagai bentuk argumen untuk melakukan pemecahan isu.

2.3 Sumber Data

Bahan hukum primer untuk penelitian yang dilakukan yakni bahan hukum yang bersifat mengikat pada peraturan UU terkait norma-norma hukum, serta bentuk perlindungan hukum pada penyewa atas adanya perjanjian penyewaan toko pada pusat perbelanjaan. Bahan Hukum Sekunder, yakni bertujuan memberikan penjelasan terkait bahan hukum primer. Bahan Hukum Tersier, yakni bahan yang menunjukkan ataupun menjelaskan terkait bahan hukum primer serta sekunder, misalnya kamus, ensiklopedia, serta indeks kumulatif.

2.4 Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan untuk bahan hukum penelitian dimulai dari rujukan studi kepustakaan, yaitu melakukan pengumpulan pada bahan hukum terkait rumusan permasalahan, dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun tersier. Selanjutnya pelaksanaan klasifikasi bahan hukum yang kemudian bahan hukum tersebut dilakukan penyusunan secara runtut agar lebih gampang dibaca dan dipelajari.

2.5 Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang dihasilkan dari penelitian normatif, menjadikan teknik analisis yang digunakan lebih bersifat preskriptif analisis dalam normatif terkait rumusan masalah serta jawaban yang diajukan.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Pengaturan Hak dan Kewajiban Konsumen dalam Jual-beli Perumahan Menurut UU Perlindungan Konsumen

AZ Nasution membagi hukum konsumen serta hukum perlindungan konsumen. Perbedaan pengertian ini yakni hukum umum yang diberlakukan dapat berupa hukum konsumen, sementara untuk bagian tertentu yang memuat sifat-sifat terbatas atau memberikan pengaturan pada syarat-syarat tertentu perilaku aktivitas bisnis usaha serta memberikan perlindungan pada kepentingan konsumen, yakni hukum perlindungan konsumen. Pasal 1 poin 1 UU Perlindungan Konsumen menjelaskan bahwa hukum perlindungan konsumen dinilai sebagai cara yang memberikan jaminan kepastian hukum dalam melindungi konsumen. Sementara pada pasal 2 UU Perlindungan Konsumen mengaitkannya pada perlindungan konsumen yang didasarkan pada lima asas yang relevan untuk proses pembangunan nasional, antara lain:

1. Asas manfaat, bertujuan memberikan pengamatan atas proses pelaksanaan perlindungan konsumen harus menghadirkan manfaat untuk pihak konsumen serta pebisnis.
2. Asas keadilan, ditujukan supaya keikutsertaan masyarakat dapat terwujud dengan maksimal serta menghadirkan peluang untuk konsumen serta pebisnis untuk mendapatkan haknya serta menghapus kewajiban dengan adil.
3. Asas keseimbangan ditunjukkan dalam upaya menyeimbangkan kepentingan konsumen, pebisnis serta pemerintah dari segi materil serta spiritual
4. Asas keamanan serta keselamatan konsumen, ditujukan agar dapat menjamin sekuritas serta keselamatan pihak konsumen pada proses konsumsi, pemakaian, serta pengaplikasian produk
5. Asas kepastian hukum, ditujukan dengan maksud dari pebisnis atau konsumen taat pada hukum dan mendapatkan keadilan pada pelaksanaan perlindungan konsumen, dan mendapatkan jaminan secara hukum.

Berdasarkan asas perlindungan konsumen dapat dijelaskan bahwa undang-undang menilai bahwa perlindungan konsumen seperti uang logam dengan dua sisi. Satu sisi yakni keberpihakan pada konsumen, dan satunya adalah keberpihakan pada pengusaha, serta tidak dapat berpihak pada dua-duanya.

Sebagai konsumen, eksistensi hak serta kewajiban pada UU Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Republik Indonesia yang dilandaskan pada Undang Undang Dasar 1945 Pasal 5 ayat (1), Pasal 21 ayat (1), Pasal 27, dan Pasal 33. Perlindungan Konsumen seperti yang dijelaskan pada pasal 3 Undang- Undang Perlindungan Konsumen yang berfokus pada penjelasan terkait tujuan perlindungan konsumen, antara lain:

1. Memberikan peningkatan kesadaran, kapabilitas serta independensi konsumen dalam melakukan perlindungan diri;
2. Menaikkan harkat serta martabat konsumen melalui upaya penghindaran akses negatif penggunaan

produk;

3. Memberikan peningkatan edukasi konsumen pada pemilihan, penentuan, serta pengajuan hak-hak seorang konsumen;
4. Membuat pemberlakuan sistem perlindungan konsumen dengan adanya unsur kepastian hukum serta transparansi informasi ataupun akses;
5. Membangun kesadaran pebisnis terkait pentingnya upaya perlindungan konsumen dan menumbuhkan sikap jujur serta tanggung jawab pada bisnis;
6. Memberikan peningkatan mutu produk dengan memberikan jaminan kelanjutan proses produksi produk, kesehatan, rasa yamanan, rasa aman, serta keselamatan konsumen.

