TANGGUNG JAWAB HUKUM PENGEMBANG TERHADAP PERUMAHAN YANG MENGALAMI BANJIR DI KOTA PEKANBARU BERDASARKAN UU NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN

Selamat Parlindungan Hutahaean[1)], Hasnati[1)], H.M. Yusuf DM[1)]
[1)]Magister Ilmu Hukum Pascasarjana, Universitas Lancang Kuning, Pekanbaru
Email: selamatph77hth@gmail.com

***Abstract**: The purpose of this study was to analyze how, obstacles and efforts in the Developer's Legal Responsibility for Housing Experiencing Flooding in Pekanbaru City Based on Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection. The method used is sociological legal research. Based on the results of the study, it is known that the Developer's Legal Responsibility for Housing Experiencing Flooding in Pekanbaru City Based on Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection has not gone well, because there are still business actors who dare to offer and promote flood-free homes to consumers, so that consumers are interested in buying the housing. Of course, business actors can be held legally responsible that the provisions for the responsibility to provide compensation must be stated in the agreement made by the developer with the consumer.*

***Keywords:** Responsibility, Housing, Flood*

Abstrak: Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis bagaimana, hambatan dan upaya dalam Tanggung Jawab Hukum Pengembang Terhadap Perumahan Yang Mengalami Banjir Di Kota Pekanbaru Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Metode yang dipergunakan adalah penelitian hukum sosiologis. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa Tanggung Jawab Hukum Pengembang Terhadap Perumahan Yang Mengalami Banjir Di Kota Pekanbaru Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen belum berjalan dengan baik, karena masih adanya pelaku usaha yang berani menawarkan dan mempromosi kepada konsumen rumah tersebut bebas banjir, sehingga konsumen tertarik untuk membeli perumahan tersebut. Hal ini tentu pelaku usaha dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum bahwa ketentuan tanggung jawab untuk memberi ganti kerugian harus dituangkan dalam perjanjian yang dibuat oleh pengembang dengan konsumen.

Kata Kunci: Tanggung Jawab, Perumahan, Banjir

Pendahuluan

Permasalahan yang kerap muncul dalam pemenuhan kebutuhan terhadap perumahan adalah aspek-aspek mengenai konsumen, di mana konsumen berada pada

posisi yang dirugikan. Permasalahan tersebut merupakan persoalan yang klasik dalam suatu sistem ekonomi, terutama pada negara-negara berkembang, karena perlindungan terhadap konsumen tidak menjadi prioritas utama dalam dunia bisnis, melainkan keuntungan yang diperoleh oleh produsen atau pelaku usaha, tidak terkecuali dalam bidang perumahan. Dalam kenyataannya masih sering dijumpai bentuk-bentuk iklan yang merugikan konsumen. Informasi yang disampaikan oleh pihak produsen, biro iklan dan media iklan seringkali hanya yang bersifat baik-baik saja dan lengkap serta menyesatkan konsumen.

Masalah-masalah yang umumnya sering muncul dalam kasus perumahan adalah keterlambatan serah terima atau malah rumah belum dibangun sama sekali, padahal janji developer sudah siap ditempati konsumen pada waktu yang dijanjikan.[1] Adapun masalah lain dalam iklan yang dikeluarkan pengembang dinyatakan bahwa untuk pembelian kavling/tanah pengurusan Kredit Pengurusan Rumah (KPR) menjadi tanggung jawab konsumen, sedangkan untuk pembelian rumah berikut tanah tidak ada keterangan apa-apa. Hal itu berarti pengurusan Kredit Pengurusan Rumah (KPR) nya menjadi tanggung jawab pengembang. Tidak terdapat salah tafsir konsumen atas brosur tersebut, tetapi justru informasi yang disajikan pengembang itu diduga menyesatkan konsumen.[2]Di satu sisi hal ini tentu sangat menggembirakan bagi masyarakat yang belum memiliki rumah karena dalam kondisi ekonomi masyarakat sekarang ini masyarakat masih memiliki kesempatan untuk memiliki rumah.

