

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM
PENGALIHAN PEMESANAN BANGUNAN SECARA SEPIHAK
OLEH *DEVELOPER* (STUDI PADA BADAN PENYELESAIAN
SENGKETA KONSUMEN KOTA BATAM)**

SKRIPSI



Oleh

Syelen Oktaviani

150710015

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FALKUTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
2019**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM
PENGALIHAN PEMESANAN BANGUNAN SECARA SEPIHAK
OLEH *DEVELOPER* (STUDI PADA BADAN PENYELESAIAN
SENGKETA KONSUMEN KOTA BATAM)**

SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat
memperoleh gelar Sarjana**



Oleh

Syelen Oktaviani

150710015

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FALKUTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
2019**

SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana dan/atau magister), baik di Universitas Putera Batam maupun di perguruan tinggi lain;
2. Skripsi ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan pembimbing;
3. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka;
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi.

Batam, 03 Agustus 2019
Yang membuat pernyataan,



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM
PENGALIHAN PEMESANAN BANGUNAN SECARA SEPIHAK
OLEH *DEVELOPER* (STUDI PADA BADAN PENYELESAIAN
SENGKETA KONSUMEN KOTA BATAM)**

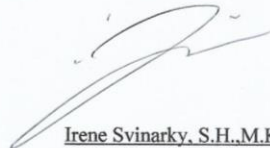
SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat
memperoleh gelar Sarjana**

**Oleh
Syelen Oktaviani
150710015**

**Telah disetujui oleh Pembimbing pada tanggal
seperti tertera di bawah ini**

Batam, 03 Agustus 2019



**Irene Svinarky, S.H.,M.Kn.
Pembimbing**

ABSTRAK

Perjanjian adalah peristiwa dimana salah satu orang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling sepakat dan berjanji untuk melakukan sesuatu hal. Perjanjian merupakan sumber perikatan selain pada Undang-Undang dalam pembelian tanah dan bangunan. Pengalihan tanah dan bangunan yang benar adalah dilakukan oleh kedua belah pihak baik konsumen maupun pelaku usaha. Dalam penelitian ini lebih mengarah kepada pengalihan bangunan secara sepihak sehingga mengakibatkan kerugian yang dialami oleh konsumen. Biasanya pengalihan bangunan dapat diselesaikan secara litigasi maupun non litigasi. BPSK dapat menyelesaikan sengketa secara non litigasi. Oleh sebab itu maka dengan adanya penyelesaian sengketa pengalihan bangunan secara sepihak oleh developer dapat diselesaikan oleh BPSK, penulis tertarik mengambil judul Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Pengalihan Pemesanan Bangunan Secara Sepihak Oleh Developer (Studi Pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Batam). Tujuan penelitian yang dijabarkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: pertama, untuk mengetahui putusan BPSK mengenai developer yang melakukan pengalihan objek bangunan atau ruko yang telah diperjanjikan secara sepihak, kedua adalah kendala BPSK dalam menyelesaikan permasalahan pengalihan objek bangunan secara sepihak oleh developer. Adapun metode penelitian yaitu jenis penelitian hukum empiris dengan melakukan metode pendekatan yuridis empiris serta sifat penelitiannya kualitatif. Hasil penelitian: pertama, putusan BPSK mengabulkan gugatan konsumen dan bersifat final dan mengikat serta adanya pihak yang tidak bekerja sama dalam penyelesaian masalah atau kasus yang awalnya sepakat dalam menyelesaikan kasus. Simpulan yang dapat peneliti ambil dari hasil penelitian: pertama, bahwasannya putusan BPSK bersifat final dan mengikat serta terdapat unsur keadilan.

Kata kunci: Perjanjian, Pengalihan Bangunan, BPSK.

ABSTRACT

An agreement is an event where one person promises to another person or two people mutually agree and promise to do something. The agreement is a source of engagement other than the law in the purchase of land and buildings. The right transfer of land and buildings is done by both parties, both consumers and businesses. In this study it is more directed to the transfer of buildings unilaterally so that the losses experienced by consumers. Usually the transfer of buildings can be completed by litigation and non-litigation. BPSK can resolve disputes in a non-litigation manner. Therefore, with the settlement of the dispute of the transfer of the building unilaterally by the developer can be resolved by BPSK, the author is interested in taking the title Legal Protection of Consumers in the Transfer of Building Orders Unilaterally by the Developer (Study at the Batam City Consumer Dispute Settlement Agency). The research objectives described in this study are as follows: first, to find out the BPSK's decision regarding the developer who transfers the building object or shop that has been agreed unilaterally, second is BPSK's obstacle in solving the problem of transferring the building object unilaterally by the developer. The research method is empirical legal research by conducting empirical juridical approaches and the nature of the research is qualitative. The results of the study: first, BPSK's decision granted the consumer's lawsuit and was final and binding and there were parties who did not cooperate in solving problems or cases that originally agreed to resolve the case. Conclusions that the researcher can draw from the results of the study: first, that the BPSK decision is final and binding and there is an element of justice.

Keywords: Agreement, Building Transfer, BPSK.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan yang Maha Esa yang telah melimpahkan segala rahmat dan karuniaNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan tugas akhir yang merupakan salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program studi strata satu (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Karena itu, kritik dan saran akan senantiasa penulis terima dengan senang hati. Dengan segala keterbatasan, penulis menyadari pula bahwa skripsi ini takkan terwujud tanpa bantuan, bimbingan, dan dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu, dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Nur Elfi Husda, S.Kom., M.SI. selaku Rektor Universitas Putera Batam;
2. Ibu Rizki Tri Anugrah Bhakti, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora Universitas Putera Batam;
3. Bapak Padrisan Jamba, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum;
4. Ibu Irene Svinarky, S.H.,M,Kn. selaku pembimbing Skripsi pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam;
5. Bapak Drs. Ukas, S.H., M.Hum dan Bapak Agus Riyanto, S.H., M.Kn. Selaku penguji sidang tugas akhir / skripsi penulis;
6. Bapak Hady Wierianto Busou dan Ibu Helen Makalew selaku orang tua angkat penulis yang selalu memberikan dukungan dalam doa dan semangat dalam menjalankan setiap kegiatan perkuliahan;

7. Bapak dr Morison Bationg Sihite dan Ibu Lisbeth Siallagan selaku paman dan bibi penulis yang selalu memberikan dukungan dalam doa dan semangat dalam menjalankan setiap kegiatan perkuliahan;
8. Hendy Septiben, Hansend Christopher, Henywati Bun, Steven Lim, Sefi Ramadhani,S.E., Pandu Pribadi, Jacky selaku kakak, adik dan abang penulis yang selalu memberikan semangat dan dukungan doa;
9. Rekan-rekan khususnya Harveno S.H., Riko Mandala S.H., Lisa, Suwandi S.H., Rosa, Debi Vionika S.H., dan Ferianto S.H., yang telah setia memberi semangat dan selalu ada saat penulis menemukan hambatan atau kesulitan dalam proses perkuliahan hingga menemani penulis menyelesaikan skripsi ini;
10. Terspecial kepada bapak Tan Boon Teck (Alm Daddy) dan Ibu Suryati Bahoo Br Sihite selaku orang tua penulis yang telah membantu, memberi semangat, selalu memberikan motivasi dan dukungan doa, selalu menjadi orang tua yang bertanggung jawab penuh terhadap setiap jenjang pendidikan yang penulis selesaikan, baik dalam suka maupun duka;

Hanya Tuhan yang Maha Esa yang dapat membalas segala kebaikan dan jasa-jasa yang diberikan mereka semua. Dengan penuh kerendahan hati, penulis mengharapkan kritik dan saran dari semua pihak atas segala kekurangan yang penulis sadari sepenuhnya terdapat dalam skripsi ini guna perbaikan di kemudian hari.