Perlindungan Hukum untuk konsumen dianggap penting untuk menjaga korelasi hukum antara produsen dengan pihak konsumen, yang membuat adanya pemberlakuan prinsip-prinsip perlindungan secara hukum bagi konsumen dan dijadikan sebagai landasan melindungi pihak konsumen. Merujuk pada Pasal 4 UU Nomor 8 Tahun 1999, hak konsumen antara lain:

1. Hak atas rasa nyamanan, rasa aman, serta keselamatan untuk mengkonsumsi produk;
2. Hak dalam pemilihan produk serta memperoleh produk yang sesuai dengan nilai tukar serta keadaan dan jaminan;
3. Hak untuk mendapatkan informasi secara benar, jelas, erta transparan terkait produk hingga jaminan;
4. Hak untuk didengarkan pendapatnya serta keluhan atas produk;
5. Hak atas perolehan advokasi, perlindungan, serta penuntasan sengketa perlindungan konsumen secara patut;
6. Hak atas perolehan pengarahan dan edukasi;
7. Hak untuk dilayani dengan benar serta jujur;
8. Hak atas perolehan kompensasi, ganti rugi atau penggantian, jika produk dinilai tidak sesuai dengan kesepakatan;
9. Hak-hak yang dijelaskan pada peraturan UU lainnya.

Hak-hak konsumen dihubungkan dengan kewajibannya. Selain pembahasan terkait konsumen juga diperlukan pembahasan terkait produsen atas hak-hak juga kewajibannya. Kewajiban pihak konsumen didasarkan pada UU Perlindungan Konsumen pada Pasal 5 UU Nomor 8 Tahun 1999 antara lain:

1. Membaca atau menaati informasi serta alur prosedur penggunaan produk, untuk tujuan sekuritas serta keselamatan;
2. Berniat baik untu menjaankan transaksi pembelian produk;
3. Melakukan pembayaran sesuai dengan harga yang diberikan;
4. Menaati proses hukum sengketa atas perlindungan konsumen dengan patut.

Selain itu, UU Perlindungan Konsumen mencantumkan asas keseimbangan, yang berakibat bahwa upaya perlindungan konsumen perlu memberikan perlindungan atas kepentingan pihak yang berkepentingan, tidak sekedar pada upaya memenuhi hak konsumen tetapi juga pemenuhan hak pebisnis. Hak-hak pebisnis dimuat pada Pasal 6 UU Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999, antara lain:

1. Hak dalam penerimaan pembayaran atas kesepakatan terkait keadaan nilai tukar dari produk
2. Hak untuk memperoleh at perlindungan hukum atas perbuatan konsumen dengan niat kurang baik;
3. Hak atas pengajuan pembelaan diri pada proses penyelesaian hukum dengan sengketa konsumen;
4. Hak dalam memperoleh rehabilitasi nama baik ketika dinyatakan secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak disebabkan oleh produk;
5. Hak-hak yang menjadi ketentuan peraturan lain dalam undang-undang.

Hak-hak pengusaha perlu untuk diimbangi melalui pembedaan kewajiban. Berikut adalah sejumlah kewajiban pengusaha yang perlu ditaati serta diupayakan dan telah dijelaskan pada Pasal 7 UU Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 antara lain:

1. memiliki itikad baik untuk menjalankan aktivitas bisnisnya;
2. Menyampaikan informasi dengan benar, jelas serta transparan terkait keadaan serta jaminan produk dan menjelaskan kepada pelanggan terkait konsumsi, perawatan dan perbaikan produk;
3. Melayani pelanggan dengan adil serta jujur serta tidak diskriminatif;
4. Memberikan jaminan pada kualitas produk mutu sesuai dengan standar kualitas produk berlaku;
5. Menyediakan peluang pelanggan untuk melakukan pengujian, atau melakukan percobaan penggunaan produk dan menjamin garansi atas produk;
6. Menyajikan kompensasi, ganti rugi atau ganti rugi dari konsumsi produk apabila terjadi kerusakan atau tidak sesuai dengan ketentuan kedua pihak.

Pada hukum perjanjian td jelaskan terkait itikad baik, yang menjadi asas berlaku bagi pengusaha dengan kewajiban untuk senantiasa memiliki itikad baik pada setiap aktivitas bisnisnya. Ketentuan dalam memiliki itikad baik telah dijelaskan pada pasal 1338 ayat (3) BW. Bahwa kecepatan jua beli perlu dijalankan dengan itikad baik.

pada UUPK itikad baik sangat difokuskan pada pengusaha, dikarenakan berisi tahapan aktivitas bisnis., sementara konsumen, berpotensi untuk merugikan pengusaha. Maka dari itu, terdapat hak serta kewajiban konsumen maupun pihak pengusaha yang dijelaskan dimana hak konsumen dianggap sebagai kewajiban pengusaha begitu juga hak pengusaha adalah bagian dari kewajiban konsumen.

