

UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM



SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM
JUAL BELI PERUMAHAN SECARA KREDIT (STUDI KASUS
PERUMAHAN BUKIT CITRA LESTARI PERSEROAN
TERBATAS PAJAR INDRA PROPERTINDO)**

*Disampaikan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari*

Oleh

DINDA ASMARA SANI

NIM. 1900874201214

2023

UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM

HALAMAN PERSETUJUAN

Nama : DINDA ASMARA SANI

NIM : 1900874201214

Program Studi / Strata: Ilmu Hukum / S1

Bagian Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi :

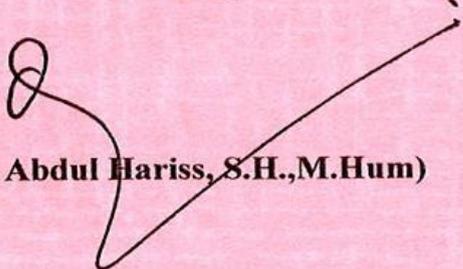
**Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Jual Beli Perumahan
Secara Kredit (Studi Kasus Perumahan Bukit Citra Lestari Perseroan
Terbatas Pajar Indra Propertindo)**

Telah disetujui untuk diuji pada Sidang Skripsi Dihadapan Tim Penguji Fakultas
Hukum Universitas Batanghari

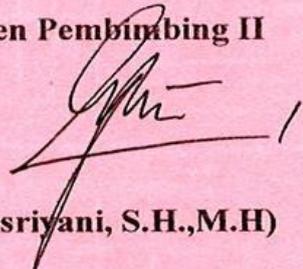
Jambi, Agustus 2023

Menyetujui :

Dosen Pembimbing I


(H. Abdul Hariss, S.H.,M.Hum)

Dosen Pembimbing II


(Masriyani, S.H.,M.H)

Ketua Bagian Hukum Perdata


(Syarifah Mahila, S.H.,M.H)

UNIVERSITAS BATANGHARI

FAKULTAS HUKUM

HALAMAN PENGESAHAN

Nama Mahasiswa : Dinda Asmara Sani

N I M : 1900874201214

Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1

Bagian Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi :

**Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Jual Beli Perumahan
Secara Kredit (Studi Kasus Perumahan Bukit Citra Lestari Perseroan
Terbatas Pajar Indra Propertindo)**

Telah Berhasil Dipertahankan Di hadapan Sidang Skripsi Tim Penguji
Pada Hari Senin Tanggal 14 Agustus 2023 Pukul 14.00 WIB
Di Ruang Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

Disyahkan oleh :

Pembimbing Pertama,

(H. Abdul Hariss, S.H., M.Hum.)

Pembimbing Kedua,

(Masriyani, S.H., M.H.)

Ketua Bagian Hukum Perdata,

(Syarifah Mahila, S.H., M.H.)

Jambi, Agustus 2023
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Batanghari

(Dr. M. Muslih, S.H., M.Hum.)

UNIVERSITAS BATANGHARI

FAKULTAS HUKUM

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI

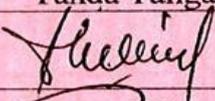
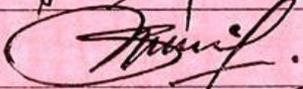
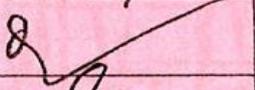
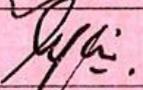
Nama Mahasiswa : Dinda Asmara Sani
N I M : 1900874201214
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1
Bagian Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi :

**Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Jual Beli Perumahan
Secara Kredit (Studi Kasus Perumahan Bukit Citra Lestari Perseroan
Terbatas Pajar Indra Propertindo)**

Skripsi ini Telah Diujikan dan Dinyatakan Lulus oleh Tim Penguji
Pada Hari Senin Tanggal 14 Agustus 2023 Pukul 14.00 WIB
Di Ruang Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

TIM PENGUJI

Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
Syarifa Mahila, S.H.,M.H	Ketua Tim	
Dr. S. Sahabuddin, S.H., M.Hum	Penguji Utama	
H. Abdul Hariss, S.H.,M.Hum	Penguji Anggota	
Masriyani, S.H.,M.H	Penguji Anggota	

Jambi, Agustus 2023

Ketua Program Studi Ilmu Hukum,



(Dr. S. Sahabuddin, S.H., M.Hum.)

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : DINDA ASMARA SANI
Nim : 1900874201214
Tempat tanggal lahir : Jambi, 14 September 2001
Program studi / Strata : Ilmu Hukum / S1
Program kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi :

HUKUM PERLINDUNGAN TERHADAP KONSUMEN DALAM JUAL BELI PERUMAHAN SECARA KREDIT (STUDI KASUS PERUMAHAN BUKIT CITRA LESTARI PERSEROAN TERBATAS PAJAR INDRA PROPERTINDO)

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa :

1. Seluruh data, informasi, interpersi, serta pernyataan dalam pembahasan dan kesimpulan dalam skripsi ini, kecuali yang disebutkan sumbernya merupakan hasil pengamatan dan penelitian, pengolahan, serta pemikiran saya dengan pengarahan dari pembimbing yang ditetapkan ;
2. Skripsi yang tulis ini adalah asli belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik, baik Fakultas Hukum Universitas Batanghari maupun di Fakultas Hukum Perguruan Tinggi Lainnya.

Demikian pernyataan keaslian skripsi ini saya nyatakan dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari ditemukan adanya bukti- bukti ketidak benaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademis berupa pembatalan gelar yang saya peroleh berdasarkan perundang - undangan yang berlaku.

Jambi, Agustus 2023
Mahasiswa yang bersangkutan,



METERAI
TEMPEL

A5EAKX575921083

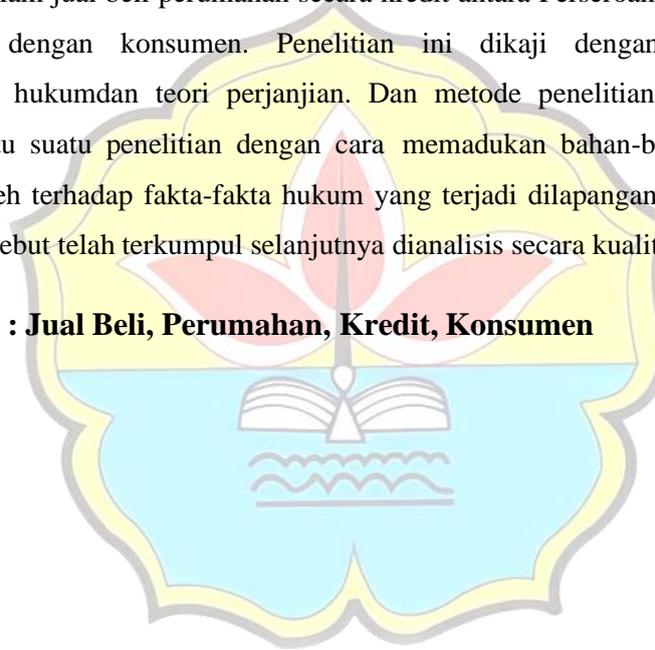
DINDA ASMARA SANI
NIM. 1900874201214



ABSTRAK

Dalam studi penelitian di Perumahan Bukit Citra Lestari ini, membahas mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli perumahan secara kredit antara Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo dengan konsumen. Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan bangunan/rumah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Serta timbulnya hak dan kewajiban antara kedua belah pihak. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli perumahan secara kredit antara Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo dengan konsumen. Penelitian ini dikaji dengan menggunakan teori perlindungan hukum dan teori perjanjian. Dan metode penelitian ini bertipe Yuridis Empiris, yaitu suatu penelitian dengan cara memadukan bahan-bahan hukum dengan yang diperoleh terhadap fakta-fakta hukum yang terjadi dilapangan. Yang mana setelah data-data tersebut telah terkumpul selanjutnya dianalisis secara kualitatif.

Kata Kunci : Jual Beli, Perumahan, Kredit, Konsumen



KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan ridho-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Jual Beli Perumahan Secara Kredit (Studi Kasus Perumahan Bukit Citra Lestari Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo)”**.

Dalam penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Untuk itu, penulis ucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Herri, S.E., M.B.A., Pejabat Rektor Universitas Batanghari Jambi.
2. Bapak Dr. M. Muslih, S.H., M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
3. Bapak Dr. S. Sahabuddin, S.H., M.Hum., Ketua Program Studi Strata Satu (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
4. Ibu Syarifa Mahila, S.H., M.H., Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi
5. Bapak H. Abdul Hariss, S.H., M.Hum., Dosen Pembimbing I dalam penulisan proposal skripsi ini.
6. Ibu Masriyani, S.H., M.H., Dosen Pembimbing II dalam penulisan proposal skripsi ini.
7. Bapak Reza Iswanto, S.H., M.H., Pembimbing Akademik yang selama ini membimbing penulis di perkuliahan.

8. Bapak dan Ibu Dosen serta Staf Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi yang selama ini membantu penulis dalam masa perkuliahan.
 9. Kedua orang tua tercinta, yaitu Bapak Samsu dan Ibu Rohani yang telah banyak memberikan dukungan penuh, semangat, perhatian, dan selalu mendoakan penulis, yang menjadi motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
 10. Kepada Dhemas Daffa Permana, yang senantiasa meluangkan waktu, memberi semangat dan dukungan terhadap penulis. Terima kasih telah berkontribusi banyak dalam penulisan skripsi ini.
 11. Dan semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini baik bantuan moril maupun spiritual yang tidak dapat penulis sebut satu persatu.
- Akhirnya penulis mendoakan semoga Allah SWT membalas semua kebaikan dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua.

Jambi, Agustus 2023

Hormat Penulis

Dinda Asmara Sani

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI	iv
PERNYATAAN KEASLIAN	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian dan Tujuan Penulisan.....	9
D. Kerangka Konseptual.....	10
E. Landasan Teoritis.....	12
F. Metodologi Penelitian.....	16
G. Sistematika Penulisan	20
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN	
A. Pengertian Perjanjian Jual Beli	22
B. Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli	23
C. Bentuk Perjanjian Jual Beli.....	25
D. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli.....	29
BAB III TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN	
A. Pengertian Perlindungan Konsumen Perumahan	39
B. Bentuk-Bentuk Perlindungan Konsumen Perumahan.....	42
C. Akibat Hukum Perlindungan Konsumen Perumahan	50
D. Pengaturan Perlindungan Konsumen Perumahan	62
BAB IV PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM JUAL BELI PERUMAHAN SECARA KREDIT (Studi Kasus Perumahan Bukit Citra Lestari Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo)	
A. Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Bukit Citra Lestari PT. Pajar Indra Propertindo.....	63

B. Kendala Dalam Pelaksanaan Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Jual Beli Perumahan Bukit Citra Lestari PT. Pajar Indra Propertindo	78
C. Upaya Mengatasi Kendala Dalam Pelaksanaan Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Jual Beli Perumahan Bukit Citra Lestari PT. Pajar Indra Propertindo.....	84

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	88
B. Saran	89

DAFTAR PUSTAKA



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi, serta perluasan keinginan manusia, semuanya telah berkontribusi pada modernisasi kehidupan manusia. Undang-Undang Dasar (UUD) Tahun 1945 menyatakan bahwa tujuan bangsa Indonesia dalam membentuk negara Republik Indonesia adalah untuk mewujudkan kehidupan yang sejahtera materiil dan immateriil. Pada akhirnya, kesejahteraan rakyat dan masyarakat adalah terpenuhinya kebutuhan perumahan.¹

Salah satu kebutuhan inti dan mendasar dalam kehidupan manusia adalah tempat yang disebut rumah. Rumah didefinisikan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia sebagai kumpulan bangunan yang digunakan sebagai tempat tinggal.² Tidak peduli seberapa mendasar rumah seseorang, itu adalah harta paling berharga yang pernah dia miliki, termasuk rumahnya. Oleh karena itu, rumah merupakan komponen penting dan prioritas utama dalam makhluk sosial.

Menurut Pasal 33 Undang-Undang Dasar (UUD) 1945, upaya pemenuhan kebutuhan rumah dianggap sebagai hak pribadi dan tanggung jawab setiap orang. Ini mengamankan ekonomi nasional dan kesejahteraan rakyat itu sendiri. Lingkungan hunian ini dikembangkan dengan tujuan menjaga lingkungan yang

¹Mariam Darus Badruzaman, *Perlindungan Terhadap Konsumen Dilihat Dari Sudut Perjanjian Baku (Standar)*, Binacipta, Bandung, 1986, Hal. 57

²Pusat bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pusaka, Jakarta, 2002, Hal. 966

sehat, mampu memenuhi kebutuhan, dan tentunya tetap menawarkan keamanan, kedamaian, ketenangan, dan kesuksesan.

Menurut Undang-Undang (UU) Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005–2025, tujuan pembangunan sektor perumahan dan permukiman adalah untuk:

1. Pembangunan perumahan dan permukiman baik berupa pembangunan perumahan baru maupun pembangunan perumahan pedesaan atau perkotaan bertujuan untuk meningkatkan kualitas kehidupan keluarga dan masyarakat serta menciptakan suasana keharmonisan keluarga dan kesetiakawanan sosial dalam rangka membentuk suatu lingkungan hidup serta penaburan nilai-nilai budaya bangsa dan pembinaan karakter anggota keluarga.
2. Pembangunan perumahan dan permukiman harus ditingkatkan dan ditingkatkan secara signifikan agar dapat didistribusikan secara lebih luas dan dapat diakses oleh individu berpenghasilan rendah, sambil tetap fokus pada desain tata ruang dan integrasi dengan konteks sosial setempat.
3. Sambil mendorong tumbuhnya sektor lain dan mendorong kegiatan pembangunan, pembangunan perumahan dan permukiman harus dapat memperhatikan konsep swadaya dan gotong royong.
4. Pembangunan prasarana, sarana air bersih, sarana sosial dan keagamaan, sarana ekonomi dan transportasi, sarana rekreasi dan olah raga, serta prasarana lingkungan, termasuk sarana penanganan air limbah, perlu terus

ditingkatkan guna terciptanya kehidupan yang layak, sehat , lingkungan perumahan dan permukiman yang bersih, dan aman.

Banyak orang Indonesia terus tinggal di rumah di bawah standar dan di daerah yang tidak dirancang untuk tempat tinggal, seperti tepi sungai. Upaya pemerintah dalam pengadaan perumahan menawarkan subsidi bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagai solusi atas persoalan ini. Bank Tabungan Negara dipilih pemerintah sebagai bank penyalur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi, mengalihkan bunga pinjaman kepada kelompok masyarakat berpenghasilan rendah. Bank Tabungan Negara milik pemerintah berkomitmen untuk menjadi bank yang bisnis utamanya adalah kredit perumahan.

Karena masyarakat secara keseluruhan merupakan target pasar pengembang, maka pemerintah harus memberikan perhatian khusus terhadap tumbuhnya industri perumahan untuk melindungi kepentingan masyarakat luas. Selain itu, diharapkan akan terjalin hubungan bisnis dan hukum yang menguntungkan dan melindungi masyarakat sebagai pelanggan dan pengembang sebagai pelaku bisnis, khususnya di bidang perumahan.

Undang-undang dan peraturan Indonesia sekarang memasukkan ketentuan untuk perlindungan konsumen. Perkembangan ini diakibatkan oleh tuntutan masyarakat akan adanya undang-undang yang menurut mereka dapat melindungi dan memberikan rasa aman sebagaimana yang disyaratkan oleh alinea keempat Undang-Undang Dasar (UUD) 1945, yang kemudian diperluas untuk seluruh bangsa Indonesia. Setiap warga negara berhak mempertahankan haknya sebagai

konsumen karena itu merupakan bagian dari karakternya sebagai anggota masyarakat.

Untuk melindungi konsumen dari kerugian yang diakibatkan oleh pelaku usaha yang tidak mengindahkan larangan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Jika salah satu pihak melanggar ketentuan yang tercantum dalam perjanjian jual beli rumah yang telah ditandatangani dan disetujui sebelumnya dan perjanjian kredit pemilikan rumah, situasinya akan menjadi lebih rumit dan sulit diselesaikan.

Penulis tertarik untuk meneliti hal tersebut dalam kaitannya dengan perumahan milik Perseroan Terbatas (PT) Pajar Indra Propertindo. Perumahan tersebut terbuka untuk umum bagi yang menginginkan untuk membeli cash walaupun sebenarnya rumah yang dibangun jenis rumah tipe 36 subsidi yang mayoritas pembelian dilakukan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan bank yang ditunjuk. Dan ada perjanjian antara konsumen (debitur) dengan pihak bank sebagai pemberi pinjaman (kreditur). Untuk perumahannya sendiri terdapat di 8 (delapan) lokasi yang berbeda.

Pertama ada BCL 1 (Bakung Citra Lestari) yang terletak di Jalan Teratai Lorong Bakung, Jambi, perumahan ini memiliki 235 unit dan telah terjual 205 unit. Selanjutnya yaitu di BCL 2 (Bintang Citra Lestari) berlokasi di Tangkit, Sungai Gelam, Muaro Jambi, yang memiliki 213 unit dan telah terjual 208. Untuk BCL 3 (Binar Citra Lestari) berlokasi di Jalan Buper, Tangkit, Sungai Gelam, Jambi, terdapat 27 unit yang terjual. Di daerah Kenali Asam, Kota Baru, Kota

Jambi ada BCL 4 (Berlian Citra Lestari) yang telah menjual 30 unit. Lalu ada BCL 5 (Buana Citra Lestari) yang berlokasi di Jalan Bumi Perkemahan Lorong Ampera, Tangkit, Jambi, perumahan ini memiliki unit rumah terbanyak yaitu 699 unit dan sudah 440 unit yang terjual. Di BCL 6 (Bagan Citra Lestari) yang berlokasi di Bagan Pete Kecamatan Alam Barajo, namun terdapat kendala dalam permasalahan izin, sehingga tidak dilanjutkan pembangunannya. Selanjutnya BCL 7 (Bukit Citra Lestari) terletak di Kenali, Mekar Jaya, Sungai Gelam, Muaro Jambi, perumahan ini telah menjual 125 unit. Dan yang terakhir BCL 8 (Berkah Citra Lestari) yang berlokasi di Lopak Alay, Kasang Puduk, perumahan ini baru membuka lahan yang akan membangun 262 unit di lahan tersebut.