Batam, 03 Agustus 2019

Syelen Oktaviani

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN JUDUL	ii
SURAT PERNYATAAN	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PENGESAHAN	Error! Bookmark not defined.
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xii
 BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Penelitian	1
1.2. Identifikasi Masalah	11
1.3. Batasan Masalah	11
1.4. Rumusan Masalah	12
1.5. Tujuan Penelitian	12
1.6. Manfaat Penelitian	12
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Kerangka Teori	14
2.1.1. Perlindungan Konsumen	14
2.1.2. Pengertian Konsumen.....	18
2.1.2.1. Hak dan Kewajiban Konsumen.....	21
2.1.3. Pengertian Pengembang atau <i>Developer</i>	22
2.1.3.1. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha	23

2.1.4. Teori	26
2.1.4.1. Teori Keadilan	26
2.1.4.2. Teori Perlindungan Hukum	27
2.2. Kerangka Yuridis	28
2.2.1. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945	28
2.2.2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen	28
2.2.3. Peraturan “Pemerintah Nomor 58 Tahun 2001 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Penyelenggaraan Perlindungan Konsumen”	32
2.2.4. “Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)”	32

BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Jenis dan Sifat Penelitian	36
3.2. Metode Pengumpulan Data	36
3.2.1. Jenis Data	36
3.2.2. Alat Pengumpulan Data	38
3.2.3. Lokasi Penelitian	39
3.3. Metode Analisis Data	39
3.4. Penelitian Terdahulu	39

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Hasil Penelitian	42
4.1.1. Profil Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Batam	42
4.1.1.1. Dasar Hukum Dalam Pembentukan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Batam	43

4.1.1.2. Visi dan Misi Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Batam	45
4.1.1.3. Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Batam	46
4.1.1.4. Prinsip Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen	48
4.1.2. Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen mengenai <i>developer</i> yang melakukan pengalihan objek bangunan atau ruko yang telah diperjanjikan secara sepihak	50
4.1.3. Kendala Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dalam menyelesaikan permasalahan pengalihan objek bangunan atau ruko secara sepihak oleh <i>developer</i>	53
4.2. Pembahasan.....	54
4.2.1. Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen mengenai <i>developer</i> yang melakukan pengalihan objek bangunan atau ruko yang telah diperjanjikan secara sepihak	54
4.2.2. Kendala Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dalam menyelesaikan permasalahan pengalihan objek bangunan atau ruko secara sepihak oleh <i>developer</i>	57

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

5.1. Simpulan	58
5.2. Saran	59

DAFTAR PUSTAKA	60
-----------------------------	-----------

LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Lampiran Pendukung Penelitian

Lampiran 2 Surat Keterangan

Lampiran 3 Surat Keterangan Penelitian

Lampiran 4 Data Kasus Pengaduan

Lampiran 5 Daftar Riwayat Hidup Penulis

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam menjalankan kehidupannya manusia bukan hanya membutuhkan pakaian dan makanan, tetapi juga membutuhkan tempat tinggal sebagai tempat berlindung dan meneruskan kehidupan. Di dalam meneruskan kehidupannya, ada jenis katagori kebutuhan di masyarakat seperti kebuutuhan primer, sekunder dan juga tersier. Penjelasan mengenai kebutuhan pimer, sekunder dan tersier dapat dijelaskan sebagai berikut: Pertama, kebutuhan primer adalah kebutuhan utama manusia yang berkaitan dengan sandang, pangan dan papan. Mengenai papan yang dimaksud dalam kebutuhan primer adalah tempat tinggal. Di era sekarang ini, tempat tinggal sering diartikan sebagai rumah, apartemen, ruko, villa dan lain-lain. Namun perkembangannya rumah lebih populer dibandingkan yang lainnya karena rumah dapat dengan adanya pengalihan hak.

Pengalihan hak merupakan berpindahnya hak milik seseorang kepada orang lain, melalui penjualan pembelian, barter barang dan/atau dengan proses yang dibenarkan secara hukum. Menurut Adrian Sutedi di dalam jurnalnya “hak kepemilikan dapat berubah hak dari seseorang terhadap orang lain dengan cara penjualan pembelian, memberi secara sukarela, *barter*, dan juga hal lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik dari seseorang kepada orang lain”. Dalam penjualan properti untuk terjadinya suatu pengalihan tanah ataupun bangunan maka tidak dapat dilakukan secara sepihak saja, namun dilakukan

bersama oleh kedua belah pihak. Apabila pembelian rumah dibeli dengan pihak *developer* atau pengembang, maka pihak pertama yaitu produsen dan pihak kedua yaitu konsumen langsung melakukan jual beli. Adapun tahapan jual beli yang sering dilakukan dalam penjualan bangunan yaitu dengan sistem cicilan bertahap, *cash* dan juga kredit. selain itu, jika penjualan dilakukan dengan kredit melalui perbankan maka *developer* atau pengembang tidak menjadi pihak kedua namun bank menjadi pihak keduanya.

Di dalam melakukan transaksi jual beli terdapat hak-hak konsumen dimana perlu diperhatikan dan dijaga ketika terjadi kecurangan yang dialami konsumen. Mengenai hak-hak konsumen terdapat pada Undang-Undang Perlindungan Konsumenn sehingga perlindungan konsumenn tersebut dalam mensejahterakan masyarakat dari pelaku usaha yang curang dapat dilaksanakan. Anata di dalam bukunya menyatakan bahwa:... pelaku usaha dapat berupa orang, badan hukum dan non badan hukum berdasarkan kedudukannya menyelenggarakan usaha didalam lingkup hukum Negara Indonesia lakukan kegiatan usahanya berupa kegiatan ekonomi. Hak pelaku usaha dalam perlindungan konsumen ialah harus dibayar ssesuai dengan kesepakatan pengusaha dengan konsumen yang berkaitan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan. Adapun terdapat perlindungan hukum dari pemerintah dengan adanya itikad yang tidak baik oleh pihak konsumen yang melakukan wanprestasi. Hal ini dikarena ada juga konsumen yang tidak sepenuhnya beritikad baik dalam membeli barang yang dijual oleh pelaku usaha.

Menurut Princillia O dan Hendriks dalam jurnal “Pembatalan Perjanjian Sebagai Perbuatan Melawan Hukum Dalam Praktek Jual Beli Perumahan”, Pencantuman hak-hak pelaku usaha termuat dalam huruf b,c dan d mencakup lebih dijelaskan mengenai tugas dalam menyelesaikan perselisihan yang terjadi diantara konsumen dan pelaku usaha dan juga berkaitan dengan Badan Penyelesaian Sengketa. Selain memiliki hak, pelaku usaha memiliki kewajiban. Salah satu kewajiban terpenting adalah jujur dalam melakukan kegiatan bisnis. Aktivitas bisnis yang bertujuan untuk membeli dan menjual serta memberikan informasi yang benar tentang produk yang dijual kepada konsumen.

Istilah bahasa konsumen dapat ditemukan dalam beberapa bahasa seperti pada Bahasa Inggris berupa *consumer* dan juga terdapat pada Bahasa Belanda yaitu *consument*. Pengertian secara umum konsumen merupakan orang atau badan hukum yang membeli maupun menggunakan jasa orang lain. Membeli yang dimaksud disini adalah membeli barang untuk dikonsumsi, dipakai sendiri untuk kepentingan diri sendiri, dapat juga digunakan dalam kebutuhan sehari-hari maupun dipakai untuk jangka waktu panjang. Adapun contoh yang dapat diberikan dalam penggunaan barang untuk kebutuhan sehari-hari dalam pembelian barang misalnya membeli beras, yang mana beras dijadikan nasi sehingga dapat dimakan untuk memenuhi kebutuhan karbohidrat bagi tubuh. Selain itu membeli barang untuk ditempati sendiri dan ditempati dengan keluarga yaitu rumah atau ruko dibeli oleh konsumen sehingga dapat ditempatinya sendiri atau bersama-sama dengan keluarga.

Menurut Mantan Presiden Amerika Serikat, *John F Kennedy* terdapat empat hak dasar *consument* sebagai berikut:

1. *The right to safe products*

Hak konsumen untuk mendapatkan keamanan akan produk, yang dimaksud di sini adalah keamanan yang menjamin keamanan konsumen dalam penggunaan barang-barang atau jasa yang didapatnya, agar konsumen terhindar dari kerugian akibat dari menggunakan suatu produksi yang dibeli.

2. *The right to be informed about products*

Hak konsumen untuk menerima informasi akan sebuah barang yang akan dibeli, dimana hak nya konsumen adalah mendapat informasi yang benar akan produk yang dibeli, supaya konsumen mendapatkan gambaran akan produk ataupun layanan yang akan digunakan supaya tidak timbul kerugian akibat dari kesalahan penggunaan produk.

3. *The right to definite choices in selecting products*

Hak dalam memilih suatu produk yang diinginkan, yang dimaksud disini adalah konsumen memiliki hak untuk memilih produk-produk tertentu yang sesuai dengan kebutuhannya.

