

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN
DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMBANGUNAN RUMAH
YANG DIBUAT OLEH DEVELOPER**

TESIS



Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh

Gelar Magister Hukum

Oleh:

SETIO ANGGER PRAMBUDI

02012682226008

Dosen Pembimbing Tesis:

Prof. Dr. HJ. ANNALISA Y, S.H., M.HUM.

Dr. PUTU SAMAWATI, S.H., M.H.

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
PALEMBANG
2024**

HALAMAN PENGESAHAN

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN
DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMBANGUNAN RUMAH
YANG DIBUAT OLEH DEVELOPER**

SETIO ANGGER PRAMBUDI

02012682226008

Telah disetujui oleh Tim pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus pada Tanggal 31 Oktober 2024

Palembang, 10 Januari 2025

Pembimbing Utama

Pembimbing Kedua

Prof. Dr. Hj. Annalisa Y, S.H.,M.Hum.

NIP. 196210251987032002

Dr. Putu Samawati, S.H.,M.H.

NIP. 18003082002122002

Mengetahui :

Ketua Bagian Magister Ilmu Hukum

Dr. Hj. Nashriana, S.H., M.Hum

NIP. 196509181991022001

Menyetujui:

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.

NIP. 19660617199001100

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMBANGUNAN RUMAH YANG DIBUAT OLEH DEVELOPER

SETIO ANGER PRAMBUDI
02012682226008

Tesis ini Telah Diuji dan Dinyatakan Lulus
Pada Hari Kamis Tanggal 31 November 2024

Serta telah diperbaiki berdasarkan Saran dan Koreksi dari Tim Penguji

Tim Penguji

Tanda Tangan

1. Prof. Dr. HJ. Annalisa Y., S.H., M.Hum.

()

2. Dr. Putu Samawati., S.H., M.H.

()

3. Dr. Mada Apriandi Zuhir., S.H., MCL.

()

4. Dr. Irsan., S.H., M.H.

()

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Setio Angger Prambudi

Nim : 02012682226008

Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Bidang Kajian Utama : Hukum Ekonomi dan Bisnis

Dengan ini menyatakan bahwa

1. Karya tulis ilmiah saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister Hukum (M.H), baik di Universitas Sriwijaya maupun Perguruan Tinggi lain;
2. Karya tulis ilmiah ini adalah murni gagasan, pemikiran, rumusan, dan penelitian saya sendiri serta mendapatkan bimbingan dari dosen pembimbing tesis;
3. Saya bersumpah bahwa karya tulis ilmiah ini tidak menggunakan jasa atau bantuan orang lain yang memberikan imbalan berupa uang atau lainnya.
4. Dalam karya tulis ilmiah ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naska dengan menyebutkan nama penulisan dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam catatan kaki (*footnote*) dan daftar pustaka;
5. Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa **pencabutan gelar akademik** dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma-norma yang berlaku.

Palembang, 2 November 2024

Yang membuat Pernyataan



Setio Angger Prambudi

NIM. 02012682226008

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

**“Allah tidak akan membebani seseorang melainkan
dengan kesanggupannya”**

(Q.S. Al Baqarah : 256)

**“Bahwa tiada yang orang dapatkan, kecuali yang ia usahakan, dan bahwa
usahanya akan kelihatan nantinya.”**

(Q.S. An Najm ayat 39-40)

Tesis ini kupersembahkan kepada :

- 1. Allah SWT**
- 2. Kedua orang tuaku**
- 3. Seluruh keluargaku**
- 4. Sahabat-sahabatku**
- 5. Dosen – Dosenku**
- 6. Almamaterku**

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim, Assalamuallaikum Wr. Wb.

Alhamdulillahillahirabbil'alamin, segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala Rahmat, Taufik, dan Hidayah-Nya yang telah dilimpahkan kepada penulis, sehingga penyusunan Tesis ini dapat diselesaikan sebagai syarat akademik untuk memperoleh gelar Magister Hukum di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Palembang, dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMBANGUNAN RUMAH YANG DIBUAT OLEH DEVELOPER”**

Penulis menyadari bahwa Tesis ini dapat diselesaikan dengan lancar berkat dukungan dosen pembimbing Tesis, kedua orang tua dan juga saudara. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas dukungan, ilmu dan motivasi yang telah diberikan. Penulis berharap Tesis ini dapat memberikan manfaat bagi siapa saja yang membacanya.

Akhir kata, semoga Allah SWT senantiasa memberikan rahmat dan perlindunganNya kepada kita semua. Aamiin Ya Rabbal'alamiin.

Wassalaamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakaatuh.

Palembang, 10 Januari 2025

Penulis

Setio Angger Prambudi
NIM 02012682226008

UCAPAN TERIMA KASIH

Pada kesempatan ini, izinkan penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, bimbingan, serta dukungan dan semangat dalam penulisan Tesis ini, antara lain :

1. Allah SWT atas rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Serta shalawat beriring salam kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta para keluarga dan sahabatnya.
2. Bapak Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
3. Bapak Dr. M.Syaifuddin. S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
4. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H.,S.Ant., M.A.,LL.M. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
5. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
6. Ibu Dr. Hj. Nasriana,S.H.,M.Hum., selaku Ketua Bagian Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
7. Ibu Prof. Dr. Hj. Annalisa Y,S.H., M.Hum., selaku Pembimbing Utama Tesis, terima kasih untuk semua saran dan masukan serta waktu dan ilmu yang sangat berharga yang Ibu berikan.
8. Ibu Dr. Putu Samawati , S.H., M.H., selaku Pembimbing Kedua Tesis dan Pembimbing Akademik terima kasih atas pengarahan dan segala masukan yang telah diberikan selama kegiatan perkuliahan hingga saat ini.

9. Segenap Dosen Pengajar di Fakultas hukum Universitas Sriwijaya yang senantiasa memberikan ilmu pengetahuan dan arahan bagi penulis selama menempuh perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
10. Segenap Pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan pelayanan yang terbaik bagi penulis selama menempuh perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
11. Terima kasih kepada orang tua saya Ibuku Marsiin dan Alm.Papa Susdiyono Dean atas segala didikan dan fasilitas yang sudah di berikan kepada saya sehingga sampai saat ini saya sudah dapat Bekerja dan Melanjutkan studi S2 Magister Ilmu Hukum di Universitas Sriwijaya.
12. Terima kasih kepada saudara kandung saya Mba Susan , Kak Irwan , Mas Yandi , Mba Lukita dan Keponakan keponakan saya yang lucu Khansa , Azka dan Zavier sekaligus Billie kucingku atas support nya .
13. Terima kasih kepada kepada keluarga besar saya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, Sahabat dan Rekan kerja yang sudah mensupport saya selama perkuliahan berlangsung.
14. Terima kasih kepada seluruh rekan Fakultas Hukum Angkatan 2022

Palembang, 10 Januari 2025

Setio Angger Prambudi
NIM 02012682226008

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
MOTTO	v
KATA PENGANTAR	vi
UCAPAN TERIMA KASIH	vii
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian	11
D. Kerangka Teori.....	13
1. <i>Grand Theory</i>	13
2. <i>Middle Theory</i>	15
3. <i>Applied Theory</i>	17
E. Definisi Konseptual.....	21
F. Metode Penelitian.....	22
1. Jenis Penelitian	23
2. Pendekatan Penelitian.....	23
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	24
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	26
5. Teknik Pengolahan Penelitian.....	26
6. Teknik Analisis Bahan Penelitian	27
7. Teknik Penarikan Kesimpulan	27