Upaya pemerintah untuk memberikan perlindungan atas hak-hak publik di sektor perumahan dijelaskan pula pada lembar UU Perumahan serta Kawasan Permukiman No. 1 Tahun 2011 yang menilai bahwa negara memiliki tanggung jawab untuk memberikan perlindungan segenap masyarakat dalam pelaksanaan perumahan serta area pemukiman dengan harapan masyarakat dapat memiliki tempat tinggal atau rumah dengan layak serta terjangkau sehat, aman, harmonis, serta berkesinambungan di seluruh daerah di Indonesia. Upaya memenuhi hak-hak masyarakat pada sektor perumahan terdapat pada pasal 129 UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman:

- a. Menempati, menikmati, atau mendapatkan hunian rumah secara layak di wilayah yang sehat, aman, dan harmonis;
- b. Membangun perumahan serta area permukiman;
- c. Mendapatkan informasi terkait aktivitas pelaksanaan perumahan erta area permukiman;
- d. Mendapatkan manfaat atas pelaksanaan aktivitas perumahan serta area permukiman;
- e. Mendapatkan penggantian secara layak atas kerugian langsung dari proses pelaksanaan aktivitas perumahan serta permukiman;
- f. Menggugat perwakilan ke pengadilan atas pelaksanaan aktivitas perumahan serta area permukiman yang berpotensi menyebabkan kerugian

disamping itu berupaya menumbuhkan sekuritas dalam bertempat tinggal adalah strategi dianggap sebagai bagian strategi penerapan prinsip pro-poor untuk melakukan penanggulangan isu kemiskinan terutama di area perkotaan. Sekuritas ini dinilai sebagai upaya penghambatan laju produksi serta meminimalisir pemukiman kumuh serta informal (squatter) berarti, efektif serta manusiawi..

Hak-hak konsumen menyebabkan timbulnya responsibilitas untuk pengusaha. UU perlindungan konsumen pada pasal 7 huruf (d) menjelaskan terkait kewajiban pengusaha yakni “Memberikan jaminan atas kualitas produk didasarkan pada ketentuan standar produk berlaku”. pada pasal 20 UU Perumahan serta Kawasan Permukiman Nomor 1 Tahun 2011 pelaksanaan perubahan atas standar kualitas mencakup:

1. Perencanaan perumahan
2. Pembangunan perumahan
3. Pemanfaatan perumahan
4. Pengendalian perumahan

Pasal 24 Huruf (a) UU Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan serta Kawasan Permukiman menyatakan bahwa “Perencanaan serta perancangan rumah dijalankan guna menciptakan rumah yang layak huni” tegas dijelaskan bahwa perencanaan perlu dijalankan sebelum membangun perumahan gun dapat menciptakan rumah layak untuk dihuni. Hal ini dinilai sebagai bagian responsibilitas dari pengembang perumahan.

Pasal 8 ayat 1 huruf (f) dan pasal 62 ayat (1) UU No. 8 tahun 1999 mengenai bentuk Perlindungan Konsumen mengatur prinsip perlindungan konsumen pada aktivitas perumahan melalui pemberlakuan Pasal 151 UU Nomor 1 Tahun 2011 mengenai Perumahan serta Kawasan Permukiman dan mengenalkan pedoman pertanggungjawaban mutlak atau strict product liability. Pedoman ini dianggap sebagai jawaban atas konsep tanggungjawab pengusaha, atau pihak pengembang, dilandaskan pada korelasi kontrak antara pihak produsen dengan konsumen.

Tanggungjawab pebisnis maupun pengembang ketika terdapat produk yang tidak sempurna yang ditujukan pada konsumen serta berpotensi merugikan pihak konsumen dan perlu melakukan ganti rugi atas kerugian konsumen. Tanggung jawab ini dinilai mutlak (strict product liability) atas contractual liability atau tanggung jawab yang dilandaskan pada perjanjian tanggung jawab perdata atas dasar kontrak dari pebisnis jika terdapat kerugian konsumen.

Contractual liability dijelaskan pada pasal 134 UU Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwa "Setiap orang dilarang melaksanakan aktivitas pembangunan perumahan, yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, syarat, ketentuan serta utilitas umum dalam perjanjian".

Merujuk pada KUH Perdata yakni pasal 1457 jelaskan jika jual beli yakni bentuk persetujuan dimana satu pihak mengikatkan diri untuk memberikan kebendaan serta pihak lain melakukan pembayaran harga yang menjadi perjanjian dimana dalam hubungan jual-beli antar pihak diperuntukkan adanya hak-hak serta kewajiban, seperti pada 1473-1512 KUHPerdata untuk pihak penjual serta pasal 1513-1518 KUHPerdata. Kewajiban penjual yang utama yakni memberikan kepastian akan produk yang sesuai dengan standar mutu dan dapat memberikan jaminan kenikmatan serta rasa puas konsumen. R. Subekti menjelaskan bahwa kewajiban menanggung tenteram yakni penjual berkewajiban memberikan jaminan bahwa pembeli tidak menerima gangguan dari pihak lain dalam aktivitas konsumsi produk. Dimana penjual memiliki tanggung jawab atas berbagai tuntutan pihak ketiga terkait produk yang diperdagangkan.