4. *The right to be heard regarding consumer interests*

Hak untuk di dengar, yang dimaksud di sini adalah hak konsumen untuk menanyakan produk yang akan dibeli nya, maupun informasi yang belum cukup jelas. (Barkatulah, 2008)

Menurut Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani dalam buku Abdul Halim Barkatulah dengan Judul “Hukum Perlindungan Konsumen Kajian Teoretis dan Perkembangan Pemikiran” menyebutkan bahwa dalam perlindungan konsumen yang paling utama adalah produk barang yang dijual kepada konsumen dapat digunakan secara aman dan juga nyaman, selain itu barang yang dijual tersebut juga mempertimbangkan keselamatan bagi yang menggunakannya. Yang tidak layak untuk diedarkan kedalam masyarakat adalah barang dan / jasa yang tidak menimbulkan kenyamanan jika penggunaannya tidak aman sehingga berakibat pada keselamatan konsumen. Oleh karena itu konsumen diberi kewenangan dalam pemilihan suatu produk dan/ jasa sesuai dengan keinginannya dimana menurut konsumen produk dan/ jasa serasi dengan pilihannya dan bisa membuatnya nyaman, hal ini tidak terlepas dari informasi yang benar, jelas dan jujur dari pelaku usaha. (Barkatulah, 2008a)

Di samping adanya hak, terdapat kewajiban. yang harus dipenuhi. konsumen yaitu konsumen harus mematuhi hak dan kewajiban perusahaan atau pelaku usaha dan sebaliknya. Konsumen dituntut untuk memiliki itikad baik dalam hal proses penjualan dan pembelian yang dilakukan bersama dengan pelaku usaha dalam bentuk pembelian barang maupun jasa yang dikehendaki, melakukan pembayaran sesuai yang telah disepakati bersama. (Abdul, 2008) Dalam Contoh yang dapat diberikan dalam bentuk kewajiban dan hak yang dipenuhi antara lain pembelian bangunan terhadap pengembang dengan biaya awal yang sudah disepakati bersama, maka konsumen diwajibkan melakukan pembayaran berdasarkan biaya yang telah diperjanjikan di awal dan

disini pelaku usaha/ pengembang wajib juga untuk membangun dan menyerahkan bangunan sesuai dengan kesepakatan bersama dengan konsumen yang diikat dalam sebuah perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).

Di dalam buku karangan I Ketut Oka Setiawan yang berjudul hukum perikatan, Jual beli menurut Subekti adalah transaksi jual beli menyebabkan orang terikat untuk menyerahkan barang miliknya dan menerima pembayaran sesuai dengan barang yang diserahkan. Pengalihan bangunan yang benar adalah dilakukan oleh kedua belah pihak dari pelaku usaha sebagai pihak pertama dan konsumen sebagai pihak kedua kemudian dialihkan kepada pihak ketiga dengan sepengetahuan pihak pertama selaku pengembang perumahan. Apabila pihak pengembang menyetujui pengalihan hak, maka dibuatkan sebuah “Surat Peralihan Hak” atas pihak konsumen pertama dengan konsumen kedua. Surat Peralihan Hak adalah surat yang dibuat untuk pengalihan tanah dari pemegang hak lama ke pemegang baru. Dikutip dari Harian Property.com “Peralihan hak atas tanah yaitu berpindahnya hak atas tanah dari pemilik hak lama ke pemegang hak baru sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Peralihan hak mengenai tanah terdapat di Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) akan tetapi sudah di ubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Di dalam Pasal 37 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 menyebutkan “Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya bisa

didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. (Kartono, 2018)

Secara umum Perjanjian jual beli yang terdapat di Pasal 1457 KUHPerdara, namun untuk pengaturan perjanjian jual beli dengan *developer* diatur di dalam Pasal 1458 KUHPerdara (ketentuan umum mengenai jual beli). Ketika sudah terjadi kata sepakat atau sudah mencapai kesepakatan oleh kedua belah pihak, Jual beli dianggap sudah berlangsung diantara para pihak. perihal kebendaan begitu juga harganya walaupun kebendaan itu masih belum diberikan dan harganya pun masih belum dibayarkan.

Bedahalnya apabila pengalihan yang dilakukan secara sepihak oleh *developer* dengan tidak menginformasikan kepada konsumen. Pengalihan bangunan dan tanpa adanya kata sepakat diantara konsumen dan *developer*. Pengalihan secara sepihak sudah melanggar hak konsumen didalam Pasal 1320 KUHPerdara di dalam angka 1 yang berbunyi “kesepakatan kedua belah pihak yang membuat perjanjian harus menyetujui hak-hak pokok dalam perjanjian”. Dalam hal ini pihak *developer* telah melanggar perjanjian yang telah disepakati bersama berdasarkan KUHPerdara. Pemindahan secara sepihak oleh *developer* atau pengembang sebenarnya tidak dibenarkan dengan alasan *developer* atau pengembang menjalankan kewajibannya.

Dalam pemindahan tersebut pasti ada perjanjian yang terjadi sebelumnya antara pihak penjual maupun pihak pembeli mengenai bangunan yang akan dibeli. Perjanjian mengenai jual beli atas tanah beserta bangunan nya lebih dikenal saat ini dengan sebutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan biasanya bisa disebut PPJB merupakan pengikatan sementara yang dilakukan oleh dua belah pihak yaitu antara penjual dan pembeli yang dilakukan sebelum perjanjian jual beli oleh penjual dan pembeli yang berlangsung di depan pejabat pembuat akta tanah atau disebut PPAT.

Perjanjian pengikatan jual beli secara umum isinya berisi kesepakatan penjual dimana melakukan perjanjian dan mengikat untuk dirinya dalam hal menjual *property* kepada calon pembeli atau pembeli dengan calon pembeli melampirkan tanda bukti berupa tanda jadi atau uang muka, selanjutnya mengenai penjelasan harga, waktu, pelunasan dan kapan akan dilakukan akta jual beli (AJB).(Prabawa, 2016).

Pengikatan jual beli dilakukan karena terdapatnya kesenjangan antara pihak penjual atau pengembang selaku pihak produsen dan masyarakat selaku pihak konsumen perumahan, sehingga pada posisi ini pihak konsumen dalam melakukan tawar menawar bersama dengan pelaku usaha pasti terletak pada posisi yang paling tidak berdaya dikarenakan konsumen perumahan dapat dijadikan objek dari aktifitas bisnis yang dilakukan oleh pihak produsen ataupun yang kita sebut dengan *developer*. (R.Affitantho S, 2008)

Didalam keterbatasan lahan tersebut maka konsumen terpaksa membeli rumah maupun bangunan ruko dengan pihak *developer*, dikarenakan banyak masyarakat atau konsumen yang membeli rumah dengan pihak *developer* maka ada beberapa pihak *developer* yang melakukan tindakan yang sewenang-wenangnya tanpa memperdulikan kebutuhan konsumen maupun hak konsumen.

Oleh karena adanya beberapa pihak *developer* yang tidak mengindahkan hak-hak konsumen dan tidak bertindak sesuai dengan perjanjian awal yang dilakukan antara penjual dan pembeli yaitu pihak *developer* dan pihak konsumen, maka ada beberapa konsumen yang menempuh jalur hukum. Dikarenakan konsumen merasa dirugikan oleh perbuatan pelaku usaha yang tidak menepati perjanjian yang telah di sepakati bersama, maka dari itu konsumen dapat mengajukan gugatan upaya hukum atau yang dapat di tempuh melalui jalur hukum, dapat melalui litigasi ataupun nonlitigasi dikarenakan konsumen mempunyai hak yang penting untuk dilindungi.

Litigasi merupakan penyelesaian sengketa yang dilakukan diluar pengadilan, litigasi tersebut tidak hanya diterapkan di Indonesia saja, akan tetapi banyak negara-negara maju juga menyelesaikan kasus nya diluar pengadilan dengan menggunakan jalur litigasi, salah satu contohnya adalah Amerika Serikat. Litigasi juga bisa menjadi salah satu penyelesaian sengketa dimana kasus nya terjadi diantara pelaku usaha dan juga konsumen pada hal penyelesaian kasus perumahan yang akhir akhir ini sedang terjadi.

Sedangkan salah satu contoh nonlitigasi adalah arbitrase yang dimana sistem penyelesaian sengketa nya paling formal jika kita lihat dari sifatnya. Penyelesaian sengketa melalui arbitrase adalah para pihak yang saling bersengketa harus menyerahkan penyelesaian sengketa yang terjadi kepada pihak ketiga yang ditunjuk dan diberi wewenang untuk memutuskan, dimana nantinya putusannya bersifat mengikat atau final terhadap para pihak, pihak pelaku usaha dan juga pihak konsumen. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen juga termasuk pada

kategori nonlitigasi, dimana lembaga peradilan konsumen tersebut lokasinya di setiap Daerah Tingkat II Kabupaten dan Kota di seluruh Indonesia.

Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen sendiri mempunyai wewenang dalam menjalankan pemeriksaan terhadap kebenaran pengaduan yang dibuat atau diajukan oleh konsumen dan juga informasi yang didapat dari pihak yang bersengketa, yang melihat atau yang meminta tanda pembayaran, tagihan atau kwitansi, hasil test lab atau bukti-bukti lainnya, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen tersebut putusannya bersifat mengikat para pihak dan menjadi penyelesaian akhir bagi para pihak yang bersengketa, yaitu pelaku usaha maupun konsumen yang bersengketa.

Perlindungan konsumen sangat penting, dikarenakan kedudukan konsumen berada pada posisi yang lemah kedudukannya, menimbang penjual atau pelaku usaha yang memahami barang yang dijual, bangunan seperti apa yang akan dibangun dan dibangun menggunakan bahan apa saja. Rendahnya kesadaran konsumen dan haknya menjadikan hal tersebut sebagai kelemahan konsumen.

Perlindungan konsumen atas pembelian perumahan dan bangunan sangat diperhatikan karena adanya masyarakat yang membeli rumah baik perumahan maupun bangunan ruko dengan *developer*. Mengalami pengalihan bangunan secara sepihak yang dilakukan oleh *developer* tanpa persetujuan dari konsumen. Salah satunya pengaduan yang dilakukan oleh bu Sinartha Sembiring yang diajukan ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen di kota Batam, dimana ibu tersebut bangunan nya dialihkan ke perumahan tanpa persetujuannya.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tentang **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM PENGALIHAN PEMESANAN BANGUNAN SECARA SEPIHAK OLEH *DEVELOPER* (STUDI PADA BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN KOTA BATAM)”**

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dipaparkan di atas, maka masalah dapat diidentifikasi sebagai berikut:

1. Pihak *developer* melakukan pengalihan pemesanan bangunan secara sepihak.
2. Kurangnya kesadaran hukum pada konsumen dalam melakukan transaksi jual beli bangunan.

1.3 Batasan Masalah

Penelitian ini dibatasi supaya tidak melenceng dari tujuan awalnya supaya direncanakan sehingga lebih fokus, sempurna, dan juga mendalam. Adapun yang menjadi batasan masalah yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap konsumen dalam pengalihan pemesanan bangunan secara sepihak oleh *developer* di kota Batam sebagai berikut :

1. Penelitian ini hanya melihat pada informasi yang diterima dari Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.
2. Penelitian ini terarah kepada perlindungan hukum terhadap pengalihan bangunan secara sepihak oleh pihak *developer*.

1.4 Rumusan Masalah

1. Apa putusan BPSK mengenai *developer* yang melakukan pengalihan objek bangunan atau ruko yang telah di perjanjikan secara sepihak?
2. Bagaimana kendala BPSK dalam menyelesaikan permasalahan pengalihan objek bangunan secara sepihak oleh *developer*?

1.5 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui putusan BPSK mengenai *developer* yang melakukan pengalihan objek bangunan atau ruko yang telah di perjanjikan secara sepihak.
2. Untuk mengetahui kendala BPSK dalam menyelesaikan permasalahan pengalihan objek bangunan secara sepihak oleh *developer*.

1.6 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan untuk memberi pengetahuan mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen dalam pengalihan pemesanan bangunan secara sepihak oleh *developer* atau pengembang.

2. Manfaat Praktis

A. Bagi kalangan konsumen

Memberikan masukan kepada setiap konsumen agar lebih berhati-hati dalam membeli rumah atau bangunan berupa ruko pada pelaku usaha atau *developer*.

B. Bagi kalangan pelaku usaha atau *developer*

Diharapkan agar pelaku usaha lebih memperhatikan dan memenuhi kewajiban yang semestinya.

C. Bagi kalangan pemerintah

Diharapkan agar dapat memindak pelaku usaha atau *developer* yang sering wanprestasi akan perjanjian yang telah disepakati bersama dengan konsumen.

D. Bagi kalangan mahasiswa

1. Analisis ini diharapkan dapat bermanfaat bagi siswa yang ingin melakukan penelitian terkait dengan diskusi yang sama.
2. Analisis ini dapat dibuat sebagai bahan pemikiran tambahan sebagai solusi hukum bagi siswa untuk melindungi konsumen.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kerangka Teori

2.1.1 Perlindungan Konsumen

Menjamin supaya terdapat kepastian hukum merupakan upaya dari perlindungan konsumen, tujuannya supaya memberikan perlindungan terhadap konsumen. Adapun ketentuan nya di atur didalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan beberapa Undang-Undang beserta peraturan yang terkait dengan perlindungan konsumen akan terus berlaku selama tidak bertentangan dengan hukum dan/atau secara jelas diatur oleh hukum. Oleh karena itu, adanya kewajiban untuk mempelajari dan/atau memahami peraturan perundang-undangan mengenai konsumen dan/atau perlindungan konsumen dalam aturan hukum peraturan perundang-undangan yang dapat mengatur dan/atau melindungi masalah konsumen dengan penyedia produk dan/atau layanan. Penggunaan hukum dan peraturan umum ini beserta prinsip-prinsip hukum yang terdapat didalamnya, termasuk berbagai pengaturan dan perlindungan konsumen

Prinsip-prinsip hukum ini tidak sesuai untuk memenuhi fungsi pengaturan dan/atau perlindungan konsumen, setidaknya ditambah dengan pembatasan pada diberlakukannya prinsip-prinsip hukum tertentu. Hal ini agar bertujuan menyeimbangkan posisi diantara pelaku usaha dan atau konsumen yang bersangkutan Posisi sebagai pelaku usaha lebih tinggi dibandingkan konsumen dikarenakan pelaku usaha lebih memahami produk maupun layanan yang dijual

sementara konsumen hanya mengetahui produk maupun layanan yang ditanyakan oleh konsumen dan hal tersebut merupakan bentuk respon yang konsumen tanya kepada pelaku usaha (Siwi Krisyanti, 2014). Perlindungan konsumen harus mendapat sedikit perhatian dari negara. Hal tersebut dikarenakan, pada titik ini investasi asing telah menjadi bagian dari perkembangan ekonomi Indonesia, sehingga pembangunan ekonomi Indonesia sangat erat kaitannya dengan ekonomi dunia. Persaingan ekonomi internasional bisa berdampak negatif pada konsumen. Perlindungan konsumen berfokus pada produk yang membahayakan kehidupan manusia, bukan produk berkualitas rendah. (Zulham, 2013a). Disisi lain perlindungan konsumen juga fokus terhadap semua kalangan konsumen baik konsumen antara maupun konsumen akhir. Konsumen antara merupakan setiap warga negara maupun non warga negara yang memperoleh barang dan/atau jasa dimana tujuannya adalah untuk diperdagangkan kembali (tujuan komersial) sedangkan konsumen akhir merupakan setiap warga negara maupun non warga negara yang menerima dan juga menggunakan barang dan/atau jasa dengan tujuan supaya melengkapi kepentingan pribadinya, keluarga dan atau rumah tangga dan juga tidak bertujuan untuk diperdagangkan kembali (non komersial). (Kristiyanti, 2014b)

In Business English Dictionary Protecting consumers against unfair or illegal traders pengertiannya adalah perlindungan bagi konsumen dari ketidakadilan dalam jual beli. *In Black's Law Dictionary, a statue that safeguards consumers in the use goods and services* pengertiannya adalah sebuah patung yang melindungi konsumen dalam menggunakan produk dan layanan.

