JIUBJ

Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi, 22(1), Februari 2022, 468-476
Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat universitas Batanghari Jambi
ISSN 1411-8939 (Online), ISSN 2549-4236 (Print)
DOI 10.33087/jiubj.v22i1.1972

Penyalahgunaan Keadaan di Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Developer

Michael Imgran Hetarie
Narotama University, Surabaya Indonesia
Correspondence email: michaelhetarie@gmail.com

Abstrak. Pada sebuah perjanjian kredit pembelian rumah terdapat persyaratan yang memberatkan yang dierikan oleh pihak developer kepada konsumen perumahan. Disebabkan karena kebutuhan menjadikan konsumen menandatangani sebuah perjanjian yang disodorkan oleh pihak developer sehingga dalam hal ini pihak konsumen tidak memiliki posisi kehendak dan/atau bargaining power, yang artinya posisi tawar menawar barang atau jasa yang dilakukan oleh dua orang dan adanya tidak adanya kerja sama yang saling menguntungkan, dan konsumen tidak memiliki posisi kehendak untuk melakukan penawaran dalam transaksi, salah satu pihak mengambil keuntungan dari kelemahan pihak lain dengan penekanan seperti halnya adanya klausula baku pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disingkat PPJB) di antara Developer dan Konsumen. Kondisi tersebut tidak menghilangkan kebolehan dari isi maupun tujuan perjanjian, namun menjadikan penyalahgunaan yang membatasi keadaan atau yang biasa disebut dengan Penyalahgunaan Keadaan. Sehingga timbul permasalahan apa konsepsi penyalahgunaan keadaan dan apa perlindungan hukum bagi konsumen terhadap penyalahgunaan keadaan oleh developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan konseptual. Konsepsi penyalahgunaan keadaan adalah konsep yang digunakan untuk menelaah sahnya suatu perjanjian atau kontrak. Penyalahgunaan keadaan ini muncul pada perjanjian kedudukan para pihaknya tidak seimbang satu sama lainnya sehingga para pihak dapat memaksakan pada pihak lain yang posisinya lebih lemah untuk masuk ke dalam perjanjian. Perlindungan hukum bagi konsumen terhadap penyalahgunaan keadaan oleh developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah Perlindungan hukum bagi konsumen terhadap penyalahgunaan keadaan oleh developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah pemberian ganti rugi jika kesalahan terdapat pada pelaku usaha sebagaimana tercantum pada ketentuan pasal 19 ayat (1) jo. Pasal 60 ayat (1) dan (2) jo. Pasal 19 ayat (2) dan ayat (3) UUPK terkait nilai kerugian paling banyak Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah)

Kata kunci: Developer; Penyalahgunaan Keadaan; PPJB.

Abstract. *In the housing loan agreement, the developer provides burdensome conditions for housing consumers. Due to the need for a house, the consumer signs an agreement offered by the developer so that in this case the consumer does not have a position of will and/or bargaining power, no mutually beneficial cooperation. and the consumer does not have the will to make an offer, one party suppresses or takes advantage of the other party as well as the standard clause in the Sale and Purchase Binding Agreement (hereinafter abbreviated as PPJB) between the Developer and the Consumer. This does not cause the content and purpose of the agreement to be prohibited, but causes the abused will not to be given in a free state which is often referred to as state abuse. So that the problem arises what is the concept of abuse of circumstances and what is the legal protection for consumers against abuse of circumstances by developers in the Sale and Purchase Binding Agreement. The problem approach used in this research is the statutory approach, and the conceptual approach. The concept of abuse of circumstances is a concept used to examine the validity of an agreement or contract. The abuse of this situation appears in the agreement that the position of the parties is not balanced with each other so that the parties can impose on other parties whose position is weaker to enter into the agreement. Legal protection for consumers against abuse of circumstances by developers in the Sale and Purchase Binding Agreement is legal protection for consumers against abuse of circumstances by developers in the Sale and Purchase Binding Agreements is the provision of compensation if the fault lies with the business actor as stated in the provisions of article 19 paragraph (1) jo . Article 60 paragraphs (1) and (2) jo. Article 19 paragraph (2) and paragraph (3) of the UUPK relates to a maximum loss of Rp.200,000,000.00 (two hundred million rupiah).*

Keywords**:** *abuse of state; developer; PPJB.*

PENDAHULUAN

Pertumbuhan investasi bangunan rumah dalam perkembangannya mengalami peningkatan yang dapat dibilang signifikan di Indonesia. Hal tersebut disebabkan keuntungan yang diperoleh dari investasi bangunan sangatlah tinggi. Suku bunga yang rendah serta tingginya permintaan tanah di negeri ini menjadi salah satu faktor penyebabnya. Dapat dicontohkan dari pengalihan dana oleh investor ke investasi tanah dari yang semula deposito. Terlebih lagi harga tanah selalu mengalami peningakatan setiap tahunnya antara 15-20%. Selain itu juga kalangan menengah di tanah air juga meningkat sehingga permintan akan investasi tanah juga ikut meningkat. (Siti Murtiningsih. 2009)

Permintaan mengenai rumah yang layak dihuni digunakan oleh para pengusaha sebagai lahan bisnis dengan tujuan mencari keuntungan yang setinggi-tingginya. Para pelaku usaha tersebut tidak menghiraukan adanya perjanjian-perjanjian yang harus

dijalankan oleh kedua belah pihak terkait proses kepemilikan rumah.

Awal mula terjadinya perjanjuan dibuat dengan secara lisan. Setelah tercapai kesepakatan perjanjian dengan lisan diantara kedua belah pihak terkait maka telah lahir sebuah perjanjian yang kemudian memunculkan sebuah perikatan yang berisi hak serta kewajiban di antara kedua pihak. Asas konsensualitas merupakan dasar dari terselenggaranya perjanjian secara lisan yang menjadi pernyataan dari lahirnya sebuah perjanjian setelah tercapainya kata sepakat, maka dinamakan perjanjian.