Pasal 129 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mengatur tentang hak dan kewajiban, di mana pada huruf e diatur bahwa setiap orang berhak memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, tetapi kenyataan di lapangan dapat dikatakan bahwa tidak ada pengembang yang memberi ganti kerugian kepada seseorang yang mengalami banjir, hanya pemerintah maupun lembaga-lembaga keagamaan dan lembaga sosial yang mengulurkan bantuan sukarela kepada keluarga yang mengalami kerugian akibat banjir. Saat ini meskipun telah ada Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan Tata Krama dan Tata Cara Periklanan Indonesia yang berapa pasalnya telah memuat ketentuan tentang hal-hal yang dilarang atau hal yang tidak boleh dilakukan dalam kegiatan periklanan, namun dalam praktek masih saja ditemui kegiatan periklanan yang bertentangan dengan aturan yang ada dan seringkali menjadi sasaran keluhan dari masyarakat konsumen karena dianggap tidak jujur (*unfair*) dan menyesatkan (*misleading*) atau mengelabui serta melawan hukum dan kode etik misalnya adanya ekses negatif dalam pengadaan iklan perumahan dan dari sekian banyak iklan perumahan ada beberapa cara yang digunakan developer dalam menjelaskan lokasi perumahan antara lain pertama, dengan menggunakan indikator jarak tempuh atau waktu tempuh. Kedua dengan menggunakan indikator harga, seperti harga terjangkau. Ketiga dalam lingkungan strategis, alam segar dan bebas banjir. Keempat dengan menggunakan indikator kualitas bangunan dan lain-lain.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka rumusan masalahnya adalah Bagaimana Tanggung Jawab Hukum Pengembang Terhadap Perumahan Yang Mengalami Banjir Di Kota Pekanbaru Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen?. Bagaimana Hambatan Dari Tanggung Jawab Hukum Pengembang Terhadap Perumahan Yang Mengalami Banjir Di Kota Pekanbaru Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen?. Dan Bagaimana Upaya Mengatasi Tanggung Jawab Hukum Pengembang Terhadap Perumahan Yang Mengalami Banjir Di Kota Pekanbaru Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen?

Metode Penelitian

Penelitian ini dapat digolongkan kepada penelitian hukum sosiologis yang membahas tentang Tanggung Jawab Pengembang Terhadap Perumahan Yang Mengalami Banjir Di Kota Pekanbaru. Selanjutnya pendekatan penelitian untuk menjawab permasalahan dalam penelitian hukum sosiologis lazimnya sebagai berikut: Pendekatan Peraturan Perundang-undangan (*Statute Approach*) dan Pendekatan Kasus *(case approach)*.

Hasil dan Pembahasan

1. Tanggung Jawab Hukum Pengembang Terhadap Perumahan Yang Mengalami Banjir Di Kota Pekanbaru Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Tanggung jawab pelaku usaha ditinjau dari prinsip keseimbangan dengan konsumen, merupakan bentuk intervensi yang bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada konsumen dengan cara membatasi sekaligus menyeimbangkan posisi tawar menawar para pihak. Segala kesalahan atau kelalaian pelaku usaha yang dapat menimbulkan kerugian kepada konsumen khususnya, atau kepada masyarakat pada umumnya haruslah bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkannya ini. Tanggung jawab pelaku usaha tidak hanya berlaku untuk kerugian barang konsumsi yang diperdagangkan, tapi juga bertanggung jawab terhadap iklan-iklan barang dan/ atau jasa termasuk brosur perumahan yang diiklankan.