Perlindungan konsumen digunakan untuk memberikan perlindungan hukum bagi konsumen dalam hal melengkapi kebutuhannya dari keadaan yang dapat merugikan konsumen. Adapun keinginan yang ingin diperoleh didalam perlindungan konsumen ialah menciptakan rasa aman bagi konsumen untuk memenuhi kebutuhan hidup mereka. Ada dua upaya yang terdapat dalam perlindungan konsumen dimana tidak hanya bagi tindak *preventif* akan tetapi juga tindakan *represif* dimana mencakup semua bidang perlindungan yang diberikan konsumen. Tindakan *preventif* adalah tindakan yang dilakukan supaya tidak terjadi sengketa antara konsumen dan pelaku usaha, contoh dari tindakan preventif adalah lembaga perlindungan konsumen memberikan edukasi kepada konsumen dalam berhati-hati saat melakukan transaksi pembelian barang ataupun jasa dalam bentuk apa pun. Sedangkan contoh dari tindakan *represif* adalah lembaga perlindungan hukum bertindak sebagai penyelesai masalah yang terjadi antara konsumen dan pelaku usaha. Menurut Zulham dalam bukunya menyebutkan bahwa terdapat pengaturan terhadap perlindungan konsumen yang dilakukan dengan :(Zulham, 2013b)

1. Menciptakan sisten perlingdungann konsumen yang mengandung unsur keterbukaan akses informasi dan juga menjamin Adanya kepastian hukum;
2. Melindungi kepentingan konsumen terutama terhadap kepentingan semua pelaku usaha;
3. Meningkatkan kualitas produk dan layanan;

4. Memberi konsumen perlindungan hukum dari praktik bisnis yang buruk dan tidak adil;
5. Mencampurkan implementasi perlindungan konsumen, pengembangan, pengaturan dan area perlindungan lainnya.

Terwujudnya sebuah keadilan tujuan hukum adalah agar terwujudnya keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Agar terwujudnya bentuk keadilan, Adam Smith melahirkan ajaran mengenai keadilan yang menyatakan *the end of the justice to secure from the injury* yang artinya akhir keadilan untuk mengamankan dari cedera. Menurut G.W.Paton, Hak-hak yang diberikan oleh hukum tidak hanya mencakup elemen perlindungan dan kepentingan, tetapi juga unsur kemauan. Tujuan teori hukum adalah untuk menjelaskan nilai-nilai hukum dan asumsi-asumsi dasar ke dasar filosofis yang paling dalam. Ketentuan hukum dapat dianggap baik jika konsekuensi dari penerapannya baik, kebahagiaan maksimum dan tidak terlalu menyakitkan. (Zulham, 2013) Keseluruhan asas-asas dan aturan yang mengatur serta melindungi konsumen didalam hubungan maupun berupa masalah penyediaan dan penggunaan barang oleh konsumen antara penyedia dan penggunaanya, didalam. kehidupan. bermasyarakat. Hukum perlindungan konsumen adalah seluruh peraturan perundang-undangan, baik undang-undang dan juga hukum lainnya serta peraturan hakim, yang kontennya mengatur kepentingan konsumen(Zulham, 2013). Hukum perlindungan konsumen lahir dikarenakan terdapat hak-hak konsumen yang telah dilanggar atau tidak diindahkan oleh pelaku usaha. Hak-hak konsumen mulanya di keluarkan oleh Persatuan Bangsa-Bangsa, yaitu *Guidelines for Consumer Protection of 1985*.

Dimana tertera bahwa “Konsumen dimanapun mereka berada, dari segala bangsa, mempunyai hak-hak dasar sosialnya”. (Barkatullah Abdul Halim, 2008). Didalam buku hukum perlindungan konsumen yang dikeluarkan oleh Zulham, memuat Persatuan Bangsa-Bangsa dalam revolusinya Nomor A/RES/39/428 tanggal 16 April 1985 mengenai perlindungan konsumen merumuskan enam kepentingan konsumen yang harus dilindungi, yaitu;

- A. Perlindungan konsumen dari bahaya-bahaya terhadap kesehatan dan keamanan konsumen.
- B. Promosi dan perlindungan kepentingan ekonomi sosial konsumen.
- C. Tersedianya informasi yang memadai bagi konsumen untuk memberikan kemampuan mereka dalam melakukan pilihan yang tepat sesuai kehendak dan kebutuhan pribadinya.
- D. Pendidikan konsumen.
- E. Tersedianya ganti rugi yang efektif.
- F. Kebebasan dalam membentuk organisasi konsumen atau organisasi lainnya yang relevan dan memberikan kesempatan terhadap organisasi tersebut dalam menyuarakan pendapatnya dan pengambilan keputusan yang menyangkut kepentingan mereka.

2.1.2 Pengertian Konsumen

Pengertian konsumen ditinjau dari segi bahasa Inggris-Amerika pengertiannya adalah *consumer* dan juga dari bahasa Belanda yaitu *consument*. Istilah dari *consumer* maupun *consument* tergantung pada letak dimana ia berada. Pemahaman dari kata konsumen pada umumnya ialah lawan kata dari

produsen, dimana setiap orang yang menggunakan barang dan/atau jasa yang menentukan konsumen tersebut berada di kelompok mana (Zulham, 2013). Konsumen terbagi menjadi dua kelompok, dimana statusnya sebagai pengguna/pemakai barang ataupun jasa, yaitu konsumen yang dimaksud ialah konsumen antara dan konsumen akhir. Konsumen antara merupakan setiap orang yang mendapatkan barang dan/atau jasa untuk digunakan dengan tujuan membuat barang/jasa lain untuk diperdagangkan (tujuan komersial) sedangkan konsumen akhir merupakan setiap orang alami yang mendapat dan menggunakan barang dan/atau jasa untuk tujuan memenuhi kebutuhan hidupnya pribadi, keluarga dan atau rumah tangga dan tidak untuk diperdagangkan kembali (non komersial).(Kristiyanti, 2014b)

Kamus Bahasa Inggris-Indonesia juga mengartikan *consumer* adalah pengguna atau konsumen. Didalam Kamus Bahasa Inggris-Indonesia juga terdapat unsur kata *consumer* sebagai pengguna atau konsumen. Adapun unsur-unsur dari pada konsumen terdiri atas ;

1. Setiap orang

Yang dimaksud disini adalah setiap orang baik pribadi maupun badan hukum.

2. Pemakai

Yang dimaksud dengan pemakai adalah konsumen antara maupun konsumen akhir, dimana sama sama memakai barang dan atau jasa.

3. Barang dan/atau jasa

Barang dan/atau jasa bisa disebut juga dengan produk, dimana dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen barang adalah setiap benda baik berwujud maupun tidak berwujud, bergerak maupun tidak bergerak, bisa dihabiskan maupun tidak bisa dihabiskan, selain itu juga bisa untuk diperdagangkan, di pakai, digunakan, atau dimanfaatkan oleh konsumen.

4. Yang tersedia dalam masyarakat

Dalam perdagangan saat ini barang dan atau jasa yang ditawarkan tidak lagi dituntut oleh masyarakat konsumen, contohnya perusahaan pengembang (*developer*) perumahan yang biasanya melakukan transaksi terlebih dahulu sebelum barang berupa bangunan tersebut jadi.

5. Bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, makhluk hidup lain.

Transaksi yang terjadi tidak hanya untuk kepentingan diri sendiri konsumen yang membeli suatu produk berupa barang dan atau jasa, melainkan bisa juga untuk keluarga maupun orang lain yang membutuhkan. Selain itu juga bisa untuk makhluk hidup lain seperti membeli makanan untuk kucing peliharaan.

6. Barang dan/atau jasa itu tidak untuk diperdagangkan

Penjelasan diatas lebih mengarah kepada konsumen akhir, dimana produk dan/atau layanan yang dibeli merupakan digunakan untuk

mencukupi kebutuhan hidup konsumen sendiri dan bukan untuk diperdagangkan kembali.(Kristiyanti, 2014a)

2.1.2.1 Hak dan Kewajiban Konsumen

Adapun hak dan kewajiban konsumen dijabarkan sebagai berikut:

1. Hak Konsumen menurut (Sadar, 2012):
 - A. Setiap konsumen memiliki hak untuk mendapatkan pendidikan.
 - B. Hak untuk mendapatkann ganti rugi atas praktek usaha yyang curang, praktek curang yang memaksa, atau meminta konsumen yang tidak wajar maka konsumen mendapatkan hak ganti rugi.
 - C. Hak untuk didengar dan dijamin bahwa kepentingan konsumen akan diterima berdasarkan pertimbangan di forum yang sesuai.
 - D. Adanya jaminan atas akses terhadap barang dan/atau jasa yang bersaing dengan harga yang bersaing.
 - E. Hak untuk mendapatkan informasi tentang kualitas dan kuantitas barang dan/atau jasa sehingga konsumen mendapatkan perlindungan dari praktik bisnis yang tidak adil".
 - F. Hak untuk mendapatkan perlindungan pemasaran barang dan / atau jasa yang berbahaya bagi kehidupan dan properti "
2. Kewajiban Konsumen menurut (Sadar, 2012):
 - A. Meminta tanda pembelian tertulis terhadap barang yang telah dibeli.
 - B. Teliti dalam membaca informasi yang tertera sebelum dibeli
 - C. Tidak tertarik pada iklan yang menyesatkan".