Salah satu perumahan yang penulis jadikan tempat penelitian yaitu Perumahan Bukit Citra Lestari yang terletak di Mekar Jaya Sungai Gelam Kabupaten Muaro Jambi Provinsi Jambi mengenai masalah Perlindungan hukum bagi pembeli dan penjual perumahan secara kredit, baik perorangan maupun pengembang. Fakta bahwa pelanggan masih memiliki tingkat pemahaman yang relatif rendah tentang hak mereka adalah salah satu elemen kunci yang berkontribusi terhadap kerentanan mereka. Hal ini sebagian besar disebabkan oleh kurangnya pendidikan konsumen dan kesadaran konsumen di kalangan konsumen itu sendiri.³ Sehubungan dengan itu, Perlindungan Konsumen yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah segala upaya untuk memastikan kepastian hukum untuk melindungi konsumen. Definisi ini agak luas.

³Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, Hal. 74

Perseroan Terbatas (PT) Pajar Indra Propertindo berdedikasi untuk mewujudkan masyarakat sejahtera, salah satunya melalui kepemilikan rumah yang terjangkau secara kredit, sesuai dengan kepentingan masyarakat dan lingkungan. Masing-masing pihak memperoleh hak dan kewajiban sebagai akibat terikat oleh masyarakat melalui perjanjian jual beli rumah secara kredit, dimana kewajiban salah satu pihak menjadi kewajiban pihak yang lainnya. Dalam perjanjian jual beli rumah dengan cicilan kredit, konsumen memiliki hak untuk mendapatkan rumah yang sudah siap pakai setelah membayar uang muka. Sebagai developer, Perseroan Terbatas (PT) Pajar Indra Propertindo menerima sejumlah uang untuk cicilan kredit dalam jangka waktu yang telah ditentukan, dengan syarat dokumen legalitas perjanjian telah disiapkan. Dalam kasus konsumen Pajar Indra Propertindo, perjanjian jual beli properti secara kredit tidak selalu berjalan sesuai rencana. Hak dan kewajiban masing-masing pihak harus ditetapkan sebelum hak dan kewajiban tersebut dapat dilaksanakan.

Dalam pembahasan awal, perjanjian jual beli perumahan dengan kredit, kendala yang terjadi dalam pelaksanaan jual beli perumahan secara kredit yang dinilai merugikan konsumen dimana salah satu konsumen menginginkan perubahan mutu pembangunan. Yang mana isi dalam kesepakatan tersebut konsumen menuliskan peningkatan lantai dari keramik menjadi granit, pembuatan kamar mandi menjadi full keramik, dan pembuatan meja dapur keramik. Konsumen melakukan perjanjian dengan Kepala Badan Pengawas tanpa melibatkan pihak lain seperti pengacara ataupun lembaga keuangan terpercaya sebagai pihak ketiga dan perjanjian dilakukan diluar manajemen resmi pihak

developer. Jika Kepala Badan Pengawas melakukan perjanjian dengan konsumen diluar manajemen resmi pihak developer, hal itu dapat melanggar kesepakatan atau prosedur yang telah ditetapkan oleh pihak developer. Hal ini menjadi penyebab awal dari permasalahan tersebut.

Kepala Badan Pengawas yang seharusnya bertanggungjawab atas kesepakatan tersebut ternyata tidak bertanggungjawab dan melanggar kesepakatan. Hal ini menunjukkan adanya kecurangan atau pelanggaran hukum oleh pihak yang seharusnya memiliki wewenang dan kredibilitas dalam mengawasi proses jual beli perumahan. Jika dilihat dari Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 4 dari undang-undang tersebut menyatakan bahwa setiap konsumen berhak mendapatkan perlindungan hukum terhadap produk atau jasa yang tidak aman atau merugikan. Dalam kasus ini, jika kepala badan pengawas tidak bertanggungjawab dan melanggar kesepakatan, maka hal itu dianggap sebagai tindakan yang melanggar hak-hak konsumen untuk mendapatkan jasa yang aman dan jujur.

Selain itu, ada juga pasal 19 dari undang-undang perlindungan konsumen yang menyebutkan bahwa produsen atau distributor bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan oleh produk atau jasa yang mereka berikan. Jadi pihak developer harus mengambil tindakan untuk menangani masalah tersebut karena Kepala Badan Pengawas merupakan bagian bagian dari pihak developer atau bekerja atas nama mereka, maka pihak developer bertanggungjawab untuk memastikan bahwa pekerja mereka bertindak secara profesional dan sesuai dengan hukum. Akibat dari hal tersebut, konsumen merasa sangat dirugikan dan

permasalahan yang seharusnya diurus oleh pihak developer menjadi semakin rumit. Di samping itu, konsumen juga harus mengalami kerugian waktu dan biaya yang dikeluarkan untuk menyelesaikan masalah tersebut. Hal tersebut tentunya akan merugikan jika hal tersebut terjadi, yang berdampak negatif terhadap hubungan para pihak dalam perjanjian tersebut.

Penting bagi konsumen untuk selalu memastikan bahwa perjanjian yang dibuat dilakukan secara resmi dengan pihak yang berwenang. Perlindungan hukum yang kuat dan transparansi dalam proses jual beli perumahan secara kredit sangat penting untuk melindungi hak-hak konsumen dan mencegah terjadinya kecurangan dalam pelaksanaan jual beli perumahan secara kredit.

Beberapa dari jawaban ini mengarahkan penulis untuk percaya bahwa isu-isu ini memerlukan pembahasan tambahan, itulah sebabnya peneliti memilih judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Jual Beli Perumahan Secara Kredit (Studi Kasus Perumahan Bukit Citra Lestari Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo)”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan informasi latar belakang yang diberikan di atas, penulis telah mempersempit masalah yang akan dibahas dalam proposal skripsi ini sebagai berikut:

1. Bagaimanakah bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen bagi kerugian yang dialami konsumen di Perumahan Bukit Citra Lestari Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo ?

2. Apakah yang menjadi kendala dalam perlindungan hukum terhadap konsumen bagi kerugian yang dialami konsumen di Perumahan Bukit Citra Lestari Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo ?
3. Bagaimana upaya mengatasi kendala perlindungan hukum terhadap konsumen bagi kerugian yang dialami konsumen di Perumahan Bukit Citra Lestari Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo ?

C. Tujuan Penelitian dan Penulisan

Tujuan dari penelitian ini dan penulisannya adalah sebagai berikut:

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen bagi kerugian yang dialami konsumen di Perumahan Bukit Citra Lestari Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis kendala dalam perlindungan hukum terhadap konsumen bagi kerugian yang dialami konsumen di Perumahan Bukit Citra Lestari Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo.
- c. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya mengatasi kendala perlindungan hukum terhadap konsumen bagi kerugian yang dialami konsumen di Perumahan Bukit Citra Lestari Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo.

2. Tujuan Penulisan

- a. Secara akademik, sebagai salah satu persyaratan untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum dari Fakultas Hukum Universitas Batanghari.
- b. Dari segi kajian hukum yang berkaitan dengan Perlindungan Hukum Konsumen Dalam Jual Beli Rumah Secara Kredit, secara praktis dapat memperluas wawasan penulis.
- c. Secara teoritis, agar para akademisi dapat mengetahui lebih jelas dan diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam rangka berbagi pemikiran mengenai perlindungan hukum bagi konsumen dalam jual beli rumah secara kredit.

D. Kerangka Konseptual

Peneliti menawarkan batasan kata berikut untuk mencegah kesalahpahaman dan kesalahan dalam perumusan logis dari beberapa terminologi yang digunakan dalam penelitian ini:

1. Perlindungan Hukum

Setiap orang berhak atas pengakuan hukum dan perlindungan yang sama di bawah hukum, sebagaimana tercantum dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945. Seseorang dapat melaporkan segala jenis kegiatan kriminal atau perilaku merusak kepada polisi untuk mendapatkan perlindungan hukum. Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun

1999, perlindungan konsumen adalah segala tindakan yang menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan bagi kepala konsumen.

2. Konsumen

Konsumen didefinisikan sebagai “setiap orang yang menggunakan barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik untuk kepentingan dirinya sendiri, keluarganya, orang lain, maupun makhluk hidup lain, dan tidak untuk diperdagangkan” sesuai dengan Pasal 1 Ayat (2) dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

3. Jual Beli

Perjanjian jual beli didefinisikan sebagai perjanjian antara penjual dan pembeli dimana penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas suatu barang kepada pembeli dan pembeli berjanji untuk membayar harga barang tersebut, menurut Pasal 1457 KUHPerdota.

4. Kredit

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Kredit adalah Pemberian Uang atau Tagihan Yang Dipersamakan Dengannya, Berdasarkan Perjanjian Pinjaman atau Perjanjian Antara Bank Dengan Pihak Lain Yang Mewajibkan Debitur

Untuk Melunasi Hutangnya Setelah Jangka Waktu Tertentu Dengan Memberikan Bunga.⁴

5. Perumahan Bukit Citra Lestari

Perumahan didefinisikan sebagai “kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni” dalam Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Kawasan Perumahan dan Permukiman. Berlokasi di Mekar Jaya Sungai Gelam, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi, komplek perumahan Bukit Citra Lestari.

6. Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo

Sebuah perusahaan di industri perumahan, Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo menawarkan rumah berkualitas tinggi dengan harga terjangkau. Kantor berlokasi di Handil Jaya, Jelutung, Kota Jambi, Jambi, Jalan H. Agus Salim No.21, Toko 05 Kel. Handil Jaya, Kec. Jelutung No.21, Rw 009.

E. Landasan Teoritis

Kerangka teoritis adalah hasil dari konsep berusaha menunjukkan dengan tepat dimensi yang diyakini peneliti signifikan. Teori perlindungan hukum dan teori perjanjian merupakan landasan teori yang akan penulis gunakan sebagai

⁴Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2015. Hal. 34

pisau analisis dalam penulisan skripsi ini sesuai dengan permasalahan hukum yang telah diangkat dalam latar belakang.

1. Teori perlindungan hukum

Philipus M. Hadjon mengklaim sebagai berikut:

Perlindungan Hukum menjadi contoh bagaimana sistem hukum bekerja untuk mencapai tiga tujuan utamanya yaitu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Untuk menegakkan supremasi hukum, maka perlindungan hukum adalah perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum baik dalam bentuk preventif (pencegahan) maupun koersif (koersif), baik tertulis maupun tidak tertulis.⁵

“Perlindungan hukum adalah perlindungan terhadap martabat, serta pengakuan hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum kesewenang-wenangan,” klaim Philipus M. Hadjon.⁶

Perlindungan hukum, dalam arti yang paling mendasar, adalah semacam pembelaan yang diberikan kepada subjek hukum melalui instrumen hukum tertulis atau lisan yang dapat bersifat preventif, represif, atau keduanya. Ada dua jenis perlindungan hukum:

a. Perlindungan hukum Preventif

⁵Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu ,Surabaya, 1987, Hal. 25

⁶*Ibid.*

Perlindungan pemerintah yang bertujuan menghentikan pelanggaran sebelum terjadi dikenal dengan perlindungan hukum preventif. Untuk mencegah pelanggaran dan menetapkan batasan untuk memenuhi komitmen, ini biasanya termasuk dalam aturan legislatif. KUH Perdata dan aturan dan peraturan lainnya berfungsi sebagai sarana utama pemerintah untuk perlindungan.

b. Perlindungan Hukum Represif

Garis pertahanan terakhir adalah perlindungan hukum represif, yang berbentuk sanksi, denda, hukuman penjara, dan hukuman lain yang dijatuhkan setelah perselisihan atau tindak pidana.

2. Teori perjanjian

Suatu pihak yang mengikatkan diri dengan pihak lain mengakibatkan terciptanya hukum perjanjian. Atau, seseorang dapat menyatakan bahwa hukum perjanjian adalah suatu badan hukum yang berkembang sebagai akibat dari suatu janji yang dibuat oleh satu pihak kepada pihak lain untuk melakukan suatu kontrak tanpa paksaan atau keputusan.

Verbintenissenrecht diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang juga memuat konsep overeenkomst. Terjemahan Overeenkomst ada dua yaitu agreement dan agreement, sedangkan terjemahan Verbentenis ada tiga yaitu engagement, contract, dan agreement. Buku III dan Bab II Kitab Undang-undang Hukum Perdata sama-sama mengatur tentang arti perjanjian. Suatu kontrak (perjanjian)

didefinisikan sebagai “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

1. Syarat sahnya perjanjian

Sebagaimana dapat diamati di bawah hukum Eropa kontinental, yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, perjanjian dengan demikian dapat dianggap sah. Pasal tersebut menetapkan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu:

1. Para pihak memiliki perjanjian di tempat:

Konsensus atau kesepakatan antara para pihak adalah prasyarat pertama agar suatu perjanjian dapat dilaksanakan.

2. Kapasitas untuk mengambil tindakan hukum:

3. Ketrampilan atau kesanggupan untuk melakukan perbuatan hukum dikenal dengan kesanggupan untuk bertindak.

Para pihak dalam suatu perjanjian haruslah mereka yang menurut undang-undang mampu melakukan kegiatan itu dan mempunyai wewenang untuk itu. Usia kedewasaan adalah 21 tahun atau telah menikah. Akibatnya, individu-individu berikut ini tidak diizinkan untuk mengambil tindakan hukum:

- a. Seorang anak muda
- b. Subjek perwalian.

Perjanjian kredit adalah salah satu jenis perjanjian yang dapat mengakibatkan gagal bayar. Wanprestasi pada suatu perikatan, baik yang

berasal dari perjanjian atau yang berasal dari undang-undang, melibatkan kegagalan untuk melaksanakan tugas yang digariskan dalam perikatan. Ada dua alasan mengapa persyaratan ini mungkin tidak dilakukan:

1. Akibat kesalahan yang dilakukan oleh debitur yang dilakukan secara tidak sengaja atau kecerobohan
2. Akibat situasi memaksa, debitur tidak bersalah, oleh karena itu perikatan timbul tanpa pilihannya.⁷

Perjanjian pada dasarnya adalah masalah langsung tetapi signifikan. Akad, seperti dalam sewa menyewa, pinjam meminjam, bekerjasama, transaksi jual beli dan transaksi sejenis lainnya, dapat dikatakan sebagai urusan yang mudah karena hampir semua orang dapat melakukannya. Akad sangat penting karena hampir setiap orang harus mengikutinya setiap hari. Jika tidak ada akad yang jelas dan asli, maka tidak akan ada yang lain, kesulitan transaksi dapat menimbulkan pertengkaran dan perselisihan.

F. Metodologi Penelitian

Penelitian adalah prosedur metodis yang menggunakan metode ilmiah untuk membantu kita memahami suatu subjek dengan lebih baik. Tidak mungkin memisahkan kegiatan belajar dari upaya menemukan kebenaran. Metode penelitian yang standar, logis, dan metodis digunakan dalam penyusunan tesis ini untuk mencapai kualitas yang diperlukan secara objektif dan ilmiah, khususnya:

⁷Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, Hal. 20

1. Tipe Penelitian

Jenis penelitian memadukan bahan hukum (data sekunder) dengan data primer tentang peristiwa hukum di lapangan membuat penelitian ini lebih yuridis empiris. Karena fokus penelitian ini adalah pengumpulan data primer dan sekunder yang mendukung,⁸ studi kasus PT Perumahan Bukit Citra Lestari Pajar Indra Propertindo yang membahas tentang perlindungan hukum bagi konsumen dalam jual beli rumah secara kredit.

2. Pendekatan Penelitian

Metodologi penelitian ini lebih cocok untuk *Socio-Legal Research* karena lebih mementingkan pengumpulan data primer daripada data sekunder yang lebih bersifat pendukung.⁹ Menurut Wheeler dan Thomas, *Socio-Legal Research* merupakan metode alternatif untuk menganalisis studi hukum doktrinal. “socio” mengacu pada interaksi antar konteks di mana hukum hadir (a context's interface) dalam kajian sosio-legal. Inilah sebabnya mengapa ketika teori sosial digunakan untuk analitis, peneliti sosiolegal sering berkonsentrasi pada studi hukum dan hukum daripada sosiologi atau ilmu sosial lainnya.¹⁰ Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli rumah secara kredit (Studi Kasus Perseroan Terbatas Perumahan Bukit Citra Lestari Pajar Indra Propertindo) dilakukan dengan terlebih dahulu mengkaji dan memeriksa peraturan serta

⁸Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2015, Hal.10

⁹Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2017, Hal. 72

¹⁰Irianto, Sulistyowati & Shidarta (eds), *Metode Penelitian Hukum: Konstelasi dan Refleksi*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2011, Hal. 3

prosedur hukum yang berlaku, kemudian memeriksa bagaimana peraturan tersebut diterapkan.

3. Sumber Data

Tugas akhir ini menggunakan sumber data berikut:

a. Penelitian Kepustakaan

Untuk melakukan penelitian ini, publikasi yang ditulis oleh para ilmuwan, spesialis, dan cendekiawan serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan topik skripsi dipelajari. Data sekunder yang diperoleh dari membaca buku dan sumber lain sangat membantu dalam mengembangkan dan membangun kerangka teori skripsi ini.¹¹

b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan juga dilakukan sebagai tambahan dari tinjauan literatur sebelumnya untuk mengumpulkan informasi langsung yang akan membantu menjelaskan topik yang dibahas dalam skripsi ini.¹²

4. Teknik Pengumpulan Data

Data primer dikumpulkan dengan menggunakan pengumpulan data, seperti:¹³

¹¹Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2015, Hal. 62

¹²*Ibid.*, Hal. 63

¹³Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, Hal. 141

- a. Wawancara terstruktur dilakukan dengan responden di PT Perumahan Bukit Citra Lestari Pajar Indra Propertindo dengan menggunakan serangkaian pertanyaan yang telah direncanakan sebelumnya.
- b. Studi dokumen, yang melibatkan penggunaan data yang telah diatur dan diolah dengan cermat oleh Perseroan Terbatas Perumahan Bukit Citra Lestari Pajar Indra Propertindo.