Suatu perjanjian pada perkembangannya tidak selalu disepakati secara lisan, namun dapat juga dibuat secara tertulis. Dimana kedua belah pihak harus mendiskusikan terlebih dahulu hal apa saja yang akan dicantumkan menjadi isi dalam perjanjian sebelum dibuatnya perjanjian. Hal tersebut berarti kedua pihak yang ingin melakukan perjanjian harus melalui tahap tawar menawar atau negosisasi hingga kesepakatan tercapai, selanjutnya hasil kesepakatan tersebut dijadikan perjanjian dalam bentuk tertulis.

Salah satu bentuk dari perjanjian tertulis yaitu perjanjian baku, yakni sebuah perjanjian yang berbentuk formulir dan baku. Perjanjian baku yang mengalami peningkatan merupakan wujud dari perkembangan dunia ekonomi yang terjadi dengan serba cepat dan praktis. Namun karena syarat-syarat yang terdapat dalam perjanjian baku dibuat bukan oleh kedua pihak melainkan salah satu dengan tidak adanya proses negosiasi atau tawar menawar sebelumnya dimungkinkan salah satu pihak mencantumkan klausul pengalihan tanggung jawab dalam menentukan syarat perjanjian atau disebut dengan klausula eksonerasi.

Pengertian klausula eksonersi yaitu sebuah klausula yang terdapat di sebuah perjanjian, yang terdapat pembatasan atau pembebasan daripada tanggungjawab yang seharusnya menjadi tanggung jawabnya yang dibebankan untuk pihak penjual.

Penentuan klausula eksonerasi ini terjadi ketika posisi para pihak dalam perjanjian tersebut tidak seimbang, disatu pihak yang mempunyai posisi kuat menentukan syarat-syarat dalam perjanjian sedangkan pihak yang lain karena membutuhkan perjanjian tersebut dalam posisi terjepit dan terpaksa menerimananya. Dalam kondisi seperti ini penyalahgunaan keadaan terjadi dari pihak yang menentukan pejanjian dengan cara menekan pihak yang memerlukan perjanjian (Satrio, 1995).

Pada perjanjian kredit untuk pemilikan rumah pihak developer selalunya memberikan persyaratan yang memberatkan konsumen perumahan. Disebabkan kebutuhan akan rumah, maka konsumen menandatangani saja perjanjian yang disodorkan oleh pihak developer sehingga dalam hal ini pihak konsumen tidak memiliki posisi kehendak dan/atau bargaining power, yang artinya posisi tawar menawar barang atau jasa yang dilakukan oleh dua orang dan adanya kerja sama yang saling menguntungkan, dan konsumen tidak memiliki posisi kehendak untuk melakukan penawaran, Pada kasus-kasus demikian sebenarnya salah satu pihak berusaha menekan salah satu pihak lainnya dalam mengambil keuntungan seperti halnya adanya klausula baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) antara pihak Developer dan pihak Konsumen. Keadaan tersebut tidak menghilangkan kebolehan dari isi dan tujuan perjanjian namun menjadikan tidak diberikanya kebebasan kehendak.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dalam bentuk baku, membuat konsumen diperhadapkan pada pilihan "take it or leave it". Adanya unsur pilihan tersebut sebenarnya tidak melanggar asas kebebasan berkontrak sebagaimana tertulis dalam Pasal 1320 jo 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata),dikarenakan pihak konsumen masih diberikan hak untuk dapat menyetujui (*take it*) atau menolak (*leave it*) (Boys Danawa Ongkar, 2018).

Walaupun begitu perjanjian tidak dapat dibuat dengan bebas tapi tetap harus sesuai dengan ketertiban umum dan dengan segala ketentuan yang tercantum dalam perundang-undangan, khususnya pada perjanjian jual-beli. Namun dalam prakteknya suatu perjanjian pengikatan jual beli sering terjadi, dimana perjanjian dimaksud menyimpang secara hukum atau palig tidak tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, atau setidak-tidaknya telah menyimpang dari asas yang terkandung dalam pasal 1338 KUH Perdata ayat (3) yang menetapkan bahwa "Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik".

Sebagai contoh kasus dari terkait dengan hal yang di atas, maka penulis mengambil sebuah putusan pengadilan dengan nomor: 507/PDT/2017/PT.BDG., yang mana posisi kasusnya adalah sebagai berikut: bahwa AMI RAHMIATI adalah sebagai penggugat atau pihak pembeli merupakan pemilik yang sah dari sebidang tanah yang memiliki luas 190 m2 (seratus sembilan puluh meter persegi) dan juga bangunan yang terdapat di atas tanah tersebut yang telaknya di Jl. Sabar No. 7 Kelurahan Pasteur, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung. Berdasarkan data yang dicatat di sertifikat hak milik (SHM) Nomor 320, sebudang tanah tersebut diperoleh penggugat melalui pembelian dari Tergugat I dan II sebagaimana Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomot 1 12 Bulan September Tahun 2012 "PPJB" dengan Akta Kuasa untuk Menjuak Nomor 02 12 September Tahun 2012 dimana pembuatannya di depan Notaris Yanti Yuliana, S.H, M.Kn., serta Akta Jual Beli Nomor 97/2013 pada 19 Maret Tahun 2013 yang dikeluarkan oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Erni Kencanawati, S.H, M.H.

Setelah penggugat dan tergugat menyelesaikan transaksi PPJB, tergugat meminta waktu kepada penggugat selama 6 (enam) bulan untuk menyerahkan rumah dan tanah yang dijualnya. Hal tersebut sesuai dengan isis dari surat pernyataan terkait rumah yang

tertanggal 12 September 2012 akan dikosongkan dan diserahkan oleh Tergugat I selama 6 bulan, perjanjian atas penyerahan runah tersebut telah disetujui oleh Tergugat II serta Penggugat. Dalam surat tersebut berarti pada tanggal 11 Maret 2013 penggugat membayar atas pelunasan rumah tersebut kepada tergugat, akan tetapi setelah 6 (enam) bulan menunggu terhitung sejak 12 september 2012 hingga 13 Maret 2013, tidak ada penyerahan rumah baik dari Tergugat I maupun Tergugat II.