D. "Beli barang yang memenuhi standar".

E. "Membuat klaim terhadap pelaku bisnis yang berkaitan dengan barang yang tidak dalam pelayanan yang baik, atau bagi praktek bisnis yang tidak adil".

2.1.3 Pengertian Pengembang / *Developer*

Perusahaan pengembang dan/atau yang disebut dengan *developer* adalah kegiatan usaha yang bergelut dalam bidang pembangunan rumah, area pemukiman atau *flat*. Dimana keuntungan penjualan rumah maupun bangunan yang telah diperjual belikan ke orang lain dengan harapan agar menerima keuntungan berupa laba atau *profit*.(Ananta, 2017). Dalam suatu perusahaan biasanya ada *investor*, investor sendiri bisa terdiri dari satu orang atau lebih, secara sederhana *investor* yang berperan sebagai *developer* adalah *investor* yang mendvelop lahan yang dia beli (atau dikerjasamakan dengan pemilik tanah), yang kemudian untuk dibangun sebuah konsep pengembangan properti yang kemudian setiap unitnya akan di pasarkan untuk mendapatkan keuntungan, dalam hal ini investor memberikan beberapa nilai tambah berupa bangunan dan fasilitas (jalan, taman, dan lain-lain sehingga keuntungan lebih banyak) menurut Ida Bagus Ascharya Prabawa (Prabawa, 2016).

Pengertian *developer* menurut Ida Bagus Ascharya Prabawa adalah sebuah kegiatan yang beroperasi dalam bidang perekonomian, juga termasuk dalam kategori pengembang maupun perusahaan pengembang yang bergerak di dalam bidang pembangunan rumah, kawasan pemukiman maupun rumah susun. Bidang pembangunan yang disebut bisa berupa bangunan ruko maupun perumahan dan

lain-lain. *Developer* merupakan istilah dari bahasa Inggris, yang terdapat pada Kamus Besar Bahasa Indonesia pengertiannya ialah pengembang.

2.1.3.1 Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha

Dalam melakukan bisnis berupa jasa maupun jual beli barang yang bisa dipakai atau dikonsumsi oleh konsumen, para pelaku usaha pun perlu memiliki hak dan kewajiban yang wajib dimiliki, tidak hanya hak dan kewajiban konsumen. Para pelaku usaha juga perlu dilindungi hak maupun kewajibannya. Adapun hak dan kewajiban pelaku usaha berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yaitu;

1 Hak Pelaku Usaha

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

Melihat dari hak pelaku usaha yang tercantum di dalam Pasal 6 Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang terdapat di huruf b,c, dan d, sebetulnya ialah hak-hak dimana lebih banyak berhubungan dengan pihak penegak hukum seperti petugas pemerintah dan/atau didalam tugasnya melakukan penyelesaian sengketa. Dimana kewajiban pelaku usaha untuk mengikuti upaya penyelesaian sengketa.(Barkatullah Abdul Halim, 2008b)

2. Kewajiban Pelaku Usaha

Dikarenakan terdapat hak-hak pelaku usaha maka, terdapat kewajiban nya pula yang harus di laksanakan oleh pelaku usaha. Adapun kewajiban pelaku usaha tercantum di dalam Pasal 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yaitu;

- A. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- B. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa, serta meberikan penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan;
- C. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur, serta tidak diskriminatif;
- D. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang di produksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- E. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan /atau di perdagangkan;

- F. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau jasa penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen, pelaku usaha berkewajiban untuk beritikad baik dalam melakukan usahanya, dalam semua tahapan usahanya dimulai dari barangnya di rancang atau di produksi hingga sampai tahap purna penjualan. Pelaku usaha juga dituntut untuk melakukan kewajibannya dalam memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur tanpa menyembunyikan hal-hal yang merugikan konsumen, terkait mutu maupun bangunan yang sedang di produksi yang telah di beli oleh konsumen yang masih dalam tahap pembangunan maupun sebelum dibangun. Dan juga pelaku usaha di tuntutan untuk memberikan kompensasi, ganti rugi terhadap penggantian jika produk ataupun layanan yang diperoleh oleh konsumen bertentangan atas kesepakatan, atau tidak sesuai pada perjanjian awal yang telah di sepakati bersama dengan pelaku usaha. (Barkatulah, 2008). Contohnya A membeli bangunan berupa ruko dengan B, didalam perjanjian jual beli tercantum bahwa pada bulan september 2019 bangunan sudah selesai dan bulan januari 2019 bangunan sudah bisa di serahkan kepada konsumen, ternyata pada saat bulan juni 2018 ternyata bangunan nya belum dalam tahap pembangunan, sehingga konsumen meminta pengembalian dana yang berakhir dengan penandatanganan form kosong yang ditulis sendiri oleh pihak developer bahwa konsumen setuju akan pengalihan bangunan ruko menjadi perumahan, di dalam hal ini pelaku usaha wajib memberikan kompensasi atau ganti rugi akibat pengalihan bangunan yang

bertentangan dengan perjanjian awal. Perjanjian adalah peristiwa dimana satu orang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling sepakat dan berjanji untuk melakukan sesuatu hal. Perjanjian merupakan sumber perikatan selain pada Undang-Undang. Adapun bentuk perjanjian bisa dibuat secara lisan maupun tertulis, dibuat secara tertulis agar bisa dijadikan sebagai alat bukti apabila salah satu pihak mengalami perselisihan dan jika salah satu pihak melanggar perjanjiannya maka perjanjian tersebut tidak sah. (Setiawan, 2015a). Unsur pokok perjanjian dalam jual beli adalah barang dan harga, sesuai dengan asas *konsensualisme* atau kesepakatan dalam hukum perjanjian BW yaitu perjanjian lahir pada saat detik dimana tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak sepakat maka perjanjian jual beli tersebut telah sah. Dalam Pasal 1458 berbunyi “Jual beli dianggap sudah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum di serahkan maupun harganya belum dibayar”.

2.1.4 Teori

2.1.4.1 Teori Keadilan

Seorang pengemabang teori keadilan pada masa modern yang memiliki peranan penting adalah *John Borden Rawls*. Menurut *John Borden Rawls* keadilan hanya dapat ditegakkan apabila negara melaksanakan asas keadilan, dimana setiap orang memiliki hak yang sama untuk mendapatkan kebebasan dasar (*basic liberties*) dan juga perbedaan sosial dan ekonomi agar yang berkendudukan paling rendah dapat bermanfaat dan terbuka untuk semua orang menurut persamaan kesempatan. Kebebasan dasar bisa disebut juga dengan kebebasan dalam memilih

barang maupun jasa yang di inginkan oleh konsumen, sedangkan hak perbedaan sosial yaitu walaupun taraf sosialnya berbeda dengan golongan masyarakat lain, tetap ia berhak mendapatkan persamaan sosial dan yang terakhir adalah terbuka untuk semua orang menurut persamaan kesempatan, dalam hal ini persamaan kesempatan bisa saja dalam pembuktian yang diajukan oleh konsumen maupun pelaku usaha. Dalam teori keadilan ini konsumen maupun *developer* sama-sama mendapat kesempatan dalam mengajukan bukti yang ada terkait permasalahan yang terjadi. Konsumen juga mendapat keadilan dalam proses hukum yang berjalan dan mendapatkan putusan berdasarkan keadilan.

2.1.4.2 Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum yang bersifat mencegah (*preventif*) atau penyembuhan (*represif*), baik secara lisan maupun tulisan merupakan pengertian dari perlindungan hukum. Konsep hukum yang memberikan keadilan, ketertiban, kepastian, kegunaan dan perdamaian merupakan bagian dari perlindungan hukum. sarana perlindungan hukum merupakan wadah dalam pelaksanaan dan pemberian perlindungan hukum kepada masyarakat luas. Ada dua kategori dalam perlindungan hukum yang dapat kita mengerti, yaitu sarana perlindungan hukum *preventif* dan sarana perlindungan hukum *represif* (Tampubolon, 2016).

Perlindungan hukum secara *preventif* memberikan kesempatan kepada subyek hukum dalam mengajukan keberatan ataupun pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah berlaku. Bertujuan agar dapat mencegah terjadinya sengketa. Sedangkan perlindungan hukum secara *represif*

bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum yang dilakukan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen termasuk dalam perlindungan hukum represif. Penyelesaian pada hukum *represif* terbagi menjadi dua yaitu jalur litigasi dan jalur non litigasi.