BAB II TINJAUAN PUSTAKA TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN DAN PERJANJIAN KREDIT	28
A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Konsumen.....	28
1. Pengertian Perlindungan Konsumen	28
2. Dasar Hukum Perlindungan Konsumen.....	35
3. Asas Dan Tujuan Perlindungan Konsumen	37
4. Hak Konsumen	41
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit	42
1. Pengertian Perjanjian Kredit	42
2. Syarat Sah Perjanjian Kredit	45
3. Asas Perjanjian	48
4. Para Pihak dalam Perjanjian Kredit	53
5. Hak dan Kewajiban Para Pihak	55
6. Tujuan Pemberian Kredit	56
 BAB III PEMBAHASAN	 57
A. Proses Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Secara Langsung	57
1. Proses Perjanjian Kredit Pembangunan Rumah Berdasarkan kredit Secara Langsung	57
2. Tahapan Pembangunan Rumah dalam Perjanjian Kredit Secara langsung kepada Developer	68
B. Perjanjian Developer Atas Unit Perumahan yang tidak sesuai dengan Perjanjian awal antara Developer dan Konsumen dalam Membangun Rumah yang Dibeli Secara Kredit langsung ...	71
1. Persyaratan Developer Dalam Membangun Rumah yang di Beli Secara Kredit langsung	71
2. Tahapan Pengajuan Kredit Secara Langsung	77
3. Hak dan Kewajiban Konsumen dan Developer	78
C. Pengaturan Mengenai Perjanjian Kedit Pemilikan Rumah Langsung Oleh Developer Yang Dapat Memberikan Jaminan Kepastian Dan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Khususnya Bagi Konsumen.....	87
1. Pengaturan Hukum dalam Upaya Penyelesaian Sengketa antara Konsumen dan Developer Sebagai Jaminan Kepastian dan Perlindungan Bagi Konsumen	87

2. Mediasi dalam Upaya Penyelesaian sengketa antara Konsumen dan Developer	90
BAB IV PENUTUP	92
A. Kesimpulan	92
B. Rekomendasi	93
DAFTAR PUSTAKA	95

ABSTRAK

Kebutuhan akan rumah bagi masyarakat saat ini telah diberi kemudahan oleh pemerintah dengan adanya fasilitas kredit, akan tetapi ada juga masyarakat yang mampu menyisihkan tabungan untuk pembelian secara cash ataupun cicilan bertahap, pada kenyataannya konsumen yang melakukan pembelian secara *cash* bertahap atau kredit langsung dengan pihak penjual (developer) dapat terjadinya kendala perubahan fisik bangunan dan tidak sesuai dari spesifikasi rumah yang dijanjikan pada awal pembelian. Hal ini menyebabkan sengketa dan kerugian bagi konsumen. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana proses pembangunan rumah yang dibeli secara kredit langsung ke pihak developer (*cash* bertahap) dan tanggung jawab dari developer yang melakukan inkar atau wanprestasi. Dalam penelitian ini menggunakan metode normatif dengan hasil penelitian bahwa pelunya prinsip kehati-hatian bagi konsumen sebelum melakukan akad pembelian maupun kredit. Hal tersebut untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak. Penelitian ini juga menganalisis proses pembangunan rumah yang dibeli secara *cash* bertahap atau kredit langsung dengan developer. Selain itu juga membahas mengenai hak-hak konsumen dalam mendapatkan spesifikasi rumah yang diinginkan. Proses pembangunan yang seharusnya memberikan jaminan kepada konsumen menjadi sengketa apabila developer atau pengembang tidak memberikan spesifikasi perumahan sesuai dengan yang dijanjikan di awal penjualan. Selain itu dalam penelitian ini akan di rekomendasikan bahwa perlunya pengaturan yang tegas dan jelas untuk mengatur mengenai perjanjian-perjanjian yang berkaitan dengan hak-hak konsumen

Kata Kunci: *Perlindungan Konsumen, Perjanjian Kredit Developer, Fasilitas Rumah Subsidi*

Palembang, 10 Januari 2025

Pembimbing Utama

Prof. Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum.

NIP : 196210251987032002

Pembimbing Pembantu

Dr. Putu Samawati, S.H., M.H.

NIP : 18003082002122002

Ketua Bagian Magister Ilmu Hukum

Dr. Hj. Nashriana, S.H., M.Hum

NIP : 1965 09181991022001

ABSTRACT

The fulfilment of the need for housing of the community has now been made easier by the government with credit facilities, however there are also people who are able to set aside savings for purchases in cash or installments. In fact consumers make purchases in cash in installments or direct credit with the seller (developer) may encounter problems with physical changes to the building which does not match the specifications of the house promised at the beginning of the purchase. This causes disputes and losses to the consumers. The objective of this study is to analyze the process of building a house that is purchased on credit directly to the developer (cash in installments) and the responsibility of the developer who makes a default. This study uses a normative method. The results of this study show the need for the precautionary principle for the consumers before conducting a purchase or credit agreement. This is to provide legal certainty for the parties. This study also analyzes the process of building houses that are purchased in cash or on direct credit with the developer. Apart from that, it also discusses consumer rights in getting the desired home specifications. The development process which should provide guarantees to consumers becomes a dispute if the developer does not provide housing specifications as promised at the start of the sale. Apart from that, this study recommends that there is a need for firm and clear regulations to regulate agreements relating to the consumer rights.

Keywords: *Consumer Protection, Developer Credit Agreement, Subsidized Housing Facilities*

Palembang, 10 January 2025

Main Advisor,

Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum.

NIP : 196210251987032002

Assistant Advisor,

Dr. Putu Samawati, S.H., M.H.

NIP : 18003082002122002

Head of the Master of Law Department,

Dr. Hj. Nasrriana, S.H., M.Hum

NIP : 1965 09181991022001

Head of Technical Implementation Unit for Language

Universitas Sriwijaya

Dr. Dr. Djunaldi, MSLS

NIP : 196203021988031004

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perumahan merupakan salah satu wilayah yang dipadati penduduk, dimana ruang lingkup perumahan sejauh ini mempengaruhi lingkungan sekitar. Tingginya biaya pembangunan sebuah rumah, dan sulitnya mencari lahan yang tepat di perkotaan, mendorong para pengembang dan pemerintah memberikan alternatif berupa kredit pemilikan rumah (KPR). Upaya tersebut diarahkan untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk memiliki rumah sendiri, dan mendukung penataan kota yang baik. Kepemilikan rumah sendiri merupakan salah satu faktor yang mendukung kemakmuran suatu negara, dan merupakan hak setiap warga dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal.¹

Sebagian masyarakat Indonesia beranggapan bahwa memiliki rumah merupakan salah satu bentuk kesejahteraan dalam kehidupan. Dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 yang selanjutnya disebut UUD 1945 sudah ditetapkan dalam Pasal 33 ayat (3) menyebutkan bahwa Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk

¹ Ratna Ningrum, 2009, "Penerapan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Di Indonesia", Tesis, Yogyakarta : Program studi Magister Ilmu hukum, Fakultas Syariah UIN Sunan Kaliga Yogyakarta.

sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA menyebutkan “Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalam Wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan Nasional.” Dengan berlimpahnya sumber daya yang ada di negara Indonesia, pemanfaatan sumberdaya tersebut seharusnya dapat dinikmati oleh seluruh lapisan masyarakat.