Setiap pelaku usaha yang menghasilkan suatu produk dan produknya digunakan oleh pengguna atau dikonsumsi oleh konsumen dan ternyata merugikan pengguna atau konsumen dan orang lain yang dirugikan. Tanggung jawab mengganti kerugian itu didasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata. Tanggung jawab produsen ini dalam kajian hukum terkenal dengan doktrin tanggung jawab produk (*product liability*), yang digolongkan sebagai perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), tetapi disertai tanggung jawab mutlak. Sebagai salah satu bentuk pertanggungjawaban pengusaha atas produknya yang cacat, maka di dalam *product liability*, tuntutan ganti kerugian setidak-tidaknya harus memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yakni unsur perbuatan melawan hukum yang harus dibuktikan oleh pengusaha, unsur kerugian yang dialami konsumen, dan adanya hubungan kausal antara unsur perbuatan melawan hukum dan unsur kerugian. Oleh karena itu, baik produsen maupun penjual (penyalur) berkewajiban menjamin kualitas

produk yang mereka pasarkan. Yang dimaksud dengan jaminan (*warranty*) atas kualitas produk ini adalah suatu jaminan atau garansi bahwa barang-barangnya yang dibeli akan sesuai dengan standar kualitas produk tertentu. Jika standar itu tidak dipenuhi, maka pembeli atau konsumen dapat memperoleh ganti rugi dari pihak produsen/penjual. Informasi yang disampaikan oleh pelaku usaha, biro iklan dan media iklan seringkali hanya menyampaikan yang baik-baik saja dan tidak menyampaikan yang lengkap, bahkan cenderung menyesatkan konsumen. Iklan tersebut sangat merugikan konsumen, karena kebohongan yang dilakukan oleh pelaku usaha. Apa yang tertera dalam iklan tidak sesuai dengan kondisi barang yang ada. Konsumen berada pada posisi yang dirugikan. Permasalahan tersebut merupakan persoalan yang klasik dalam suatu sistem ekonomi, terutama pada negara-negara berkembang, karena perlindungan terhadap konsumen belum menjadi prioritas utama dalam dunia bisnis, melainkan keuntunganlah yang menjadi prioritas utama bagi pelaku usaha, tidak terkecuali dalam bidang perumahan.

Beberapa contoh kasus pembelian perumahan yang mengalami banjir di Pekanbaru antara lain pada perumahan Puri Tegal Sari di Kota Pekanbaru bahwa

perumahan tersebut terkena banjir akibat dari luapan parit sehingga setiap kali musim hujan warga perumahan tersebut merasa dirugikan karena aliran air tersebut ke arah sungai siak. Pada perumahan Green House di Kota Pekanbaru bahwa setiap hari hujan perumahan tersebut sering terjadi banjir karena luapan dari parit yang mengalir ke sungai siak, hingga kini belum ada solusi yang ditawarkan pengembang kepada konsumen. Pada Perumahan Harapan Indah, Kecamatan Bukit Raya terendam banjir hingga mencapai ketinggian 1.5 meter. Banjir tersebut disebabkan oleh luapan Sungai Sail di Pekanbaru, hingga kini permasalahan banjir tersebut masih belum dilakukan pengembang.

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan berdasarkan rencana tata ruang wilayah perkotaan dan rencana tata ruang wilayah bukan perkotaan yang menyeluruh dan terpadu yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dengan mempertimbangkan berbagai aspek yang terkait serta rencana, program, dan prioritas pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

Berdasarkan observasi penulis dilapangan bahwa pengembang dalam hal ini menawarkan dan menjanjikan bahwa tempat perumahan tersebut bebas banjir, namun pada kenyataanya perumahan mengalami banjir, sehingga konsumen menganggap telah merasa ditipu oleh pengembang.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen tidak hanya mengatur tentang hak-hak dan kewajiban-kewajiban konsumen, melainkan juga hak-hak dan kewajiban-kewajiban pelaku usaha. Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan pengertian pelaku usaha adalah setiap 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 penyelenggaraan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

Pembangunan perumahan dapat dilaksanakan oleh pemerintah maupun pihak swasta. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, selain membangun unit rumah, pengembang juga diwajibkan untuk membangun jaringan prasarana lingkungan rumah mendahului pembangunan rumah, memelihara dan mengelolanya sampai pengesahan dan penyerahan kepada Pemerintah Daerah; mengkoordinasikan penyelenggaraan penyediaan utilitas umum; melakukan penghijauan lingkungan; menyediakan tanah untuk sarana lingkungan; dan membangun rumah.