Pada konsep hukum perlindungan konsumen pada lembar UU Nomor 8 Tahun 1999 mengenai Perlindungan Konsumen terutama dalam ranah hukum antara pihak pembeli dengan penjual untuk jual-beli bidang properti/perumahan, sudah menjadi tanggung jawab pebisnis properti untuk menuntaskan pembangunan perumahan seperti spesifikasi bangunan serta kesepakatan yang ditawarkan. Atas kewajiban pengusaha properti perumahan dijelaskan pada Pasal 7 UU Nomor 8 Tahun 1999 mengenai Perlindungan Konsumen. Kemudian upaya pemenuhan atas janji (warranty) yang dicantumkan pada iklan/brosur atas jaminan (warranty) itu dibedakan atas dua kategori, antara lain :

- a. Express Warranty, yakni bentuk janji dengan pernyataan tegas(eksplisit).
- b. Implied Warranty yakni janji yang dengan pernyataan diam-diam (implisit) dan implied warranty ini dapat dibagi atas:
 1. Implied warranty of merchantability (jaminan implisit tentang layak diperdagangkan)
 2. Implied warranty of fitness for a particular purpose (jaminan implisit tentang kecocokan untuk tujuan tertentu).

Merujuk pada Mahmud Azis menjelaskan secara umum terkait fungsi peraturan undang-undang yakni melakukan pengaturan substansi untuk pemecahan pada permasalahan banyak orang, mengartikan bahwa undang-undang merupakan sebagai instrumen kebijakan.

konsumen yang tidak mengerti jaminan atas haknya atau mendapatkan perlindungan dengan adanya undang-undang akan menjadi sasaran pengusaha atau pengembang untuk tidak peduli atau tidak menjadikan penting atas tuntutan atau keluhan yang terjadi, serta pembelian rumah dengan sistem kredit akan menjadikan konsumen berada di posisi yang lemah. Dalam artian normatif pebisnis memiliki tanggung jawab menyediakan ganti rugi bagi kerugian konsumen. Ganti rugi ini dapat melalui pengembalian uang atau produk serupa atau sama nilainya, atau pemeliharaan dan santunan seperti dijelaskan pada undang-undang .

Ketentuan atas tanggungjawab pengusaha dijelaskan pada UU Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 19 UU Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999:

1. pengusaha memiliki tanggung jawab atas ganti rugi kerusakan, pencemaran, hingga kerugian yang diterima konsumen dari konsumsi produk.
2. Ganti rugi sebagaimana dalam ayat (1) melalui pengembalian uang atau produk serupa ataupun dengan

nilai yang sama, atau perawatan kesehatan dan santunan seperti dinyatakan.

3. Pemberian ganti rugi dijalankan dalam tenggang waktu 7(tujuh) hari dari transaksi
4. ganti rugi sebagaimana dalam ayat (1) serta ayat (2) tidak menghilangkan potensi tuntutan pidana dari adanya unsur kesalahan.
5. Ketentuan seperti pada ayat (1) dan ayat (2) tidak diberlakukan jika pihak pengusaha dapat memberikan bukti bahwa kesalahan adalah dari konsumen.

Ketentuan ini dianggap sebagai upaya perlindungan untuk pihak konsumen. Dan ditegakkan jika konsumen mengalami kerugian dari konsumsi, memiliki hak untuk melakukan tuntutan kepada pengusaha. Begun pada bidang properti, jika konsumen merasa dirugikan ia memiliki hak untuk melakukan penuntutan atas ganti kerugian pada pihak pengembang maka dari itu, dalam normatif ditetapkan ketentuan terkait tanggungjawab pengusaha, dan sebagai perlindungan bagi konsumen.

3.2 Upaya-Upaya Yang Dapat dilakukan Agar Konsumen Dapat Dilindungi Terhadap Pelaku Usaha Properti Perumahan

Seerti yang sudah diuraikan pada pembahasan diatas, bahwa tuntutan atau komplain ataupun klaim konsumen perumahan hanya dilakukan sebatas melakukan pendekatan-pendekatan kepada pelaku usaha pengembang perumahan tanpa melibatkan lembaga-lembaga yang melindungi konsumen, seperti Lembaga Pemberdayaan Konsumen dan Lingkungan Kalimantan Barat yang merupakan satu lembaga swadaya masyarakat yang berfungsi sebagai mediasi antara pelaku usaha pengembang perumahan dan konsumen perumahan. Pendekatan-pendekatan ini dilakukan dalam rangka meminta pertanggungjawaban secara sukarela dari pelaku usaha pengembang perumahan. Jadi hanya sebatas kewajiban moral saja dari pelaku usaha pengembang perumahan dan bukan sebagai kewajiban hukum sebagaimana diatur dalam undang-undang perlindungan konsumen. Secara umum, konsumen yang melakukan penuntutan ganti rugi atas kerugian yang dialaminya sebagai akibat penggunaan produk, baik berupa kerugian materi, fisik, maupun jiwa. Secara garis besar ada 2 kategori lingkup tanggung jawab pembayaran ganti kerugian, yaitu tuntutan ganti kerugian berdasarkan wanprestasi dan tuntutan ganti kerugian berdasarkan perbuatan melawan hukum.