5. Teknik Penentuan Sampel

Purposive sampling adalah metode pengambilan sampel yang digunakan. Sampel yang bertujuan adalah sampel yang dipilih setelah pertimbangan yang cermat karena unit atau elemen pilihan dianggap mewakili populasi secara akurat. Untuk mengetahui bahwa sampel secara akurat mewakili ciri-ciri populasi tertentu, elemen atau unit yang akan dipilih harus dipilih dengan menggunakan justifikasi logis. Berdasarkan pengetahuan atau informasi yang diteliti sebelumnya, sifat atau kepribadian ini telah dikembangkan. Ciri-ciri ini dapat bermanifestasi sebagai pengetahuan, pengalaman, tenaga kerja, atau berada di posisi yang sama.¹⁴ Untuk mengambil sampel, kriteria harus ditetapkan terlebih dahulu. Kriteria yang disebutkan didasarkan pada gagasan bahwa sumber data yang diperoleh terkait dengan materi pelajaran yang dipelajari. Orang-orang ini dikonsultasikan sebagai informan:

1. Konsumen Perumahan Bukit Citra Lestari

¹⁴Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, Hal. 159

2. Bagian Pemasaran Perumahan Bukit Citra Lestari

6. Analisa Data

Data akan dianalisis secara kualitatif setelah terkumpul seluruhnya, yaitu penelitian yang difokuskan pada upaya pencarian yang menekankan informasi berkualitas tentang topik yang sedang diteliti.¹⁵ Sebagaimana ditunjukkan dalam pemaparan skripsi Bab IV, pendekatan kualitatif digunakan dalam analisis data untuk menjelaskan deskripsi topik yang diteliti dalam bentuk deskripsi frasa yang dibagi ke dalam kategori.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini disusun secara logis, bab demi bab. Setiap bab adalah bagian penting dari bab yang lain, dan subbab disertakan dalam setiap bab untuk mempermudah perbandingan antara bab. Ini adalah strukturnya:

Bab latar belakang, bab masalah, bab tujuan penelitian dan penulisan, bab kerangka konseptual, bab landasan teori, bab metode penelitian, dan bab sistematika penulisan akan dibahas pada Bab I yang merupakan bab pendahuluan. Perdebatan bab pertama ini berfungsi baik sebagai pendahuluan dan/atau kerangka umum untuk pembahasan bab-bab selanjutnya.

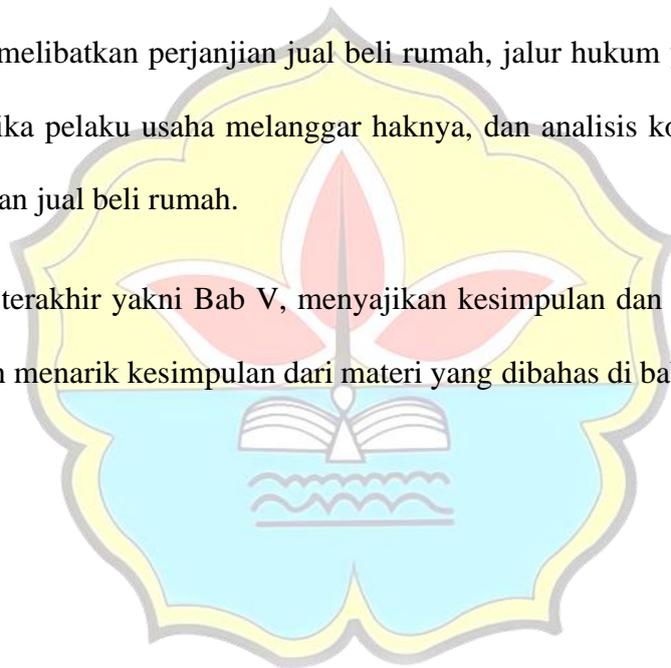
Selain itu, Bab II bab ini akan memberikan gambaran tentang Perjanjian Jual Beli. Gambaran umum ini dibagi menjadi empat sub-bab: pengertian Perjanjian Jual Beli, ketentuan hukumnya, formatnya, dan kesimpulannya.

¹⁵Sudirman, dkk, *Metodelogi Penelitian Kuantitatif*, Magnum Pustaka Utama, Yogyakarta, 2020, Hal. 11

Bab selanjutnya adalah Bab III yang dipecah menjadi berbagai sub bab dan memuat undang-undang yang berkaitan dengan perlindungan konsumen. Pengertian hukum perlindungan konsumen dicakup, diikuti dengan pedoman asas-asas hukum, hak dan tanggung jawab bagi konsumen dan pengembang, penyelesaian sengketa, dan sanksi.

Analisis perlindungan konsumen Perjanjian Jual Beli Perumahan Bukit Citra Lestari dimuat dalam Bab IV. Topik bab ini dimulai dengan tinjauan kasus-kasus yang melibatkan perjanjian jual beli rumah, jalur hukum yang tersedia bagi konsumen jika pelaku usaha melanggar haknya, dan analisis konsekuensi hukum dari perjanjian jual beli rumah.

Bab terakhir yakni Bab V, menyajikan kesimpulan dan saran yang dinilai perlu setelah menarik kesimpulan dari materi yang dibahas di bab-bab lainnya.



BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN

A. Pengertian Perjanjian Jual Beli Perumahan

Suatu sistem perjanjian jual beli adalah ketika seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang setuju untuk membeli sesuatu. Peristiwa ini menghasilkan suatu hubungan yang disebut perjanjian jual beli. Perjanjian terdiri dari kumpulan kata-kata yang diucapkan atau ditulis yang berisi perjanjian atau komitmen.¹⁶

Oleh karena itu, perjanjian menerbitkan perikatan dalam hubungannya dengan perikatan. Sumber perikatan termasuk perjanjian jual beli. Dua pihak setuju untuk melakukan sesuatu dalam suatu perjanjian, yang juga disebut persetujuan. Dimungkinkan untuk mengatakan bahwa kata "persetujuan" dan "perjanjian" memiliki arti yang sama. Karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis, istilah "kontrak" lebih singkat.

Seperti yang disebutkan sebelumnya, perjanjian merupakan sumber terpenting yang menghasilkan perjanjian; namun, ada sumber lain yang menghasilkan perjanjian. Sumber-sumber lain ini dihubungkan dengan istilah "perjanjian" dan "undang-undang".¹⁷

¹⁶Subekti, *Op. Cit.*, Hal. 185

¹⁷Purwahid Patrik, *Definisi Perjanjian*, Bina Aksara, Jakarta, 2012, Hal. 42

B. Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli

Dalam sistem, suatu perjanjian jual beli adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan sesuatu jual beli. Peristiwa ini menghasilkan suatu hubungan yang disebut perikatan antara dua orang tersebut. Untuk menentukan apakah seseorang terlibat dalam perjanjian jual beli atau tidak, kita harus memahami syarat sah perjanjian tersebut. Syarat sah perjanjian tersebut terdiri dari:¹⁸

1. Kata sepakat dari dua pihak atau lebih.

Salah satu karakteristik utama perjanjian adalah adanya kata sepakat, yaitu pernyataan kehendak beberapa orang; misalnya, perjanjian jual beli hanya dapat dibuat dengan kerja sama dua orang atau lebih atau dapat "dibangun" oleh tindakan beberapa orang. Akibatnya, perjanjian dikategorikan sebagai perbuatan hukum berganda.

2. Kata sepakat yang tercapai harus bergantung kepada para pihak.

Kata sepakat tercapai ketika satu pihak setuju dengan apa yang ditawarkan oleh pihak lainnya. Dengan kata lain, semua pihak setuju. Namun, keinginan para pihak tidak cukup. Selain itu, keinginan tersebut harus dikomunikasikan. Tidak akan ada konsekuensi hukum hanya karena keinginan para pihak. Para pihak harus mencapai kesepakatan sebelum perjanjian dibuat.

3. Keinginan atau tujuan para pihak untuk timbulnya akibat hukum.

¹⁸I Wayan Wiryawan, *Surat Perjanjian Perikatan Jual-Beli Tanah*, Jurnal Hukum, Universitas Udayana, Volume 2, Nomor 4, 2016, Hal. 11

Tidak semua janji yang dibuat dalam kehidupan sehari-hari membawa akibat hukum. Memang, janji-janji tersebut dapat menghasilkan kewajiban sosial atau kesusilaan, tetapi mereka tidak muncul sebagai akibat hukum.

Ada kemungkinan para pihak tidak menyadari bahwa janji yang mereka buat tidak memiliki konsekuensi hukum. Semua bergantung pada situasi saat ini dan praktik masyarakat. Faktor-faktor ini harus dipertimbangkan saat menentukan apakah pernyataan kehendak yang muncul sebagai janji akan menghasilkan konsekuensi hukum atau hanya kewajiban sosial dalam masyarakat.

4. Keinginan atau kemauan para pihak saja tidaklah cukup untuk memunculkan akibat hukum.

Perjanjian juga harus memiliki elemen bahwa konsekuensi hukum adalah untuk kepentingan pihak yang satu atas beban pihak yang lain atau bersifat timbal balik. Perlu diperhatikan bahwa hukum perjanjian hanya dapat mengikat dua pihak, tidak dapat mengikat pihak ketiga, dan tidak dapat membawa kerugian. Ini adalah dasar umum untuk hukum kontrak dan tercantum dalam Pasal 1315 KUHPerdara jo. Pasal 1340 KUHPerdara, yang menetapkan bahwa perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.

5. Dibuat dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan.

Para pihak biasanya memutuskan bentuk perjanjian sendiri. Namun, undang-undang menetapkan bahwa beberapa perjanjian tertentu harus dibuat dalam bentuk tertentu. Penetapan bentuk yang diwajibkan membuat akta menjadi syarat mutlak bagi terjadinya perbuatan hukum tersebut.

C. Bentuk Perjanjian Jual Beli

Jenis perjanjian jual beli berbeda dalam beberapa cara. Berikut adalah beberapa contoh perbedaan tersebut:

1. Perjanjian Timbal Balik.

Perjanjian yang menimbulkan kewajiban penting bagi kedua belah pihak disebut perjanjian timbal balik.

2. Perjanjian Cuma-Cuma.

Perjanjian yang hanya menguntungkan salah satu pihak disebut perjanjian gratis.

3. Perjanjian Atas Beban.

Perjanjian atas beban adalah ketika tindakan satu pihak bertentangan dengan tindakan pihak lain dan ada hubungan hukum antara kedua tindakan.

4. Perjanjian Bernama.

Perjanjian yang memiliki nama sendiri disebut "perjanjian bernama". Perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang sesuai dengan jenis perjanjian yang biasa dilakukan. Bab V hingga Bab XVIII KUHPerdara berisi perjanjian ini.

5. Perjanjian Publik.

Perjanjian yang salah satu pihaknya adalah pemerintah dan pihak lainnya adalah swasta disebut perjanjian publik karena sebagian atau seluruhnya

diatur oleh hukum publik. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian ikatan dinas dan pengadaan barang pemerintahan.

6. Perjanjian Obligatoir.

Perjanjian di mana dua pihak setuju untuk menyerahkan sesuatu kepada pihak lain (perjanjian yang menimbulkan perikatan) disebut perjanjian obligatoir.

7. Perjanjian Kebendaan.

Perjanjian kebendaan adalah ketika seseorang menyerahkan haknya atas sesuatu benda kepada pihak lain, yang juga membuat pihak tersebut bertanggung jawab untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain.

8. Perjanjian Konsensual.

Perjanjian di mana kedua belah pihak mencapai kesepakatan mengenai niat untuk mengadakan perikatan disebut perjanjian konvensional.

9. Perjanjian Riil.

Di dalam Kode Hukum Perdata, ada juga perjanjian yang hanya berlaku setelah barang diserahkan, yang disebut perjanjian riil. Misalnya, perjanjian penitipan barang atau pinjam pakai.

10. Perjanjian Liberatoir.

Perjanjian yang membebaskan hutang atau pembebasan hutang adalah jenis perjanjian di mana para pihak dibebaskan dari tanggung jawab yang mereka miliki saat ini.

11. Perjanjian Pembuktian.

Perjanjian pembuktian adalah perjanjian di mana dua pihak memberikan bukti antara satu sama lain.

12. Perjanjian Tidak Bernama.

Perjanjian perjanjian yang tidak diatur oleh KUHPerdara tetapi ada dalam masyarakat disebut "perjanjian tidak disebut". Perjanjian pemasaran dan kerja sama adalah contoh dari jenis perjanjian ini. Prakteknya, perjanjian ini berasal dari asas kebebasan berkontrak untuk mengadakan perjanjian.

13. Perjanjian Untung-untungan.

Perjanjian untung-untungan, seperti asuransi, adalah perjanjian yang objeknya ditentukan kemudian.

14. Perjanjian Campuran.

Perjanjian campuran adalah jenis perjanjian yang menggabungkan berbagai komponen. Misalnya, pemilik hotel menyewakan kamar (sewa menyewa) tetapi juga menjual makanan (jual beli) dan memberikan pelayanan.¹⁹

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian adalah suatu tindakan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih. Peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan suatu hal disebut sebagai pengungkapan perjanjian.²⁰

Suatu perjanjian adalah ketika seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang setuju untuk melakukan sesuatu. Dari peristiwa ini, muncul hubungan

¹⁹Purwahid Patrik, *Op. Cit.*, Hal. 98

²⁰Subekti, *Op. Cit.*, Hal. 37

yang disebut perikatan antara mereka. Perjanjian menciptakan hubungan antara dua pihak yang bertanggung jawab untuk membuatnya. Perjanjian, dalam bentuknya saat ini, terdiri dari kumpulan kata-kata yang berisi perjanjian atau komitmen yang diucapkan atau ditulis.²¹

Oleh karena itu, perjanjian menerbitkan perikatan dalam hubungannya dengan perikatan. Sumber perikatan termasuk perjanjian. Dua pihak setuju untuk melakukan sesuatu dalam suatu perjanjian, yang juga disebut persetujuan. Dimungkinkan untuk mengatakan bahwa kata "persetujuan" dan "perjanjian" memiliki arti yang sama. Karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis, istilah "kontrak" lebih singkat.

Seperti yang disebutkan sebelumnya, perjanjian merupakan sumber terpenting yang menghasilkan perjanjian; namun, ada sumber lain yang menghasilkan perjanjian. Sumber-sumber lain ini dihubungkan dengan istilah "perjanjian" dan "undang-undang".²²

Perjanjian adalah sumber terpenting dari perikatan, seperti yang kita katakan sebelumnya. Dijelaskan di sini bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa atau hal yang konkrit, sedangkan perikatan adalah suatu konsep abstrak. Kita tidak dapat melihat hubungan dengan mata kepala kita. Kita hanya dapat membayangkannya dalam pikiran kita, tetapi kita dapat melihatnya atau membacanya atau mendengarkan perkataan-perkataannya.

²¹*Ibid.*, Hal. 207

²²Purwahid Patrik, *Op. Cit.*, Hal. 142

D. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli

Berakhirnya perjanjian jual beli: Berakhirnya suatu perjanjian dapat terjadi ketika prestasi atau perjanjian tertentu terpenuhi dan syarat-syarat tertentu dipenuhi, seperti habisnya jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian atau dalam perjanjian pinjaman, semua hutang dan bunga atau denda jika ada telah dibayarkan. Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1380, pembayaran, penawaran, pembayaran tunai, diikuti dengan penitipan atau penyimpanan, percampuran utang, pembebasan utang, musnahnya barang yang terutang, kebatalan dan pembatalan, berlakunya syarat batal, dan kadaluarsa adalah semua alasan yang dapat menyebabkan hapus perikatan.²³

Para pihak yang melaksanakan perikatan dapat menghasilkan akibat tertentu yang dijamin oleh undang-undang. Akibatnya, prestasi atau perikatan yang disepakati dan syarat-syarat tertentu dalam kontrak dapat menyebabkan perikatan berakhir atau dihapus bagi para pihak. Dalam hal ini, BW juga membahas berakhirnya atau hapusnya perikatan yang disebabkan oleh peristiwa hukum, di antaranya sebagai berikut:²⁴

1. Jangka Waktu Berlakunya Kontrak Berakhir.

Berdasarkan asas kebebasan membuat kontrak, pihak-pihak dapat memutuskan sendiri berapa lama kontrak berlaku berdasarkan asumsi bahwa mereka akan dapat memperoleh keuntungan finansial dari kontrak selama jangka waktu tersebut. Ini juga ditemukan dalam Pasal 1646 BW,

²³Setiawan, *Op. Cit.*, Hal. 282

²⁴*Ibid.*, Hal. 284

ayat (1), yang menyatakan bahwa "persekutuan berakhir dengan lewatnya jangka waktu untuk mana persekutuan telah diadakan." Pasal 1066 BW, yang menyatakan bahwa "Persetujuan yang sedemikian hanyalah mengikat untuk selama lima tahun, namun setelah lewatnya jangka waktu ini, dapatlah persetujuan itu diperbaharui."

2. Pembuat Kontrak Meninggal Dunia.

Jika salah satu pihak atau kedua belah pihak yang bertanggung jawab atas kontrak meninggal dunia, kontrak tersebut dapat berakhir atau dianggap tidak berlaku lagi. Selain itu, Pasal 1646, ayat (4) BW menyatakan bahwa "Persekutuan berakhir jika salah seorang sekutu meninggal dunia, ditaruh di bawah pengampuan, atau dinyatakan pailit".