Perumahan dan permukiman adalah dua hal yang tidak dapat kita pisahkan dan berkaitan erat dengan aktivitas ekonomi, industrialisasi, dan pembangunan. Permukiman dapat diartikan sebagai perumahan atau sekumpulan rumah dengan segala unsur serta kegiatan yang berkaitan dan yang ada di dalam permukiman. Permukiman sering disebut perumahan dan atau sebaliknya. Permukiman berasal dari kata *housing* dalam bahasa Inggris yang artinya perumahan. Perumahan menggambarkan tentang rumah atau kumpulan rumah beserta prasarana dan sarana lingkungannya. Sedangkan, permukiman menggambarkan tentang kumpulan pemukiman serta sikap dan perilakunya di dalam lingkungan, sehingga permukiman menitikberatkan pada sesuatu yang bukan bersifat fisik atau benda mati yaitu manusia (*human*).

Jika pelaku usaha lain yang membeli barang dan/atau jasa menjual kembali kepada konsumen dengan melakukan perubahan atas barang dan/atau jasa tersebut, maka tanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan/ atau gugatan konsumen dibebankan sepenuhnya kepada pelaku usaha lain yang telah melakukan perubahan tersebut. Dengan adanya pengaturan Pasal 24 ayat (1) tersebut, maka pelaku usaha yang menjual barang dan/atau jasa kepada pelaku usaha lain akan tetap bertanggung jawab atas tuntutan ganti

kerugian dan/atau gugatan konsumen sekalipun tidak memiliki hubungan kontraktual dengan konsumen yang bersangkutan.

Tanggung Jawab Hukum Pengembang Terhadap Perumahan Yang Mengalami Banjir Di Kota Pekanbaru Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen bahwa belum berjalan dengan baik, karena masih adanya pelaku usaha yang berani menawarkan dan mempromosi kepada konsumen rumah tersebut bebas banjir, sehingga konsumen tertarik untuk membeli perumahan tersebut. Hal ini tentu pelaku usaha dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum bahwa ketentuan tanggung jawab untuk memberi ganti kerugian harus dituangkan dalam perjanjian yang dibuat oleh pengembang dengan konsumen, selain dapat dituntut berdasarkan perjanjian para pihak pengembang dapat diminta tanggung jawabnya berdasarkan alasan perbuatan melawan hukum, di sisi lain perlu diberlakukan persyaratan yang lebih ketat oleh pemerintah sebelum mengeluarkan izin pembangunan perumahan yang diajukan para pengembang.

2. Hambatan Dari Tanggung Jawab Hukum Pengembang Terhadap Perumahan Yang Mengalami Banjir Di Kota Pekanbaru Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Dapat diketahui bahwa rumah adalah bangunan di mana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya, di samping itu rumah juga merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seseorang diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat, maka tidaklah mengherankan bila masalah perumahan menjadi masalah yang penting bagi individu. Dengan iklan ini, maka pengusaha dapat mempromosikan barang dan jasa, sebagai usaha untuk meningkatkan omzet penjualan dan meningkatkan keuntungan. Melalui iklan pengembang menginformasikan produknya kepada konsumen.