Apabila tuntutan kerugian berdasarkan wanprestasi, maka terlebih dahulu produsen dan konsumen (tergugat dengan penggugat) terikat suatu perjanjian. Dengan demikian pihak ketiga yang bukan pihak dari perjanjian yang dirugikan tidak dapat menuntut ganti kerugian dengan alasan wanprestasi. Ganti kerugian yang diperoleh karena adanya wanprestasi merupakan akibat tidak terpenuhinya kewajiban utama atau kewajiban tambahan yang berupa kewajiban atas prestasi utama atau kewajiban jaminan/garansi dalam perjanjian. Bentuk-bentuk wanprestasi ini dapat berupa:

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali
2. Debitur terlambat dalam memenuhi prestasi
3. Debitur berprestasi tidak sebagaimana mestinya

Akibat dari terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak debitur dalam perjanjian membawa akibat yang tidak menyenangkan bagi debitur karena debitur harus:

1. Mengganti kerugian
2. Benda yang menjadi objek perikatan, sejak terjadinya wanprestasi menjadi tanggung gugat debitur
3. Jika perikatan itu timbul dari perikatan timbal balik, kreditur dalam meminta pembatalan (pemutusan) perjanjian.

Untuk menghindari kerugian kreditur karena terjadinya wanprestasi, maka kreditur dapat menuntut salah satu dari lima kemungkinan:

1. Pembatalan (pemutusan) perjanjian
2. Pemenuhan perjanjian
3. Pembayaran ganti rugi
4. Pembatalan perjanjian disertai ganti kerugian
5. Pemenuhan perjanjian disertai dengan kerugian

Dalam tanggung gugat berdasarkan adanya wanprestasi, pembayaran kerugian terjadi akibat penerapan

klausula dalam perjanjian, yang merupakan ketentuan yang mengikat bagi kedua belah pihak dan menjadi undang-undang bagi mereka. Dengan demikian, bukan undang-undang yang menentukan apakah harus dibayar ganti kerugian atau berupa besar ganti kerugian yang harus dibayar, melainkan kedua belah pihak yang menentukan syarat-syaratnya serta besarnya ganti rugi kerugian yang harus dibayar, dan apa yang telah diperjanjikan tersebut, mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Berbeda dengan tuntutan ganti kerugian yang didasarkan pada perikatan yang lahir dari perjanjian (karena terjadinya wanprestasi), tuntutan ganti kerugian yang didasarkan pada perbuatan melanggar hukum tidak perlu didahului dengan perjanjian antara produsen dengan konsumen, sehingga tuntutan ganti kerugian dapat dilakukan oleh setiap pihak yang dirugikan, walaupun tidak pernah terdapat hubungan perjanjian antara produsen dengan konsumen. Dengan demikian, pihak ketiga pun dapat menuntut ganti kerugian.

Selanjutnya disebutkan pula di dalam Pasal 46 ayat (1) undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dinyatakan bahwa Gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh:

- a. Seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan;
- b. Kelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama;
- c. Lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyatakan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya;
- d. Pemerintah dan/atau instansi terkait apabila barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau dimanfaatkan mengakibatkan kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit.

Dari ketentuan pasal tersebut sudah jelas bahwa perlindungan terhadap konsumen untuk melakukan tuntutan kepada pelaku usaha pengembang perumahan dapat dilakukan konsumen secara individu, kelompok, atau lembaga swadaya masyarakat maupun pemerintah, baik di dalam lingkungan pengadilan maupun diluar pengadilan. Untuk di lingkungan Peradilan Umum. Untuk tuntutan atau gugatan yang dilakukan oleh individu seorang konsumen perumahan yang menderita kerugian maka landasan hukum untuk menuntut tanggung jawab perdata pengembang perumahan, sebagai upaya memperoleh perlindungan hukum yaitu Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 juncto Undang-undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum, Reglemen Indonesia yang diperbaharui (RIB) atau Het Herziene Inlandsch Reglement(HIR) Stb. 1941- 44, dan Pasal 45 undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, peraturan ini dapat dijadikan dasar hukum untuk mengajukan gugatan perdata kepada pelaku usaha di Pengadilan Negeri.

Apabila gugatan perdata itu tidak dilakukan oleh perorangan, melainkan oleh sekelompok konsumen ataupun lembaga swadaya masyarakat, maka ketentuan hukum yang digunakan yaitu Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok (class action). Selain itu untuk menuntut pelaku usaha pengembang perumahan dapat dilakukan di luar pengadilan melalui Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Alternatif Penyelesaian sengketa dan Pasal 45 ayat (2) juncto Pasal 47 undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Selanjutnya penyelesaian sengketa konsumen dapat pula dilakukan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen sebagaimana diatur di dalam Pasal 49 sampai dengan 58 undang-undang Nomor 8 Tahun 2009 tentang Perlindungan Konsumen. Menurut Pasal 52 undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, tugas dan wewenang badan penyelesaian sengketa konsumen meliputi:

- a. Melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi;
- b. Memberikan konsultasi perlindungan konsumen;
- c. Melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku;
- d. Melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran ketentuan dalam undang-undang ini;
- e. Menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis, dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- f. Melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa perlindungan konsumen;
- g. Memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;

- h. Memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli dan/atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap Undang Undang ini;
- i. Meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi ahli, atau setiap orang sebagaimana dimaksud pada huruf g dan huruf h, yang tidak bersedia memenuhi panggilan badan penyelesaian sengketa konsumen;
- j. Mendapatkan, meneliti dan/atau menilai surat, dokumen, atau alat bukti lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan;
- k. Memutuskan dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian di pihak konsumen;
- l. Memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- m. Menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan undang-undang ini.