Pemanfaatan Sumber daya yang ada saat ini tidak mudah dilakukan oleh setiap orang, maka dari itu *developer* hadir sebagai perpanjangan tangan dari masyarakat untuk memanfaatkan lahan yang ada saat ini. *Developer* yang bergerak pada bisnis properti memanfaatkan banyak fasilitas yang telah disediakan oleh pemerintah sebagai penunjang dari masyarakat untuk pemanfaatan lahan agar masyarakat lebih mudah dalam mengakses atau memiliki properti berupa rumah atau sebagainya. Berkembangnya investasi dalam bentuk properti ini dibuktikan dengan pesatnya permintaan jumlah gedung perkantoran, pertokoan, pembangunan perumahan, apartemen atau rumah susun yang terus melesat. Peluang seperti inilah yang dimanfaatkan oleh para lembaga keuangan untuk menciptakan fasilitas bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah namun dapat dicicil. Fasilitas tersebut yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR)²

² Suriansyah Murhaini, Hukum Rumah Susun Eksistensi, Karakteristik, dan Pengaturan, (Surabaya : Laksbang Grafika, 2008), hlm.1

Berjalan dengan perkembangannya produk KPR tidak hanya dikeluarkan oleh perbankan atau lembaga keuangan syariah (LKS) saja melainkan diadopsi juga oleh developer syariah tanpa bank. KPR syariah tanpa bank pada dasarnya kredit dimana para pembeli rumah tidak menggunakan bank dalam praktiknya sehingga pembeli rumah langsung membayar cicilan kepada developer. Proses KPR syariah tanpa bank berbeda dengan KPR biasa menggunakan bank. KPR syariah tanpa bank dipercayai dapat lebih memudahkan pelanggan karena pelanggan tidak diharuskan berurusan dengan hal administratif yang sering kali membebani. KPR syariah tanpa bank dianggap memiliki fleksibilitas tinggi karena memiliki berbagai fitur sebagai berikut; tidak ada BI checking, tidak memerlukan slip gaji atau SK sehingga cocok untuk para pengusaha non formal seperti para pedagang. Dimana dalam penerapannya tanpa sita, tanpa denda, dan tanpa riba,³

Pada praktiknya dalam pelaksanaan perjanjian KPR, banyak terjadi developer tidak melakukan apa yang dijanjikannya, atau melanggar perjanjian yang dinyatakan wanprestasi. Apabila developer melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya seperti pertama tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, kedua melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan, ketiga melakukan apa yang dijanjikan tetapi

³ Egi Arvian Firmansyah & Deru R Indika, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Tanpa Bank (Studi Di Jawa Barat, Fakultas Ekonomi & Bisnis Universitas Padjajara, Bandung, 2017

terlambat, serta keempat melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.⁴

Dalam hal pelaksanaan KPR terjadi banyak pelanggaran yang dilakukan oleh pengembang (*developer*) hal ini dapat dilihat dari pengaduan-pengaduan yang dilakukan oleh konsumen. Menurut data dari yayasan lembaga konsumen Indonesia (YLKI) pada tahun 2018 pengaduan tentang perumahan atau properti masih menepati peringkat kedua yakni sebesar 21% pengaduan setelah sektor jasa keuangan sebesar 50% pengaduan. Jenis pengaduan yang dilaporkan oleh konsumen bermacam-macam mulai dari bentuk bangunan tidak sesuai dengan isi perjanjian, cidera janji yang dilakukan pengembang (*developer*), serah terima rumah (properti) yang tidak tepat waktunya, serta hal-hal lain yang merugikan konsumen properti.⁵

Selain itu, banyak pula developer tidak mepedulikan pelayanan purna jual dan pengelolaan lingkungan setelah rumah dan sertifikat tersebut diserahkan dan dialihkan kepada konsumen. Seperti penyediaan dan pengelolaan sarana air bersih, pemeliharaan lampu penerangan jalan, perbaikan dan pemeliharaan jalan serta selokan sehingga menimbulkan banjir, pemeliharaan taman dan ruang terbuka hijau, sarana pengamanan (satpam) dan sarana-sarana pendukung lainnya.

⁴ Razy, L. H. (2021). Analisis Pertanggungjawaban Developer terhadap Kredit Macet Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. *Jurnal Tana Mana*, 2(1), 50-56.

⁵ Wahyuni, M. S., & Joesoef, I. E. (2020, November). Pembatalan Sepihak Surat Pemesanan Kepemilikan Apartemen Oleh Developer. In National Conference On Law Studies (NCOLS) (Vol. 2, No. 1, Pp. 61-75).

Padahal, pelayanan purna jual dan pengelolaan lingkungan ini adalah bagian dari kewajiban developer dan merupakan hak bagi konsumen.⁶

Hak konsumen atas fasilitas yang pernah ditawarkan oleh *developer* hanya sebatas brosur dan ucapan dari agen pemasaran saja. Hak tersebut harus dilindungi agar konsumen tidak merasa tertipu atas pembelian unit tanah dan rumah. Salah satu cara untuk melindungi hak tersebut dapat dilakukan pembuatan perjanjian secara otentik. perkembangan era globalisasi saat ini, dengan kebutuhan kontraktual di dalam masyarakat kebutuhan terhadap akta otentik juga semakin meningkat. Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menegaskan bahwa : “Akta otentik adalah akta dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang diperbuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu diperbuat.”⁷

Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdata, akta baru memperoleh stempel otentisitas jika dibuat oleh pejabat umum yang berwenang.⁸ Pertumbuhan penduduk pesat di Indonesia memicu peningkatan kebutuhan akan permukiman layak, menciptakan momentum bagi pelaku usaha untuk menyisipkan klausula baku merugikan konsumen dalam perjanjian jual beli perumahan.⁹

Keterbatasan ekonomi menjadi hambatan masyarakat dalam mendapatkan fasilitas berupa rumah huni secara tetap, pada akhirnya Bank menyediakan fasilitas

⁶ Ibid.

⁷ R.Subekti, R.Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, PT Pradnya Paramita, Jakarta, 2009, hlm. 475.

⁸ G.H.S Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notris, Erlangga, Jakarta, 1980, hlm. 42.

⁹ G.H.S Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, Erlangga, Jakarta, 1999, hlm. 168.

kredit pembiayaan khusus untuk kepemilikan rumah. Pengertian kredit pemilikan rumah atau biasa disebut dengan KPR Bank adalah program atau fasilitas pinjam dari bank untuk membeli rumah secara kredit. KPR dianggap sebagai salah satu solusi untuk pembelian rumah dengan cara mencicil, dan program ini membantu masyarakat untuk memiliki rumah idaman sendiri bilamana tidak tersedia uang tunai.

Berdasarkan jenis pembiayaan khusus perumahan, pihak bank memiliki jenis pembiayaan dengan subsidi dari pemerintah dan non subsidi. Bunga bank dapat diartikan sebagai balas jasa yang diberikan oleh bank yang didasarkan prinsip konvensional kepada nasabah yang membeli atau menjual produknya. Bunga dapat diartikan sebagai harga yang harus dibayar kepada nasabah (yang memiliki simpanan) dengan yang harus dibayar oleh nasabah kepada bank (nasabah yang memperoleh pinjaman).