Menurut K. Basset dan John R. Short, lingkungan perumahan merupakan suatu sistem yang terdiri dari lima elemen, yaitu *Nature* (unsur alami), mencangkup sumber-sumber daya alam seperti topografi, hidrologi, tanah, iklim, maupun unsur hayati yaitu vegetasi dan fauna; *Man* (manusia sebagai individu), mencakup segala kebutuhan manusia seperti biologis, emosional, nilai-nilai moral, perasaan, dan persepsi nya; *Society* (masyarakat), adanya manusia sebagai kelompok masyarakat; *Shells* (tempat), dimana manusia sebagai individu maupun kelompok melangsungkan kegiatan atau melaksanakan kehidupan; *Network* (jaringan), merupakan sistem alami maupun buatan manusia, yang menunjang berfungsinya lingkungan perumahan dan permukiman tersebut seperti jalan, listrik, air bersih, dan sebagainya.

Hambatan Dari Tanggung Jawab Hukum Pengembang Terhadap Perumahan Yang Mengalami Banjir Di Kota Pekanbaru Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen bahwa belum adanya pengawasan terhadap pengembang, belum adanya tim evaluasi terhadap perumahan yang sudah dibangun pengembang, dan konsumen tidak tau bahwa pelaku usaha dapat digugat secara hukum

3. Upaya Mengatasi Tanggung Jawab Hukum Pengembang Terhadap Perumahan Yang Mengalami Banjir Di Kota Pekanbaru Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Pemberian sanksi penting untuk mengingat bahwa menciptakan iklim berusaha yang sehat membutuhkan keseriusan dan ketegasan. Untuk itu sanksi merupakan salah satu alat untuk mengembalikan keadaan pada keadaan semula manakala telah terjadi pelanggaran sekaligus sebagai alat preventif bagi produsen-pelaku lainnya sehingga tidak terulang perbuatan yang sama. Bentuk pertanggungjawaban administratif yang dapat dituntut dari produsen sebagai pelaku usaha diatur di dalam Pasal 60 Undang-

undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu pembayaran ganti kerugian paling banyak Rp. 200.000.000,00 terhadap pelanggaran atas ketentuan tentang kelalaian membayar ganti rugi kepada konsumen (Pasal 19 ayat (2) dan (3)).

Sedangkan pertanggungjawaban pidana yang dibebankan kepada produsen-pelaku usaha diatur di dalam Pasal 62 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu:

a) Pidana penjara paling lama 5 tahun atas pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 13 ayat (2), Pasal 15, Pasal 17 ayat (1) huruf a,b, c, dan e, ayat (2); dan Pasal 18.
b) Pidana penjara paling lama 2 Tahun atau denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 terhadap pelanggaran atas ketentuan Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13 ayat (1), Pasal 14, Pasal 16, dan Pasal 17 ayat (1) huruf d dan f.
c) Terhadap sanksi pidana di atas dapat dikenakan hukuman tambahan berupa tindakan:

1. Perampasan barang tertentu;
2. Pengumuman putusan hakim;
3. Perintah penghentian kegiatan tertentu yang menyebabkan timbulnya kerugian konsumen; dan
4. Kewajiban menarik barang dari peredaran.

Dalam konteks konsumen perumahan yang menjadi korban banjir, harus dicek apakah dalam iklan/brosur oleh suatu pengembang, perumahannya dinyatakan bebas banjir Jika pengembang tersebut dalam iklan/brosur promosinya menyebutkan bebas banjir, maka pengembang tersebut harus bertanggung jawab. Artinya konsumen berhak mendapatkan kompensasi. Bahkan konsumen bisa melakukan gugatan ke pengadilan karena pengembang tersebut telah melakukan wanprestasi alias ingkar janji. Ironisnya, ada suatu contoh iklan properti yang ditayangkan melalui salah satu stasiun televisi menyebutkan bebas banjir. Iklan semacam ini, menurut UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dilarang. Sebab, menjanjikan sesuatu yang berlebih-lebihan, bombastis, hiperbolis, bahkan tidak rasional.