Dengan menggunakan ketentuan serta cara yang tertera di atas, maka para konsumen perumahan yang merasa dirugikan atas kasus yang terjadi ini dapat mengadukan dan sekaligus menuntut pelaku usaha pengembang perumahan untuk dapat mencari keadilan. Namun dalam hal ini pun dapat terjadi adanya sengketa. Sengketa konsumen adalah sengketa antara konsumen dengan pelaku usaha (public atau privat) tentang produk konsumen, barang dan/atau jasa konsumen, tertentu.

Pihak konsumen yang bersengketa haruslah konsumen sebagaimana dimaksud dalam UU No. 8 Tahun 1999 (L.N. tahun 1999 No.42 & TLN tahun 1999 No. 3821), yaitu pemakai, pengguna dan/atau pemanfaat barang dan/atau jasa untuk memenuhi kebutuhan hidup sendiri, keluarga atau rumah tangganya dan tidak untuk tujuan komersil. Setiap sengketa konsumen dapat diselesaikan setidaknya-tidaknya melalui 2 (dua) cara penyelesaian. Cara penyelesaian sengketa tersebut terdiri dari:

- a. Penyelesaian sengketa secara damai
- b. Penyelesaian melalui lembaga atau instansi yang berwenang

Selain kedua kelompok cara penyelesaian sengketa tersebut masih banyak dapat ditemukan cara-cara penyelesaian dengan bentuk yang lain. Namun bentuk- bentuk lain penyelesaian tersebut akan menjurus pada kedua bentuk penyelesaian sebagaimana yang dimaksud diatas.

Penyelesaian sengketa secara damai berarti penyelesaian sengketa antar para pihak dengan atau tanpa kuasa/pendamping bagi masing-masing pihak, melalui cara-cara damai. Perundingan secara musyawarah dan atau mufakat antar para pihak bersangkutan. Penyelesaian sengketa dengan cara ini disebut dengan "penyelesaian secara kekeluargaan". Dengan cara penyelesaian sengketa secara damai ini, sesungguhnya ingin diusahakan bentuk penyelesaian yang "mudah, murah, dan relatif lebih cepat". Pasal 45 ayat (2) UUPK diketahui bahwa UUPK menghendaki agar penyelesaian damai, merupakan upaya hukum yang didahulukan oleh para pihak yang bersengketa sebelum para pihak memilih untuk menyelesaikan sengketa mereka melalui badan peradilan atau Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).

Penyelesaian sengketa melalui lembaga atau instansi tertentu adalah penyelesaian sengketa melalui peradilan umum atau melalui lembaga yang secara khusus dibentuk UU, yaitu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). BPSK adalah sebuah badan baru yang dibentuk oleh pemerintah untuk penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan. Penyelenggaraan penyelesaian sengketa konsumen di BPSK bertujuan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita oleh konsumen.

Apabila upaya perdamaian telah gagal mencapai kata sepakat atau para pihak tidak mampu lagi menempuh jalur alternatif perdamaian, maka para pihak dapat menempuh penyelesaian sengketa dengan cara pengajuan gugatan secara perdata. Di mana sengketa tersebut diselesaikan melalui instrumen hukum perdata dengan prosedur:

- a. Gugatan perdata konvensional
- b. Gugatan perwakilan/gugatan kelompok (Class Action)
- c. Gugatan/hak gugat LSM/Or-Nop (Legal Standing)
- d. Gugatan oleh pemerintah dan/atau instansi terkait

Pelaku usaha yang mengakibatkan kerugian bagi konsumen dapat digugat melalui lembaga yang bertugas

menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan negeri dimulai dengan mengajukan gugatan sengketa perdata biasa, dengan mengajukan ganti kerugian baik atas dasar perbuatan melawan hukum, gugatan ingkar janji/wanprestasi atau kelalaian dari pelaku usaha/produsen yang menimbulkan cedera, kematian atau kerugian bagi konsumen. Hukum pidana baru akan digunakan apabila instrumen hukum lainnya sudah tidak berdaya lagi untuk melindungi konsumen. Sebaliknya, UUPK telah memulai paradigm baru, bahwa hukum pidana digunakan secara bersama-sama dengan instrumen hukum lainnya (premium remedium). Sedangkan untuk penyelesaian sengketa konsumen secara pidana, semua norma perlindungan konsumen sudah tercantum dalam UUPK yang memiliki sanksi pidana. Untuk melindungi kepentingan-kepentingan masyarakat hukum pidana digunakan sebagai sarana perlindungan sosial. Kepentingan-kepentingan masyarakat tersebut kemudian dirumuskan dalam hak konsumen. Penggunaan hukum pidana tidak hanya pragmatis, namun juga berorientasi pada nilai (value oriented). Adanya saksi perdata dan administrasi negara dalam UUPK merupakan sarana-sarana non-pidana yang diharapkan memiliki pengaruh preventif.