2.2 Kerangka Yuridis

Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan memuat aturan tentang konsumen yang dijelaskan di Pasal 7 ayat (1), yaitu:

2.2.1 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Ada beberapa pasal yang berasalkan dari Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 berkaitan dengan perekonomian yang menjadi *fundamental norm* di dalam Perundang-Undangan Perlindungan Konsumen diantaranya Pasal 5 ayat (1), Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 27 ayat (1), ayat (2), ayat (3), Pasal 33 ayat (1), ayat (2), ayat (4).

2.2.2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen adalah pemberian perlindungan kepada konsumen dengan segala upaya yang menjamin kepastian hukum merupakan perlingungan konsumen yang tercantum pada Pasal 1 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Konsumen adalah setiap orang yang memakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik buat kepentingan keluarga, pribadi, orang lain maupun Makhluk hidup lainnya dan tidak untuk diperdagangkan. 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 Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi. Barang adalah setiap benda baik bergerak maupun tidak bergerak, baik berwujud maupun tidak berwujud, dapat dihabiskan maupun tidak dihabiskan, yang dapat untuk diperdagangkan, dipergunakan, dipakai, atau dimanfaatkan oleh konsumen. Pasal 4 huruf (c) Undang-Undang Perlindungan Konsumen mengatur berdasarkan hak konsumenn dan Kewajiban pelaku usaha juga diatur pada Pasal 7 huruf a dan b. pengertiannya sebagai berikut:

- A. Beritikad yang baik pada saat melakukan kegiatan ;
- B. Memberikan informasi yang jelas dan jujur tentang kondisi dan garansi barang dan/atau jasa dalam deskripsi penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan

“Perbuatan Yang Dilarang Bagi Pelaku Usaha” terdapat didalam BAB IV Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Kaitannya mengenai perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha berhubungan erat dengan skripsi ini terdapat dalam Pasal 8 ayat (1) huruf f. Pasal 8 ayat (1) huruf f yang berbunyi tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam etiket, label, keterangan, iklan atau promosi Produk dan/atau jasa tersebut;

Pada Pasal 9 (1) Pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, ataupun mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar. Diatur

pula di dalam Pasal 10 menyatakan bahwa Pelaku usaha dilarang menawarkan, mengiklankan, mempromosikan atau membuat pernyataan yang tidak benar atau menyesatkan dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan mengenai:

- A. harga atau tarif suatu barang dan/atau jasa;
- B. kegunaan suatu barang dan/atau jasa;
- C. kondisi, tanggungan, jaminan, hak atau ganti rugi atas suatu barang dan/atau jasa;
- D. tawaran potongan harga atau hadiah menarik yang ditawarkan;
- E. bahaya penggunaan barang dan/atau jasa.

Berdasarkan Pasal 18 ayat (1) huruf d yang berbunyi: “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.

Menurut Pasal 23 berbunyi: “Pelaku usaha yang menolak dan/atau tidak memberi tanggapan dan/atau tidak memenuhi ganti rugi atas tuntutan konsumen sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 19 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), dapat digugat melalui badan penyelesaian sengketa konsumen atau mengajukan ke badan peradilan di tempat kedudukan konsumen.

Penyelesaian sengketa menurut Pasal 45 UUPK, berbunyi:

1. Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa

antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum.

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

Pasal 47 Perundang-Undang Perlindungan Konsumen tentang penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan dilaksanakan untuk mencapai kesepakatan berdasarkan bentuk dan besarnya ganti rugi dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadi kembali atau tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita oleh konsumen.

Pasal 48 Undang-Undang Perlindungan Konsumen mengenai penyelesaian sengketa melalui pengadilan yaitu penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan mengacu pada ketentuan tentang peradilan umum yang berlaku dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 45.

2.2.3 Peraturan “Pemerintah Nomor 58 Tahun 2001 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Penyelenggaraan Perlindungan Konsumen”

Yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah Pasal 1. Adapun penjelasan dari Pasal 1 adalah sebagai berikut:

1. Yang dimaksud dalam perlindungan lain dari konsumen merupakan upaya yang menjamin untuk memberikan perlindungan kepada konsumen dengan adanya kepastian hukum.
2. Konsumen adalah setiap orang yang memakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.
3. Pelaku usaha merupakan 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 Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

2.2.4 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

KUHPer merupakan landasan utama hukum formil yang diberlakukan dalam sistem peradilan perdata Indonesia. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan beberapa ketentuan dari sekian banyak ketentuan yang menjadi landasan yuridis diantaranya, yaitu ditemukannya pada Pasal 1313 yang berisi suatu persetujuan bahwasannya perbuatan dimana satu orang atau lebih yang salingmengikatkan dirinya. Perbuatan yang dilakukan oleh konsumen dan juga

pelaku usaha adalah suatu perikatan karena konsumen telah mengikatkan dirinya kepada pelaku usaha dalam jual beli bangunan berupa tanah dan bangunan di atasnya. Pasal selanjutnya yang digunakan penulis dalam penelitian ini terdapat dalam Pasal 1320 yang menyatakan bahwa untuk terjadinya persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. Kesepakatan kedua belah pihak saling mengikatkan dirinya;

Kesepakatan diperlukan dalam melakukan perjanjian, yang dimaksud disini adalah kedua belah pihak haruslah memiliki kebebasan kehendak. Kebebasan kehendak dalam arti masing-masing pihak tidak mendapat tekanan yang mengakibatkan adanya cacar dalam mewujudkan kehendaknya. (Setiawan, 2015b). Mengingat kebebasan wajib diberikan secara sukarela maka KUHPerdara menyebutkan ada tiga sebab kesepakatan tidak diberikan secara sukarela yaitu dikarenakan adanya paksaan, kekhilafan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*).

2. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Pihak yang membuat perjanjian haruslah cakap hukum, cakap hukum yang dimaksud adalah setiap orang yang cakap dalam berbuat perikatan-perikatan yang sah secara hukum.

3. Adanya pokok persoalan tertentu;

Dikatakan adanya pokok persoalan yaitu adanya objek yang dijadikan sebagai pokok permasalahan atau objek yang mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian.

4. Suatu sebab yang tidak terlarang

Yang dimaksud disini adalah sebab yang tidak dilarang baik oleh Undang-Undang maupun dikarenakan tidak cakap hukum.

Kontrak oleh pihak-pihak seperti pembelian dan penjualan menunjukkan bahwa ada empat persyaratan hukum untuk memenuhi kontrak, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320. Persyaratan pertama adalah bahwa kedua belah pihak "konsumen dan pelaku usaha" pertama, ini adalah perjanjian. Kedua, setiap pihak yang menandatangani kontrak harus memenuhi persyaratan hukum yang berlaku. Ketiga benda-benda yang dijanjikan bagi para pihak wajib dalam keadaan yang jelas. Keempat, objek tidak dilarang oleh hukum. Pasal 1338 juga penulis gunakan dimana tertulis semua kontrak yang dibuat berdasarkan hukum dan / atau berdasarkan hukum berlaku untuk orang yang membuatnya. Kontrak tidak dapat ditarik kecuali disetujui oleh para pihak atau di karenakan alasan yang ditentukan oleh hukum. Perjanjian harus dibuat dengan itikad baik berdasarkan Pasal 1338, kontrak yang dibuat oleh pihak bisnis dan konsumen berlaku sebagai hukum kedua belah pihak dan hanya dapat dicabut oleh kedua belah pihak dan hukum yang berlaku.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian

Metode penelitian dalam pembuatan karya ilmiah ini yang digunakan adalah jenis penelitian hukum empiris. Menurut Soerjono Soekanto didalam bukunya yang berjudul “Pengantar Ilmu Hukum” penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi yang dilakukan secara konsisten, metodologis, dan sistematis. Metodologis berarti berdasarkan cara atau metode tertentu, sistematis berarti berdasarkan suatu sistem, dan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu (Soekanto, 2015: 42)

Metode pendekatan yang dalam penulisan ini adalah yuridis empiris, yaitu pendekatan penelitian yang berdasarkan data dan fakta hukum yang didapat langsung dari lapangan. Pendekatan yuridis merupakan suatu pendekatan yang menjadi titik dari suatu permasalahan dimana di dalam penelitian ini lebih menyoroti masalah yang terjadi dan penyelesaian yang dilakukan. Sifat penelitian ini adalah deskriptif eksplanatori yaitu penelitian yang bertujuan untuk menguji suatu teori atau hipotesis.

Namun, fungsi dari penelitian hukum empiris adalah rangkaian metode penelitian hukum yang bertujuan untuk melihat hukum dalam arti nyata dan juga meneliti sebagaimana hukum didalam masyarakat maka dapat dikatakan bahwa penelitian ini dilihat dari fakta-fakta yang terjadi dimasyarakat. Penelitian hukum empiris bertujuan untuk mengetahui sejauh mana bekerjanya hukum di dalam

masyarakat (Nasution, 2008: 123). Sifat Penelitian yang digunakan dalam Penelitian ini adalah deskriptif analistis yang artinya peneliti berusaha memberikan gambaran tentang proses yang terjadi dalam pengalihan bangunan secara sepihak oleh *developer* menurut kantor Badan Penyelesaia Sengketa Konsumen Kota Batam.

3.2. Metode Pengumpulan Data

3.2.1 Jenis Data

1. Sumber Data Primer adalah datai utamai yangi didapati olehi peneliti melaluu responden bisa berasal dari masyarakat, pegawai instansi pemerintah, pegawai swasta dan dari sumber lainnya. Pengumpulam data yang penulis lakukan yaitu dengan menggunakan metode penelitian langsung ke lapangan guna supaya memperoleh data primer. Data yang langsung didapat oleh peneliti dari nasarsumber yang mempunyai keahlian dalam menjelaskan semua persmasalahn berhubungan dengan permasalahan ini merupakan pengertian dari data primer. Untuk responden yang termasuk yang dilibatkan untuk menjawab pertanyaan yang dilontarkan oleh penelieti, peneliti meminta responden untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan yang di berikan berupa wawancara terkait pengalihan bangunan secara sepihak oleh *developer*. Adapun keterangan dan/atau hasil wawancara yang saling terikat berkaitan dengan pengalihan bangunan secara sepihak, peneliti peroleh secara langsung dari kepala kantor Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Batam. Peneliti memulai

menggunakan data primer didalam penelitian ini, tahap seterusnya ialah data sekunder tujuannya supaya memberikan informasi tambahan dan juga dasar-dasar hukum yang terkait dengan masalah yang terjadi.

2. Sumber Data Sekunder ialah peneliti mendapatkan data daripada literatur yang sudah ada , untuk memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer (Soekanto, 2015), literatur yang dimaksud antara lain : seperti Jurnal, Undang-Undang, hasil karya dari kalangan hukum, laporan-laporan, dokumen, studi kepustakaan, dan lain -lain yang berkaitan dengan judul skripsi. Cakupan data primer yang berhubungan dengan beberapa bahan hukum diantaranya:
 1. Bahan Hukum Primer ialah bahan hukum dimana mengikat yang terdiri dari norma/kaidah dasar (Soekanto, 2015). Adapun Bahan hukum primer Peneliti perlukan mencakup peraturan dan ketentuan yang mencakup aturan perlindungan hukum terhadap konsumen;
 - a. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
 - b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - c. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2001 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Penyelenggaraan Perlindungan Konsumen
 - d. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)
 2. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum *primer*, contohnya hasil -hasil

penelitian, hasil karya dari kalangan hukum dan seterusnya (Soekanto, 2015). Selain itu buku-buku dan Jurnal dari situs internet serta referensi dari penelitian lain yang sejenis yang berhubungan dengan penelitian dan pembahasan mengenai kerugian konsumen dalam pengalihan pemesanan bangunan.

3. Bahan hukum tersier ialah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder (Soekanto, 2015). Adapun Bahan hukum tersier yang digunakan ialah Kamus Besar Bahasa Indonesia agar sumber hukum tersier yang peneliti teliti dapat diperoleh dari literatur untuk melengkapi badan hukum primer dan sekunder yang didapatkan.

3.2.2 Alat Pengumpulan Data

1. Wawancara adalah pengumpulan data yang dilakukan dengan cara penulis mengadakan tanya jawab secara langsung di lapangan yang bertujuan untuk mengembangkan informasi di lapangan. Cara pengumpulan data ada wawancara adalah dengan menggunakan pedoman wawancara yang bersifat terstruktur, dimana terdapat sistematika yang logis tentang urutan pertanyaan-pertanyaan yang diajukan agar mendapatkan data yang lengkap berhubungan dengan penelitian ini.

2. Bahan Pustaka

Sedangkan cara pengumpulan data pada bahan pustaka adalah melalui referensi buku-buku dan artikel-artikel dari situs internet serta dari penelitian lain yang sejenis yang berhubungan dengan penelitian.

3.2.3 Lokasi Penelitian

Adapun Lokasi Penelitian dilakukan oleh peneliti adalah di Kota Batam . Peneliti melangsungkan penelitian langsung di Kantor Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Batam di Jalan Engku Putri No. 17 Gedung Bersama Pemerintah Kota Batam, posisi kantor dari BPSK terletak di Lantai V, Batam Center.

3.3 Metode Analisa Data

Didalam penelitian ini metode yang telah digunakan peneliti adalah penelitian bidang hukum yang dilakukan dengan menggunakan penelitian hukum sosiologis yaitu dengan cara data dari wawancara.

3.4 Penelitian Terdahulu

Pembuatan merupakan bagian penelitian terdahulu, peneliti mendapatkan referensi dari beberapa jurnal. Perbedaannya antara penelitian penulis dengan penelitian terdahulu yang sebelumnya dapat dilihat diantaranya;

1. Tanggung Jawab Developer Yang Wanpresasi Dalam Kontrak Jual Beli Rumah dan Hubungan Hukumnya Dengan Perlindungan Konsumen (Studi PT.DLM Surabaya) oleh Fanny Amlul Arifin dari Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang Tahun 2003.

Jurnal ini lebih memfokuskan kepada upaya pertanggung jawaban dari developer yang dituntut oleh konsumen dikarenakan spesifikasi dari bangunan yang diterima oleh konsumen tidak sesuai dengan isi perjanjian yang tercantum didalam perjanjian pengikatan jual beli yang sudah

disepakati bersama. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian di atas adalah penelitian ini menjelaskan mengenai pengalihan bangunan secara sepihak yang tidak sesuai dengan isi perjanjian terdahulu dengan pelaku usaha, dimana pada saat terjadi ppjb yang dibeli oleh konsumen ialah tanah dan bangunan berupa rumah komersial atau ruko.

2. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Pembelian Perumahan Pada PT. PRIMA SARANA MANDIRI , tesis Emmy Saragih di Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara Medan. Tahun 2009
Tesis ini membahas mengenai bagaimana prosedur upaya hukum yang tersedia bagi konsumen perumahan apabila terjadi sengketa hukum antara pihak konsumen dengan pihak pengembang. Dibandingkan dengan penelitian yang ditulis oleh peneliti dalam hal ini membahas mengenai kendala yang dialami oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dalam menangani kasus pengalihan bangunan secara sepihak oleh *developer*.
3. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Penjualan Satuan Rumah Susun Secara *Pre-Project Selling* (Studi Kasus: Apartemen Dukh Golf (PT.Megacity Development)), oleh Seto Darmiinto Fakultas Hukum Universitas Indonesia tahun 2012.

Jurnal ini membahas mengenai upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli (kreditor) untuk mendapatkan uangnya kembali akibat wanprestasi yang dilakukan oleh *developer* (debitor). Dalam penelitian ini peneliti membahas mengenai konsumen yang bisa menyelesaikan

permasalahan yang terjadi dengan pelaku usaha melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dengan jalur mediasi , litigasi maupun arbitrase.

4. Jual Beli Tanah Dan Bangunan Oleh Pengembang (Developer) Yang Mengandung Cacat Kehendak Dalam Perspektif Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsunnen, jurnal oleh Agus Rahmansah Permana.

Jurnal ini membahas mengenai kedudukan hukum perjanjian jual beli tanah dan bangunan antara pengembang (developer) dengan konsumen. Bedahalnya dengan penelitian ini membahas mengenai perjanjian jual beli yang tidak sesuai dengan isi perjanjian, dimana pelaku usaha mengalihkan bangunan secara sepihak tanpa persetujuan dari konsumen.

5. Peran Penting Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Dalam Rangka Perlindungan Hak-Hak Konsumen jurnal hukum oleh Taufik Yahya, Universitas Jambi.

Jurnal ini membahas mengenai putusan BPSK dan upaya hukum yang dilakukan oleh konsumen di daerah apabila terjadi sengketa konsumen. Bedahal nya dengan penelitian ini, dimana peneliti membahas mengenai putusan BPSK dalam pengalihan bangunan secara sepihak oleh *developer*.