Pelaku bisnis perumahan atau developer tentunya memiliki kendala dan permasalahan yang ada di lapangan. Ada beberapa permasalahan yang dihadapi pelaku bisnis. Seringkali, perjanjian baku diterapkan secara sepihak oleh pelaku usaha real estate. Perjanjian ini berfungsi sebagai pedoman bagi konsumen dalam hubungan hukum dengan pengusaha.

Ciri-ciri perjanjian baku, yang ditetapkan sepihak oleh developer, mencerminkan prinsip ekonomi dan kepastian hukum yang berlaku. Dalam hal ini, kepentingan pengusaha diutamakan dibandingkan konsumen. Pembakuan syarat perjanjian menjamin kepentingan ekonomi pengusaha, karena syarat yang

ditawarkan hanya dapat disetujui oleh konsumen. Biasanya, perjanjian baku disusun secara tertulis oleh pelaku usaha real estate.¹⁰

Perjanjian baku yang dibuat oleh developer pada praktiknya telah memiliki format tersendiri terkait substansinya yang penggandaannya dicetak dalam formulir dibagikan oleh pengembang tanpa memusyawarahkan terlebih dahulu dengan pembeli. Bagi pengembang hal tersebut akan mempermudah dan mempercepat proses penyelesaian transaksi dengan pembeli. Perjanjian baku semacam itu cenderung dikatakan substansi hukumnya hanya menuangkan dan menonjolkan hak-hak yang ada pada pihak yang kedudukan lebih kuat serta pihak lainnya terpaksa menerima keadaan itu karena posisinya yang lemah. Perjanjian baku yang dibuat oleh developer dapat berupa brosur atau formulir pemesanan.¹¹

Berbagai peraturan perundang-undangan telah diadakan untuk melindungi konsumen, termasuk Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Namun, peraturan yang mengatur perlindungan hak pembeli dalam transaksi jual-beli perumahan masih belum tersedia.

Pemerintah masih dapat membuat ketentuan baru untuk melindungi konsumen karena UUPK mengintegrasikan dan memperkuat penegakan hukum di bidang perlindungan konsumen.¹² Praktik jual-beli perumahan menunjukkan

¹⁰ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 119.

¹¹ Pebry Dirgantara, "Tanggung Jawab Saksi Pengenal Terhadap Keterangan Yang Diberikan Dalam Pembuatan Akta Autentik," *Acta Comitatus, Jurnal Hukum Kenotariatan*, no. p-ISSN: 2502-8960, e-ISSN: 2502-7573 (2019): 7

¹² Yohanes Benny Apriyanto, *Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Bank Dki Jakarta Cabang Solo Melalui Jalur Non, Litigasi*, Jurnal Hukum Ekonomi dan Bisnis, Universitas AtmaJaya Yogyakarta, 2015, Hlm. 6.

bahwa perjanjian standar dipandang sebagai model ideal dan efisien oleh pengusaha real estate.

Kajian hukum sering memperdebatkan klausula perjanjian baku. Kebebasan sepihak pelaku usaha seringkali bertentangan dengan kebebasan para pihak dalam membuat perjanjian, yang merugikan hak konsumen. Keseimbangan antara pihak tidak dapat dicapai, meskipun kebebasan berkontrak diakui.¹³

Masalah utama dalam perumahan terkait dengan kontrak standar, atau kontrak baku, yang digunakan untuk menjual rumah. Kontrak ini dibuat oleh pelaku usaha, bersifat sepihak, dan mencakup ketentuan umum. Dengan perjanjian sepihak, konsumen hanya memiliki pilihan untuk menerima atau menolak. Seringkali dalam kontrak terdapat klausula eksonerasi, yang mengalihkan pertanggungjawaban pelaku usaha dan merugikan konsumen. Konsumen tidak dapat bernegosiasi dengan klausula yang disiapkan pelaku usaha dalam perjanjian kredit perumahan.

"Perjanjian yang sah berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang terlibat," menurut Pasal 1338 Kode Hukum Perdata. Prinsip kebebasan berkontrak antar pihak yang setara adalah dasar perjanjian dalam situasi ini. Namun,

¹³ Mulyati, E., & Dwiputri, F. A. (2018). Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan. ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, 1(2), 134-148.

ketidakseimbangan kedudukan dalam perjanjian baku menimbulkan pertanyaan tentang kebebasan berkontrak.¹⁴

Konsumen yang mendapatkan kerugian manfaat dari developer karena developer dianggap terlalu lambat melaksanakan pembangunan, telah dijanjikan oleh developer pembangunan selama tiga bulan. Akan tetapi developer tidak memenuhi janjinya sehingga konsumen mengalami kerugian karena adanya pengeluaran keuangan yang tidak terduga oleh konsumen. Hukum merupakan perlindungan bagi konsumen/pembeli yang tidak mendapatkan haknya maka dari itu UUPK hadir sebagai perlindungan tersebut. Alasan pembentukan UUPK didasarkan pada kebutuhan pembangunan ekonomi nasional dalam era globalisasi, mendukung pertumbuhan bisnis dan menciptakan barang serta jasa berteknologi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat tanpa merugikan konsumen.¹⁵

Pengaturan hak dan kewajiban konsumen telah ditetapkan secara jelas dalam UUPK. Transaksi antara konsumen dan pelaku usaha didasarkan pada perjanjian jual-beli, yang mencakup unsur itikad baik.

Pelaku usaha harus beritikad baik dalam menjalankan kegiatan usahanya, menurut Pasal 7 huruf a UUPK, dan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyatakan bahwa "perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik." Namun, konsumen seringkali dirugikan. Konsumen biasanya tidak memperhatikan

¹⁴ Sudiarto, S., Kurniawan, K., & Hayyanulhaq, H. (2020). Perjanjian kredit pemilikan rumah (kpr) subsidi di bank tabungan negara (btn) cabang mataram. *Unizar Law Review (ULR)*, 3(2), 166-182..

¹⁵ Indonesia, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. *Konsiderans angka 2*

persyaratan hukum dan administrasi saat membeli properti. Seringkali, perhatian konsumen tertuju pada informasi dari iklan yang menunjukkan fasilitas, lokasi strategis, pilihan investasi, dan klaim pengembalian modal dalam tiga tahun.¹⁶

Konsumen yang telah membayar menghadapi penundaan pembangunan. Tidak ada kemajuan sama sekali dalam pembangunan perumahan hingga batas waktu penyerahan unit. Perlu diingat bahwa tujuan utama pengembang adalah membangun perumahan, bukan mengelola dana masyarakat seperti yang dilakukan bank.¹⁷

Adanya perbedaan pada penelitian ini dengan yang lainnya yaitu objek penelitian yang biasa dilakukan keada pihak lembaga pembiayaan, peneliti akan lebih berfokus pada kredit secara langsung yang diberikan oleh developer kepada konsumen. Hal ini biasa di sebut dengan kredit berjangka atau cash keras.

Ketika konsumen membangun rumah, mereka merasa tidak aman karena mereka harus membayar banyak kepada pengembang dan developer. Dengan adanya penelitian ini. diharapkan ditemukan solusi untuk mengatasi kerugian konsumen melakukan pembelian rumah tanpa melalui KPR. Maka dari itu peneliti mengambil judul *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Kredit Pembangunan Rumah yang dibuat oleh Developer.*

¹⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang lahir dari Undang-Undang*, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2005, hlm. 53.

¹⁷ Di akses www.detik.com/properti/berita/d-6832305/ini-lho-aturan-yang-sebut-kita-bisa-menuntut-pengembang-nakal pada tanggal 25 Agustus 2023

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang, maka permasalahan yang dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Proses Perjanjian Kredit pembelian unit rumah secara langsung pada Developer?
2. Bagaimana Perjanjian Developer Atas Unit Perumahan yang tidak sesuai dengan Perjanjian awal antara Developer dan Konsumen dalam Membangun Rumah yang Dibeli Secara Kredit langsung ?
3. Bagaimana seharusnya pengaturan mengenai perjanjian KPR langsung oleh developer yang dapat memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak khususnya bagi konsumen ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan Penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis Proses Perjanjian Kredit pembelian unit rumah secara langsung pada Developer
2. Untuk menganalisis Perjanjian Developer Atas Unit Perumahan yang tidak sesuai dengan Perjanjian awal antara Developer dan Konsumen dalam Membangun Rumah yang Dibeli Secara Kredit Langsung
3. Untuk menganalisis pengaturan mengenai perjanjian KPR langsung oleh developer yang dapat memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak khususnya bagi konsumen

Manfaat Penelitian terdiri :

a. Manfaat Teoretis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya khasanah ilmu pengetahuan terutama dibidang kontrak dan perlindungan konsumen. Selain itu, penelitian ini dapat bermanfaat sebagai literatur kegiatan akademik seperti pembuatan skripsi, tesis, disertasi, dan penelitian lainnya. Penelitian ini juga dapat dimanfaatkan untuk menambah referensi bacaan serta naskah akademik dalam pembuatan aturan.

b. Manfaat Praktis

1) *Developer*

Sebagai pedoman dan ilmu dalam menjalankan kontrak terhadap konsumen dengan memperhatikan hak-hak konsumen serta menjalankan kewajiban developer dengan baik

2) *Konsumen*

Agar lebih berhati-hati dalam memilih kontraktor atau developer untuk melakuakn transaksi jual beli atau kontrakor dalam membaut rumah atau bangunan

3) *Dinas Pendapatan Daerah*

Banyaknya dveloper akan berpengaruh dengan pendapatan daerah berupa BPHTB dan PPH yang di bayarkan oleh para pihak antara developer dan konsumen

4) *Badan Pertanahan Nasional*

Penelitian ini akan menjadi referensi untuk pembelajaran BPN dalam hal penerbitan sertifikat terutama dalam pemanfaatan data yuridis sebagaimana tentang hak tanggungan yang berkaitan dengan KPR

5) Masyarakat

Agar dapat menjadi acuan dalam melakukan transaksi maupun pembuatan kontrak terutama mengenai hal yang berkaitan dengan properti

D. Kerangka Teori

Kerangka teori dipahami sebagai struktur pemikiran atau kumpulan pendapat, teori, dan tesis mengenai kasus yang digunakan sebagai referensi dalam penelitian hukum.¹⁸ Teori terdiri dari konstruk, definisi, dan proposisi yang digunakan untuk menganalisis fenomena secara sistematis.¹⁹ Dalam hal ini penulis menggunakan kerangka teori sebagai berikut:

1. *Grand Theory*

Untuk mewujudkan tujuan hukum. Menurut Gustav Radbruch perlu digunakan asas prioritas dari tiga nilai dasar yang menjadi tujuan hukum tersebut haruslah sinkron dan berurutan sampai saat ini definisi keadilan belum dapat disepakati antara para ahli hukum. Akan tetapi benang merah yang terdapat dalam teori ini adalah keadilan yang proporsional sebagaimana yang telah disepakati banyak dan kehendak banyak pihak. Sebagaimana yang

¹⁸M.Solly Lubis, *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*, Bandung : Mandar Maju, 2007, Hal. 27

¹⁹Sugiyono Prof. Dr., *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif Dan R & D*, Bandung : Cv. Alfa Beta, 2010. Hal. 52

disampaikan Gustav Radbruch terdapat tiga tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian.

Keadilan lebih banyak diutamakan dan didahulukan oleh beberapa kalangan dibandingkan dengan kemanfaatan bagi masyarakat luas. Gustav Radbruch menuturkan bahwa adanya skala prioritas yang harus dijalankan, dimana prioritas pertama selalu keadilan kemudian kemanfaatan dan terakhir barulah kepastian hukum. Hukum menjalankan fungsinya sebagai sarana konservasi kepentingan manusia dalam masyarakat. Tujuan hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai yang membagi hak dan kewajiban antara setiap individu di dalam masyarakat. Hukum juga memberikan wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian Hukum.²⁰

Teori kepastian hukum diterapkan dalam studi ini. Kepastian diartikan sebagai keadaan yang jelas; keputusan hukum harus bersifat adil dan transparan. Pertanyaan mengenai kepastian hukum dapat dijawab melalui pendekatan normatif, bukan sosiologis.²¹

Kepastian hukum dijamin oleh hukum yang memastikan hak diperoleh oleh yang berhak dan putusan dapat dilaksanakan.²² Teori kepastian hukum

²⁰ 4 Sonny Pungus, Teori Tujuan Hukum, <http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuan-hukum-gustav-radbruch-dan.html>, diakses pada tanggal 16 Januari 2017

²¹ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami Dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, Hlm.59.

²² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 2007, Hlm. 160.

didefinisikan oleh Utrecht sebagai aturan umum yang menjelaskan perbuatan yang diperbolehkan dan perlindungan hukum individu dari kewenangan pemerintah.²³

2. *Middle Range Theory*

Teori Perlindungan Hukum

Dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia istilah “konsumen” sebagai defenisi yuridis formal ditemukan pada UUPK. Konsumen didefinisikan oleh UUPK sebagai setiap orang yang menggunakan barang dan jasa tanpa tujuan perdagangan untuk kepentingan pribadi, keluarga, atau makhluk hidup lain. Hukum positif Indonesia memiliki pemahaman normatif yang terbatas tentang konsumen sebelum UUPK mulai berlaku pada 20 April 2000. Dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara (Ketetapan MPR No. II/MPR/1993) disebutkan kata konsumen dalam rangka membicarakan tentang sasaran bidang perdagangan sama sekali tidak ada penjelasan lebih lanjut tentang pengertian istilah ini dalam ketetapan tersebut. Diantara ketentuan normatif itu terdapat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dari Persingan Usaha Tidak Sehat

Perlindungan konsumen bertujuan untuk memberikan kepastian dan keseimbangan hukum antara produsen dan konsumen sehingga terwujud suatu perekonomian yang sehat dan dinamis sehingga terjadi kemakmuran dan

²³ M Sulaeman Jajuli, M. E. I. (2015). *Kepastian Hukum Gadai Tanah Dalam Islam*. Deepublish.

kesejahteraan masyarakat. Tujuan perlindungan konsumen diatur dalam Pasal 3 UUPK 8/1999, meliputi:

1. Kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen dalam melindungi diri harus ditingkatkan.
2. Harkat dan martabat konsumen perlu ditingkatkan dengan menghindarkan dari dampak negatif pemakaian barang dan jasa.
3. Pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut haknya harus ditingkatkan.
4. Sistem perlindungan konsumen yang mencakup kepastian hukum, keterbukaan informasi, dan akses informasi harus diciptakan.

Rasa aman bagi konsumen dalam memenuhi kebutuhan hidup diharapkan tercipta melalui perlindungan konsumen. Pemberlakuan asas-asas diperlukan sebagai landasan dalam penegakan hukum perlindungan.

Ketika salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi kewajiban, yang menyebabkan kerugian bagi pihak lain yang haknya tidak terpenuhi, tanggung jawab hukum muncul sebagai konsekuensi dari kebebasan individu terkait perbuatannya, berhubungan dengan etika atau moral.²⁴

Dua istilah tanggung jawab dalam hukum adalah *liability* dan *responsibility*. *Liability* mengacu pada pertanggungjawaban hukum atas kesalahan subjek hukum, sedangkan tanggung jawab mengacu pada pertanggungjawaban politik. Teori tanggung jawab menekankan bahwa tanggung jawab merupakan kewajiban hukum yang dapat dihukum jika melanggar hukum.²⁵

²⁴ Kaunang, H. A. (2020). Tanggungjawab Hukum Pemerintah Dalam Ketersediaan Fasilitas Masyarakat Pejalan Kaki Dan Penyandang Cacat Menurut Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009. *Lex Et Societatis*,

²⁵ Hr. Ridwan, Hukum Administrasi Negara, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006 Hlm. 337

3. *Applied Theory*

Pada tahapan pemilihan teori penulis menggunakan teori kemanfaatan sebagaimana Aliran Utilitarianisme mempunyai pandangan bahwa tujuan hukum adalah memberikan kemanfaatan kepada sebanyak-banyaknya orang. Kemanfaatan di sini diartikan sebagai kebahagiaan (*happines*), sehingga penilaian terhadap baik-buruk atau adil-tidaknya suatu hukum bergantung kepada apakah hukum itu memberikan kebahagiaan kepada manusia atau tidak.

Dengan demikian berarti bahwa setiap penyusunan produk hukum (peraturan perundang-undangan) seharusnya senantiasa memperhatikan tujuan hukum yaitu untuk memberikan kebahagiaan sebanyakbanyaknya bagi masyarakat Bentham membangun sebuah teori hukum komprehensif di atas landasan yang sudah diletakkan, tentang asas manfaat. Bentham merupakan tokoh radikal dan pejuang yang gigih untuk hukum yang dikodifikasikan, dan untuk merombak hukum yang baginya merupakan sesuatu yang kacau.²⁶

Hakikat kebahagiaan adalah kenikmatan dan kehidupan yang bebas dari kesengsaraan. Bentham menyebutkan bahwa “*The aim of law is The Greatest Happines for the greatest number*” Dengan kata-kata Bentham sendiri, inti filsafat disimpulkan sebagai berikut : Alam telah menempatkan manusia di bawah kekuasaan, kesenangan dan kesusahan. Karena kesenangan dan kesusahan itu kita mempunyai gasangagasan, semua pendapat dan semua ketentuan dalam hidup

²⁶ Emmenuel Romario, P. (2020). *Tinjauan Yuridis Putusan Hakim Terhadap Penerapan Sanksi Tindak Pidana Penyalahgunaan Narkotika Berdasarkan Analisis Putusan Nomor 2420/Pid. Sus/2016 pengadilan Negeri Medan* (Doctoral Dissertation, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Iblam).

kita dipengaruhi. Siapa yang berniat untuk membebaskan diri dari kekuasaan ini, tidak mengetahui apa yang ia katakan. Tujuannya hanya untuk mencari kesenangan dan menghindari kesusahan perasaan-perasaan yang selalu ada dan tidak tertahankan ini seharusnya menjadi pokok studi para moralis dan pembuat undang-undang.²⁷

Selain itu, dalam melakukan analisis pada penelitian ini akan menggunakan teori kebebasan berkontrak. kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang penting dalam hukum perjanjian. Asas ini merupakan perwujudan manusia yang bebas, pancaran hak asasi manusia. Asas kebebasan berkontrak berhubungan erat dengan isi perjanjian, yakni kebebasan untuk menentukan objek dan subjek perjanjian diadakan.

Hukum kontrak tidak dapat dilepaskan dari keberadaan prinsip atau asas hukum yang mendasari bangunan hukum kontrak. konstruksi hukum kontrak yang dikatakan sebagai sistem hukum kontrak memuat sejumlah asas hukum yang menjadi fundamen bagi bangunan hukum. Kontrak meletakkan asas hukum sebagai pernyataan mengenai hukum positif yang langsung menjadi jelas. Asas hukum ditemukan dalam hukum positif, dalam sistem peraturan-peraturan, keputusan-keputusan dan lembaga-lembaga dalam keseluruhannya, akan tetapi disamping yang positif itu asas hukum berisi penilaian susila, pemisahan yang baik dari yang buruk, yang menjadi landasan atau pijakan hukum. Asas hukum

²⁷ Butar Butar, M. R. (2021). *Penerapan Pajak Terhadap Penyedia Jasa Atau Barang Dalam E-Commerce Berdasarkan Undang-Undang Perpajakan* (Doctoral Dissertation, Universitas Kristen Indonesia). Hlm 32

menjadi dasar pembentukan aturan hukum, atau seperti dikatakan Paton, asas hukum merupakan alam pikiran yang melatarbelakangi pembentukan norma atau aturan hukum (*A principle is the broad reason which lies at the base of rule of law*).²⁸

Pasal 1320 ayat (1) Kode Hukum Perdata membatasi subjek perjanjian dengan menyatakan bahwa perjanjian atau kontrak tidak sah jika dibuat tanpa persetujuan atau kesepakatan dua pihak. Menurut ketentuan tersebut, kemampuan suatu pihak untuk menentukan isi perjanjian dibatasi oleh kesepakatan pihak lainnya. Dengan kata lain, prinsip kebebasan berkontrak dibatasi oleh keputusan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

Menurut Pasal 1320(2), kecakapan hukum membatasi kebebasan individu untuk membuat perjanjian. Orang-orang yang tidak memiliki kemampuan tidak dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatan hukum. Menurut Pasal 1330, orang yang belum dewasa atau di bawah pengampuan dianggap tidak cakap membuat perjanjian. Menurut Pasal 108 dan 110, istri tidak dapat melakukan tindakan hukum tanpa izin suami. Namun, dalam Surat Edaran No. 3/1963, Mahkamah Agung membuat ketentuan tersebut tidak berlaku lagi.²⁹

Berkaitan dengan obyek terdapat pada Pasal 1320 ayat (3) menentukan bahwa obyek perjanjian haruslah dapat ditentukan. Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, merupakan prestasi yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian.

²⁸ Nikmatul Khoiryan, 2017, Batasan Kebebasan Berkontrak Dalam Kontark Konvensional Dan Kotrak Syariah, Jurnal AHKAM, Volume 5 Nomor 1, Juli 2017: 41-59

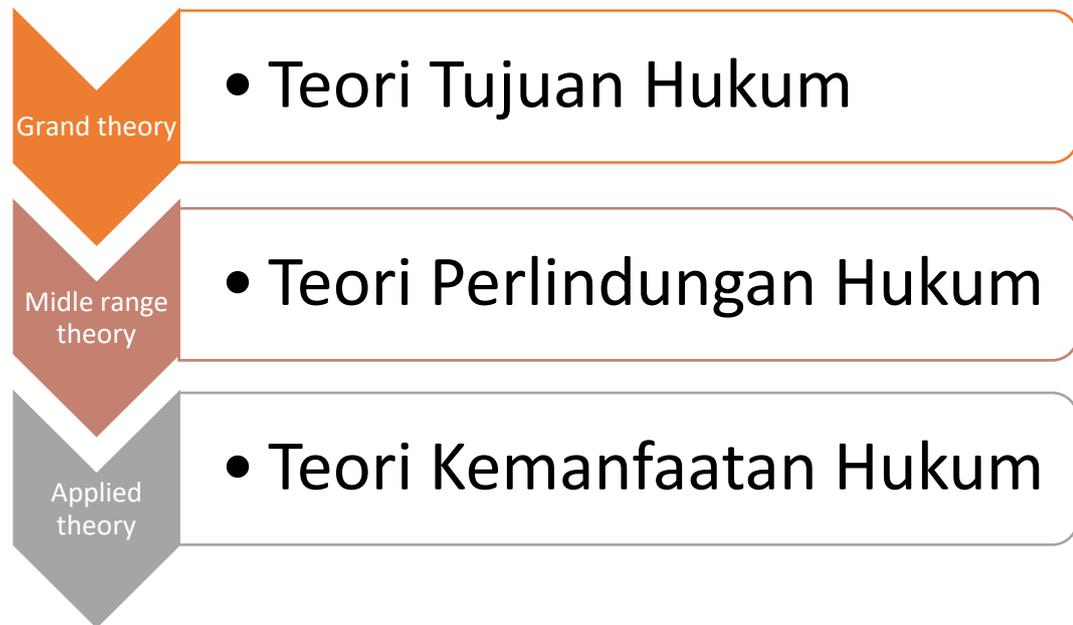
²⁹ Putra, F. M. K. (2019). Urgensi Batasan Atau Pengendalian Asas Kebebasan Berkontrak Pada Peristiwa Pre Project Selling. *Perspektif*, 24(1), 30-36.

Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Apa yang diperjanjikan harus cukup jelas ditentukan jenisnya, jumlahnya boleh tidak disebutkan asal dapat dihitung atau ditetapkan. Syarat bahwa prestasi harus tertentu atau dapat ditentukan, gunanya ialah untuk menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak, jika timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian. Jika prestasi kabur atau dirasakan kurang jelas, yang menyebabkan perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan, maka dianggap tidak ada obyek perjanjian dan akibat hukum perjanjian itu batal demi hukum. Pihak tidak boleh membuat perjanjian atas alasan yang dilarang undang-undang, menurut Pasal 1320 jo. 1337. Jika tidak bertentangan dengan hukum dan ketertiban umum, kausa dianggap halal. Perjanjian yang mengandung kausa yang tidak halal dianggap batal secara hukum.

Pokok perjanjian hanya dapat berupa barang yang dapat diperdagangkan, menurut Pasal 1332. Akibatnya, barang perjanjian harus memiliki nilai ekonomi. Selain itu, klausul yang ditetapkan tidak dapat diubah sesuka hati karena Pasal 1338, ayat 3, menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan niat baik. Secara hukum, perjanjian yang didasarkan pada itikad buruk, seperti penipuan, dapat dibatalkan.

Bagan 1

Kerangka teori yang berkaitan dengan Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Perjanjian Pembangunan Unit Rumah atau Bangunan yang dibuat oleh Developer



E. Definisi Konseptual

1. Developer/Pengembang

Developer properti adalah seseorang yang membangun perumahan atau apartemen. Maka, tidak asing pula bahwa developer dianggap sebagai jasa yang dibutuhkan saat sedang mencari rumah, tanah dan apartemen.

2. **Konsumen**

Sesuai Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999, konsumen didefinisikan sebagai setiap orang yang menggunakan barang atau jasa yang ada di masyarakat..

3. **Badan Pertanahan Nasional**

Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dalam hal ini mempunyai tugas dibidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap Provinsi, Kabupaten dan Kota yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi per tanah, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penguasaan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden

F. Metode penelitian

Metode penelitian dipahami sebagai prosedur untuk memperoleh pengetahuan, yaitu ilmu. Metode ini mencakup cara pengumpulan, pengolahan, analisis data, dan penulisan laporan penelitian yang sesuai.³⁰

³⁰ Suratman Dan H. Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Kedua, Cv Alfabeta, Bandung, 2014, Hal. 35

1) Jenis Penelitian

Metode penelitian hukum normatif digunakan dalam tesis ini, mencakup kajian dokumen dan data sekunder.³¹

2) Pendekatan Penelitian

Penelitian yang akan dilakukan menggunakan lima metode pendekatan hukum untuk menjawab permasalahan, yaitu:

a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Penerapan pendekatan perundang-undangan dilakukan melalui pemeriksaan undang-undang dan peraturan yang relevan. Analisis konsistensi serta kesesuaian antara undang-undang dan peraturan akan dilakukan dalam konteks penelitian praktis. Metode ini memungkinkan penemuan rasio legis, dasar ontologis undang-undang, dan filosofi pengundangan dalam penelitian akademis. Cara ini efektif dalam menemukan hubungan filosofis antara undang-undang dan masalah hukum yang diteliti.

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual tidak bertitik tolak dari aturan hukum, karena memang belum ada atau tidak ada aturan hukum untuk isu/masalah hukum yang dikaji. Oleh karena itu, pendekatan konseptual dilakukan dengan bertitik tolak pada pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dengan tujuan menemukan ide yang melahirkan pengertian-pengertian

³¹ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2010, Hal. 22

hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dikaji/dihadapi. Pandangan dan doktrin hukum berguna bagi peneliti untuk membangun argumentasi hukum dalam memecahkan isu hukum.

c. Pendekatan Analitis (*Analytical Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan mencari makna pada istilah-istilah hukum yang terdapat di dalam perundang-undangan, dengan begitu peneliti memperoleh pengertian atau makna baru dari istilah-istilah hukum dan menguji penerapannya secara praktis dengan menganalisis putusan-putusan hukum. Pendekatan analitis ini digunakan oleh peneliti dalam rangka melihat suatu fenomena kasus yang telah diputus oleh pengadilan dengan cara melihat analisis yang dilakukan oleh ahli hukum yang dapat digunakan oleh hakim dalam pertimbangan putusannya. Tetapi dapat juga peneliti menggunakan pendekatan analitis ini untuk menganalisis fenomena lain yang dihadapi dalam penelitiannya.

3) Jenis dan sumber bahan hukum penelitian

Kegiatan penelitian menggunakan bahan hukum yang terdiri atas beberapa sumber, antara lain:

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer mencakup sumber-sumber hukum yang bersifat otoritatif, termasuk legislasi dan regulasi yang mengikat. Bahan ini

terdiri atas peraturan perundang-undangan, catatan resmi, risalah pembuatan undang-undang, putusan hakim, akta otentik, serta kontrak tertulis.