4. Kesimpulan

perjanjian ikatan jual-beli dinyatakan sah serta berkekuatan hukum dan bersifat mengikat jika dilakukan atas landasan pasal 1320 KUH Perdata. Hak serta kewajiban konsumen dan pengusaha dijlaskan pada UU Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999. Kekuatan hukum ini ditunjang dengan adanya UU Perumahan serta Kawasan Pemukiman No. 1 Tahun 2011 yang memberikan dukungan pada masyarakat Indonesia untuk memperoleh hunian yang layak. Atas dasar hukum ini, semua pihak (baik pembeli atau pebisnis properti) yang telah menyepakati perjanjian kontrak untuk senantiasa memenuhi hak serta kewajiban dalam krurun waktu perjanjian seperti yang telah diatur dalam sejumlah pasal Undang-Undang atau klausula perjanjian yang berlaku.

Banyak upaya yang dapat dijalankan dalam rangka pemenuhan hukum perlindungan konsumen perumahan dilihat dari UU Perlindungan Konsumen serta UU Perumahan serta Kawasan Permukiman tersebut. Hal ini dapat direalisasikan dengan adanya pemenuhan hak serta kewajiban pengusaha properti kepada konsumen atau sebaliknya. Hak-hak konsumen menjadi tanggung jawab yang harus dipenuhi oleh pelaku usaha dan hak-hak pelaku usaha menjadi tanggung jawab yang harus dipenuhi oleh konsumen. Undang-Undang Perlindungan Konsumen memuat asas keseimbangan, hal ini berakibat bahwa hukum perlindungan konsumen akan menjadi payung terhadap semua kepentingan para pihak yang terlibat di dalamnya, bukan hanya pemenuhan hak konsumen namun juga harus juga dipenuhi hak dari pelaku usaha. Bentuk perlindungan hukum kepada pembeli perumahan atas terjadinya sengketa kepemilikan tanah setelah adanya Pengikatan Jual-beli berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah dengan cara mengajukan gugatan atas dasar terjadinya wanprestasi yang dilakukan developer karena hal ini tidak memenuhi perikatan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1235 dan Pasal 1236 KUH Perdata. Karenanya, pihak konsumen dapat meminta kepada developer untuk membayar ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh pembeli baik secara materiil dan immateriil. Namun dalam kasus ini masih mungkin terjadi sengketa yang kemudian dapat diselesaikan secara perdata maupun secara pidana, tergantung daripada bentuk sengketanya.

Referensi

A. BUKU

- Ariyani, Evi. (2013), *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Ombak.
- Assegaf, Ahmad Fikri. (2014), *Penjelasan Hukum tentang Klausula Baku*, Jakarta: Pusat Studi Hukum dan Kebijakan Indonesia (PSHK).
- Badruzaman, Mariam Darus. (2001), *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Barus, Mariam dan Badruzaman. (1994), *Perlindungan Terhadap Konsumen Dilihat dari Sudut Perjanjian Baku (Standar)*, Simposium Aspek-aspek Hukum Masalah Perlindungan Konsumen, Jakarta: Bina Cipta.
- Dirdjosisworo, Soedjono. (2001), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo.
- Harahap, M. Yahya. (1986), *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumnii.

Harjono, Dhaniswara K. Hukum Properti, Jakarta: Pusat

Hernoko, Agus Yudha. (2010), Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial, Jakarta: Kencana.

Ibrahim, Johny. (2007), Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif (Edisi Revisi), Malang: Bayu Media Publishing.

Kristiyanti, Cellin Tri Siwi. (2018), Hukum Perlindungan Konsumen, Jakarta: Sinar Grafika.

Miru, Ahmadi dan Sutarman Yodo. (2004), Hukum Perlindungan Konsumen, Jakarta: PT. Raja Grafindo.

Miru, Ahmadi. (2014), Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak, Jakarta: Rajawali Pers.

_____, (2014), Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia, Jakarta: Rajawali Pers.

Muhammad, Abdulkadir. (2000), Hukum Perdata Indonesia, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

_____, (1990), Hukum Perikatan, Bandung: Citra Aditya Bakti.

_____, (1982), Hukum Perikatan, Bandung: Alumni.

_____, (1992), Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. (2003), Seri Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Jakarta: PT. Raja Grafindo Perkasa.

Nasution, Az. (2002), Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar, Jakarta: Diadit Media.

Nugroho, Susanti Adi. (2008), Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Patrik, Purwahid. (1994), Dasar-dasar Hukum Perjanjian (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari undang-undang), Bandung: Mandar Maju.

Raharjo, Handri. (2009), Hukum Perjanjian di Indonesia, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.

Rahman, H Zaeni Asyhadie & Arief. (2016), Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta: PT. Raja Grafindo Perkasa.

Rahman, Hasanudin. (2000), Legal Drafting, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Rekso Mulyanto, Djoko. (2010), Perjanjian Pengikatan Jual-beli Sebagai Perjanjian Innominaat, Jakarta: Bina Ilmu.