Setelah kejadian tersebut penggugat kembali meminta agar rumah yang telah dibelinya diserahkan kepadanya kepada Tergugat I pada 16 Maret 2013. Dikarenakan hal itu Tergugat I membuat surat pernyataan dengan telah mendapatkan persetujuan dari pihak Tergugat II yang mana isi dari surat tersebut adalah tergugat akan menyerahkan rumah yang telah dibeli oleh penggugat pada 13 Mei 2013. Namun pada tanggal tersebut baik penggugat I atau II tidak menyerahkan rumah tersebut kembali. Kemudian Tergugat I mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kelas I A Bandung pada 17 Mei 2013 dengan nomor register perkara No. : 225/PDT/G/2013/PN.BDG., yang menjadikan penggugat sebagai tergugat dalam perkara ini. Dengan adanya gugatan tersebut membuat penggugat menduga bahwa gugatan tersebut diajukan hanya untuk menutupi kesalahan dari para Tergugat yaitu ingkar janji serta menunda penyerahan objek sengketa kepada penggugat perjanjian tersebut.

Selanjitnya tanggal 12 September 2012 para Tergugat membatalkan perjanjian penyerahan objek sengketa pada tanggal 12 September 2012 serta surat pernyataan tanggal 16 Maret 2013. Terkait dengan hal tersebut, pengugat dalam surat gugatannya menyatakan adanya Penyalahgunaan Keadaan dengan unsur-unsur sebagai berikut:

1. Persyaratan yang diajukan oleh *developer* bertolak belakang dengan kemanuasiaan serta tidak masuk akal dan tidak patut.
2. Pihak konsumen berada pada kondisi yang tertekan
3. Konsumen harus menerima isi perjanjian meskipun isinya memberatkan
4. Adanya ketidak seimbangan hak serta kewajiban diantara dua pihak pelaksana.

Kasus tersebut adalah salah satu contoh dimana sering kali pengelola perumahan dalam membuat perjanjian dengan konsumen sering melakukan pelanggaran atau dalam hal ini penyalahgunaan keadaan. Sehingga dari contoh kasus di atas maka dapat ditarik rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apa Konsepsi Penyalahgunaan Keadaan?
2. Apa perlindungan hukum bagi konsumen terhadap penyalahgunaan keadaan oleh developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli?

METODE

Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam riset ini yaitu penelitian hukum normative, yaitu dalam menjawab isu-isu yang berkaitan dengan hukum yang dihadapi yaitu menggunakan aturan prinsip serta doktrin-doktrin hukum (Marzuki, 2011). Penelitian tipe ini digunakan oleh peneliti guna menemukan koherensi, yaitu untuk mengetahui apakah aturan hukum yang berlaku telah sesuai dengan norma serta prinsip hukum. Sebagaimana penelitian ini guna menemukan perlindungan hukum bagi pembeli rumah terhadap penyalahgunaan keadaan dalam PPJB oleh developer.

Pendekatan Masalah

Pada penelitian ini, peneliti memakai 2 (dua) metode pendekatan masalah yaitu, diantaranya pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual.

1. Pendekatan *statute approach* (Perundangan-Undangan)
   Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan meneliti semua peraturan yang berkaitan dengan isu masalah yang penulis teliti.
2. Pendekatan *conseptual approach* (Konseptual)
   Pendekatan konseptual dilakukan berdasarkan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin oleh ahli hukum. Lalu dalam mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin ahli hukum tersebut, peneliti dapat menemukan ide-ide yang yang relevan sehingga menciptakan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum untuk mencari solusi dengan isu penelitian yang dihadapi (Marzuki, 2011).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Konsepsi Penyalahgunaan Keadaan

Perjanjian pada dasarnya merupakan suatu hal yang mengatur mengenai hubungan-hubungan hukum yang bersifat privat, yakni hanya mengikat hubungan antara pihak-pihak terkait yang bertanda tangan dalam perjajian. Apabila dalam pelaksanaanya di antara kedua belah pihak terjadi sengketa maka perjanjuan tersebut dapat digunakan sebagai sebuah alat bukti yang dapat menyelesaikan kasus sengketa di pengadilan. Perjanjian tersebut dapat dijadikan bukti jika terjadi hubungan hukum antara kedua pihak yang merupakan sebuah fakta hukum, sehingga jika terjadi kesalahpahaman atau sengketa dalam perjanjian tersebut dapat diketahui sebagaimana seharusnya hubungan itu terjadi siapa yang melaksanakan dan siapa yang melanggar.

Definisi dari perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1313 KUH Perdata yaitu: " sebuah perbuatan atau tindakan yang mengikat satu orang atau lebih dengan satu orang atau lebih lainnya" sedangkan menurut ketentuan pada Pasal 1338 KUH perdata menyatakan "sahnya segala perjanjian yaitu berdasaerkan pada syarat sah dari perjanjian, dan bagi kedua pihak yang membuatya berlaku sebagai undang-undang. "Perjanjian yang sudah terjadi dan dibuat di antara para pihak tidak

bisa dibatalkan oleh salah satu pihak saja, pembatalan harus disepakati oleh kedua belah pihak atau segala sesuatu yang dinyatakan cukup oleh undang-undang untuk membatalkan perjanjian tersebut.

Dalam sebuah perjanjian terdapat asas-asas yang harus diperhatikan serta dijalankan oleh para pihak terkait. Asas perjanjian penting untuk dijalankan oleh para pihak terkait yang membuat perjanjian karena merupakan sebuah pedoman atau pegangan pelaksanaan perjanjian pihak-pihak terkait. Terdapat 5 (lima) asas yang penting dalam hukum atau aturan perjanjian, yaitu:

Pada hukum perjanjian dikenal 5 (lima) asas penting yaitu:

1. Asas Kepribadian (*personality*);
2. Asas itikad baik;
3. Asas *pacta sunt servanda*,
4. Asas konsensualisme (*concensualism*),; dan
5. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) (Salim, 2009).

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi segala bentuk Perjanjian dapat menjadi undang-undang bagi para pihak pembuat perjanjian berkaitan dengan asas kebebasan berkontrak. Pasal dari undang-undang menjelaskan bahwa asas kebebasan berkontrak artinya setiap orang bisa membuat perjanjian yang mana isinya telah mendapat kesepakatan bersama antara kedua pihak dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kesusilaan serta ketertiban umum (Sinaga, 2018).