Beberapa peraturan yang relevan untuk penelitian ini meliputi:

- a) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 mengenai Perlindungan Konsumen;
 - b) Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah;
 - c) Undang-Undang No. 33 Tahun 2004 mengenai Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah;
 - d) Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
 - e) Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah;
 - f) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 mengenai Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - g) Peraturan Daerah Kota Palembang No. 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah.
- Bahan hukum sekunder.

b. Badan hukum sekunder

Fungsi bahan hukum sekunder adalah menuntun arah penelitian dan mendukung bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder mencakup publikasi non-resmi, seperti buku, skripsi, kamus, dan jurnal hukum.

c. **Bahan hukum tersier**

Petunjuk atau penjelasan tentang bahan hukum primer dan sekunder dapat berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, atau media elektronik seperti internet.

4) Teknik pengumpulan bahan penelitian

Bahan hukum primer dan sekunder dikaji melalui studi perpustakaan terhadap peraturan dan literatur terkait.

5) Tehnik pengolahan bahan penelitian

Setelah pengumpulan bahan hukum dilakukan, tahap selanjutnya adalah pengolahan bahan hukum melalui beberapa langkah berikut:

1. Editing, di mana penelitian ulang terhadap bahan hukum yang diperoleh dilakukan untuk melengkapi data yang kurang serta menyusun kalimat yang lebih sederhana dari bahan hukum yang ditemukan.
2. Sistematisasi, yaitu penulis melakukan seleksi terhadap bahan hukum, kemudian melakukan klasifikasi menurut penggolongan bahan hukum dan menyusun data hasil penelitian tersebut secara sistematis yang dilakukan secara logis, artinya ada hubungan dan keterkaitan antara bahan hukum satu dengan bahan hukum lain.

6) Teknik analisis bahan penelitian

Pada penelitian hukum, analisis bahan hukum adalah metode yang digunakan untuk menghasilkan penemuan hukum selama proses penelitian. Analisis bahan hukum dilakukan dengan menggunakan konstruk hukum (*rechtconstructie*), penafsiran hukum (*rechtinterpretatie*), analogi hukum (*rechtsanalogie*), atau penghalusan hukum (*rechtverwijng*).

Pengorganisasian dan pengurutan data dalam pola, kategori, dan uraian dasar dikenal sebagai analisis data. Tujuan dari proses ini adalah menemukan tema serta hipotesis kerja yang diusulkan oleh bahan hukum. Data sekunder yang disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif digunakan untuk menganalisis penelitian ini.

7) Teknik penarikan kesimpulan

Kesimpulan ditarik melalui metode berpikir deduktif, menggunakan teori dan interpretasi hasil analisis bahan hukum normatif preskriptif, untuk mengidentifikasi, mendeskripsikan, serta mengharmonisasikan temuan hukum baru.

Daftar Pustaka

Buku

- Ahmad Yani, Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Daerah Di Indonesia, Jakarta :Rajawali Press, 2018.
- Dominikus Rato, , Filsafat Hukum Mencari: Memahami Dan Memahami Hukum, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010
- Hans Kelsen (A) , Sebagaimana Diterjemahkan Oleh Somardi, General Theory Of Law And State , Teori Umum Hukum Dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik,Bee Media Indonesia, Jakarta,2007
- Hr. Ridwan, Hukum Administrasi Negara, Raja Grafindo Persada, Jakarta,2006
- Ida Zuraida, S. H. (Teknik Penyusunan Peraturan Daerah Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah. Sinar Grafika.Jakarta,2022..
- Indah, H. P., Muntaqo, F., & Trisaka, A. Pengaturan Hukum Zona Nilai Tanah Dan Nilai Pasar Sebagai Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Objek Hibah Di Kota Palembang (Doctoral Dissertation, Sriwijaya University). (2021).
- Iwan Mulyana, Panduan Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Tas Tanah Dan Bangunan (Bphtb,) Sesuai Dengan Undang-Undang Nomor :28 Tahun 2009, (Jakarta: Mitra Wacana Media,2017.
- M Sulaeman Jajuli, M. E. I. Kepastian Hukum Gadai Tanah Dalam Islam. Deepublish..2015.
- M.Solly Lubis, Filsafat Ilmu Dan Penelitian, Bandung : Mandar Maju, 2007,
- Marihot Pahala Siahaan, Hukum Pajak Elementer. Konsep Dasar Perpajakan, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2017.
- Marihot Pahala Siahaan, Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, (Jakarta:Pt.Rajagrafindo Persada, 2018).
- Peter Mahmud Marzuki. Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana, 2010,
- R. Santoso Brotodiharjo, Ilmu Hukum Pajak, Bandung : Pt. Eresco Bandung, 2019.
- Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum, Yogyakarta: Liberty, 2007.

Sugiyono Prof. Dr., Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif Dan R & D, Bandung : Cv. Alfa Beta, 2010.

Suratman Dan H. Philips Dillah, Metode Penelitian Hukum, Cetakan Kedua, Cv Alfabeta, Bandung, 2014,

Jurnal dan Karya Ilmiah

Aulia, A. (2021). Perjanjian Jual Beli Rumah Susun Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. *Lex Privatum*, 9(3). Vol 3, 18-29

Baswedan, T. B. T. (2014). Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (Pjb) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris. *Premise Law Jurnal*, 4.vol, 1 21-23

Butar Butar, M. R. (2021) Penerapan Pajak Terhadap Penyedia Jasa Atau Barang Dalam E-Commerce Berdasarkan Undang-Undang Perpajakan (Doctoral Dissertation, Universitas Kristen Indonesia.

Devi, R. S., Zulkarnaen, N. J. R., & Pratiwi, R. I. (2021). Tinjauan Yuridis Terhadap Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Studi Pelaksanaan Di Unit Pelayanan Pajak Daerah Samsat Kota Binjai. *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 3(2), 195-211.

Emmanuel Romario, P. (2020), Tinjauan Yuridis Putusan Hakim Terhadap Penerapan Sanksi Tindak Pidana Penyalahgunaan Narkotika Berdasarkan Analisis Putusan Nomor 2420/Pid. Sus/2016 pengadilan Negeri Medan (Doctoral Dissertation, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Iblam). .

Ningsih, S. W. (2022). Batasan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Kredit Pemilikan Rumah. *Officium Notarium*, 2(3), 547-556.

Nikmatul Khoiryan, 2017, Batasan Kebebasan Berkontrak Dalam Kontark Konvensional Dan Kotrak Syariah, *Jurnal AHKAM*, Volume 5 Nomor 1, Juli 2017: 41-59

Kaunang, H. A. (2020). Tanggungjawab Hukum Pemerintah Dalam Ketersediaan Fasilitas Masyarakat Pejalan Kaki Dan Penyandang Cacat Menurut Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009. *Lex Et Societatis*,

Prasakti, D., Hasan, S., & Hamid, K. (2022). Perbedaan Nilai Transaksi Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Notariil Dengan Hasil Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kota Palembang (Doctoral Dissertation, University Sriwijaya).

Putra, F. M. K. (2019). Urgensi Batasan Atau Pengendalian Asas Kebebasan Berkontrak Pada Peristiwa Pre Project Selling. *Perspektif*, 24(1), 30-36.

Rizkina, M. (2019). Pengaruh Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Terhadap Pendapatan Asli Daerah Dengan Jumlah Penduduk Sebagai Variabel Moderating. *Jurnal Perpajakan*, 1(1), 80-94