3. Pembuat Kontrak Mengakhiri Kontrak

Selama jangka waktu yang ditetapkan oleh undang-undang untuk kontrak yang dibuat oleh para pihak, kontrak dapat berakhir atau dihapus jika salah satu dari dua pihak atau kedua belah pihak sebagai subjek hukum menyatakan mengakhiri kontrak. Selain itu, Pasal 1603, huruf n BW menyatakan bahwa "masing-masing pihak dapat mengakhiri hubungan kerjanya tanpa pemberitahuan penghentian atau mengindahkan ketentuan-ketentuan yang berlaku untuk pemberitahuan-pemberitahuan penghentian atau apabila ia mengakhiri hubungan kerja secara demikian itu karena suatu alasan yang mendesak yang seketika diberitahukan kepada pihak lawan."²⁵

²⁵*Ibid.*, Hal. 286

Menurut para ahli, Achmad Anwari mengartikan kredit sebagai pemberian prestasi kepada orang lain. Prestasi, atau jasa, itu akan dikembalikan pada waktu yang akan datang dengan biaya sebagai balas jasa.²⁶

Berdasarkan waktu dan jumlah kredit yang digunakan, kredit dapat dibagi menjadi tiga kategori, yaitu:

1) Kredit investasi adalah jenis kredit jangka menengah atau panjang yang diberikan kepada debitur untuk membiayai perbaikan, modernisasi, perluasan, atau pembukaan proyek baru;

2) Kredit modal kerja, yaitu kredit yang diberikan dalam bentuk rupiah atau valuta asing untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dalam jangka waktu tidak lebih dari satu tahun dan dapat diperpanjang sesuai kesepakatan antara pihak yang bersangkutan;

3) Kredit konsumsi adalah kredit jangka pendek atau panjang yang diberikan kepada debitur untuk membiayai kebutuhan dasar rumah tangga. Kredit ini dilunasi dari pendapatan bulanan debitur.²⁷

Jaminan, juga dikenal sebagai agunan, adalah harta benda milik debitur atau pihak ketiga yang diikat sebagai alat pembayar jika terjadi wanprestasi terhadap pihak ketiga. Jaminan dalam arti yang lebih luas mencakup hal-hal lain seperti kemampuan debitur untuk menjalankan bisnis mereka sendiri, bukan hanya harta yang ditanggung. Untuk jaminan jenis ini, officer pembiayaan harus memiliki kemampuan analisis untuk

²⁶Subekti, *Op. Cit.*, Hal. 137

²⁷*Ibid.*, Hal. 138-139

memeriksa kelompok usaha nyata debitur serta menambah keyakinan bahwa debitur dapat mengembalikan pembiayaan yang telah diberikan berdasarkan prinsip-prinsip.²⁸

Dalam pembiayaan, jaminan memiliki dua tujuan. Pertama, digunakan untuk membayar hutang jika terjadi waprestasi atas pihak ketiga, misalnya dengan menguangkan atau menjual jaminan tersebut. Kedua, terkait dengan fungsi pertama, berfungsi sebagai pengukur jumlah pembiayaan yang akan diberikan kepada pihak debitur. Pembiayaan tidak boleh melampaui nilai harta yang dijamin.²⁹

Secara umum, jaminan berfungsi sebagai jaminan untuk melunasi kredit pembiayaan. Jaminan pembiayaan berupa watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha yang dimiliki debitur merupakan jaminan immateriil yang berfungsi sebagai jaminan pertama. Dengan jaminan immateriil ini, debitur diharapkan dapat mengelola bisnisnya dengan baik sehingga mereka dapat menghasilkan pendapatan dan keuntungan bisnis untuk melunasi pembiayaan sesuai dengan janji. Agunan sebagai jaminan pembiayaan berfungsi sebagai jalan keluar kedua.³⁰

Apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya melalui cara pertama, penjualan eksekusi agunan baru dapat dilakukan sebagai cara kedua. Perjanjian Jaminan terdiri dari hal-hal berikut:

1. Perjanjian jaminan adalah perjanjian yang terjadi sebagai hasil dari perjanjian pokok.

²⁸*Ibid.*, Hal. 140

²⁹*Ibid.*, Hal. 141

³⁰Abdul Kadir Muhammad, *Op. Cit.*, Hal. 224

2. Perjanjian jaminan adalah accesoir.
3. Sifat Accesoir karena perjanjian jaminan muncul karena adanya perjanjian pokok; jika tidak ada perjanjian pokok, perjanjian jaminan tidak akan ada.³¹

Berikut adalah prinsip-prinsip dasar hukum jaminan:

Semua hak, fidus, dan publisitas harus didokumentasikan sebagai asas publisitas. Tujuan dari pendaftaran adalah untuk memberi tahu pihak ketiga bahwa ada jaminan dalam kuperdata.³²

Dalam Kuhperdata, jaminan adalah sebagai berikut:

1. Bagian dari hak benda yang diatur dalam Buku II KUHPERdata adalah jaminan, yang didefinisikan dalam KUHPERdata sebagai hak kebendaan.
2. Dilihat dari struktur KUHPERdata, seolah-olah hukum jaminan hanya mencakup jaminan kebendaan karena buku II tentang benda mengatur jaminan kebendaan, sedangkan perjanjian jaminan perorangan (persoonlijke zekerheidsrechten, personal guaranty), seperti perjanjian penangungan (borgtocht), adalah salah satu jenis perjanjian yang diatur dalam buku III tentang perikataan.
3. Sebenarnya, baik perjanjian jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan berasal dari perjanjian, tetapi dalam sistem KUHPERdata,

³¹*Ibid.*, Hal. 225

³²*Ibid.*, Hal. 226

keduanya dipisahkan. Akibatnya, seolah-olah hanya jaminan kebendaan yang merupakan objek hukum jaminan.³³

Berikut ini adalah definisi Jaminan Kebendaan:

1. Adanya benda tertentu yang diikat secara khusus adalah yang dimaksud dengan jaminan kebendaan.

2. Namun, jaminan perorangan menunjukkan bahwa pihak ke tiga akan berkomitmen untuk memenuhi utang debitur jika debitur tidak melakukan apa yang mereka janjikan.³⁴

Selain bentuk perjanjian yang paling dasar itu, jaminan tentunya harus ada. Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk memberi mereka keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang dihasilkan dari perikatan. Hukum Jaminan adalah keseluruhan dari kaidah yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam hal pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas atau kredit. Hukum tentang jaminan.³⁵

Perjanjian dengan ancaman hukuman atau denda ini biasanya menetapkan hukuman yang sangat berat, terkadang terlalu berat. Jika perjanjian telah sebagian dipenuhi, pasal 1309 memberikan kepada hakim wewenang untuk mengurangi atau meringankan hukuman. Dengan demikian, asal debitur mulai memenuhi kewajibannya, hakim dapat meringankan hukuman jika dianggap terlalu berat. Sistem terbuka dan

³³*Ibid.*, Hal. 227

³⁴*Ibid.*, Hal. 228

³⁵*Ibid.*, Hal. 220

azas konsensualisme dalam hukum perjanjian adalah dua jenis sistem yang dikenal dalam perikatan.³⁶

Disebutkan bahwa hukum benda memiliki sistem tertutup, sedangkan hukum perjanjian memiliki sistem terbuka, yang berarti bahwa macam-macam hak atas benda terbatas dan peraturan yang mengatur hak-hak tersebut bersifat memaksa. Di sisi lain, hukum perjanjian memberikan masyarakat kebebasan yang luas untuk mengadakan perjanjian apa pun, selama perjanjian tersebut tidak melanggar kesusilaan atau ketertiban umum.³⁷

Pasal-pasal dalam hukum perjanjian dianggap sebagai hukum pelengkap atau hukum pilihan, dan jika pihak-pihak yang membuat perjanjian menginginkannya, pasal-pasal tersebut dapat dihapus. Mereka diberi kebebasan untuk mengatur kepentingan mereka sendiri dalam perjanjian yang mereka buat. Nama "hukum pelengkap" itu tepat karena pasal-pasal hukum perjanjian itu dapat dianggap melengkapi perjanjian yang dibuat secara tidak lengkap.

Dalam KUHPerdara, sistem terbuka yang mengandung asas kebebasan membuat perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1338 ayat 1 yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Dengan kata "semua", pasal tersebut seolah-olah menegaskan kepada masyarakat bahwa

³⁶*Ibid.*, Hal. 226

³⁷*Ibid.*, Hal. 227

membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja dan tentang apa saja diperbolehkan.

Suatu asas yang dikenal sebagai asas konsensualisme berlaku dalam hukum perjanjian. Kata ini berasal dari perkataan Latin "konsensus", yang berarti "sepakat". Konsensualisme tidak berarti bahwa seseorang harus setuju untuk membuat perjanjian. Ini seharusnya, karena suatu perjanjian, yang juga disebut sebagai persetujuan, menunjukkan bahwa dua pihak telah mencapai kesepakatan atau kesepakatan mengenai suatu hal. Asas konsensualisme pada dasarnya adalah bahwa perjanjian dan perikatan muncul dari saat kesepakatan tercapai.³⁸

Disebutkan juga bahwa perjanjian biasanya "konsensual". Ada kalanya undang-undang menetapkan bahwa suatu perjanjian harus dibuat secara tertulis (perjanjian perdamaian) atau dengan akta notaris (perjanjian penghibahan barang tetap), tetapi ini adalah pengecualian lain, karena perjanjian itu sudah sah secara hukum karena sudah mengikat.³⁹

Berdasarkan apa yang disebutkan di atas, kita dapat mengambil kesimpulan bahwa kredit terdiri dari hal-hal berikut:

1. Kepercayaan diberikan oleh bank sebagai dasar utama untuk memberikan kredit yang berani. Ini adalah keyakinan si pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan, baik itu uang, barang, atau jasa, akan diterima kembali di masa mendatang dalam jangka waktu kredit kepercayaan. Oleh karena itu, sebelum memberikan kredit, kondisi

³⁸*Ibid.*, Hal. 112

³⁹*Ibid.*, Hal. 113

nasabah harus diperiksa secara menyeluruh, baik secara internal maupun eksternal. Kondisi pemohon kredit saat ini dan sebelumnya juga harus diperiksa untuk mengevaluasi kejujuran dan ikhtisar nasabah terhadap bank.

2. Kesepakatan: Selain elemen keyakinan di dalam kredit, juga merupakan elemen kesepakatan antara pemberi kredit dan penerima kredit. Masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing dalam suatu perjanjian yang menggambarkan kesepakatan ini. Sebelum kredit diberikan, kesepakatan ini kemudian dimasukkan ke dalam akad kredit dan ditandatangani oleh kedua belah pihak.

3. Waktu: Setiap kredit diberikan dengan jangka waktu tertentu, yang mencakup waktu yang diperlukan untuk mengembalikan kredit, baik itu jangka pendek (kurang dari 1 tahun), jangka menengah (antara 1 dan 3 tahun), atau jangka panjang (lebih dari 3 tahun).

4. Resiko: Tenggang waktu dalam pengembalian kredit menimbulkan risiko tidak tertagih atau pemberian kredit yang tertunda. Semakin lama jangka waktu kredit, semakin besar risikonya, dan sebaliknya. Risiko ini ditanggung oleh bank, baik risiko yang disebabkan oleh nasabah maupun risiko yang tidak sengaja, seperti bencana alam atau bangkrutnya bisnis nasabah tanpa alasan lain yang menyebabkan nasabah tidak mampu melunasi kreditnya.

5. Balas jasa adalah keuntungan yang diperoleh bank sebagai akibat dari memberikan kredit. Balas jasa ini biasanya disebut bunga oleh

bank. Selain memberikan balas jasa dalam bentuk bunga, bank juga membebankan biaya administrasi kredit kepada nasabah, yang juga merupakan keuntungan bank.



BAB III

TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN

A. Pengertian Perlindungan Konsumen

Sangat penting bagi suatu negara untuk memiliki perlindungan hukum yang mencakup berbagai aspek kehidupan, seperti ekonomi, sosial, dan budaya. Dalam hal ini, negara harus memberikan perlindungan hukum kepada setiap warganya, seperti halnya Indonesia, yang merupakan negara hukum, dan harus hadir di masyarakat untuk memberikan perlindungan hukum kepada warganya. Berdasarkan Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara, prinsip perlindungan hukum di Indonesia berarti pengakuan dan perlindungan harkat dan martabat manusia, yang berasal dari Pancasila.⁴⁰

Untuk melindungi konsumen dari hal-hal yang merugikan mereka sendiri, istilah "perlindungan konsumen" digunakan untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada mereka. Pasal 1 ayat (1) dari Undang-Undang Perlindungan Konumen menyatakan bahwa segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk melindungi konsumen termasuk dalam perlindungan konsumen.

Perlindungan konsumen mencakup cakupan yang luas dan mencakup perlindungan konsumen terhadap barang dan jasa, mulai dari proses pembelian hingga konsekuensi dari pemakaian barang dan jasa tersebut.

⁴⁰Muchsin, "*Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*", Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, Hal. 20

Di lapangan, ditemukan bahwa developer perumahan menghindari denda, sita, penalti, dan bunga dalam kredit kepemilikan rumah. Alasan developer menghindari denda, sita, penalti, dan bunga adalah supaya konsumen terlindungi dari hal-hal yang dapat merugikan mereka sendiri.⁴¹

Menurut Soetjipto Rahardjo:

Adanya upaya untuk melindungi kepentingan seseorang dengan memberikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam kepentingan tersebut dikenal sebagai perlindungan hukum. Selain itu, disebutkan bahwa salah satu sifat hukum adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat. Oleh karena itu, kepastian hukum harus digunakan untuk melindungi masyarakat.⁴²

Berdasarkan penjelasan di atas, penulis dapat membuat kesimpulan bahwa adanya perlindungan hukum akan menjamin kepastian hukum kepada masyarakat dan memberi pengayoman kepada masyarakat yang diberikan oleh negara. Perlindungan hukum dapat dianggap sebagai perlindungan hukum jika mengandung unsur-unsur berikut: pengayoman pemerintah terhadap warganya, jaminan kepastian hukum yang berkaitan dengan hak-hak warga negara, dan adanya sanksi hukum.⁴³

⁴¹*Ibid.*

⁴²Satjipto Raharjo, *Sisi-sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2003, Hal. 121

⁴³Satjipto Raharjo, "Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat yang Sedang Berubah", *Jurnal Masalah Hukum*, 1993, Hal. 56

Berlindungan hukum tidak akan memberikan perlindungan kepada warga negara jika unsur-unsur tersebut tidak terpenuhi. Pada dasarnya, hanya peraturan yang dibuat oleh perbankan dan lembaga keuangan yang mengatur konsumen kredit kepemilikan rumah di Indonesia; tidak ada peraturan undang-undang khusus yang mengatur ini. Ketika datang ke kredit kepemilikan rumah (KPR), sangat penting untuk melindungi pelanggan.

Pemerintah mengatur perlindungan konsumen dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, bersama dengan peraturan lain yang mengatur perlindungan konsumen Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Konsumen dapat diklasifikasikan menjadi tiga batasan, yaitu:⁴⁴

1. Konsumen komersial adalah setiap orang yang mendapatkan barang dan/atau jasa yang digunakan untuk memproduksi barang dan/atau jasa lain dengan tujuan mendapatkan keuntungan. Istilah "konsumen komersial" juga digunakan untuk menggambarkan setiap orang yang mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut dengan tujuan mendapatkan keuntungan.
2. Konsumen antara—juga disebut sebagai konsumen intermediary—adalah setiap orang yang membeli barang dan jasa untuk dijual kembali dengan tujuan mendapatkan keuntungan.
3. Konsumen akhir, juga disebut sebagai konsumen akhir, adalah setiap orang yang membeli dan menggunakan barang dan jasa untuk memenuhi

⁴⁴Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Kencana, Jakarta, 2016, Hal. 17- 18

kebutuhan pribadi, keluarga, orang lain, dan makhluk hidup lainnya, bukan untuk dijual kembali atau menghasilkan keuntungan.

B. Bentuk-Bentuk Perlindungan Konsumen Perumahan

Ketentuan berikut harus dipenuhi oleh perlindungan konsumen perumahan, seperti konsumen perumahan umumnya :

Pasal 9

(1) Seseorang yang melakukan bisnis tidak boleh menjual, memproduksi, atau mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar dan/atau seolah-olah:

- a. barang tersebut memenuhi syarat dan/atau memiliki fitur khusus, harga, standar mutu, gaya atau mode, fitur, riwayat, atau tujuan tertentu;
- b. barang tersebut baru dan dalam kondisi baik;
- c. barang dan/atau jasa tersebut telah diterima dan/atau memiliki sponsor, persetujuan, perlengkapan, keuntungan, karakteristik kerja, atau aksesoris tertentu;
- d. barang dan/atau jasa ini dibuat oleh organisasi yang memiliki sponsor, persetujuan, atau afiliasi;
- e. barang dan jasa tersebut dapat diakses;
- f. produk tidak memiliki cacat tersembunyi;
- g. barang tersebut adalah bagian dari barang tertentu;
- h. barang tersebut berasal dari wilayah tertentu; menurunkan barang dan/atau jasa lain secara langsung atau tidak langsung;

- i. menggunakan kata-kata yang tidak tepat, seperti aman, tidak berbahaya, tidak mengandung risiko atau efek samping, sehingga tampak seperti penjelasan yang lengkap;
- j. menawarkan sesuatu yang mengandung keyakinan yang tidak jelas.

(2) Dilarang untuk memperdagangkan barang dan jasa sebagaimana disebutkan pada ayat (1).

(3) Penawaran, promosi, dan pengiklanan barang dan/atau jasa tersebut dilarang oleh perusahaan yang melanggar ayat (1).

Pasal 10

Seseorang yang bekerja untuk menjual barang dan/atau jasa yang dimaksudkan untuk diperdagangkan tidak boleh menawarkan, mempromosikan, mengiklankan atau membuat pernyataan yang tidak benar atau menyesatkan tentang hal-hal berikut:

- a. biaya suatu barang dan/atau jasa;
- b. manfaat suatu barang atau jasa;
- c. kondisi, kewajiban, jaminan, hak atau kerugian atas suatu barang atau jasa;
- d. harga yang didiskon atau hadiah yang menarik;
- e. potensi risiko yang terkait dengan penggunaan barang dan/atau jasa.

Pasal 11

Dilarang bagi perusahaan yang menjual barang melalui lelang atau obral untuk mengelabui atau menyesatkan pelanggan dengan :

- a. menyatakan bahwa barang dan jasa tersebut telah memenuhi standar mutu tertentu;
- b. menggambarkan barang dan jasa tersebut seolah-olah tidak memiliki kelemahan tersembunyi;
- d. tidak memiliki keinginan untuk menjual produk yang telah ditawarkan, tetapi lebih suka menjual produk lain;
- e. tidak menyediakan barang dalam jumlah yang cukup dan/atau dalam jumlah tertentu dengan tujuan menjual barang lain;
- f. tidak menyediakan jasa dalam jumlah atau kapasitas yang cukup untuk menjual jasa yang berbeda;
- g. sebelum melakukan obral, menaikkan harga atau tarif barang dan jasa.