Oleh karenanya para pengembang tidak dapat begitu saja melepaskan tanggung jawabnya karena alasan keadaan memaksa, karena hal ini termasuk tanggung jawab mutlak (*strict liability*) para pengembang, di luar adanya unsur kesengajaan, kekuranghatian atau karena ketidakpatutan pengambang tetap dapat diminta pertanggungjawaban karena telah melakukan perbuatan melawan hukum. Kewajiban pelaku usaha yang diatur oleh UUPK yang lain adalah tentang penyampaian informasi yang benar dan jelas mengenai jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan, disebabkan karena informasi adalah hak konsumen juga karena jika informasi suatu produk tidak ada maka hal ini menjadi salah satu yang menyebabkan cacat produk yang akan merugikan konsumen.

Upaya Mengatasi Tanggung Jawab Hukum Pengembang Terhadap Perumahan Yang Mengalami Banjir Di Kota Pekanbaru Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen bahwa perlunya pengawasan terhadap pengembang, perlunya adanya tim evaluasi terhadap perumahan yang sudah dibangun pengembang, dan adanya pemberian sosialisasi kepada konsumen perumahan terhadap perumahan yang dijanjikan bebas banjir.

Simpulan

Adapun kesimpulan yang dapat diambil dari hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis antara lain: Tanggung Jawab Hukum Pengembang Terhadap Perumahan Yang Mengalami Banjir Di Kota Pekanbaru Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8

Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen bahwa belum berjalan dengan baik, karena masih adanya pelaku usaha yang berani menawarkan dan mempromosi kepada konsumen rumah tersebut bebas banjir, sehingga konsumen tertarik untuk membeli perumahan tersebut. Hal ini tentu pelaku usaha dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum bahwa ketentuan tanggung jawab untuk memberi ganti kerugian harus dituangkan dalam perjanjian yang dibuat oleh pengembang dengan konsumen. Hambatan Dari Tanggung Jawab Hukum Pengembang Terhadap Perumahan Yang Mengalami Banjir Di Kota Pekanbaru Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen bahwa belum adanya pengawasan terhadap pengembang, belum adanya tim evaluasi terhadap perumahan yang sudah dibangun pengembang, dan konsumen tidak tahu bahwa pelaku usaha dapat digugat secara hukum. Upaya Mengatasi Tanggung Jawab Hukum Pengembang Terhadap Perumahan Yang Mengalami Banjir Di Kota Pekanbaru Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen bahwa perlunya pengawasan terhadap pengembang, perlunya adanya tim evaluasi terhadap perumahan yang sudah dibangun pengembang, dan adanya pemberian sosialisasi kepada konsumen perumahan terhadap perumahan yang dijanjikan bebas banjir.

Daftar Pustaka

[1] Abdulkadir Muhammad,2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

[2] Adrian Sutedi, 2008, *Tanggung Jawab Produk Dalam Perlindungan Konsumen*, Bogor: Ghalia Indonesia.

[3] Ahmadi Miru, 2011, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia*, Edisi 1 Cetakan ke-1, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

[4] Celina Tri Siwi Kristiyanti, 2009, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: PT Sinar Grafika.

[5] Janus Sidabalok, 2010, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti. Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi: Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, Jakarta, PT.

[6] Raja Grafindo Persada.

[7] Supeno, dengan judul *Ganti Kerugian Berdasarkan Perjanjian Antara Pengembang Perumahan dengan Konsumen di Atas Tanah Rawan Banjir*, Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum, Universitas Batanghari, 2019.

[8] Vindy Makakombo, dengan judul "*Tanggung Jawab Hukum Developer Terhadap Pemilik Rumah Di Perumahan Citraland Manado"*, Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum, Universitas Sam Ratulangi, Manado, 2015.

[9] Susanti Adi Nugroho, 2011, *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya*, Jakarta: Kencana.

[10] Takdir Rahmadi, 2011, *Mediasi Penyelesaian Sengketa melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

[11] Yahya Harahap, 2008, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika.