

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN ATAS
PERUBAHAN KESEPAKATAN DALAM PEMBELIAN
RUMAH DENGAN SISTEM PEMBAYARAN
SECARA BERTAHAP
(Studi PT. BALE DIPA ARUMA)**

SKRIPSI

OLEH;

GERALD SEBASTIAN SIMANULLANG
NPM: 188400121



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2025**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 2/6/26

Access From (repository.uma.ac.id)2/6/26

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN ATAS
PERUBAHAN KESEPAKATAN DALAM PEMBELIAN
RUMAH DENGAN SISTEM PEMBAYARAN
SECARA BERTAHAP
(Studi PT. BALE DIPA ARUMA)**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Dalam Program¹
Studi Keperdataan Pada Fakultas Hukum
Universitas Medan Area



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2025**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 2/6/26

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)2/6/26

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN ATAS PERUBAHAN KESEPAKATAN DALAM PEMBELIAN RUMAH DENGAN SISTEM PEMBAYARAN SECARA BERTAHAP (Studi PT. Bale Dipa Aruma)

Nama : Gerald Sebastian Simanullang
NPM : 188400121
Bidang : Ilmu Hukum Keperdataan

Disetujui Oleh

Pembimbing I

Anggreni Atmei Lubis, SH, M.Hum

Pembimbing II

Zaini Munawir, SH, M.Hum

Diketahui Oleh
Dekan Fakultas Hukum



Dr. M. Citra Ramadhan, SH, M.Hum

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Gerald Sebastian Simanullang

NPM : 188400121

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Jurusan : Bidang Keperdataan

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam skripsi saya yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Perubahan Kesepakatan Dalam Pembelian Rumah Dengan Sistem Pembayaran Secara Bertahap (Studi PT. Bale Dipa Aruma)” tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis di dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Bilamana di kemudian hari ditemukan kesalahan yang berkitab skripsi ini tidak dianggap sah dan menyalahi sistematika penulisan, maka penulis bersiap untuk mendapatkan sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Medan, 17 April 2025



Gerald Sebastian Simanullang

188400029

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

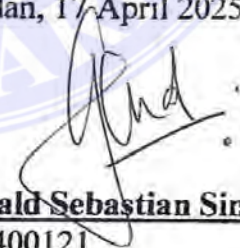
Sebagai civitas akademik di Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Gerald Sebastian Simanullang
NPM : 188400121
Fakultas : Hukum
Program Studi: Ilmu Hukum
Jurusan : Hukum Keperdataan

Demi pengembangan ilmu pengetahuan untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right) atas skripsi saya yang berjudul : "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Perubahan Kesepakatan Dalam Pembelian Rumah Dengan Sistem Pembayaran Secara Bertahap (Studi Putusan No 49/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Mdn)".

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalti non eksklusif ini, Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta. Demikian pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya.

Medan, 17-April 2025


Gerald Sebastian Simanullang
188400121

RIWAYAT HIDUP

1. Data Pribadi

Nama : Gerald Sebastian Simanullang
Tempat / Tgl. Lahir : Medan, 13 Januari 1998
Alamat : Komplek Tasbih 1 Blok RR
No. 122
Jenis Kelamin : Laki-Laki
Agama : Katholik
Status Pribadi : Belum Menikah

2. Data Orang Tua

Ayah : Marangkup Simanullang
Ibu : Susi Merry Junita Sinaga
Anak Ke : 2 dari 4 bersaudara

3. Data Pendidikan

SD : Lulus Tahun 2008 dari SD ST ANTONIUS 1 MEDAN
SMP : Lulus Tahun 2012 dari SMP ST THOMAS 4 MEDAN
SMA : Lulus Tahun 2015 dari SMA NEGERI 12 MEDAN

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN ATAS PERUBAHAN KESEPAKATAN DALAM PEMBELIAN RUMAH DENGAN SISTEM PEMBAYARAN SECARA BERTAHAP (Studi PT. BALE DIPA ARUMA)

Gerald Sebastian Simanullang
188400121

Hukum Keperdataan

Penelitian ini membahas perlindungan hukum konsumen terhadap perubahan kesepakatan dalam pembelian rumah secara bertahap, dengan fokus pada PT. Bale Dipa Aruma. Perubahan seperti kenaikan harga, fasilitas, atau ketentuan pembayaran sering merugikan konsumen dan menimbulkan ketidakpastian hukum. Menggunakan pendekatan yuridis empiris, penelitian ini mengungkap bahwa pembayaran rumah di PT. Bale Dipa Aruma dimulai dengan pengisian formulir dan pembayaran uang muka, sesuai prinsip konsensualisme dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Konsumen ditawarkan fleksibilitas skema pembayaran tanpa campur tangan bank untuk menghindari biaya tambahan. Transparansi informasi dijaga sesuai UU Perlindungan Konsumen, dengan dokumen seperti KTP, NPWP, dan perjanjian pembelian sebagai syarat legalitas. Perubahan kesepakatan dilakukan melalui adendum yang transparan dan disepakati bersama, sesuai Pasal 1338 KUH Perdata dan larangan perubahan sepihak dalam UU Perlindungan Konsumen. Perusahaan juga menerapkan mekanisme mediasi untuk menyelesaikan sengketa secara damai dan menyediakan kompensasi atas kerugian konsumen, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UU Perlindungan Konsumen. Dengan mengutamakan komunikasi jelas, mekanisme pengaduan responsif, dan penyelesaian sengketa yang transparan, perusahaan menunjukkan komitmen terhadap keadilan, tanggung jawab sosial, dan praktik bisnis berkelanjutan. Langkah-langkah ini memastikan perlindungan hak konsumen sekaligus menjaga hubungan harmonis antara konsumen dan pelaku usaha.

Kata kunci: Perlindungan Hukum, Perubahan Kesepakatan, Sistem Pembayaran Bertahap, Pembelian Rumah

ABSTRACT

LEGAL PROTECTION FOR CONSUMERS AGAINST AGREEMENT CHANGES IN INSTALLMENT HOUSE PURCHASES

(Study on PT. Bale Dipa Aruma)

Gerald Sebastian Simanullang
188400121

Civil Law

This study examines legal protection for consumers regarding changes in agreements for installment house purchases, focusing on PT. Bale Dipa Aruma. Changes such as price increases, facility adjustments, or payment terms often disadvantage consumers and create legal uncertainty. Using an empirical juridical approach, the study reveals that house payments at PT. Bale Dipa Aruma begin with completing a booking form and paying a down payment, adhering to the principle of consensualism as outlined in Article 1320 of the Indonesian Civil Code. Consumers are offered flexible payment schemes without bank intervention to avoid additional costs. Information transparency is maintained in accordance with the Consumer Protection Act, with documents such as ID cards, tax identification numbers (NPWP), and purchase agreements serving as legality requirements. Agreement changes are conducted through transparent, mutually agreed-upon addendums, aligning with Article 1338 of the Civil Code and prohibitions against unilateral changes in the Consumer Protection Act. The company also implements mediation mechanisms for amicable dispute resolution and provides compensation for consumer losses, as stipulated in Article 19 of the Consumer Protection Act. By prioritizing clear communication, responsive complaint mechanisms, and transparent dispute resolution, the company demonstrates its commitment to justice, social responsibility, and sustainable business practices. These measures ensure consumer rights protection while maintaining harmonious relationships between consumers and businesses.

Keywords: *Legal Protection, Agreement Changes, Installment Payment System, House Purchase*

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan yang Maha Esa yang telah melimpahkan kasih sayang dan petunjuknya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen atas Perubahan Kesepakatan Dalam Pembelian Rumah Dengan Sistem Pembayaran Secara Bertahap (Studi PT. Bale Dipa Aruma)”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada fakultas hukum Universitas Medan Area.

Penulis sangat menyadari bahwa penyelesaian penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, terkhususnya kepada kedua orang tua tercinta untuk Ayahanda dan Ibunda yang telah menjadi orang tua terhebat yang selalu memberikan perhatian, dan kasih sayang serta doa yang takkan dapat penulis balas dan tidak lupa penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area atas kesempatan dan fasilitas yang telah diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan, SH., MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area, atas kesempatan yang diberikan untuk dapat menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Bapak Nanang Tomi Sitorus, SH., MH, selaku Ketua Program Studi Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Ibu Dr. Rafiqi, SH., MM, M.Kn selaku Wakil Bidang Penjaminan Mutu Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
5. Ibu Anggreni Atmei Lubis, SH., M.Hum., Ph.D, selaku pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, petunjuk, motivasi, bantuan, saran, dan kritik dengan sabar dan tulus sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

6. Bapak Zaini Munawir, SH., MH, selaku pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan petunjuk sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar, SH., MH, selaku sekretaris dalam skripsi penulis.
8. Saudara dan keluarga tersayang atas semangat, dukungan, motivasi, dan do'anya yang selalu mengiringi langkah penulis.
9. Seluruh rekan-rekan seperjuangan mahasiswa stambuk 2018 Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan dukungan kepada penulis.
10. Semua pihak yang telah membantu dan memberikan semangat dalam penyusunan skripsi ini.

Akhir kata, atas segala budi baik semua pihak kiranya mendapat ridho oleh Tuhan Yang Maha Esa dan semoga ilmu yang telah dipelajari selama masa perkuliahan dapat berguna untuk kepentingan dan kemajuan agama, bangsa dan Negara. Demikianlah penulis niatkan, semoga tulisan ilmiah penulis ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Semoga Tuhan yang Maha Esa memberikan balasan yang sesuai dengan amalannya dalam penulisan skripsi ini. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan mengingat keterbatasan kemampuan penulis, untuk itu perlu kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan skripsi ini dan berguna bagi orang lain.

Medan, 17 April 2025
Penulis

Gerald Sebastian Simanullang
1884001

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI.....	i
LEMBAR ORIGINALITAS.....	ii
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	iii
RIWAYAT HIDUP.....	iv
ABSTRAK.....	i
ABSTRACT.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	vi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Hipotesis Penelitian.....	6
1.5 Manfaat Penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
2.1 Hukum Kontrak.....	9
2.1.1 Pengertian Hukum Kontrak.....	9
2.1.2 Prinsip-Prinsip Dasar dalam Hukum Kontrak.....	10
2.1.3 Jenis-Jenis Kontrak dan Persyaratan Sahnya.....	11
2.2 Hukum Perumahan.....	14
2.2.1 Pengertian Hukum Perumahan.....	14

2.2.2 Hak dan Kewajiban dalam Hukum Perumahan	15
2.2.3 Peraturan dan Prosedur Pembelian atau Penjualan Properti	17
2.3 Perlindungan Konsumen.....	19
2.3.1 Pengertian Perlindungan Konsumen.....	19
2.3.2 Prinsip-prinsip Utama dalam Teori Perlindungan Konsumen.....	20
2.3.3 Mekanisme Hukum dalam Perlindungan Konsumen.....	22
2.4 Penyelesaian Sengketa.....	24
2.4.1 Pengertian Penyelesaian Sengketa.....	24
2.4.2 Pendekatan dan Prinsip-Prinsip Teori Penyelesaian Sengketa.....	25
2.4.3 Metode-Metode Alternatif Penyelesaian Sengketa	27
BAB III METODE PENELITIAN.....	29
3.1 Waktu dan Tempat Penelitian.....	29
3.1.1 Waktu Penelitian	29
3.1.2 Tempat Penelitian	29
3.2 Metodologi Penelitian.....	30
3.2.1 Jenis dan Sifat Penelitian.....	30
3.2.2 Teknik Pengumpulan Data	30
3.2.3 Teknik Analisis Data	31
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	34
4.1 Prosedur Pembayaran Cicilan Dalam Pembelian Rumah di PT. Bale Dipa Aruma.....	34
4.2 Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen yang Mengalami Perubahan Kesepakatan Dalam Pembelian Rumah	43

4.3 Tanggung Jawab Hukum PT. Bale Dipa Aruma atas Kerugian yang Dialami Konsumen Akibat Perubahan Kesepakatan Dalam Pembelian Rumah Dengan Sistem Pembayaran Bertahap	48
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	55
5.1 Kesimpulan.....	55
5.2 Saran	56
DAFTAR PUSTAKA.....	58



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Seiring berkembangnya zaman, fenomena pembelian rumah dengan sistem pembayaran secara bertahap telah menjadi semakin populer di kalangan konsumen. Fenomena ini mencerminkan pergeseran paradigma di pasar properti, di mana pengembang perumahan dan konsumen saling berinteraksi dalam rangka mencapai kesepakatan yang menguntungkan kedua belah pihak. Namun, dalam proses tersebut, seringkali terjadi perubahan kesepakatan yang dapat mempengaruhi dinamika transaksi dan kepuasan konsumen.

Salah satu aspek yang sering mengalami perubahan adalah harga rumah. Seiring dengan perubahan kondisi pasar, nilai properti dapat mengalami fluktuasi yang signifikan. Hal ini dapat mendorong pengembang perumahan untuk menyesuaikan harga rumah secara periodik agar tetap sesuai dengan nilai pasar yang berlaku. Meskipun perubahan harga bisa saja menguntungkan bagi pengembang perumahan, konsumen mungkin merasa tidak puas karena mereka harus membayar lebih banyak dari yang diharapkan semula.

Selain itu, perubahan fasilitas juga dapat menjadi bagian dari perubahan kesepakatan. Misalnya, pada awalnya pengembang perumahan menjanjikan adanya fasilitas tambahan, seperti taman bermain atau kolam renang di dalam kompleks perumahan. Namun, dalam proses pembangunan, pengembang perumahan mungkin mengubah rencana dan tidak melaksanakan fasilitas yang dijanjikan tersebut. Hal ini dapat menimbulkan ketidakpuasan konsumen yang mengharapkan dan membayar untuk fasilitas tersebut.

Perubahan ketentuan pembayaran juga sering terjadi dalam pembelian rumah secara bertahap. Misalnya, awalnya konsumen dan pengembang perumahan sepakat untuk membayar dengan jadwal pembayaran yang ditentukan. Namun, dalam prosesnya, pengembang perumahan mungkin mengubah ketentuan pembayaran, seperti menaikkan jumlah uang muka atau memperpendek jangka waktu pembayaran. Perubahan ini dapat menyulitkan konsumen yang telah merencanakan keuangan mereka berdasarkan kesepakatan awal.

Secara keseluruhan, perubahan kesepakatan dalam pembelian rumah dengan sistem pembayaran secara bertahap merupakan fenomena yang dapat memiliki dampak signifikan pada konsumen. Konsumen dapat merasa tidak puas, kecewa, atau merasa dirugikan akibat perubahan yang terjadi. Oleh karena itu, penting bagi pengembang perumahan untuk melakukan komunikasi yang jelas dan terbuka dengan konsumen, serta menghormati kesepakatan yang telah dibuat untuk membangun kepercayaan dan kepuasan konsumen.

PT. Bale Dipa Aruma merupakan salah satu perusahaan pengembang perumahan yang terkenal. Namun, perubahan kesepakatan yang dilakukan oleh perusahaan ini dapat memiliki dampak signifikan terhadap hak-hak dan perlindungan hukum konsumen. Dalam praktik pembelian rumah dengan sistem pembayaran secara bertahap, terutama terkait dengan PT. Bale Dipa Aruma, banyak konsumen mengalami masalah terkait perlindungan hukum. Fenomena ini mengungkapkan adanya kesenjangan antara perlindungan hukum yang ada dan

kepentingan konsumen dalam menghadapi perubahan kesepakatan yang dilakukan oleh pengembang perumahan.

Perlindungan hukum terhadap konsumen adalah upaya untuk melindungi hak dan kepentingan konsumen dalam konteks transaksi komersial. Konsumen sering kali berada dalam posisi yang lebih lemah dalam hubungan dengan produsen, penjual, atau penyedia jasa, sehingga diperlukan peraturan hukum yang memastikan bahwa konsumen tidak dieksploitasi, diberikan informasi yang jelas dan akurat, serta memiliki akses ke jalur penyelesaian sengketa yang adil.

Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen merupakan undang-undang yang mengatur perlindungan hukum bagi konsumen di Indonesia.¹

Pentingnya perlindungan hukum terhadap konsumen dalam pembelian rumah dengan sistem pembayaran secara bertahap menjadi alasan utama untuk melakukan penelitian ini. Konsumen harus mengetahui dan memahami hak-hak mereka serta mekanisme hukum yang dapat melindungi mereka dari perubahan kesepakatan yang merugikan. Perubahan kesepakatan yang sering terjadi dalam pembelian rumah dengan sistem pembayaran secara bertahap melibatkan berbagai aspek. Hal ini mencakup peningkatan harga unit rumah, perubahan fasilitas, atau perubahan ketentuan pembayaran. Konsumen yang telah membayar sebagian atau mencapai tahap tertentu dalam pembayaran seringkali merasa dirugikan oleh perubahan-perubahan ini, karena dapat mengakibatkan kenaikan biaya yang tak terduga atau penurunan nilai investasi mereka.

¹ Celina Tri Siwi Kristiyanti, 2019, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 1.

Perlindungan hukum terhadap konsumen atas perubahan kesepakatan dalam pembelian rumah dengan sistem pembayaran secara bertahap mencakup perlindungan terhadap hak-hak konsumen dalam menghadapi perubahan tersebut. Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyediakan kerangka hukum untuk melindungi konsumen dalam transaksi komersial, termasuk pembelian rumah. Undang-undang ini menetapkan bahwa konsumen memiliki hak untuk mendapatkan informasi yang jelas dan benar tentang barang atau jasa yang akan dibeli, serta hak untuk mendapatkan perlindungan dari praktik bisnis yang merugikan. Selain itu, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dapat memberikan pedoman teknis dan administratif dalam pembangunan dan penjualan properti, termasuk persyaratan pembayaran dan perlindungan konsumen.²

Perlindungan hukum bagi konsumen dalam hal perubahan kesepakatan pembelian rumah dengan sistem pembayaran secara bertahap menjadi sangat penting untuk mengatasi masalah ini. Konsumen harus memiliki kepastian hukum dan mekanisme perlindungan yang memadai ketika menghadapi perubahan yang merugikan dalam kesepakatan pembelian mereka. Perlindungan hukum konsumen dalam pembelian rumah dengan sistem pembayaran secara bertahap merupakan fenomena masalah yang membutuhkan perhatian serius. Dengan memperkuat perlindungan hukum dan meningkatkan kesadaran konsumen, diharapkan dapat

² Eddy M. Leks, 2019, *Panduan Praktis Hukum Properti - Memahami Problematika Hukum Pertanahan, Perumahan, Serta Pengembangannya*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 12.

tercipta lingkungan yang lebih adil dan transparan bagi konsumen yang ingin melakukan investasi penting dalam kehidupan mereka, yaitu pembelian rumah.

Penelitian lebih lanjut diperlukan untuk menganalisis secara mendalam kesenjangan perlindungan hukum dan mengevaluasi mekanisme perlindungan yang ada. Selain itu, penting juga untuk meningkatkan kesadaran konsumen tentang hak-hak mereka dalam pembelian rumah dengan sistem pembayaran secara bertahap, termasuk pengetahuan tentang mekanisme hukum yang dapat melindungi mereka dari perubahan kesepakatan yang merugikan, karenanya peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Perubahan Kesepakatan Dalam Pembelian Rumah Dengan Sistem Pembayaran Secara Bertahap (Studi PT. Bale Dipa Aruma)”**.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang dalam penelitian ini dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur pembayaran cicilan dalam pembelian rumah di PT. Bale Dipa Aruma?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen yang mengalami perubahan kesepakatan dalam pembelian rumah?
3. Bagaimana tanggung jawab hukum PT. Bale Dipa Aruma atas kerugian yang dialami konsumen akibat perubahan kesepakatan dalam pembelian rumah dengan sistem pembayaran bertahap?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian rumusan masalah dalam penelitian ini dapat diketahui bahwa tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui prosedur pembayaran cicilan dalam pembelian rumah di PT. Bale Dipa Aruma.
2. Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen yang mengalami perubahan kesepakatan dalam pembelian rumah.
3. Untuk mengetahui tanggung jawab hukum PT. Bale Dipa Aruma atas kerugian yang dialami konsumen akibat perubahan kesepakatan dalam pembelian rumah dengan sistem pembayaran bertahap.

1.4 Hipotesis Penelitian

Adapun hipotesis yang dapat dibuat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Prosedur pembayaran cicilan dalam pembelian rumah di PT. Bale Dipa Aruma telah diatur secara transparan dan memenuhi standar keadilan, sehingga memudahkan konsumen dalam melaksanakan pembayaran cicilan.
2. Terdapat perlindungan hukum yang efektif bagi konsumen yang mengalami perubahan kesepakatan dalam pembelian rumah, yang meliputi mekanisme penyelesaian sengketa dan kompensasi yang memadai.
3. Pelaku usaha memiliki tanggung jawab hukum yang jelas dan bertanggung jawab atas kerugian yang dialami konsumen akibat perubahan kesepakatan

dalam pembelian rumah dengan sistem pembayaran bertahap, termasuk penggantian kerugian dan kewajiban untuk memenuhi kesepakatan yang telah dibuat.

1.5 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diperoleh dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Penelitian ini dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang prosedur pembayaran cicilan dalam pembelian rumah di PT. Bale Dipa Aruma, sehingga dapat melengkapi pengetahuan teoritis terkait aspek hukum dan mekanisme pembelian properti.
 - b. Penelitian ini dapat menyumbangkan pemahaman baru terkait perlindungan hukum konsumen dalam konteks perubahan kesepakatan dalam pembelian rumah. Hal ini dapat berkontribusi pada pengembangan teori hukum konsumen dan perlindungan konsumen di industri properti.
2. Manfaat Praktis
 - a. Penelitian ini dapat memberikan panduan praktis kepada konsumen yang ingin membeli rumah melalui PT. Bale Dipa Aruma dengan mengetahui prosedur pembayaran cicilan yang berlaku. Hal ini dapat membantu konsumen dalam mengambil keputusan yang lebih terinformasi dan mempersiapkan diri secara finansial.

- b. Penelitian ini dapat memberikan wawasan bagi pihak PT. Bale Dipa Aruma dan pelaku usaha sejenis dalam meningkatkan perlindungan hukum terhadap konsumen dan menjaga kualitas hubungan bisnis. Hal ini dapat mendorong perbaikan kebijakan dan praktik perusahaan dalam rangka memberikan layanan yang lebih baik kepada konsumen.
- c. Hasil penelitian ini dapat digunakan oleh lembaga pemerintah terkait dalam melihat kebutuhan perbaikan atau penyesuaian regulasi terkait perlindungan konsumen dalam transaksi pembelian properti.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Hukum Kontrak

2.1.1 Pengertian Hukum Kontrak

Hukum kontrak atau hukum perjanjian adalah suatu kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang mengikat, yang diatur oleh undang-undang, untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu hal tertentu, yang dilakukan secara sukarela dan dengan itikad baik.³ Hukum kontrak atau hukum perjanjian adalah perjanjian yang dilakukan antara dua pihak atau lebih, yang mengikat pihak-pihak tersebut untuk saling memberikan sesuatu atau melakukan sesuatu, dengan tujuan menciptakan hak dan kewajiban bagi setiap pihak yang terlibat.⁴

Hukum kontrak adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, yang menghasilkan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh setiap pihak sesuai dengan ketentuan yang disepakati.⁵ Hukum kontrak adalah suatu perjanjian yang dilakukan antara dua pihak atau lebih, yang menciptakan ikatan hukum yang mengatur hak dan kewajiban para pihak yang terlibat.⁶

Hukum kontrak adalah bentuk perjanjian yang diatur secara hukum, di mana pihak-pihak yang terlibat memiliki kewajiban untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan tindakan tertentu. Perjanjian ini mencakup berbagai ketentuan

dan persyaratan yang harus dipatuhi oleh semua pihak yang terlibat. Pentingnya

³ Subekti, 2017, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, hlm. 3.

⁴ Moeljatno, 2015, *Hukum Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 5.

⁵ Jimly Asshiddiqie, 2016, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 1.

⁶ Sudikno Mertokusumo, 2019, *Hukum Perikatan*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hlm. 23.

undang-undang dalam mengatur kontrak adalah untuk memberikan kepastian hukum dan menjamin bahwa para pihak akan memenuhi komitmen yang telah disepakati. Jika salah satu pihak melanggar ketentuan dalam kontrak, maka akan ada konsekuensi hukum yang timbul sebagai akibat dari pelanggaran tersebut. Konsekuensi tersebut dapat berupa ganti rugi, pemutusan kontrak, atau tindakan hukum lainnya yang ditentukan oleh undang-undang. Hukum kontrak memberikan landasan yang kuat untuk menjaga integritas perjanjian antara pihak-pihak yang terlibat, serta melindungi hak dan kepentingan mereka.⁷

2.1.2 Prinsip-Prinsip Dasar dalam Hukum Kontrak

Terdapat prinsip-prinsip dasar dalam hukum kontrak yang dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Prinsip Kebebasan Berkontrak

Prinsip ini menyatakan bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak memiliki kebebasan untuk menentukan isi kontrak dan memasuki perjanjian sesuai dengan kehendak mereka, selama tidak melanggar hukum dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

2. Prinsip Kesetaraan

Prinsip ini mengharuskan adanya kesetaraan atau keseimbangan antara hak dan kewajiban yang dibebankan pada setiap pihak dalam kontrak. Kontrak harus didasarkan pada persetujuan yang bebas dan sukarela antara pihak-pihak yang terlibat, tanpa adanya unsur paksaan atau pemaksaan.

⁷ Priyatna Abdurrasyid, 2014, *Hukum Perjanjian*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 33.

3. Prinsip Itikad Baik

Prinsip ini menyatakan bahwa para pihak yang terlibat dalam kontrak harus memiliki niat yang baik atau itikad baik untuk melaksanakan kewajiban-kewajiban yang disepakati dalam kontrak. Mereka diharapkan bertindak dengan jujur, adil, dan saling menghormati hak-hak dan kepentingan masing-masing pihak.

4. Prinsip Kekuatan Mengikat Kontrak

Prinsip ini menyatakan bahwa kontrak yang sah dan sah secara hukum memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang terlibat. Para pihak harus mematuhi ketentuan-ketentuan yang telah mereka sepakati dalam kontrak dan melaksanakan kewajiban-kewajiban yang tercantum di dalamnya.

5. Prinsip Perlindungan Hukum

Prinsip ini menekankan pentingnya adanya perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam kontrak. Hukum harus memberikan perlindungan terhadap hak-hak mereka dan menjamin penegakan hak-hak tersebut jika terjadi pelanggaran kontrak.⁸

2.1.3 Jenis-Jenis Kontrak dan Persyaratan Sahnya

Terdapat jenis-jenis kontrak dan persyaratan sahnya kontrak yang dapat diuraikan sebagai berikut:

⁸ Sudikno Mertokusumo, Op. cit. 6, hlm. 47.

1. Jenis-Jenis Kontrak

a. Kontrak Jual Beli

Kontrak ini terjadi ketika satu pihak (penjual) setuju untuk mentransfer kepemilikan suatu barang kepada pihak lain (pembeli) dengan imbalan pembayaran harga yang disepakati.

b. Kontrak Sewa-menyewa

Kontrak ini terjadi ketika satu pihak (pengguna) setuju untuk menggunakan suatu barang atau properti yang dimiliki oleh pihak lain (pemilik) dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran sewa.

c. Kontrak Kerja

Kontrak ini terjadi ketika seorang pekerja atau karyawan setuju untuk bekerja pada suatu perusahaan atau pemberi kerja dalam hal-hal yang telah disepakati, termasuk gaji, jangka waktu, dan tugas-tugas yang harus dilakukan.

d. Kontrak Pinjam Meminjam

Kontrak ini terjadi ketika satu pihak (pemberi pinjaman) setuju untuk memberikan pinjaman kepada pihak lain (penerima pinjaman) dengan imbalan pembayaran kembali pinjaman beserta bunga atau biaya lainnya.⁹

⁹Moeljatno, Op. cit. 4, hlm. 22.

2. Persyaratan Sahnya Kontrak

a. Persetujuan Para Pihak

Kontrak harus didasarkan pada kesepakatan yang sah dan sukarela antara semua pihak yang terlibat. Persetujuan harus dinyatakan secara tegas melalui penawaran dan penerimaan yang jelas dan tidak terjadi paksaan.

b. Kesanggupan Hukum (Kapasitas)

Setiap pihak yang terlibat dalam kontrak harus memiliki kapasitas hukum yang cukup untuk menjalankan kontrak. Mereka harus memiliki kemampuan hukum untuk membuat perjanjian dan bertanggung jawab atas kewajiban yang terkait.

c. Kesepakatan yang Pasti

Kontrak harus memuat ketentuan-ketentuan yang jelas dan pasti mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak. Persyaratan dan ketentuan kontrak harus dapat ditafsirkan dengan jelas tanpa adanya kebingungan atau penafsiran ganda.

d. Tujuan yang Sah dan Tidak Bertentangan dengan Hukum dan Ketertiban Umum

Kontrak harus memiliki tujuan yang sah dan tidak bertentangan dengan hukum atau ketertiban umum. Kontrak yang melibatkan aktivitas ilegal atau melanggar aturan hukum tidak akan dianggap sah.

e. Pembuktian yang Sah

Kontrak harus dapat dibuktikan secara hukum dengan adanya bukti tertulis atau bukti lain yang dapat diterima oleh hukum. Dalam beberapa kasus, undang-undang mungkin mewajibkan bentuk tertentu atau persyaratan lain untuk sahnya kontrak.¹⁰

2.2 Hukum Perumahan

2.2.1 Pengertian Hukum Perumahan

Hukum perumahan adalah cabang hukum yang mengatur tentang pembangunan, pengelolaan, dan pemanfaatan perumahan serta tata ruang di suatu wilayah. Hukum perumahan juga mencakup aspek-aspek hukum yang terkait dengan perencanaan, izin, kepemilikan, dan pembiayaan perumahan.¹¹ Hukum perumahan adalah bidang hukum yang mengatur hubungan hukum yang berkaitan dengan pembangunan, kepemilikan, pengelolaan, dan pemanfaatan perumahan. Hukum perumahan melibatkan aspek hukum yang terkait dengan izin, perencanaan, hak-hak penghuni, dan peraturan-peraturan terkait.¹²

Hukum perumahan juga dikenal sebagai hukum properti. Hukum properti adalah cabang hukum yang mengatur tentang hak-hak, kepemilikan, penggunaan, dan peralihan properti, termasuk perumahan. Hukum properti mencakup regulasi terkait dengan perencanaan, pembangunan, penguasaan, dan pembiayaan properti, termasuk perumahan.¹³ Hukum perumahan juga terkait dengan hukum properti

¹⁰ Ibid., hlm. 34.

¹¹ Soekarno, 2015, *Hukum Perumahan dan Tata Ruang*, Rajawali Press, Jakarta, hlm. 1.

¹² Iwan Satriawan, 2014, *Hukum Perumahan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 1.

¹³ Wasis Sunaryo, 2018, *Hukum Properti*, Genta Publishing, Jakarta, hlm. 10.

dan investasi. Hukum properti dan investasi merupakan bidang hukum yang mengatur tentang kepemilikan, pengelolaan, pemanfaatan, dan investasi dalam properti, termasuk perumahan. Hal ini mencakup aspek hukum terkait dengan pembelian, penjualan, sewa-menyewa, dan peraturan terkait investasi properti.¹⁴

Hukum perumahan, yang juga dikenal sebagai hukum properti, adalah cabang hukum yang memiliki fokus pada regulasi hak-hak, kepemilikan, penggunaan, dan peralihan properti, termasuk perumahan. Hukum properti mencakup berbagai aspek hukum yang terkait dengan perencanaan pembangunan, perizinan, pengawasan, dan peraturan terkait properti perumahan. Di dalamnya, terdapat ketentuan yang mengatur prosedur perencanaan dan pembangunan perumahan, persyaratan perizinan, hak dan kewajiban pemilik properti, pembagian tugas antara pengembang dan pembeli, serta aturan mengenai kepemilikan, penggunaan, dan peralihan properti. Hukum properti berperan penting dalam menciptakan kerangka hukum yang jelas untuk mengatur hubungan antara pemilik properti, pengembang, dan pihak terkait lainnya, serta melindungi hak-hak dan kepentingan para pemangku kepentingan dalam industri perumahan.¹⁵

2.2.2 Hak dan Kewajiban dalam Hukum Perumahan

Terdapat beberapa hak dan kewajiban yang diatur dalam hukum perumahan, yaitu:

¹⁴Yuliandri, 2017, *Hukum Properti dan Investasi*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 17.

¹⁵Benny Riyanto, 2015, *Hukum Properti*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 4.

1. Hak dalam Hukum Perumahan

a. Hak Kepemilikan

Pemilik perumahan memiliki hak untuk memiliki, menguasai, dan mengalihkan kepemilikan atas properti perumahan tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hak kepemilikan ini memberikan pemilik kontrol atas penggunaan, pengembangan, dan manfaat ekonomi yang dihasilkan dari properti perumahan.

b. Hak Penghunan

Penghuni perumahan memiliki hak untuk mendiami, menggunakan, dan menikmati properti perumahan tersebut sesuai dengan perjanjian yang dibuat dengan pemilik atau pengembang. Hak penghunan ini memberikan kepastian dan perlindungan kepada penghuni terkait dengan penggunaan dan fasilitas yang ada di perumahan.

c. Hak Perencanaan

Pemerintah dan otoritas terkait memiliki hak untuk merencanakan penggunaan lahan dan perumahan dalam suatu wilayah. Hak ini melibatkan penetapan zona-zona perumahan, peraturan pembangunan, dan pengaturan tata ruang untuk menjaga keseimbangan antara pembangunan dan lingkungan.¹⁶

2. Kewajiban dalam Hukum Perumahan

a. Kewajiban Pembayaran

¹⁶ Iwan Satriawan, Op. cit. 12, hlm. 77.