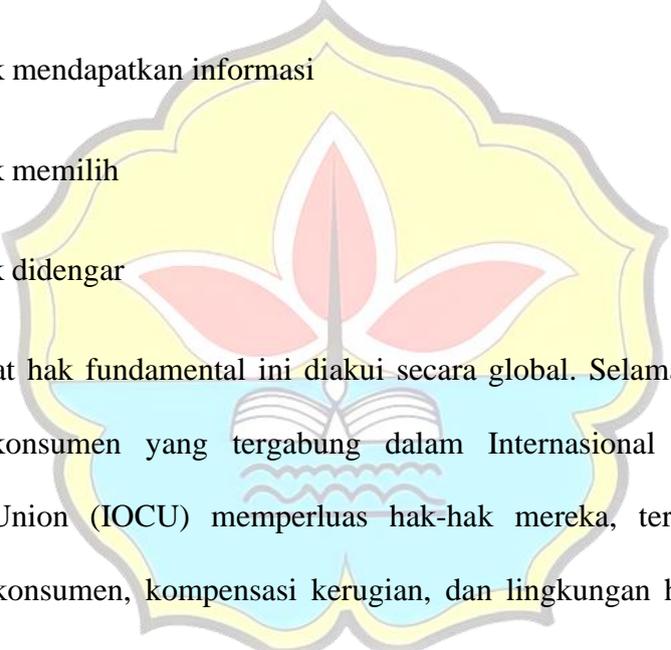
Pasal 12

Dalam waktu dan jumlah tertentu, pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, atau mengiklankan suatu barang dan jasa dengan harga atau tarif tertentu jika mereka tidak bermaksud untuk melaksanakannya sesuai dengan waktu dan jumlah yang ditawarkan, dipromosikan, atau diiklankan.

Konsumen dirugikan karena pengembang perumahan gagal. Ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

memberikan perlindungan kepada pembeli dan konsumen produk perusahaan lainnya. Dengan demikian, jika pembeli perumahan syariah merasa dirugikan sebagai konsumen dari produk tersebut, mereka akan dilindungi. Konsumen memiliki hak yang sama seperti konsumen. Karena Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen telah menjelaskan hal ini secara eksplisit. Secara umum diketahui bahwa konsumen memiliki empat hak dasar, yaitu :

- 1) Hak untuk mendapatkan keamanan
- 2) Hak untuk mendapatkan informasi
- 3) Hak untuk memilih
- 4) Hak untuk didengar



Empat hak fundamental ini diakui secara global. Selama bertahun-tahun, organisasi konsumen yang tergabung dalam Internasional Organization of Consumer Union (IOCU) memperluas hak-hak mereka, termasuk akses ke pendidikan konsumen, kompensasi kerugian, dan lingkungan hidup yang sehat dan baik. Namun, beberapa organisasi konsumen menolak hak-hak tersebut. Mereka bebas untuk menerima apa pun atau sebagian dari itu. Salah satu contohnya adalah YLKI (Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia), yang telah membuat keputusan untuk menambahkan satu hak tambahan ke dalam empat hak dasar konsumen, yaitu hak untuk lingkungan hidup yang sehat dan sehat. YLKI menyebut hak ini sebagai panca hak konsumen.

Selain itu, undang-undang Perlindungan Konsumen mengakomodasi empat hak dasar yang dikemukakan oleh John F. Kennedy. Karena UUPK (Undang-Undang Perlindungan Konsumen) secara eksplisit mengecualikan bidang pengelolaan lingkungan dan Hak Atas Kekayaan Intelektual (HAKI), hak konsumen untuk memiliki lingkungan hidup yang baik dan sehat tidak dimasukkan dalam UUPK (Undang-Undang Perlindungan Konsumen).⁴⁵

Dengan mempertimbangkan hak-hak yang disebutkan di atas, ada sepuluh jenis hak konsumen, yaitu:

1) Hak atas keamanan dan keselamatan;

Hak atas keamanan dan keselamatan dimaksudkan untuk memastikan bahwa pelanggan merasa aman dan aman saat menggunakan barang atau jasa yang mereka beli, sehingga mereka tidak mengalami kerugian fisik atau mental saat menggunakan barang atau jasa tersebut.

2) Hak untuk memperoleh informasi;

Konsumen memiliki hak atas informasi yang jelas dan akurat sehingga mereka dapat memilih produk yang sesuai dengan kebutuhannya dan menghindari kerugian yang disebabkan oleh penggunaan produk yang salah. Informasi yang dimaksudkan untuk konsumen ini termasuk manfaat produk, efek samping, tanggal kadaluwarsa, dan identitas produsen. Informasi tersebut dapat dikomunikasikan secara lisan maupun tulisan,

⁴⁵Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, Hal. 30

seperti melalui label produk dan iklan produsen di media cetak dan elektronik.

3) Hak untuk memilih;

Tujuan dari hak untuk memilih ini adalah untuk memberikan konsumen kebebasan untuk memilih produk-produk tertentu yang sesuai dengan kebutuhannya tanpa adanya paksaan dari pihak lain. Berdasarkan hak untuk memilih ini, konsumen berhak untuk memutuskan untuk membeli atau tidak produk tertentu, serta untuk memilih kualitas dan kuantitas produk yang mereka pilih.

4) Hak untuk didengar;

Salah satu hak konsumen adalah hak untuk didengar. Ini berarti mereka memiliki hak untuk menghindari kerugian lebih lanjut. Hak ini dapat berupa pernyataan atau pendapat tentang kebijakan pemerintah yang berkaitan dengan kepentingan konsumen, atau pertanyaan tentang hal-hal yang berkaitan dengan produk tertentu jika informasi yang diperoleh tentang produk tersebut tidak cukup, atau pengaduan atas kerugian yang telah dialami akibat penggunaan produk tertentu. Hak-hak ini dapat dicapai baik secara individu maupun kelompok, baik secara langsung maupun melalui lembaga seperti Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI).

5) Hak untuk memperoleh kebutuhan hidup;

Hak inilah yang merupakan hak dasar karena menyangkut hak untuk hidup, yaitu hak setiap orang (konsumen) untuk memperoleh barang dan

jasa dasar yang diperlukan untuk hidup secara layak. Hak-hak ini termasuk hak atas makanan, pakaian, rumah, dan hak-hak lainnya seperti hak untuk pergi ke sekolah, mendapatkan perawatan medis, dan sebagainya.

6) Hak untuk memperoleh ganti kerugian;

Tujuan dari hak atas ganti kerugian ini adalah untuk memperbaiki keadaan yang rusak atau tidak seimbang yang disebabkan oleh penggunaan barang atau jasa yang tidak memenuhi harapan konsumen. Hak ini sangat berlaku untuk penggunaan produk yang telah menyebabkan kerugian kepada konsumen, baik yang berupa kerugian materi maupun kerugian yang menyangkut diri (sakit, cacat, atau kematian). Hak ini harus dicapai melalui proses tertentu; ini dapat dilakukan secara damai (di luar pengadilan) atau melalui proses pengadilan.

7) Hak untuk memperoleh pendidikan konsumen;

Salah satu tujuan dari hak konsumen untuk mendapatkan pendidikan ini adalah untuk memastikan bahwa pelanggan mendapatkan pengetahuan dan keterampilan yang diperlukan untuk menghindari kerugian yang disebabkan oleh penggunaan produk tertentu. Dengan dididik, konsumen akan menjadi lebih kritis dan teliti saat memilih produk yang mereka butuhkan.

8) Hak memperoleh lingkungan hidup yang bersih dan sehat;

9) Hak untuk mendapatkan barang sesuai dengan nilai tukar yang diberikannya;

Hak ini dimaksudkan untuk melindungi pelanggan dari kerugian akibat permainan harga yang tidak wajar, karena ada kemungkinan bahwa pelanggan akan membayar harga suatu barang atau jasa yang jauh lebih tinggi daripada kegunaan, kualitas, dan kuantitas barang atau jasa tersebut.

10) Hak untuk mendapatkan upaya penyelesaian hukum yang patut.⁴⁶

Memiliki hak ini bertujuan untuk membantu konsumen yang telah dirugikan oleh penggunaan produk.

Sepuluh hak konsumen yang terkumpul dari berbagai pendapat tersebut di atas hampir sama dengan hak-hak konsumen yang disebutkan dalam Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK), seperti yang telah disebutkan sebelumnya.

Dengan demikian, konsumen dapat menuntut bahwa hak konsumen perumahan syariah tidak dipenuhi. Tindakan ini tidak masuk akal, dan produsen perumahan harus memenuhi tanggung jawabnya sesuai dengan Pasal 7 dan Pasal 10 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Secara yuridis, transaksi jual beli perumahan syariah merugikan konsumen karena rumah tidak sesuai dengan perjanjian. Pelaku usaha harus bertanggung jawab atas kerugian petani dan melakukan pemenuhan dan pemulihan keadaan. Itu memenuhi persyaratan yang tercantum dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yaitu:

Pasal 19

⁴⁶Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, Hal. 40-46

1) Pelaku usaha bertanggung jawab atas kerusakan, pencemaran, dan atau kerugian yang disebabkan oleh konsumen yang mengonsumsi barang dan atau jasa yang dibuat atau diperdagangkan.

2) Ganti rugi yang dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang, penggantian barang dan jasa yang setara atau setara nilainya, perawatan kesehatan, atau santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3) Gantirugi diberikan dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.

4) Kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai unsur kesalahan tidak dihilangkan oleh pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2).

5) Apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut adalah kesalahan konsumen, ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) tidak berlaku.

C. Akibat Hukum Perlindungan Konsumen Perumahan

Karena hukum yang melindungi konsumen perumahan syariah, dalam kondisi tertentu dapat terjadi berbagai hal yang dapat menyebabkan perbuatan melawan hukum. Berikut adalah beberapa kondisi di mana suatu objek dalam perjanjian dianggap mengandung unsur perbuatan melawan hukum:

1.) Perbuatan yang dibuat bertentangan dengan hak orang lain;

- 2.) Perbuatan yang dibuat bertentangan dengan kewajibannya sendiri;
- 3.) Perbuatan yang dibuat bertentangan dengan kesusilaan;
- 4.) Perbuatan yang dibuat bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.⁴⁷

Dalam hal hukum peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada pelanggaran hukum, ada tiga konsekuensi hukum yang mungkin terjadi, yang dapat disebutkan sebagai berikut:

1. Tanggung gugat:

Dari sudut pandang hukum perdata, ada beragam prinsip tanggung gugat yang dikenal dalam ilmu hukum, terutama dalam bidang hukum perdata, yang mengakibatkan adanya perbuatan melawan hukum. Prinsip-prinsip ini termasuk:

- a. Prinsip tanggung gugat atas dasar kesalahan
- b. Prinsip tanggung gugat atas dasar praduga bersalah
- c. Prinsip tanggung gugat yang dialihkan
- d. Prinsip tanggung gugat mutlak atau tanggung gugat absolut

Sebagaimana dikutip oleh Arman Anwar, J.H. Niuwenhuis membagi tanggung gugat menjadi tiga (tiga) kelompok:⁴⁸

⁴⁷FuadyMunir, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, Hal. 6

⁴⁸Arman Anwar, "*Tanggung Gugat Resiko Dalam Aspek Hukum Kesehatan*", Dosen Fakultas Hukum Universitas Pattimura, 2017, Hal. 149-160

1. Tanggung gugat berdasarkan kesalahan

Melanggar hukum dan kesalahan adalah dua pilar di mana tanggung gugat ini bertumpu. Orang yang merugikan orang lain bertanggung gugat sejauh kerugian itu disebabkan oleh pelanggaran suatu norma (perbuatan melanggar hukum), dan pelakunya dapat disesali karena telah melanggar norma tersebut.

Menurut ketentuan yang terkandung dalam Pasal 1365 B.W. tentang perbuatan melanggar hukum, tanggung gugat karena kesalahan mengharuskan penggugat untuk membuktikan bahwa tergugat tidak melakukan kesalahan apa pun.

2. Tanggung gugat dengan beban pembuktian terbalik

Tanggung gugat yang dipertajam adalah bagian dari konsep ini. Penggugat tidak perlu membuktikan bahwa tergugat tidak cukup berhati-hati; sebaliknya, untuk menghindari tanggung jawabnya, tergugat harus membuktikan bahwa ia telah melakukan upaya yang cukup untuk berhati-hati sehingga ia tidak dapat dipersalahkan. Pasal 1367, Ayat (2) jo. Ayat (5) Undang-Undang Bahwa Tanggung Gugat adalah konsep yang disebutkan di atas.

3. Tanggung gugat resiko (risico aansprakelijkheid) berdasarkan Pasal 1367 ayat (3) B.W

Menentukan bahwa majikan bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh bawahan yang melakukan tindakan di bawah tanggung jawabnya.

Tanggung jawab risiko harus didasarkan pada:

a. Bawah dan atasan berhubungan. Kewenangan memberikan perintah (arahan) kepada orang lain didefinisikan disini. Kewenangan ini dapat berasal dari perjanjian kerja atau bahkan dari hukum publik (hubungan antara penguasa dan pegawai negeri).

b. Tanggung jawab tersebut bergantung pada keadaan bahwa pelanggaran tersebut dilakukan saat bawahan menjalankan tugasnya. Pengadilan menentukan bahwa harus ada hubungan antara perbuatan melanggar hukum dan tugas seorang bawahan. Selain itu, majikan tetap bertanggung gugat atas tindakan melanggar hukum yang dilakukan oleh bawahannya saat mereka bekerja, terlepas dari kenyataan bahwa majikan dengan tegas telah melarang tindakan tersebut atau meskipun tindakan tersebut dilakukan di luar jam dinas.

c. Pasal 1367 Ayat 3 menyatakan bahwa tindakan melanggar hukum dan kesalahan pihak bawahan harus terjadi sebelum tanggung gugat dapat dimintai pertanggungjawaban.

d. Tanggung gugat tidak bergantung pada kesalahan majikan atau pelanggaran standar. Pihak yang dirugikan dapat bergantung pada adanya hubungan atasan-bawahan, bukti perbuatan melanggar hukum oleh bawahan, dan fakta bahwa tugas bawahan memberikan kesempatan untuk melakukan perbuatan melanggar hukum.

Sebagaimana disebutkan sebelumnya, J.H. Niuwenhuis membagi tanggung gugat menjadi tiga kategori. Pertama, Pasal 1365 B.W mengatur tanggung gugat berdasarkan kesalahan, yang mengacu pada perbuatan melanggar hukum. Kedua, Pasal 1367 ayat (2) dan ayat (5) BW mengatur tanggung gugat dengan beban pembuktian terbalik, yang mengacu pada tanggung gugat dengan beban pembuktian terbalik. Ketiga, Pasal 1367 ayat (3) B.W mengatur tanggung gugat resiko, yang mengacu pada pengalihan tanggung gugat ke pihak tergugat.

Jika empat persyaratan dipenuhi, majikan dapat bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh kesalahan bawahan. Pertama, harus ada hubungan antara bawahan dan atasan. Kedua, pelanggaran harus terjadi saat bawahan menjalankan tugas, meskipun majikan dengan tegas melarang atau meskipun pelanggaran itu dilakukan di luar jam dinas. Ketiga, harus ada perbuatan melanggar hukum dan kesalahan pihak bawahan dan Kepala.

Menurut Tatiek Sri Djatmiati, penggunaan wewenang dalam fungsi public service dapat menyebabkan kerugian atau penderitaan bagi masyarakat, karena itu ada tanggung jawab negara atau tanggung gugat negara.⁴⁹

Kesalahan dalam penggunaan wewenang atau perilaku aparat secara pribadi dapat menyebabkan kerugian bagi masyarakat. Kedua hal tersebut menentukan apakah Negara bertanggung jawab atau bertanggung jawab atas kerugian yang sedang terjadi.

⁴⁹Tatiek Sri Djatmiati, *Kesalahan Pribadi dan Kesalahan Jabatan dalam Tanggung Jawab atau Tanggung Gugat Negara*, disampaikan pada "Lokakarya Hukum Administrasi dan Korupsi", Universitas Airlangga, Surabaya, 2008, Hal. 3

Menurut konsep hukum Perancis, dua prinsip utama yang telah ditetapkan oleh Conseil d'etat sebagai dasar pelayanan publik telah berubah dalam cara pemerintah menggunakan kewenangan. Pertama adalah Legalite dan yang kedua adalah Responsabilite. Legalite, atau legalitas, berarti bahwa pemerintah harus bertindak sesuai dengan hukum, sehingga keputusannya berpotensi dibatalkan oleh pengadilan administrasi. Dalam tanggung jawab, pemerintah bertanggung jawab untuk mengganti kerugian bagi warga yang mengalami kerugian karena keputusan atau tindakan pemerintah.⁵⁰

Tribunal des Conflicts tahun 1873 menetapkan tiga prinsip utama:

1. Konsep tanggung gugat Negara atas tindakan pejabat
2. Tanggung gugat tunduk pada undang-undang yang berbeda dari hukum privat.
3. Asas bahwa tanggung gugat tersebut berada di bawah otoritas peradilan administrasi.⁵¹

Conseil d'État dan *Tribunal des Conflicts* kemudian menetapkan uraian kesalahan untuk tanggung gugat atas kerugian yang ada berdasarkan dua (dua) unsur:

1. Jika ada unsur kesalahan pribadi, pegawai tersebut dapat digugat secara pribadi oleh seseorang yang dirugikan di pengadilan umum (Pengadilan Umum) dan bertanggung gugat atas kesalahan sendiri. Ini terkait dengan tanggung gugat negara.

⁵⁰*Ibid.*, Hal. 4

⁵¹*Ibid.*

2. Kesalahan jabatan, juga dikenal sebagai kesalahan jabatan, berkaitan dengan tanggung gugat Negara, yang menekankan elemen kesalahan (*faute*), juga menunjukkan keseimbangan perlindungan tersebut. Suatu gugatan tidak dapat diajukan ke pengadilan administrasi jika terdapat *faute personelle*. Namun, jika terdapat unsur *faute de service*, gugatan dapat diajukan ke pengadilan administrasi. Hal ini dilakukan karena pelanggaran terhadap prinsip-prinsip *Generaux Du Droit* dalam penyelenggaraan pemerintahan dapat dianggap bertentangan dengan prinsip *Legalite* (keabsahan).⁵²

Karena konsekuensi hukum dari pelanggaran Perbuatan Melanggar Hukum (PMH), keluarga dapat mengajukan gugatan perdata untuk menuntut ganti rugi. Konsep ganti rugi yang dikenal oleh hukum adalah sebagai berikut:

a. Ganti rugi nominal: Jika pelanggaran hukum memiliki unsur kesengajaan tetapi tidak menyebabkan kerugian nyata kepada korban, korban dapat diberikan sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan, tanpa mempertimbangkan jumlah kerugian sebenarnya.⁵³

b. Ganti Rugi Kompensasi: Ganti Rugi Kompensasi adalah ganti rugi yang mencakup pembayaran kepada korban sesuai dengan jumlah kerugian yang sebenarnya dialami korban sebagai akibat dari tindakan ilegal.⁵⁴

⁵²*Ibid.*, Hal. 5

⁵³Munir Fuady, *Op.Cit.*, Hal. 134

⁵⁴*Ibid.*

c. Ganti rugi penghukuman: Ini adalah ganti rugi yang sangat besar yang dimaksudkan untuk menghukum pelaku dan melebihi jumlah kerugian yang sebenarnya.⁵⁵

1. Tuntutan hukum

Dari sudut pandang hukum pidana, pelanggaran menghasilkan tuntutan hukum. Hal ini tidak terpengaruh oleh ketentuan yang tercantum dalam Ayat (1) Pasal 263 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP), yang menyatakan bahwa:

a. Perbuatannya, yang terdiri dari menipu atau memalsu

Surat adalah lembaran kertas yang berisi tulisan kata, frasa, atau kalimat yang terdiri dari huruf-huruf dan/atau angka. Surat yang dibuat oleh orang yang membuat surat palsu disebut sebagai "surat palsu" atau "surat yang tidak asli". Surat palsu adalah surat yang tidak memiliki surat sebelumnya dan memiliki isi yang tidak sesuai dengan yang sebenarnya atau bertentangan dengan kebenaran atau palsu.

Pemalsuan materiil adalah pemalsuan surat yang terletak pada nama dan tanda tangan orang yang sebenarnya di dalam surat, seolah-olah itu dibuat oleh orang yang nama sebenarnya di dalam surat, tetapi pemalsuan intelektual adalah pemalsuan isi surat secara keseluruhan atau pada bagian tertentu.

⁵⁵*Ibid.*

Pemalsuan nama dan tanda tangan dalam surat terbagi menjadi dua kategori:

a) Membuat tanda tangan seseorang yang sesungguhnya tidak ada yang memiliki nama tersebut atau tidak diketahui siapa orangnya dengan menirunya

b) Membuat surat dengan menggunakan nama orang lain yang dikenal tanpa sepengetahuan atau persetujuan pemilik nama tersebut, dan kemudian menggunakan tanda tangan orang tersebut dengan meniru atau seolah-olah tanda tangan tersebut merupakan tanda tangan orang yang namanya tercantum dalam surat.

a) Membuat surat palsu, yaitu surat yang sebagian atau seluruhnya tidak benar atau palsu sejak ditulis.

b) Memalsu surat terjadi ketika surat yang sebenarnya telah dipalsukan, bukan saat surat itu dibuat, tetapi saat isi surat itu dipalsukan.

Memalsu surat adalah ketika seseorang yang tidak berhak mengubah surat dengan cara apa pun sehingga sebagian atau seluruh isi surat berbeda dari surat aslinya atau semula. Orang yang tidak berhak adalah setiap orang selain si pembuat surat pertama.

Salah satu hal yang membedakan surat palsu dari memalsu surat adalah bahwa surat yang tidak benar ada atau muncul. Berikut adalah beberapa perbedaan antara keduanya:

b. Objeknya, yaitu sebagai berikut:

a) Surat tersebut dapat menimbulkan suatu hak

b) Surat yang menimbulkan suatu perikatan

Surat yang berisi perikatan adalah surat yang memberikan hak tertentu karena perjanjian yang tertulis di dalamnya. Surat yang berisi pembebasan hutang juga melakukan hal yang sama karena adanya perjanjian. Pembebasan hutang pada dasarnya muncul karena dan terkait dengan suatu perjanjian; itu adalah bentuk perjanjian yang mengakhiri perjanjian lain.

Surat yang berkaitan dengan perjanjian, sebagai surat yang memberikan hak. Setiap perikatan menghasilkan suatu hak dan, sebaliknya, suatu kewajiban hukum. Pasal 263 Ayat (1) mengacu pada semua jenis perikatan yang diatur dalam hukum perikatan, termasuk perikatan yang dibuat karena perjanjian.

c) Surat yang menimbulkan suatu pembebasan hutang

d) Surat yang diperuntukkan bukti mengenai sesuatu hal maupun perikatan yang lahir karena undang-undang sebagaimana yang diatur di dalam KUH Perdata.

Menurut Pasal 263 Ayat (1) yang ketiga, surat yang membebaskan hutang atau surat yang menimbulkan pembebasan hutang adalah jenis surat yang dianggap sebagai objek pemalsuan surat. Membebaskan hutang tidak selamanya diartikan sebagai perbuatan hukum hutang-piutang (objeknya uang), karena membebaskan hutang berarti menghapuskan kewajiban hukum untuk membayar atau menyerahkan sejumlah uang.

Jika Anda memberikan sejumlah uang kepada orang lain, mereka tidak selalu memiliki kemampuan untuk membayar suatu hutang. Ini bisa terjadi dalam rangka untuk memberikan hutang, bukan untuk membebaskan hutang, seperti membayar harga barang yang dibeli, memberikan pinjaman uang, dan sebagainya.

Pengertian "diperuntukkan" sebagai bukti berarti bahwa surat tersebut memiliki nilai pembuktian atau kekuatan pembuktian terkait isinya. Nilai pembuktian ditentukan oleh undang-undang atau otoritas tata usaha negara.

Kekuatan bukti undang-undang atas surat, seperti akta asli yang merupakan bukti yang sempurna Alat bukti sempurna berarti bahwa isi akta harus dianggap benar tanpa perlu menambah atau menggunakan bukti lainnya. Dengan demikian, alat bukti ini mengikat hakim, yang berarti dia harus tunduk dan percaya terhadap isi akta tersebut, kecuali bukti lain dapat membuktikan sebaliknya.

Surat-surat yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang dan dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, seperti rekening koran, kartu tanda penduduk, surat kelakuan baik, dan surat nikah, serta sertipikat hak atas tanah, dianggap sebagai surat-surat yang masuk dalam akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna tentang suatu peristiwa.

Oleh karena itu, surat yang dimaksudkan sebagai bukti mengenai sesuatu adalah surat yang sengaja dibuat atau diterbitkan untuk membuktikan bahwa sesuatu itu benar.

B. Subjektif, yaitu pemakaian surat tersebut dapat menimbulkan kerugian

Kerugian yang dapat terjadi akibat penggunaan surat palsu. Penggunaan surat palsu yang menyebabkan kerugian merupakan elemen objektif yang, menurut rumusan tindak pidana, tidak nyata-nyata dituju oleh elemen sengaja. Unsur kesengajaan hanya berkaitan dengan keinginan untuk memakainya.

Kerugian ini tidak hanya berupa kerugian materiil yang dapat dihitung atau dinilai dengan uang, tetapi juga kerugian immaterial atau idiil. Misalnya, menggunakan akta notaris palsu selain dapat menimbulkan kerugian materiil, juga dapat menimbulkan kerugian immaterial, yaitu mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap akta notaris yang sebenarnya.

d. Kesalahan, yaitu memakai sesuatu atau menyuruh orang lain memakainya seolah-olah isinya asli dan tidak palsu

a) hubungan sengaja dengan elemen lain yang membentuk skema tindak pidana.

b) semua situasi saat tindakan dilakukan.

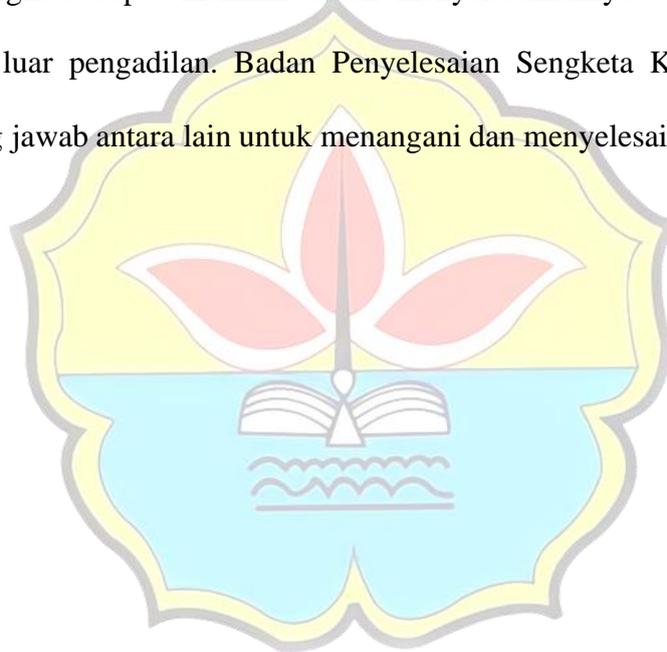
c) keadaan dan kemampuan jiwa si pembuat saat melakukan pekerjaan

Dalam kasus tindak pidana membuat surat palsu atau memalsu, elemen kesalahan adalah kesengajaan sebagai maksud, atau kesengajaan dalam arti sempit. Unsur maksud dalam kalimat tersebut adalah sikap batin pembuat surat, yang sudah ada sebelum melakukan perbuatan.

D. Pengaturan Perlindungan Konsumen Perumahan

Pemerintah mengatur perlindungan konsumen dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999, bersama dengan peraturan lain yang mengatur perlindungan konsumen Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Pasal 45 Undang Undang Perlindungan Konsumen mengatur penyelesaian sengketa untuk mempertahankan hak-haknya; itu menyatakan bahwa pihak-pihak yang bersengketa dapat memilih untuk menyelesaikannya baik di pengadilan maupun di luar pengadilan. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) bertanggung jawab antara lain untuk menangani dan menyelesaikan sengketa.



BAB IV

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM JUAL BELI PERUMAHAN SECARA KREDIT (Studi Kasus Perumahan Bukit Citra Lestari Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo)

A. Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Bukit Citra Lestari Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo

Kedua pihak yang membuat perjanjian jual beli mengeluarkan perjanjian. Perjanjian itu tersusun atas untaian kata-kata yang membuat janji atau kewajiban, baik secara lisan maupun tertulis. Perikatan adalah hubungan yang berkembang antara kedua belah pihak sebagai akibat dari kejadian ini.

Bersama dengan sumber-sumber lain, perikatan tersebut berasal dari perjanjian. Karena kedua belah pihak menyepakati suatu tugas, maka suatu perikatan sering disebut sebagai perjanjian. Orang mungkin berpendapat bahwa arti dari dua kata, perikatan dan perjanjian, adalah identik.

Sebanding dengan perjanjian jual beli rumah berbasis kredit antara pembeli dan Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo, pengembang di Perumahan Bukit Citra Lestari. Jadi, dapat dikatakan bahwa perjanjian jual beli rumah secara pinjaman mengikat konsumen kepada Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo. Kemudian ditetapkan hak dan kewajiban masing-masing pihak, dimana kewajiban salah satu pihak menjadi hak pihak lainnya.

Sesuai dengan dokumen perjanjian yang penulis peroleh dari Ibu Ani, bagian pemasaran Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo, hak dan kewajiban

dalam perjanjian jual beli rumah secara kredit antara konsumen dengan perusahaan tersebut adalah sebagai berikut:

- 1. Dengan menandatangani perjanjian ini, pihak pertama berkomitmen untuk menjual kepada pihak kedua dan pihak kedua berkomitmen untuk membeli dari pihak pertama.**

Berdasarkan hal tersebut, dengan menandatangani perjanjian, baik pihak pertama maupun pihak kedua secara kolektif menyetujui persyaratan dan kondisi transaksi, yang membuat hak dan kewajiban masing-masing pihak jelas dan jelas. Jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam kontrak, pihak lain memiliki hak untuk menuntut penyelesaian sengketa melalui jalur hukum yang sesuai. Sistem ini memastikan bahwa kewajiban dipenuhi dan bahwa pihak yang melanggar kontrak akan diganti. Hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak dalam kontrak telah dijelaskan dan didokumentasikan dengan baik. Ini memberikan kedua belah pihak kepastian hukum dan dapat digunakan sebagai bukti dalam kasus perselisihan di masa depan.

- 2. Pihak kedua mengetahui biaya penjualan dan perolehan tanah dan bangunan serta tahapan pembayarannya.**

Dalam kalimat ini menunjukkan bahwa pihak kedua telah mengetahui biaya penjualan dan perolehan tanah dan bangunan, serta tahapan pembayarannya. Ini memberikan kejelasan, transparansi, dan kepastian tentang investasi yang akan dilakukan. Dalam transaksi jual-beli tanah dan bangunan, kedua belah pihak dapat

memiliki hak dan kewajiban yang jelas dan terdokumentasi dalam kesepakatan bersama, yang juga dapat mencakup batas waktu, pembayaran, dan ketentuan lainnya yang relevan. Untuk mencegah praktik bisnis yang tidak adil atau menyesatkan, undang-undang beberapa negara mewajibkan penjual untuk memberikan informasi kepada calon pembeli, seperti harga, kondisi properti, dan jangka waktu pembayaran. Sertifikat Hak Milik, juga dikenal sebagai SHM, berfungsi sebagai bukti kepemilikan tanah dan bangunan. SHM juga dapat memastikan bahwa tanah dan bangunan tersebut adalah kepemilikan yang sah dan memenuhi persyaratan hukum yang berlaku.

3. Pembukaan cek, bilyet giro, setoran langsung, atau pemindahbukuan oleh pihak kedua kepada pihak pertama; namun demikian, pembayaran hanya akan dianggap asli jika telah ditransfer dengan sempurna ke rekening pihak pertama.

Dari kalimat di atas menunjukkan bahwa pihak kedua melakukan pembayaran melalui cek, bilyet giro, setoran langsung, atau pemindahbukuan. Ini memberikan bukti pembayaran yang dilakukan dan dapat digunakan sebagai dasar hukum untuk menyelesaikan perselisihan di masa depan. Kalimat ini juga menyatakan bahwa pembayaran hanya akan dianggap asli jika telah ditransfer dengan sempurna ke rekening pihak pertama. Ini memberikan jaminan bahwa pihak pertama telah menerima pembayaran secara menyeluruh dan sesuai dengan persyaratan. Kedua belah pihak dapat memperoleh perlindungan hukum dalam transaksi finansial seperti ini melalui kesepakatan bersama, atau perjanjian tertulis. Perjanjian tersebut dapat mencantumkan persyaratan pembayaran, batas

waktu, dan ketentuan lainnya yang relevan. Undang-undang untuk melindungi konsumen dari praktik bisnis yang tidak adil atau menyesatkan mengatur pembayaran dan transfer uang di beberapa negara.

- 4. Persyaratan yaitu selambat-lambatnya 3 hari sejak tanggal yang disepakati, dan apabila ternyata pihak kedua belum membayar angsuran, dikenakan denda sebesar 5% (lima persen) dari nilai angsuran, berlaku apabila pihak kedua gagal melakukan pembayaran sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan.**

Berdasarkan pemaparan tersebut menunjukkan bahwa kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan tentang bagaimana membayar angsuran dan keterlambatan pembayaran. Hal ini membuat hak dan kewajiban masing-masing pihak jelas, jelas, dan jelas. Jika salah satu pihak tidak memenuhi tanggung jawabnya sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam kontrak, pihak lain memiliki hak untuk menuntut penyelesaian sengketa melalui proses hukum yang sesuai. Dalam hal ini, pihak kedua yang gagal membayar tepat waktu dapat dikenakan denda sebesar 5% dari jumlah angsuran. Hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak dalam kontrak telah dijelaskan dan didokumentasikan dengan baik. Ini memberikan kedua belah pihak kepastian hukum dan dapat digunakan sebagai bukti dalam kasus perselisihan di masa depan.

5. Akta jual beli kavling dan bangunan ditandatangani oleh pihak pertama dan pihak kedua untuk mengalihkan hak milik atas kavling dan bangunan tersebut.

Berdasarkan hal tersebut, dokumen resmi yang mengalihkan kepemilikan properti dari penjual ke pembeli disebut akta jual beli. Dalam kasus ini, hak milik atas kavling dan bangunan dialihkan dari pihak pertama ke pihak kedua. Sertifikat Hak Milik adalah bukti kepemilikan tanah dan bangunan. Setelah akta jual beli ditandatangani, sertifikat hak milik dapat dikeluarkan dengan nama pihak kedua sebagai pemilik sah. Dalam transaksi jual-beli properti, kesepakatan bersama, juga dikenal sebagai perjanjian tertulis, dapat memastikan hak dan kewajiban kedua belah pihak secara jelas dan terdokumentasi. Perjanjian ini juga dapat mencakup batas waktu, pembayaran, dan ketentuan lainnya yang relevan. Undang-undang negara tertentu melindungi konsumen dari praktik bisnis yang tidak adil atau menyesatkan saat menjual properti. Sangat penting untuk berkonsultasi dengan ahli hukum atau notaris sebelum melakukan transaksi jual-beli properti untuk memastikan bahwa seluruh proses telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang benar dan mendapatkan perlindungan hukum yang tepat.

6. Bangunan atau rumah diserahkan kepada pihak kedua dengan berita acara penyerahan selambat-lambatnya 4 (empat) bulan setelah pembayaran pertama.

Kalimat tersebut menunjukkan bahwa ada perjanjian atau kontrak antara pihak pertama, yang disebut sebagai penjual, dan pihak kedua, yang disebut

sebagai pembeli, terkait pembelian sebuah bangunan atau rumah. Disebutkan dalam kalimat tersebut bahwa penyerahan bangunan atau rumah harus dilakukan tidak lebih dari empat bulan setelah pembayaran pertama. Dengan demikian, salah satu cara untuk melindungi diri secara hukum adalah dengan memeriksa isi perjanjian atau kontrak untuk memastikan bahwa kedua belah pihak telah mematuhi semua persyaratan dan ketentuan. Jika ada ketidaksesuaian atau pelanggaran, maka akan ada tuntutan hukum untuk ganti rugi atau pemulihan hak. Selain itu, kedua belah pihak dapat menggunakan berita acara penyerahan sebagai bukti sah bahwa bangunan atau rumah telah diserahkan.

7. Pengaduan dapat dilakukan sebelum rumah ditempati dan sebelum direnovasi, dan jangka waktu pemeliharaan bidang tanah dan bangunan adalah 60 (enam puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal berita acara serah terima bangunan/rumah.

Dalam kalimat tersebut ditunjukkan bahwa perjanjian atau kontrak memiliki ketentuan tentang pengaduan dan pemeliharaan bidang tanah dan bangunan. Disebutkan bahwa pengaduan dapat dilakukan sebelum rumah ditempati dan direnovasi, dan jangka waktu pemeliharaan adalah 60 hari kalender terhitung sejak tanggal berita acara serah terima bangunan atau rumah. Salah satu bentuk perlindungan hukum yang dapat digunakan adalah mengacu pada isi perjanjian atau kontrak, terutama yang berkaitan dengan tata cara pengaduan dan jangka waktu pemeliharaan. Jika ada masalah yang ditemukan sebelum rumah ditempati atau direnovasi, pengaduan dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Selain itu, pemilik rumah memiliki hak untuk menjaga

tanah dan bangunan selama periode waktu tertentu untuk mencegah kerusakan atau kehilangan yang mungkin terjadi.

- 8. Jangka waktu pengiriman akan diperpanjang sesuai dengan keadaan force majeure, dan baik pihak pertama maupun pihak kedua tidak akan dikenakan sanksi apapun apabila terdapat kendala dan/atau keterlambatan sebagian atau seluruhnya dalam pengiriman paket dan bangunan yang disebabkan oleh peristiwa di luar kendali manusia (Force Majeure), seperti perang, bencana alam, kebakaran, krisis keuangan, peraturan pemerintah, dan lain-lain.**

Dalam perjanjian atau kontrak, ada ketentuan tentang waktu pengiriman paket dan bangunan. Menurut kalimat tersebut, waktu pengiriman dapat diperpanjang dalam keadaan force majeure, dan baik pihak pertama maupun pihak kedua tidak akan dikenakan sanksi apapun jika pengiriman tertunda atau tertunda sebagian atau sepenuhnya karena peristiwa tersebut. Perlindungan hukum dapat digunakan untuk memastikan bahwa definisi dan klasifikasi keadaan force majeure tercantum dalam perjanjian atau kontrak sehingga dapat digunakan sebagai referensi untuk menentukan apakah suatu kejadian dapat dianggap sebagai keadaan force majeure atau tidak. Jika ini terjadi, waktu pengiriman dapat diperpanjang tanpa adanya sanksi yang diberikan kepada kedua belah pihak. Namun, penting untuk mengingat bahwa keadaan darurat bukanlah alasan untuk mengabaikan kewajiban yang disepakati dalam perjanjian atau kontrak.

- 9. Pihak pertama harus mengganti pembayaran kepada pihak kedua atas setiap pembayaran yang dilakukan jika pihak pertama secara sepihak membatalkan perjanjian tersebut.**

Berdasarkan pemaparan tersebut, jika pihak pertama secara sepihak membatalkan perjanjian atau kontrak, maka pihak pertama harus mengganti semua pembayaran kepada pihak kedua. Salah satu cara untuk melindungi diri secara hukum adalah dengan memastikan bahwa ketentuan tentang pembatalan perjanjian tercantum dalam perjanjian atau kontrak. Jika pihak pertama membatalkan perjanjian tanpa alasan yang jelas, dia harus bertanggung jawab dan mengganti setiap uang yang diterima oleh pihak kedua. Ini memberikan jaminan bagi pihak kedua bahwa mereka akan mendapatkan ganti rugi jika pemutusan kontrak terjadi secara sepihak. Namun, sebagai rekomendasi tambahan, kedua belah pihak harus mempertimbangkan untuk memasukkan ketentuan tambahan yang relevan untuk melindungi hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian atau kontrak.

- 10. Apabila pihak kedua membatalkan perjanjian ini, maka pihak kedua bersedia menerima pengembalian uang sebesar 50% dari uang yang dibayarkan kepada PT. Pajar Indra Propertindo yang akan dikembalikan oleh PT. Pajar Indra Propertindo 2 (dua) bulan setelah penandatanganan surat pembatalan jual beli rumah.**

Dalam kalimat tersebut ada ketentuan tentang kapan pihak kedua dapat membatalkan perjanjian atau kontrak tersebut dan berapa lama uang yang telah

dibayarkan akan dikembalikan. Jika pihak kedua membatalkan perjanjian ini, dia akan menerima pengembalian uang sebesar lima puluh persen dari uang yang telah dibayarkan kepada Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo. Uang ini akan dikembalikan dalam waktu dua bulan dari tanggal penandatanganan surat pembatalan jual beli rumah. Salah satu cara untuk melindungi diri secara hukum adalah dengan memastikan bahwa ketentuan tentang pembatalan perjanjian tercantum dalam perjanjian atau kontrak. Jika pihak kedua ingin membatalkan perjanjian, mereka harus menanggung penalti sebesar lima puluh persen dari jumlah yang telah dibayarkan kepada pihak pertama. Selain itu, uang harus dikembalikan dalam waktu 2 (dua) bulan setelah penandatanganan surat pembatalan perjanjian jual beli rumah. Hal ini dilakukan untuk menjamin bahwa pihak kedua akan mendapatkan pengembalian uang tepat waktu jika mereka memutuskan untuk membatalkan perjanjian. Namun, sebagai rekomendasi tambahan, kedua belah pihak harus mempertimbangkan untuk memasukkan ketentuan tambahan yang relevan untuk melindungi hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian atau kontrak.

11. Apabila pihak kedua menarik diri dari perjanjian ini ditengah-tengahnya dan rumah tersebut telah ditempati dengan alasan apapun, maka pihak kedua bersedia menerima pengembalian uang yang telah dibayarkan kepada pihak pertama dikurangi 25% dan dana dikembalikan dua bulan setelah tanda tangan surat pembatalan.

Ada ketentuan mengenai penarikan diri pihak kedua dari perjanjian atau kontrak dan bagaimana hal itu berdampak pada pengembalian uang yang telah

dibayarkan. Dalam kasus di mana pihak kedua menarik diri dari perjanjian di tengah-tengah waktu dan rumah tersebut telah ditempati, pihak kedua akan menerima pengembalian uang yang telah dibayarkan kepada pihak pertama dikurangi 25 persen. Selain itu, pengembalian dana akan dilakukan dalam jangka waktu tertentu. Salah satu cara untuk melindungi diri Anda secara hukum adalah dengan memastikan bahwa ketentuan tentang penarikan diri tercantum dalam perjanjian atau kontrak. Jika pihak kedua ingin meninggalkan perjanjian atau kontrak setelah rumah tersebut ditempati, maka mereka harus menanggung konsekuensi berupa potongan sebesar 25% dari jumlah yang telah dibayarkan sebagai ganti rugi bagi pihak pertama dalam upaya melindungi pihak pertama dari kerugian yang timbul jika pihak kedua menarik diri di tengah jalan. Namun, konsekuensi ini hanya berlaku jika pihak kedua menarik diri dengan alasan apa pun setelah rumah tersebut dihuni.

12. Ahli waris, penerima, atau pengganti dari pihak yang telah meninggal dunia atau dibubarkan masih dicakup oleh perjanjian ini, yang tidak dapat dibatalkan karena kematian atau pembubarannya.

Dalam kalimat tersebut, disebutkan bahwa ahli waris, penerima, atau pengganti dari pihak yang telah meninggal dunia atau dibubarkan dalam sebuah perjanjian atau kontrak akan dilindungi oleh hukum karena mereka tetap tercakup oleh perjanjian tersebut dan tidak dapat dicabut karena kematian atau pembubaran pihak tersebut. Salah satu cara untuk memberikan perlindungan hukum adalah dengan memastikan bahwa ketentuan tentang ahli waris, penerima, atau pengganti tercantum dalam perjanjian atau kontrak. Hal ini akan memastikan bahwa pihak-

pihak yang terkait tetap memiliki hak dan kewajiban yang sama bahkan jika pihak yang menjadi pihak dalam perjanjian meninggal dunia atau perusahaan dibubarkan. Oleh karena itu, jika penerima, pengganti, atau ahli waris mengambil alih peran salah satu pihak dalam perjanjian atau kontrak, pihak tersebut masih dapat melanjutkan perjanjian sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Namun, perlu diperhatikan bahwa perjanjian atau kontrak juga dapat berakhir jika ada ketentuan lainnya dalam perjanjian atau kontrak yang membahas hal ini.

13. Para pihak akan merundingkan penyelesaian untuk setiap perselisihan yang tidak dibahas atau diatur secara memadai oleh perjanjian.

^ Kalimat tersebut mengacu pada sebuah perjanjian atau kesepakatan di mana para pihak akan bernegosiasi untuk menyelesaikan setiap perselisihan yang muncul karena ketidaksepahaman atau hal-hal yang tidak diatur dengan jelas dalam perjanjian. Para pihak dapat mencapai kesepakatan untuk menyelesaikan setiap konflik secara damai melalui proses negosiasi untuk menghindari konflik yang lebih besar yang dapat menyebabkan sengketa hukum di kemudian hari. Oleh karena itu, metode negosiasi ini dapat memungkinkan para pihak untuk mencapai solusi yang adil dan saling menguntungkan tanpa harus mengeluarkan banyak biaya dan rumitnya proses hukum.

14. Di kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi di Jambi, kedua belah pihak memilih tempat kediaman resmi yang sama dan tidak berubah sehubungan dengan perjanjian ini dan segala akibatnya.

Dalam kalimat tersebut menunjukkan bahwa kedua belah pihak perjanjian memiliki tempat tinggal resmi yang sama dan tidak berubah sehubungan dengan perjanjian tersebut. Salah satu fungsi perlindungan hukum dari kalimat ini adalah untuk menjamin bahwa pihak pengadilan mengetahui lokasi dan alamat kedua belah pihak dan telah diakui oleh mereka dalam kasus sengketa atau perselisihan. Dalam hal ini, alamat kediaman sudah terdaftar dan terabsahkan, sehingga kedua belah pihak dapat dengan mudah menghubungi Pengadilan Negeri Jambi jika ada sengketa atau perselisihan terkait perjanjian tersebut. Dengan demikian, fungsi perlindungan hukum dari kalimat ini adalah untuk menjamin bahwa kedua belah pihak dapat dihubungi dan dipanggil dalam proses hukum yang mungkin muncul sebagai hasil dari perjanjian tersebut.

Sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang menyatakan:

“Syarat sahnya suatu perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak dan mampu bertindak berdasarkan hukum, maka perjanjian kredit itu harus tetap memenuhi syarat sahnya perjanjian itu sendiri. .Ada tujuan tertentu, dan alasan yang sah.”

Untuk melengkapi penelitiannya, penulis juga berbincang dengan Ibu Ani yang bekerja di bagian pemasaran Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo, tentang perjanjian kredit konsumen untuk jual beli rumah. Inti dari wawancara tersebut, beliau menyatakan bahwa hak konsumen sebagai pembeli adalah mendapatkan bangunan atau rumah yang siap pakai dengan kewajiban konsumen

untuk membayar uang muka dan membayar cicilan kredit sesuai jadwal yang telah ditentukan, sedangkan pengembang diharuskan membuat dokumen yang membuktikan legalitas perjanjian. Dalam percakapannya dengan penulis, ia mengungkapkan hal berikut, yaitu:

“Dalam perjanjian jual beli secara kredit terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak antara pembeli dengan Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo, dimana kewajiban salah satu pihak menjadi hak pihak lainnya. Sedangkan Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo sebagai developer menerima sejumlah uang tertentu untuk angsuran kredit sesuai jangka waktu yang telah ditentukan dengan kewajiban menyiapkan dokumen legalitas perjanjian, hak konsumen sebagai pembeli adalah menerima rumah yang siap huni gunakan dengan kewajiban membayar uang muka dan membayar cicilan kredit sesuai jangka waktu yang telah ditentukan.”⁵⁶

Dalam pelaksanaannya, penulis juga bertanya cara pihak developer memastikan bahwa konsumen sudah memahami sepenuhnya tentang bangunan/rumah yang akan dibeli dan kesepakatan pembayaran yang dibuat. Berikut jawaban yang disampaikan oleh Ibu Ani:

”Agar calon konsumen memahami tentang bangunan/rumah yang akan dibeli dan kesepakatan pembayaran yang dibuat, kami wajib memberikan informasi yang jelas dan lengkap melalui brosur dan tanya jawab. Selain itu, kami

⁵⁶Ibu Ani, *Wawancara*, Bagian Pemasaran Perumahan Bukit Citra Lestari , Di Kota Jambi, pada tanggal 10 Juli 2023

selalu siap untuk menjawab pertanyaan dan memberikan penjelasan detail kepada calon konsumen.”⁵⁷

Selain itu, penulis berpendapat bahwa perjanjian tertulis tersebut telah berjalan sebagaimana mestinya karena jelas bahwa para pihak setuju dan telah melakukan segala persiapan hukum yang diperlukan berdasarkan poin dari perjanjian jual beli rumah secara kredit antara konsumen dan Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo.

Seperti yang ditunjukkan dalam diskusi dengan Pak Rizky, seorang konsumen. Penulis menanyakan tentang pelaksanaan jual beli rumah kredit Perumahan Bukit Citra Lestari. Menurut perbincangan lengkap Pak Rizky dengan penulis, beliau mengatakan sebagai berikut:

”Menurut saya, prosesnya mudah. Saya hanya harus melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan sebagai persyaratan untuk mengajukan permohonan kredit. Untuk penyelesaian hal yang lain dibantu banyak oleh pihak marketing, sehingga lebih memudahkan saya untuk mengambil perumahan tersebut”.⁵⁸

Dan Pak Rizky menambahkan jika saya memilih untuk membeli real estate di Perumahan Bukit Citra Lestari, saya harus menandatangani Perjanjian Jual Beli perjanjian yang merinci hak dan kewajiban konsumen saya.

⁵⁷Ibu Ani, *Wawancara*, Bagian Pemasaran Perumahan Bukit Citra Lestari , Di Kota Jambi, pada tanggal 10 Juli 2023

⁵⁸Bapak Rizky, *Wawancara*, Konsumen Perumahan Bukit Citra Lestari, Di Kota Jambi, pada tanggal 10 Juli 2023

Berdasarkan penjelasan ini, penulis dapat mengklaim bahwa kecepatan dan kemudahan pemrosesan perjanjian jual beli tergantung pada seberapa teliti calon pembeli itu sendiri mengisi persyaratan aplikasi. Namun pihak pengembang, Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo menilai, tidak terpenuhinya persyaratan pemohon menyebabkan tertundanya persetujuan proposal pinjaman. Ini tidak akan terjadi jika semua prasyarat terpenuhi, tentu saja.

Kesepakatan yang dicapai oleh Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo sejalan dengan teori yang penulis gunakan dalam penelitian ini yaitu teori perjanjian menurut analisis penulis terhadapnya. Perjanjian yang dimaksud dibuat sesuai dengan Pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

“Perjanjian (perjanjian) adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata, perjanjian itu juga telah memenuhi syarat-syarat hukum :

1. Setuju mereka yang mengikatkan diri;
2. Kemampuan untuk mengadakan perjanjian;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Tujuan yang dapat dibenarkan.

Tentu saja, kesepakatan dibuat antara para pihak sebelum terjadi jual beli. Perjanjian adalah janji yang dibuat oleh satu pihak kepada pihak lain atau oleh

dua pihak untuk melakukan sesuatu. Hubungan antara dua orang yang dikenal sebagai pertunangan berkembang sebagai akibat dari peristiwa ini. Dua orang yang membuat perjanjian mengeluarkan perjanjian. Perjanjian itu tersusun atas untaian kata-kata yang membuat janji atau kewajiban, baik secara lisan maupun tertulis.

B. Kendala Dalam Pelaksanaan Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Jual Beli Perumahan Bukit Citra Lestari Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo

Menurut Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo yang menyediakan perumahan secara kredit, memiliki rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok (primer) yang sangat menentukan kegunaannya dalam kehidupan manusia. Kepentingan masyarakat dan lingkungan dilayani oleh ini. Dan Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo berdedikasi untuk menciptakan masyarakat yang sukses, salah satunya dengan memungkinkan masyarakat untuk membeli rumah yang terjangkau secara kredit, sebagai bagian dari operasi dan pengembangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Pelaksanaan perjanjian jual beli rumah secara kredit antara konsumen dengan Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo, bagaimanapun, tidak selalu berjalan sesuai rencana. Ada sejumlah tantangan (masalah) yang pada akhirnya dapat mencegah kesepakatan untuk dilaksanakan sesuai rencana. Masalah ini berkembang sebagai akibat dari kegagalan para pihak untuk memenuhi syarat-syarat yang tercantum dalam perjanjian yang ditandatangani. Selain itu, hal itu

bisa terjadi karena satu pihak gagal memenuhi kewajibannya. Pelaksanaan perjanjian jual beli rumah antara pembeli dan pengembang Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo di Perumahan Bukit Citra Lestari juga mengalami persoalan nyata.

Peneliti juga berbicara dengan Pak Rizky, salah satu konsumen, tentang masalah konsumen lebih lanjut. Dalam wawancara tersebut, Pak Rizky membahas mengenai tantangan atau permasalahan yang dihadapinya selama menjadi pelanggan di Perumahan Bukit Citra Lestari.

Dalam percakapannya dengan penulis, ia mengungkapkan hal ini sebagai berikut:

“Saya ingin menambah perubahan peningkatan mutu bangunan, yang dimana saya melakukan perjanjian dengan Kepala Badan Pengawas. Akan tetapi Kepala Badan Pengawas tersebut tidak melakukan perjanjian sesuai dengan prosedur perusahaan. Saya merasa dirugikan karena saya telah membayar biaya penambahan perubahan mutu bangunan tersebut kepada Kepala Badan Pengawas.”⁵⁹

Guna melengkapi penelitian ini, penulis menanyakan mengenai hal ini dalam wawancara dengan Ibu Ani. Menurut Ibu Rohani yang mewakili bagian pemasaran, Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo. Yang mana pada inti wawancara Ibu Ani menyebutkan bahwa permasalahan yang terjadi antara Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo dan karyawannya dimana telah terjadi

⁵⁹Bapak Rizky, *Wawancara*, Konsumen Perumahan Bukit Citra Lestari, Di Kota Jambi, pada tanggal 10 Juli 2023

pencurian dan penggelapan oleh kepala pengawas lapangan yang telah merugikan konsumen.

Demikian penuturan Ibu Ani dalam wawancara lengkapnya dengan penulis:

“Masalah yang terjadi karena ulah Kepala Badan Pengawas Perumahan. Apa yang terjadi pada salah satu pelanggan yang menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk rumah yang disubsidi. Dalam hal ini konsumen ingin menambahkan perubahan peningkatan mutu bangunan. Konsumen melakukan perjanjian langsung dengan kepala pengawas lapangan. Kesalahan konsumen ialah tidak teliti karena tidak melakukan pasal klausul tambahan tentang perubahan peningkatan mutu bangunan serta melakukan perjanjian dan pembayaran diluar manajemen resmi perusahaan”.⁶⁰

Bapak Rizky selaku konsumen yang dirugikan tersebut juga menjelaskan. Penulis menyelidiki secara spesifik kesepakatan yang dicapai dengan kepala badan pengawas selama wawancara. Dalam wawancara tersebut, Pak Rizky lebih banyak membicarakan persetujuan langsungnya dengan ketua pengawas lapangan untuk meningkatkan kualitas bangunan, antara lain:

- Peningkatan lantai dari keramik menjadi granit
- Pembuatan kamar mandi menjadi full keramik
- Pembuatan meja dapur keramik

⁶⁰Ibu Ani, *Wawancara*, Bagian Pemasaran Perumahan Bukit Citra Lestari , Di Kota Jambi, pada tanggal 10 Juli 2023

Demikian ungkapan Pak Rizky dalam diskusi panjang lebarnya dengan penulis, dan bunyinya seperti ini:

”Mengenai isi perjanjian perubahan mutu bangunan yang saya buat dengan kepala badan pengawas, disitu dijelaskan saya menuliskan peningkatan lantai dari keramik menjadi granit, pembuatan kamar mandi menjadi full keramik, dan pembuatan meja dapur keramik.”⁶¹

Dan seperti yang disampaikan Bapak Rizky dalam wawancara pada saat rumah siap ternyata rumah cuma dibangun dalam kondisi standar sesuai kesepakatan awal antara Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo dengan konsumen.

Tentu saja Pak Rizky merasa dikorbankan dalam situasi ini dan meminta ganti rugi kepada developer, akan tetapi Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo selaku developer pada awalnya tidak mau mengganti rugi karena perusahaan tidak mengetahui tentang perjanjian yang dilakukan dengan kepala pengawas lapangan dengan konsumen, dan uang untuk perubahan dibayar bukan masuk ke rekening Pihak Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo melainkan rekening pribadi kepala pengawas lapangan tersebut.

Seperti yang dijelaskan Ibu Ani dalam wawancaranya, yakni sebagai berikut :

⁶¹Bapak Rizky, *Wawancara*, Konsumen Perumahan Bukit Citra Lestari, Di Kota Jambi, pada tanggal 10 Juli 2023

“ Pihak PT. Pajar Indra Propertindo awalnya tidak mau mengganti rugi kerugian konsumen tersebut. Karena Pihak Developer tidak mengetahui adanya perjanjian tersebut dan tidak adanya kekuatan hukum dari sisi konsumen karena perjanjian tersebut diluar manajemen resmi perusahaan. Serta Kepala Badan Pengawas tersebut telah melarikan uang milik konsumen.”⁶²

Jika perjanjian untuk penambahan mutu bangunan dilakukan diluar manajemen resmi perusahaan dan kepala badan pengawas tidak bertanggungjawab atas tindakannya, ada kemungkinan bahwa terdapat kegagalan dalam pelaksanaan kewajiban developer. Sebagai developer, mereka memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa proses pembangunan dan peningkatan mutu bangunan berjalan sesuai dengan standar yang telah disepakati dan bahwa konsumen tidak mengalami kerugian. Jika developer tidak mengetahui atau tidak melakukan tindakan atas perbuatan kepala badan pengawas tersebut, hal ini bisa dianggap kelalaian atau ketidakcakapan dalam menjalankan tanggungjawab mereka karena tidak meninjau secara berkala tindakan kepala badan pengawas untuk memastikan bahwa mereka melakukan pekerjaan dengan benar dan tidak menimbulkan kerugian terhadap konsumen. Kesalahan-kesalahan tersebut bisa menyebabkan kegagalan dalam menjalankan tanggungjawab developer untuk melindungi hak-hak konsumen.

Sesuai dengan isi dokumen perjanjian antara developer dan konsumen yang menyebutkan bahwa **“Dengan menandatangani perjanjian ini, pihak**

⁶²Ibu Ani, *Wawancara*, Bagian Pemasaran Perumahan Bukit Citra Lestari , Di Kota Jambi, pada tanggal 10 Juli 2023

pertama berkomitmen untuk menjual kepada pihak kedua dan pihak kedua berkomitmen untuk membeli dari pihak pertama”. Dalam kasus ini menunjukkan bahwa, dengan menandatangani perjanjian, baik pihak pertama maupun pihak kedua secara kolektif menyetujui untuk memenuhi persyaratan dan kewajiban sesuai yang ditentukan dalam kontrak.

Pihak developer selaku pihak pertama bertanggungjawab atas tindakan Kepala Badan Pengawas yang telah merugikan konsumen untuk memastikan bahwa setiap pihak yang terlibat dalam pembangunan memiliki lisensi atau dokumen yang diperlukan untuk melakukan pekerjaan mereka secara profesional dan legal. Oleh karena itu, jika konsumen mengalami kerugian akibat tindakan kepala badan pengawas, developer dianggap bertanggungjawab terhadap kerugian tersebut karena Kepala Badan Pengawas adalah bagian dari karyawan Perseroan Terbatas (PT) Pajar Indra Propertindo.

Selanjutnya di dalam dokumen perjanjian juga disebutkan bahwa **“Pihak pertama harus mengganti pembayaran kepada pihak kedua atas setiap pembayaran yang dilakukan jika pihak pertama secara sepihak membatalkan perjanjian tersebut”**. Hal ini menunjukkan bahwa, jika pihak pertama secara sepihak membatalkan perjanjian atau, maka pihak pertama berkewajiban mengganti semua pembayaran kepada pihak kedua. Dalam kasus ini, pihak pertama tidak menjalankan kewajibannya sesuai perjanjian dianggap secara sepihak membatalkan perjanjian. Maka, konsumen selaku pihak kedua berhak menerima ganti rugi sebagai bentuk pertanggungjawaban pihak developer.

c. Upaya Mengatasi Kendala Dalam Pelaksanaan Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Jual Beli Perumahan Bukit Citra Lestari Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo

Dalam mengatasi kendala yang dialami oleh Bapak Rizky. Yang mana permasalahan itu dinilai merugikan Bapak Rizky sebagai konsumen. Untuk menghilangkan hambatan pembentukan perjanjian jual beli rumah berbasis kredit antara Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo dengan konsumen tersebut penulis telah melakukan wawancara dengan bagian pemasaran Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo yaitu Ibu Ani, developer mengadakan pertemuan dengan pelanggan di depan kepala badan pengawas, dan bahwa dia juga telah mengevaluasi perjanjian yang terkait dengan perjanjian, yang merupakan inti dari wawancara mengenai adanya perubahan peningkatan mutu bangunan yang tidak dipenuhi. Sebagaimana yang dijelaskan oleh Ibu Ani, yakni sebagai berikut :

“Pihak PT. Pajar Indra Propertindo awalnya tidak mau mengganti rugi kerugian konsumen tersebut. Karena Pihak Developer tidak mengetahui adanya perjanjian tersebut dan tidak adanya kekuatan hukum dari sisi konsumen karena perjanjian tersebut diluar manajemen resmi perusahaan. Serta Kepala Badan Pengawas tersebut telah melarikan uang milik konsumen.”⁶³

Dalam kasus hukum ini konsumen jelas dirugikan, tetapi disisi lain konsumen lemah dalam posisi hukum karena konsumen melakukan perjanjian dan pembayaran diluar manajemen resmi perusahaan.

⁶³Ibu Ani, *Wawancara*, Bagian Pemasaran Perumahan Bukit Citra Lestari , Di Kota Jambi, pada tanggal 10 Juli 2023

Hal ini dijelaskan oleh Bapak Rizky selaku konsumen, yakni sebagai berikut:

“Pihak developer mengadakan pertemuan dengan saya untuk melakukan musyawarah dalam mencari jalan keluar dari permasalahan tersebut. Dalam pertemuan tersebut, saya menyadari bahwa permasalahan ini tidak sepenuhnya kesalahan Pihak developer melainkan juga kesalahan saya sendiri karna melakukan perjanjian di luar prosedur perusahaan yang pada akibatnya malah merugikan diri saya sendiri.”⁶⁴

Setelah dilakukan pertemuan, sebagai bentuk pertanggung-jawaban Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo selaku developer, konsumen tetap mendapatkan ganti rugi karna bagaimanapun kepala pengawas lapangan tersebut adalah bagian dari perusahaan. Kesalahan developer yaitu salah merekrut karyawan yang tidak jujur dan kasus hukum yang masuk ke jalur hukum itu murni antara Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo dengan Kepala Pengawas Lapangan yang melakukan korupsi.

Dalam seluruh wawancaranya dengan penulis, Ibu Ani mengklarifikasi hal tersebut sebagai berikut:

“Untuk mengatasi kesulitan konsumen yang kurang mampu ini, terutama mengadakan pertemuan dengan konsumen tersebut di depan direktur lembaga pengawas yang menggelapkan uang konsumen. Tujuan dari pertemuan ini adalah menilai kesepakatan antara konsumen dengan kepala pengawas lapangan tersebut.

⁶⁴Bapak Rizky, *Wawancara*, Konsumen Perumahan Bukit Citra Lestari, Di Kota Jambi, pada tanggal 10 Juli 2023

Dan pertemuan ini juga bertujuan untuk melakukan musyawarah dan pendekatan untuk permasalahan tersebut. Untuk penyelesaiannya pihak developer bertanggung jawab untuk mengganti kerugian konsumen dan mengambil jalur hukum untuk kepala badan pengawas yang melakukan korupsi.”⁶⁵

Untuk perkembangan berikutnya permasalahan ini Pihak Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo telah membuat laporan sebagai upaya perlindungan hukum pidana untuk menindak Kepala Badan pengawas yang telah menggelapkan uang konsumen tersebut.

Pada dasarnya, tidak ada implementasi perjanjian, baik disengaja maupun tidak, yang terlepas dari bahaya atau tantangan yang dihadapi. Selain mencapai kesepakatan, Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo dan pelanggan harus bekerja sama untuk mengatasi masalah tersebut. Menurut ketentuan perjanjian hubungan yang ditetapkan, kewajiban harus dipenuhi.

Hasil wawancara menunjukkan bahwa Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo sepenuhnya dipersalahkan atas segala kerugian yang diderita pelanggan akibat ulah Kepala Badan Pengawas yang tidak bertanggung jawab.

Menurut interpretasi penulis terhadap hasil wawancara, hal tersebut sejalan dengan teori yang dianutnya yaitu teori kesepakatan, karena pengembang yang bertugas memperbaiki masalah bertindak dengan itikad baik. Salah satu landasan hukum perjanjian menurut Subekti adalah pengertian itikad baik. Menurut Subekti Kesepakatan itikad baik juga dilakukan dengan berpedoman pada

⁶⁵Ibu Ani, *Wawancara*, Bagian Pemasaran Perumahan Bukit Citra Lestari , Di Kota Jambi, pada tanggal 10 Juli 2023

standar kepatutan dan kesusilaan. Dasar-dasar hukum kontrak internasional secara universal mengakui kewajiban untuk melakukan perjanjian berdasarkan itikad baik.

Masalah sering muncul ketika developer dan pelanggan melaksanakan perjanjian jual beli rumah. Konsumen harus menyadari hak-haknya sebagai pembeli, termasuk hak untuk menuntut ganti rugi dan hak untuk mendapatkan informasi yang jelas dan transparan tentang bangunan atau properti yang diperoleh. Jika merasa dirugikan oleh developer atau lembaga keuangan yang menyediakan kredit. Beberapa permasalahan bisa terjadi diantaranya karena tidak pahamnya konsumen dengan esensi Perjanjian. Pengikatan Jual Beli (PPJB) sampai terjadinya wanprestasi sehingga menimbulkan kerugian bagi para konsumen yang berujung saling gugat bahkan sampai ke pengadilan.

Komponen utama adalah kejujuran, yang didasarkan pada gagasan itikad baik dalam kontrak atau perjanjian. Kejujuran para pihak dalam perjanjian ini mencakup pengungkapan informasi pribadi serta aspirasi dan tujuan mereka. Kejujuran adalah komponen kunci dalam setiap perjanjian atau kontrak.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Kesimpulan berikut dapat dibuat dari materi yang dibahas dalam bab-bab sebelumnya :

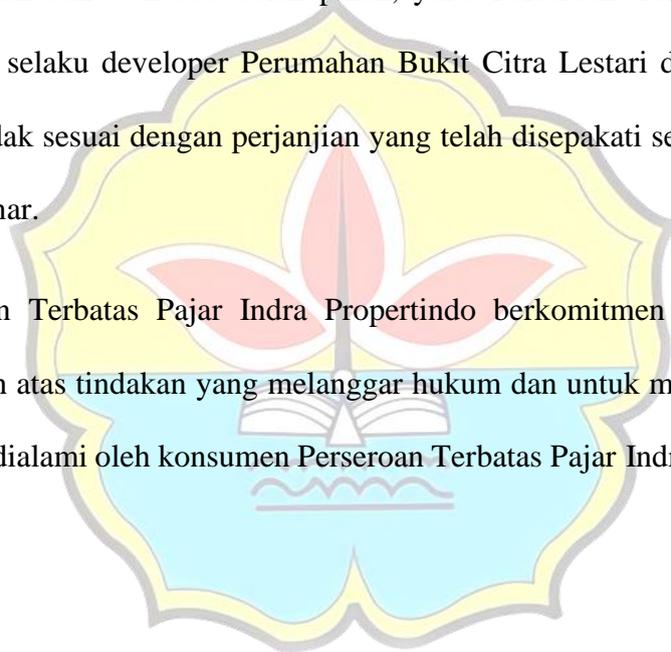
1. Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli perumahan secara kredit, seperti yang ditunjukkan dalam dokumen perjanjian, di mana konsumen menyetujui persyaratan perjanjian dengan menandatangani dokumen jual beli perumahan. Dan kedua belah pihak telah menyetujui perjanjian jual beli rumah dengan kredit tersebut. Selain itu, hak dan kewajiban yang ditentukan untuk masing-masing pihak yang bertanggung jawab atas pelaksanaan perjanjian, dan hak dan kewajiban tersebut harus diterapkan dalam pelaksanaannya.
2. Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo menghadapi masalah dalam menjalankan perjanjian jual beli rumah secara kredit dengan konsumen. Konsumen tersebut merasa dirugikan karena perjanjian yang dibuat oleh konsumen dengan kepala badan pengawas. Hubungan antara pihak yang mengadakan perjanjian akan menjadi lebih buruk jika salah satu pihak gagal.
3. Upaya Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah secara kredit dilakukan dengan mengadakan pertemuan antara kedua belah pihak dan saksi, untuk menilai dan

setuju tentang masalah yang merugikan pelanggan, sehingga dapat ditemukan solusi terbaik untuk kemudian dipertanggung jawabkan.

B. Saran

Beberapa hal yang penulis dapat sarankan dalam rangka pembuatan skripsi ini adalah :

1. Diharapkan bahwa kedua belah pihak, yaitu Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo selaku developer Perumahan Bukit Citra Lestari dan konsumennya, akan bertindak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya dengan baik dan benar.
2. Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo berkomitmen dan bertanggung jawab penuh atas tindakan yang melanggar hukum dan untuk mengganti kerugian yang dapat dialami oleh konsumen Perseroan Terbatas Pajar Indra Propertindo.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990

Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004

Andi Hamzah, I Wayan Suandra dan B.A Manalu, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2006

Arman Anwar, "*Tanggung Gugat Resiko Dalam Aspek Hukum Kesehatan*", Dosen Fakultas Hukum Universitas Pattimura, 2017

Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008

Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2015

Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009

FuadyMunir, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013

Irianto, Sulityowati dan Shidarta, *Metode Penelitian Hukum: Konstelasi dan Refleksi*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2011

Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, cet. III, Bayumedia Publishing, Jawa Timur, 2007

Mariam Darus Badruzaman, *Perlindungan Terhadap Konsumen Dilihat Dari Sudut Perjanjian Baku (Standar), dalam BPHN, Simposium Aspek-Aspek Hukum Perlindungan Konsumen*, Binacipta, Bandung, 1986

Muchsin, “*Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*”, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2017

Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987

Purwahid Patrik, *Definisi Perjanjian*, Bina Aksara, Jakarta, 2012

Pusat bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pusaka, Jakarta, 2002

Satjipto Raharjo, *Sisi-sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2003

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2015

Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Peranan dan Penggunaan Kepustakaan di dalam Penelitian Hukum*, Pusat Dokumen Universitas Indonesia, Jakarta, 1979

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005

Tatiek Sri Djatmiati, *Kesalahan Pribadi dan Kesalahan Jabatan dalam Tanggung Jawab atau Tanggung Gugat Negara*, disampaikan pada “*Lokakarya Hukum Administrasi dan Korupsi*”, Universitas Airlangga, Surabaya, 2008

Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000

Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Kencana, Jakarta, 2016

B. Perundang-Undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Kuhperdata)

C. Jurnal

Satjipto Rahardjo, *Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat Yang Sedang Berubah*. *Jurnal Masalah Hukum*, 1993.

Wayan Wiryawan, *Surat Perjanjian Perikatan Jual-Beli Tanah*, *Jurnal Hukum*, Universitas Udayana, Volume 2, Nomor 4, 2016