Suatu kontrak di antara dua pihak dikatakan dapat terbentuk apabila terdapat kesepakatan atau asas konsensualisme. Akan tetapi hal tersebut bukanlah sesuatu yang mutlak, sebab dalam proses kesepakatan dalam perjanjian dapat terjadi kecacatan, yang dalam hukum di negara Indonesia disebut dengan cacat kehendak. Jika dikaitkan pada Pasal 1321 KUH Perdata, bahwa berhubungan dengan penyebab dibatalkannya sebuah perjanjian, Henry Panggabena menyebutkan selain daripada ancaman (*bedreiging*), penipuan (*bedrog*), kesesatan (*dwaling*), Belanda memberikan sebuah ajaran mengenai penyalahgunaan keadaan atau dalam Bahasa Belanda *Misbruik van omstandighden.* Belanda merupakan sebuah negara diadopsi oleh Indonesia yang dasar hukum perdatanya. Dalam ketentuan dan peraturan UU Belanda terkhusus pada *Nieuw Burgerlijk Wetboek* atau yang disingkat NBW menyebutkan bahwa penyalahgunaan keadaan diatur dalam artikel 3:44 jilid 1 NBW menjelaskan aturan mengenai penyalahgunaan keadaan terbentuk berdasarkan dari pertimbangan hukum yang diperoleh dalam setiap putusan Hakim. Ajaran mengenai penyalahgunaan keadaan terbentuk disebkan dalam *Burgerlijk Wetboek* belum terdapat aturan yang mengatur akan permasalahan itu. Dari fakta yang telah ada, dapat dilihat jika dalam menentukan keputusannya hakim tidak selalu berdasarkan satu penyebab terjadinya pembatalan sebuah perjanjian saja untuk menjadi bahan pertimbangan seperti cacat kehendak klasik yang dapat berupa penipuan, paksaan dan kekhilafan. Apabila yang tercantum di dalam Pasal 1321 KUH perdata hanya terdapat penipuan, paksaan dan kekhilafan, akan tetapi dalam NBW terdapat tambahan yaitu penyalahgunaan keadaan mengenai cacat kehendak (Panggabean, 1991).

Konsep dasar dari penyalahgunaan keadaan adalah konsep yang digunakan untuk menelaah sahnya suatu perjanjian atau kontrak, di samping itu mendasarkan syarat sah dari perjanjian yang berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata (khususnya pada syarat kesepakatan). Penyalahgunaan keadaan ini biasanya muncul pada perjanjian atau kontrak yang kedudukan para pihaknya tidak seimbang satu sama lainnya sehingga para pihak dapat memaksakan pada pihak lain yang posisinya lebih lemah untuk masuk ke dalam perjanjian.

Menurut Endro Martono (2016), Penyalahgunaan keadaan terjadi sebelum dibuatnya perjanjian, yaitu terjadi dalam waktu pe-realisasian kata sepakat di dalam perjanjian. Yang mana pada proses tawar menawar atau negosiasi tidak tercipta keseimbangan dalam isi perjanjian oleh kedua pihak pembuat perjanjian, hal tersebut disebabkan kata sepakat yang terjadi tidak bebas atau terpaksa (Endro Martono, 2016).

Perkembangannya, permasalahan di asas kebebasan berkontrak dapat terjadi jika terindikasi adanya tindakan penyalahgunaan keadaan di dalam perjanjian. Terjadinya penyalahgunaan keadaan dapat terlihat apabila salah atu pihak menghalangi kebebasan dalam melakukan penilaian oleh pihak lainnya dalam membuat perjanjian, yang menyebabkan salah satu pihak tidak bisa membuat keputusan yang bebas karena terhalang oleh orang lain tersebut. Pihak yang terhalang tersebut dikarena posisinya yang di bawah sedangkan yang menekan berada di posisi yang tinggi untuk mencari keuntungan yang tidak pantas (Khairandy, 2013).

Terkait dengan asas kebebasan berkontrak pada KUH Perdata Pasal 1338 ayat (3) memberikan asas keadilan yakni itikad baik dalam dijalankannya perjanjian. Pasal 1337 KUH Perdata jika perjanjian yang telah dibuat bertolak belakang dengan Undang-Undang, kesusilaan yang baik atau ketertiban umum, perjanjian yang dibentuk dapat dibatalkan sebagai bentuk pemenuhan asas jaminan keadilan dalam perjanjian.

Memahami mengenai penyalahgunaan keadaan, perlu untuk dijabarkan lebih mendalam mengenai ajaran ini, yang dapat dilihat dari unsur-unsurnya seperti yang dikemukakan yaitu, sebagai berikut, Niewenhuis menyebutkan 4 (empat) ketentuan terdapatnya penyalahgunaan keadaan yaitu:

1. Kondisi-kondisi yang istimewa atau khusus (*bijzondere omsatdigheden*), misalnya:, ketergantungan, memiliki gangguan kesehatan jiwa, keadaan darurat, cerobog serta kurang memiliki ;
2. Sebuah nyata (*keenbarheid*)
   Seharusnya harus ada keterbukaan kedua belah pihak

mengenai kondisi istimewa, karena hal tersebut dapat menutup sebuah perjanjian;

3. Penyalahgunaan (*misbruik*)
   Salah satu pihak melaksanakan perjanjian bahwa dia tahu perjanjian tersebut tidak harus dilaksanakan;
4. Hubungan kausal (*causal verband*)
   Tanpa menyalahgunakan keadaan itu maka perjanjian itu tidak akan ditutup. (Panggabean, 1991)

Menurut Fidhayanti (2018) mengatakan bahwa Penyalahgunaan keadaan secara ekonomis sering terjadi di perjanjian-perjanjian bisnis berbasis syariah dan belum diatur dalam peraturan perundang-undangan khususnya dalam kitab Hukum Perdata.

Keseimbangan kedua belah pihak sangat dibutuhkan dalam sebuah perjanjian. Pasti definisi dari kata "keseimbangan-seimbang" yang dalam Bahasa inggris "*equalitu-equal-equilibrium"* yang berarti leksikal "sama-sebanding" dan dalam Bahasa belanda "*evenwitvhevenwicthing"* yang artinya "kesimbangan-seimbang" tertuju pada sebuah keadaan, derajat, posisi, berat dan lain sejenisnya. Dalam hubungan antara pihak bank dengan nasabaha keseimbangan dapat terbentuk apabila kedua pihak tersebut berada pada posisi yang sama-sama kuat (Yudha, 2010). Keseimbangan kedua pihak yang menjalani kesepakatan atau perjanjian dapat dipahami dari kesamaan posisi kedua pihak tersebut. Tedapat penipuan (*bedrog*), kekeliruan (*dwaling*), dan paksaan (*dwang*) dalam sebuah kesepakatan yang bahkan sudah terjadi.

Menurut Panggabean (1991) mengatakan bahwa penggolongan penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu bentuk cacat kehendak, seseorang yang dirugikan dapat menuntut pembatalan perjanjian karena konstruksi hukum yang terjadi karena penyalahgunaan keadaan. Tujuan gugatan tersebut, Penggugat harus memberikan dalil bahwa perjanjian itu sebenarnya tidak dikehendaki terjadi atau bentuk perjanjian tersebut pada dassasrnya tidak dikehendaki oleh piohak tersebut.

Penyalahgunaan keadaan tidak hanya terjadi di isi perjanjian saja, melainkan ketidakbebasan menentukan kehendak dalam kontrak pada saat lahirnya perjanjian. Penyalahgunaan keadaan terkait situasi-situasi yang berperan pada terbentuknya kontrak, yakni tidak karena pada causa yang tidak diperbolehkan, akan tetapi lebih terkait kehendak dalam membuat perjanjian yang disalahgunakan menjadi tidak bebas atau terpaksa. Oleh karena itu penyalahgunaan keadaan terjadi ketika adanya dominasi ketidakseimbangan antara posisi lemah dengan posisi yang kuat, hal ini tentunya menunjukkan *bargaining power* atau kekuatan menawar, paksaan itu tidak benar-benar nyata dan seseorang pun sebenarnya masih bisa berpikiran sehat dalam situasi ini, hanya saja seolah-olah tidak ada pilihan lain (Putra, 2015). Hal ini sulit dibuktikan karena terkait dengan syarat subyektif dalam membuat perjanjian.

Jika terjadi penyalahgunaan keadaan dan memenuhi unsur tersebut dalam ssuatu perjanjian, maka pihak yang merasa dirugikan dapat meminta pembatalan atas perjanjian tersebut. Hal ini berdasarkan Pasal 1321 KUH Perdata yang mencantumkan jika dalam perjanjian terdapat cacat pada kesepakatan (kekhilafan, paksaan, atau penipuan), maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Perlindungan Hukum Kepada Konsumen Atas Penyalahgunaan Keadaan oleh developer Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Real Estate Developer (perusahaan pengembang Perumahan) di Indonesia kebanyakan bergabung di dua asosiasi perusahaan yang bergerak pada bidang pengembang perumahan yaitu Asosiasi Pengembang Perumahan dan Pemukiman Seluruh Indonesia (APERSI) dan Persatuan Perusahaan *Real Estate* Indonesia).

Developer memiliki pengertian di dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan MENDAGRI No. 5 tahun 1974 Mengenai Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah guna Keperluan Perusahaan, menjelaskan tentang perusahaan yang bergerak pada bidang pengembang perumahan, Perusahaan dalam bidang Pembangunan Perumahan merupakan sebuah emiten yang memiliki usaha terdiri atas bermacam-macam model, jenis serta tipe rumah yang terletak di atas kawasan tanah dengan jumlah yang besar serta menjadi kesatuan lingkungan pemukiman atau perumahan masyarakat yang lengkap dengan prasarana lingkungan dan terdapat fasilitas-fasilitas umum yang dibutuhkan oleh masyarakat yang menghuni rumah atau kawasan tersebut.

Bagaimanapun juga, *developer* memiliki sebuah kewajiban guna meberikan kepada konsumen pelayanan yang baik, hal tersebut diatur juga dalam Pasal 7 UU Perlindungan Konsumen (UUPK) mengenai Kewajiban dari *Developer* (Pelaku Usaha) dimana merupakan sebuah keharusan untuk dijalankan oleh setiap pengembang perumahan yaitu, meliputi:

1. Harus beriktikad baik dalam menjalankan kegiatan usahanya.
2. Informasi diberikan kepada konsumen dengan jelas dan jujur terhadap informasi rumah yang akan dibangun.
3. Tidak diskrimatif terhadap setiap konsumen.
4. Konsumen diberikan kesempatan untuk mencoba barang serta memberikan jaminan atas barangnya.
5. Jika barang tidak sesuai maka penguasa atau yang melakukan usaha tersebut berkewajiban untuk memberikan kompensasi atau ganti rugi kepada konsumen.

Para pelaku usaha dan konsumen harus membentuk aturan mengenai hak dan kewajiban di antara kedua belah pihak guna terciptanya pola hubungan seimbang di antara dua belah pihak. Lebih lanjut hal itu juga diatur dalam UUPK Pasal 6 mengenai hak dari *Developer* (pelaku usaha) sepatutnya harus

dipegang teguh sehingga menunjang kinerja yang signifikan yaitu, diantaranya:

1. Hak menerima pembayaran dari barang atau jasa yang ditawarkan.
2. Hak memperoleh perlindungan hukum kepada konsumen yang memiliki itikad tidak baik dalam perjanjian.
3. Jika kerugian yang dialami oleh konsumen bukan atas barang pelaku usaha maka pelaku usaha berhak mendapat hak rehabilitasi.

Terkaitnya hal-hal di atas mengenai hak pelaku usaha bahwa suatu perjanjian yang telah dibuat seharusnya mencantumkan hak-hak pelaku usaha supaya perjanjian tersebut jelas adanya dan tidak ada penyalahgunaan keadaan antara pihak *developer* dengan konsumen.

Selain yang dibebani hak dan kewajiban sebagaimana disebutkan di atas, *developer* ternyata dikenakan beberapa perbuatan yang dilarang yang seharusnya tidak dilakukan, karena itu pada Pasal 8 sampai Pasal 17 UUPK telah mengatur tentang perbuatan pelaku usaha yang dilarang dalam menjalankan bisnis jual beli perumahan.. Manurut B. Resti Nurhayati (2001) secara umum pada Pasal 8 UUPK memberi aturan larangan bagi pelaku usaha sebagai berikut (Nurhayati, 2001):

1. Melarang barang oleh pelaku usaha yang tidak sesuai standar untuk dipakai, digunakan dan dimanfaatkan untuk diperjualbelikan kepada konsumen.
2. Melarang menyesatkan konsumen terhadap info barang atau jasa yang ditawarkan.

Berbicara mengenai perbuatan yang dilarang, yang sesuai dengan penyalahgunaan keadaan terjadi pada perjanjian ialah ketidak benaran dalam penyampaian informasi, tidak tepat, kemudian menyimpangkan pelanggan, seharusnya pihak pengembag harus taat hukum yang sudah jelas tertulis di dalam UUPK dan pihak *developer* juga seharusnya bisa mematuhinya akan aturan tersebut. Apabila larangan tersebut dilanggar maka pihak *developer* semestinya bertanggung jawab akan hal penyalahgunaan keadaan yang telah dibuatnya.

Tanggung jawab itu wajib sesuai nilai barang yang diperjualbelikan oleh pelaku bisnis karena di setiap perbuatan hukum pasti ada tanggung jawab oleh subyek hukum. Di dalam UUPK memuat isi mengenai tanggungan pelaku bisnis (developer) pada memberikan barang atau jasanya dimana tanggung hawab ini harus atau wajib dilakukan oleh developer.

Pada PasaI 19 UUPK berisi sebagai berikut, bahwa:

1. Apabila jassa atau barang tidak sama sengan kesepakatan maka harus memberikan ganti rugi sebagi bentuk tanggung jawab.
2. Ganti rugi bisa dengan mengganti jassa atau barang atau penggantian materiil yang sama dengan kerugian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
3. Setelah transaksi diberi waktu 7 hari dalam memberikan ganti rugi.
4. Pemberian ganti rugi tidak menghapus pemidanaan jika terkandung unsur kesengajaan.
5. Ketentuan di atas tidak berlaku jika ditemukan kesalahan ada pada pihak konsumen

Terkait dengan ketentuan di atas,pelaku bisnis (*developer)* wajib memberi kompensasi apabila perbuatannya tersebut mengakibatkan kerugian pada konsumen perumahan sebagaimana ketentuan pasal 19 ayat (1) UPPK. Sebagai developer tidak menutup kemungkinan dilepaskan dalam memberikan kompensasi untuk kerugian yang terjadi kepada pembeli sebagaimana ditentukan pada Pasal 27 huruf (e) UUPK yang mengutarakan, pelaku bisnis dilepaskan untuk memberikan kompensasi dari kerugian pembeli, ketika terlewatnya jangka penuntutan lewat dari 4 tahun ketika perjanjian dibuat. Penekanan dari kedua pasal menunjukkan adanya perbedaan mengenai tanggung jawab sebagai pelaku usaha.

Menurut Ahmadi dan Sutarman (2004) Pada Pasal 27 huruf (e) UUPK, menurut Ahmadi dan Sutarman (2004) menegaskan, bahwa: pasal itu telah membuka celah kepada pelaku usaha beritikad tidak baik untuk membebaskan diri untuk memberikan kompensasi melaluli pemberian waktu garansl dalam klausula perjanjian, tentu saja barang akan kelihatan cacatnya jika masa berlaku garansinya telah habis.

Sehubungan dengan tanggung jawab pihak pelaku usaha terdapat Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia (REI) dimana persatuan ini mempunyai kode etik yang dikenal dengan “Sapta Brata” bagi pelaku usaha yang bernaung dengan mempunyai tanggung jawab moral terhadap konsumen. Pada intinya kode etik ini menjelaskan bahwa anggota yang ternaung di REI harus didasarkan PancasiIa dan UUD 1945, mematuhi peraturan perundang-undang terkait perumahan dan dalam melakukan usahanya harus melakukan pelayanan terbaik untuk masyarakat.

Etika tersebut adalah rujukan untuk semua yang bernaung REI. Misalnya pada ketentuan nomor tujuh, mengharuskan pengikut REI untuk melayani dengan sebagus mungkin umtuk masyarakat. Pihak pelaku usaha harus selalu melayani dengan baik dan tidak menipu pembeli dalam melakukan usahanya di bidang perumahan.

Jika ditemukan Penyalahgunaan keadaan yang dilakukan *developer* dalam PPJB maka melanggar kode Etik “Sapta Brata” khususnya pada nomor 5 yang menyatakan pengikut REI ketika menjalankan usaha, harus selalu memberikan rasa keadilan, kebenaran kemudian kejujuran”. Penyalahgunaan keadaan terjadi ketika adanya cacat kehendak *developer* dalam melaksanakan PPJB atau developer mengetahui dan mengerti bahwa perjanjian itu seharusnya tidak

dilakukannya. Hal ini berarti bahwa tidak adanya kebenaran dan kejujuran dari developer dalam pembuatan PPJB tersebut, sehingga berakibat ketidakadilan bagi konsumen dalam pelaksanaan PPJB tersebut.

Dalam pembukaan Anggaran Dasar REI tercantum 7 (tujuh) kode etik sapta brapta yang harus dimiliki oleh anggota REI sehingga *developer* yang tidak mematuhi kode etik "Sapta Brata" dapat diberhentikan keanggotaannya dari Real Estate Indonesia (REI) pasal 4 ayat (3) AD REI yang menyatakan bahwa pemberhentian keanggotaan organisasi disebabkan anggota tidak dapat lagi memenuhi kewajiban-kewajibannya menjadi pengikut. Kewajiban yang dituju tercantum pada pasal 2 ayat (1) Anggaran Rumah Tangga REI yang disebutkan anggota REI diwajibkan patuh, taat dan melakukan kewajiban organisasi sesuai dengan AD REI.

Terkait Tanggung jawab pelaku usaha ketika PPJB Rumah sebagaimana dinyatakan pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (selanjutnya Permen PUPR) pasal 10 jo. UU Perkim pasal 42 ayat (2) disebutkan bahwa PPJB dilakukan setelah pelaku Pembangunan (dalam hal ini *developer*) harus memenuhi :

1. Menunjukan sertifikat hak untuk tanah sebagai bukti status kepemilikan tanah kepada calon pembeli ketika penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
2. Hal pada perjanjian paling sedikit berisikan :
   a. Keadaan bangunan;
   b. Informasi pemasaran berupa sarana dan utilitas perumahan;
   c. Muatan PPJB yang harus dijelaskan kepada konsumen;
   d. Menjelaskan kepada konsumen jika tanah atau bangunan tersebut diagunkan.
   e. Menunjukkan salinan asli izin mendirikan bangunan kepada konsumen ketika penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli;
3. Keadaan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang ditunjukan dengan :
   a. Telah dibangunnya prasarana perumahan paling tidak jalan dan saluran pembuangan air hujan;
   b. Peruntukkan sarana sesuai lokasi; dan
   c. Surat pernyataan utilitas umum bisa berupa sumber listrik dan sumber air oleh pelaku usaha.

Pada isi PPJB tersebut adalah bukti prestasi wajib dilaksanakan pihak pelaku usaha yaitu berupa "melakukan apa yang disepakati" sesuai kesepakatan dengan pihak konsumen.

PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum adanya akad Jual beli yang dilakukan didepan atau dihadapan Notaris. Perjanjian ini diperlukan untuk memberikan perlindungan hukum bagi keharusan *developer* dan *customer* serta meminimalisasi pertikaian yang akan terjadi pada suatu saat. PPJB dilakukan sebelum terjadinya peristiwa hukum jual beli kemudian setelah persyaratan lunas dihadapan PPAT maka terbitlah Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti karena telah melakukan transaksi. PPJB sah atau akta otentik ketika pembuatannya dihadapan pejabat yang berwenang terdapat pada Pasal 1868 KUH Perdata, menjelaskan akta otentik yaitu akta berbentuk berdasarkan UU yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang atas akta dan tempat dimana akta tersbut dibuat. Lalu dalam Pasal 1870 KUH Perdata telah melakukan ketetapan bahwa akta memiliki kekuatan pembuktian yag sempura apabila dibuat dihadapan notaris dimana jika terjadi sengketa antara para pihak maka akta otentik (PPJB) dapat dijadikan alat buki di depan persidangan.

Pelaku bisnis mempunyai peranan penting dibidang perumahan dengan cara menjelaskan spesifikasi produk, Pemberian informasi ini sangatlah penting agar pihak konsumen mengerti akan tanah atau rumah yang ditawarkan oleh developer jelas dan akurat untuk calon pembeli akan tanah tau ruma yang ditawarkan (Gunawan dan Ahmad, 2008).

Adanya peran pelaku bisnis di industri perumahan, terdapat pula hubungan antara *Developer* dengan *customer* ketika jual beli, yang mengakibatkan sebuah kesepakatan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak. Akibat hukum tersebut tidak hanya tunduk pada hukum positif yang berlaku, melainkan juga pada nilai ketertiban masyarakat. Hal ini didasarkan oleh pandangan bahwa istilah tanggung jawab lebih cenderung pada perwujudan suatu nilai-nilai etika dan moral, sedangkan pada kewajiban merupakan perwujudan dari nilai atau kaidah hukum.

Tanggung jawab pihak Developer kepada customer tidak hanya dalam pandangan etika bisnis saja, melainkan juga dari pandangan social maupun individu, lalu ketika lebih mengharapkan besar kepada pihak *Developer* untuk mewujudkan tanggung jawabnya terhadap customer untuk melaksanakan peranannya di bidang industri perumahan. Tuntutan tanggung jawab dilandaskan terhadap suatu realita kepada kurang lebihnya kerugian yang diderita suatu pihak sebagai akibat adanya hubungan antara *customer* dan *Developer* ketika menggunakan, memanfaatan, dan pemakaian barang dan/atau jasa dari pihak customer yang diproduksi pihak *Developer*.

Sehubungan dengan tanggung jawab pihak *developer* maka dapat dikaitkan dengan perlindungan konsumen pada penyelesaian sengketa terhadap suatu penyalahgunaan keadaan yang dilakukan pihak *developer* dalam pembuatan PPJB. Terjadinya penyalahgunaan keadaan diakibatkan oleh proses negosiasi yang dilakukan oleh kedua pihak menimbulkan hasil yang tidak seimbang. Dimana konsumen merupakan pihak yang lemah dikarenakan kebutuhan yang mendesak terkait rumah yang telah ditawarkan oleh pelaku usaha (Antari Innaka et al., 2012). Pada saat konsumen telah membayar uang muka

yang telah tercantum pada PPJB, maka hal tersebut berarti konsumen mengalami tekanan secara ekonomis dan juga secara psikologis. Dimana seorang konsumen yangmau atau tidak mau harus tetap menyelesaikan perjanjian yang telah dibuat. Apabila konsumen enggan untuk melanjutkan perjanjian karena suatu hal maka konsumen akan mengalami kerugian dari uang muka yang telah dibayarkan ke penjual.

Pada saat para pihak tekait menandatangi dan melaksanakan PPJB dalam proses pembuatan perjanjian juga terjadi proses tawar menawar atau negosiasi yang tidak seimbang diantara pihak-pihak terkait. Dalam hal ini pihak penjual atau *develop* berada di posisi yang lebih dominan daripada posisi konsumen. Berdasarkan ketidakseimbangan posisi inilah terjadi penyalahgunaan keadaan, yang mana sering kali isi yang tercantum dalam PPJB berbeda dengan apa yang telah disepakati pada perjanjian sebelumnya. Isi dari perjanjian yang hendak dibuat menghilangkan sebagian isi perpanjian sebelumnya. Dengan keunggulan yang dimiliki oleh *develop* akan melakukan sesuatu yang dapat melindungin diri serta kepentingnnya sendiri dan mengabaikan kepentingan dari konsumen.