Santoso, Urip. (2014), Hukum Perumahan, Jakarta: PRENADA MEDIA GROUP.

Satrio, J. (2012), Hukum Perikatan, Bandung: Alumni.

Shofie, Yusus. (2002), Pelaku Usaha, Konsumen dan Tindak Pidana Korporasi, Jakarta: Ghalia Indonesia.

Siahaan, N. H. T. (2005), Hukum Konsumen, Jakarta: Panta Rei.

Simamora, Yohanes Sogar. (2009), Hukum Perjanjian, Yogyakarta: LaksBang PRESSindo.

Simanjuntak, P. N. H. (2018), Hukum Perdata Indonesia, Jakarta: Prenada Media Group.

Soeroso, R. (2001), Pengantar Ilmu Hukum Edisi I, Jakarta: Sinar Grafika.

Subekti. (1994), Hukum Perjanjian, Jakarta: Intermasa.

_____, (2003), Pokok-Pokok Hukum Perdata Cetakan 31, Jakarta: Intermasa.

_____, (2005), Hukum Perjanjian, Jakarta: Intermasa.

Sunggono, Bambang. (1997), Metodologi Penelitian Hukum, Jakarta: Raih Asa Sukses.

Syahrul, Ferdianto. (2006), Kewajiban dan Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta, Bandung: Sumber Ilmu.

Tjitro Sudibydo dan Subekti. (1996), Kamus Hukum, Jakarta: Pradnya Paramita.

Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani. (2000), Hukum Tentang Perlindungan Konsumen Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

_____, (2006) "Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan dalam Hukum Perdata." Jakarta: Raja Grafindo Perkasa.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

C. JURNAL/ARTIKEL/INTERNET

Ambar, Rocky Marciano dkk. (2017), "Kajian Yuridis Pengesampingan pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Sebagai Syarat Batal Dalam Perjanjian Kredit Perbankan", *Jurnal Diversi*, Volume 3, Nomor 1 2017.

Arsip SKPD, "Tugas dan Fungsi Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen BPSK", dapat diakses online pada <https://www.arsipskpd.batam.go.id/batamkota/skpd.batamkota.go.id/indag/bpsk/tugas-dan-fungsi-badan-penyelesaian-sengketa-konsumen-bpsk/index.html>.

Budiono, Herlin. (2004), "Pengikatan Jual-beli dan Kuasa Mutlak." *Majalah Renovasi*, Edisi Tahun I, No.10 Maret 2004.

Hukumonline, "Jenis Sita dalam Hukum Acara Perdata", dapat diakses online pada <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5efcaabba83/mengenal-berbagai-jenis-sita-dalam-hukum-acara-perdata/>.

Hukumonline, "Mengenal Herzien Inlandsch Reglement", dapat diakses online pada [https://www.hukumonline.com/pusatdata/detail/27228/nprt/2/herzien-inlandsch-reglement-\(h.i.r\)-\(s.-1941-44\)-reglemen-indonesia-yang-diperbaharui-\(r.i.b.\)](https://www.hukumonline.com/pusatdata/detail/27228/nprt/2/herzien-inlandsch-reglement-(h.i.r)-(s.-1941-44)-reglemen-indonesia-yang-diperbaharui-(r.i.b.)).

Hukumonline, "Hukum Perlindungan Konsumen di Sektor Properti", dapat diakses online pada <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5ef31a2f755f4/karut-marut-perlindungan-konsumen-di-sektor-properti/>.

Jasa Hukum Bali, "Jual-beli Menurut KUHPerdata", dapat diakses online pada <https://jashukumbali.com/artikel/Jual-beli-menurut-kuhperdata.>, tanggal 1 Februari 2000.

Kharisma, Muhammad. (2020), "Tinjauan Yuridis Terhadap Pengaturan Pemanfaatan Rumah Negara Selain Sebagai Tempat Tinggal Di Indonesia", *Novum: Jurnal Hukum*.

Libera, "Legalitas Kontrak Lisan", dapat diakses online pada <https://www.libera.id/blogs/kontrak-lisan-tetap-legal/>, 2021.

Mertokusumo, Sudikno. (2004), "Arti Penemuan Hukum", *Majalah Renvoi*, Edisi Tahun I, No. 12 Tahun 2004.

Pandamari, Natalia Salim & Endang. (2019), "Tanggung Jawab Developer Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Penyerahan Unit Apartemen Pluit Sea View Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual-beli", *Jurnal Hukum Adigama*.

Saly, Rani Shafira & Jeane Neltje. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum dari Perbuatan Wanprestasi Oleh Developer/Pengembang Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen", *Jurnal Hukum Adigama* (n.d.).

Waha, Caecilia dan Jemmy Sondak. (2014), "Pemenuhan Hak Atas Perumahan yang Layak Bagi Masyarakat Miskin di Perkotaan", *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBud Kum*, Volume 1 Nomor 2.

Yandri, D. N. (2013), "Tanggung Jawab Pengembang Perumahan Akibat Terjadinya Wanprestasi Dari Perjanjian Kepemilikan Rumah Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman."