

PELINDUNGAN KONSUMEN DALAM JUAL BELI BANGUNAN PERUMAHAN YANG DIBANGUN DI TANAH KAS DESA (STUDI KASUS PERUMAHAN NEO DI YOGYAKARTA)

Oleh:

Daffa Ihza Mahendra¹, Herliana²

Intisari

Penulisan hukum ini bertujuan untuk menganalisa mengenai perlindungan hukum konsumen dalam jual beli bangunan perumahan Neo yang dibangun di tanah kas desa menurut Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 serta mengkaji upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen atas kerugian dalam jual beli bangunan perumahan Neo.

Jenis penelitian hukum ini adalah penelitian hukum normatif empiris. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data yang Penulis peroleh kemudian dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif untuk kemudian disajikan dengan metode deskriptif.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, didapatkan dua kesimpulan. Pertama, Pelindungan hukum internal pada jual beli bangunan perumahan Neo telah diatur dalam sebuah perjanjian jual beli. Perjanjian tersebut tidak memenuhi salah satu syarat sah perjanjian yaitu suatu sebab yang halal sehingga batal demi hukum. Pelindungan hukum internal tersebut tidak dapat ditegakkan karena tidak memiliki kekuatan hukum. Pelindungan hukum eksternal telah diatur dalam UU Perlindungan Konsumen, namun pelindungan hukum eksternal belum terpenuhi karena hak-hak konsumen banyak yang tidak dipenuhi oleh pelaku usaha. Kedua, Terdapat beberapa opsi upaya hukum yang dapat dilakukan pembeli untuk menyelesaikan sengketa, diantaranya penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi dapat dilakukan melalui BPSK dengan cara mediasi, arbitrase, atau konsiliasi. Apabila penyelesaian sengketa secara non litigasi tidak berhasil, maka dapat melalui jalur litigasi di pengadilan dengan menggunakan perbuatan melawan hukum sebagai dasar gugatan.

Kata Kunci: Pelindungan Konsumen, Tanah Kas Desa, Upaya Hukum, Perbuatan Melawan Hukum.

¹ Mahasiswa Departemen Hukum Perdata, Program Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

² Dosen Departemen Hukum Perdata di Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Jl. Sosio Yustisia No. 1 Bulaksumur, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

***CONSUMER PROTECTION IN THE SALE AND PURCHASE OF
RESIDENTIAL BUILDINGS BUILT ON VILLAGE LAND (CASE STUDY OF
NEO HOUSING IN YOGYAKARTA)***

By:

Daffa Ihza Mahendra³, Herliana⁴

Abstract

This legal writing aims to analyze consumer protection in the sale of housing units at Neo residential developments built on village land according to Law Number 8 of 1999, as well as examine legal options available to consumers for losses incurred in the sale of Neo residential housing units.

This research is a normative empirical legal study. The data used in this research includes both primary and secondary data. Data obtained by the author was then analyzed using qualitative methods and presented using descriptive methods.

Based on the research findings and discussion, two conclusions were drawn. First, internal legal protection for the sale of Neo residential housing has been regulated in a sales agreement. However, this agreement fails to meet one of the requirements for a valid contract, namely a lawful reason, rendering it null and void by law. The internal legal protection cannot be enforced because it lacks legal force. External legal protection has been regulated in the Consumer Protection Law, but external legal protection remains unfulfilled as many consumer rights are not fulfilled by business actors. Second, there are several legal options available for buyers to resolve disputes, including non-litigious dispute resolution through the Consumer Dispute Settlement Agency (BPSK) via mediation, arbitration, or conciliation. If non-litigious dispute resolution fails, then litigation can be pursued through the courts using unlawful acts as the basis for filing a lawsuit.

Keywords: Consumer Protection, Village Treasury Land, Legal Remedies, Unlawful Conduct.

³ Undergraduate Law Student of Civil Law, Degree Program, Faculty of Law Gadjah Mada University, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

⁴ Lecturer of Civil Law, Faculty of Law, Gadjah Mada University, Jl. Sosio Yustisia No. 1 Bulaksumur, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.