Pada uraian pasal di atas terkait perlindungan konsumen atas kewajiban seorang *developer* seharusnya dapat dilakukan oleh pihak *developer* untuk menciptakan hubungan hukum yang baik terhadap pihak konsumen perumahan guna memperlancar proses transaksi yang akan dilakukan. Adapun hak-hak yang telah dilanggar oleh pihak *developer* terhadap pihak konsumen perumahan yaitu hak konsumen akan informasi yang disalahgunakan oleh pihak *developer* terdapat dalam Pasal 4 huruf (c) UUPK menjelaskan yaitu, bahwa: "hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa" yang mana dalam perjanjian tersebut terdapat tindakan itikad tidak baik yang membuat posisi kehendak pihak konsumen lemah akan wawasan mengenai proses jual beli perumahan. Guna melindungi hak-hak kedua belah pihak, maka unsur perjanjian yang dituangkan tersebut haruslah jelas, padat, dan dapat dimengerti satu sama lain.

Terkait penjelasan di atas dalam Pasal 19 UUPK dinyatakan konsumen dapat mengajukan gugatan kepada developer untuk mendapatkan suatu perlindungan, bahwa dalam berdasarkan faktor penyalahgunaan keadaan serta pihak pelaku usaha pun bertanggung jawab untuk memberikan sebuah ganti rugi atas dasar yang diajukan. Adapun upaya hukum untuk melindungi konsumen perumahan akibat kerugian karena penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh pihak developer dalam PPJB terdapat dalam pasal 45 angka (1) UUPK yang berbunyi: "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", yang artinya: konsumen diberikan kesempatan untuk menggugat pelaku usaha untuk menyelesaikan perselisihan yang timbul melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen atau juga mengajukan gugatan kepada peradilan umum . Sebelum ke BPSK atau mengajukan gugatan ke peradilan umum para pihak yang bersengketa juga dapat menyelesaikan sengketanya diluar pengadilan sebagaimana tercantum dalam pasal 45 ayat (2) UUPK. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan menurut pasal 47 UUPK dan penjelasan pasal nya dinyatakan bahwa penyelesaian sengketa di luar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan/atau menjamin tidak akan terjadi lagi atau terulang kembali kerugian yang diderita konsumen melalui surat pernyataan tertulis.

Pelaku usaha wajib memberikan ganti rugi apabila perbuatannya tersebut mengakibatkan kerugian pada konsumen perumahan sebagaimana ketentuan pasal 19 ayat (1) UPPK dan nilai ganti kerugiannya dalam UUPK pasal 60 ayat (1) dan (2) disebutkan bahwa BPSK berwenang menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar pasal 19 ayat (2) dan ayat (3) berupa penetapan ganti rugi paling banyak Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

SIMPULAN

1. Konsepsi penyalahgunaan keadaan adalah konsep yang digunakan untuk menelaah sahnya suatu perjanjian atau kontrak, di samping itu mendasarkan syarat sahnya perjanjian yang berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata (khususnya pada syarat kesepakatan). Penyalahgunaan keadaan ini biasanya muncul pada perjanjian atau kontrak yang kedudukan para pihaknya tidak seimbang satu sama lainnya sehingga para pihak dapat memaksakan pada pihak lain yang posisinya lebih lemah untuk masuk ke dalam perjanjian.
2. Perlindungan hukum bagi konsumen terhadap penyalahgunaan keadaan oleh developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah pemberian ganti rugi jika kesalahan terdapat pada pelaku usaha sebagaimana tercantum pada ketentuan pasal 19 ayat (1) jo. Pasal 60 ayat (1) dan (2) jo. Pasal 19 ayat (2) dan ayat (3) UUPK terkait nilai kerugian paling banyak Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

Saran

1. Agar konsumen dapat terlindungi secara hukum maka perlu adanya pengawasan secara berkala oleh organisasi REI terhadap pihak developer yang tergabung di organisasinya agar developer dalam menjalankan usahanya tetap berpegang kepada kode etik organisasi dan mematuhi peraturan perundang-undanganan yang berlaku.
2. Konsumen yang mengalami kerugian atas tindakan developer atas tindakan penyalahgunaan keadaan developer agar melapor ke Organisasi REI untuk ditindak sesuai peraturan organisasi REI. Selain itu juga melaporkannya kepada pihak yang berwajib dan

meminta putusan pembatalan dari Pengadilan agar dapat membatalkan PPJB tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Raja Grafindo Persada, 2004, hlm. 109

Antari Innaka, dkk., "*Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan*", Mimbar Hukum, Volume 24, Nomor 3, Oktober 2012.

Boys Danawa Ongkar, *Perlindungan konsumen terhadap pencantuman klausula baku yang mengandung klausula eksonerasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah berdasarkan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen*, Skripsi, Universitas Katolik Parahyangan, 2018, hal. 23

Fidhayanti, Dwi, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) sebagai Larangan dalam Perjanjian Syariah*. Jurnal Hukum dan Syariah Vol. 9 No.2 Tahun 2018.

Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Hukum tentang Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008, hlm. 30

J.Satrio, *Hukum Perikatan*, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku I, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 120.

Khairandy, Ridwan. Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama). Yogyakarta: FH UII Press, 2013., hal. 23

Martono, Endro, *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian*. YUSTISIA MERDEKA: Jurnal Ilmiah Hukum Volume 2 Nomor 2 September 2016

Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hlm 35.

Nurhayati, Resti, "*Perlindungan Konsumen Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999*", Kisi Hukum Majalah Ilmiah FH Unika Soegijapranata Semarang, 2001, edisi IX, hlm. 38

Panggabean, Henry P., *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda)*, Liberty Jogyakarta, 1991, hal.32-33

Putra, *Paksaan Ekonomi dan Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Bentuk Cacat Kehendak Dalam Perkembangan Hukum Kontrak*. Jurnal Yuridika, (30) 2., 2015, hlm 251.

Putusan pengadilan nomor: 507/PDT/2017/PT.BDG. Pengadilan Tinggi Bandung, hal.16-17

Salim H.S, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, 2009 , hlm. 9.

Sinaga, Niru Anita, *Peranan Asas-asas Hukum Perjanjian dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*, Jurnal, 2018, hlm.9

Siti Murtiningsih. 2009. *Analisis Dampak Guncangan Variabel Makro Terhadap Investasi Bisnis Properti Di Indonesia*, Departemen Ilmu Ekonomi, IPB, hlm.5

Yudha, Agus H, *Hukum Perjanjian (asas proporsionalitas dalam Kontrak Komersial,* Kencana Prenada Media Group, 2010, hal. 65