Pemilik atau penghuni perumahan memiliki kewajiban untuk membayar biaya-biaya terkait dengan kepemilikan atau penggunaan perumahan tersebut. Ini termasuk pembayaran pajak properti, biaya pemeliharaan dan pengelolaan perumahan, serta pembayaran iuran bagi penghuni perumahan yang tergabung dalam asosiasi penghuni.

b. Kewajiban Pemeliharaan

Pemilik perumahan memiliki kewajiban untuk menjaga dan memelihara kondisi properti perumahan agar tetap layak huni dan memenuhi standar keamanan serta kenyamanan. Kewajiban ini meliputi perawatan fisik bangunan, infrastruktur, dan fasilitas umum di dalam perumahan.

c. Kewajiban Patuh Terhadap Peraturan

Pemilik dan penghuni perumahan memiliki kewajiban untuk mematuhi peraturan-peraturan yang berlaku terkait dengan penggunaan dan pengelolaan perumahan. Hal ini termasuk ketentuan tata ruang, perizinan pembangunan, aturan penggunaan fasilitas umum, serta ketentuan keamanan dan ketertiban di dalam perumahan.¹⁷

2.2.3 Peraturan dan Prosedur Pembelian atau Penjualan Properti

Terdapat beberapa peraturan dan prosedur pembelian atau penjualan properti, yaitu:

1. Peraturan dan Prosedur Pembelian atau Penjualan Properti

a. Kontrak Jual Beli

¹⁷ Ibid., hlm. 78.

Pembelian atau penjualan properti dilakukan melalui kontrak jual beli yang merupakan perjanjian tertulis antara penjual dan pembeli. Kontrak ini berisi ketentuan mengenai harga, deskripsi properti, hak dan kewajiban kedua belah pihak, jangka waktu, serta kondisi dan syarat lainnya yang relevan.

b. Sertifikat Hak Milik

Sebelum proses pembelian atau penjualan dapat dilakukan, properti yang akan diperjualbelikan harus memiliki sertifikat hak milik yang sah. Sertifikat ini menunjukkan kepemilikan legal atas properti dan berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang diakui oleh pihak berwenang. Pembeli perlu memastikan bahwa sertifikat tersebut ada dan valid sebelum melanjutkan transaksi.

c. Pembayaran dan Pelunasan

Pembeli harus membayar sejumlah uang kepada penjual sebagai pembayaran awal atau uang muka (*down payment*) sesuai dengan kesepakatan dalam kontrak jual beli. Selanjutnya, proses pelunasan dilakukan dalam waktu yang disepakati antara kedua belah pihak. Pelunasan biasanya dilakukan melalui mekanisme pembayaran tunai atau dengan penggunaan fasilitas kredit perbankan.

d. Proses Notaris

Untuk memastikan legalitas dan keabsahan transaksi, pembelian atau penjualan properti sering melibatkan notaris. Notaris akan memeriksa dokumen-dokumen yang terkait dengan transaksi tersebut, memastikan

kesesuaian dengan peraturan hukum yang berlaku, dan kemudian menyusun akta jual beli yang menjadi bukti resmi atas transaksi tersebut.

e. Pendaftaran Hak Milik

Setelah proses pembelian selesai, pembeli perlu mendaftarkan perubahan kepemilikan properti di kantor pertanahan atau lembaga yang berwenang. Pendaftaran ini penting untuk memastikan bahwa hak milik atas properti secara resmi berpindah tangan dari penjual ke pembeli.¹⁸

2.3 Perlindungan Konsumen

2.3.1 Pengertian Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh negara, pemerintah, dan lembaga terkait untuk melindungi hak-hak dan kepentingan konsumen dalam transaksi jual beli.¹⁹ Perlindungan konsumen adalah upaya perlindungan yang dilakukan oleh pemerintah dan masyarakat untuk memastikan bahwa konsumen tidak mengalami kerugian atau penipuan dalam kegiatan ekonomi.²⁰

Perlindungan konsumen sebagai rangkaian kebijakan dan tindakan hukum yang bertujuan untuk memastikan bahwa hak-hak konsumen dihormati dan

¹⁸ Yuliandri, Op. cit. 14, hlm. 127.

¹⁹ Soemardjono, 2012, *Perlindungan Konsumen dalam Hukum Kontrak*, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta, hlm. 1.

²⁰ Djoko Saryono, 2010, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Transaksi Ekonomi*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 1.

dilindungi secara adil dalam hubungan konsumsi.²¹ Perlindungan konsumen adalah upaya perlindungan yang dilakukan oleh pemerintah, lembaga, dan organisasi konsumen untuk menjamin kepastian, keselamatan, dan kesejahteraan konsumen dalam kegiatan ekonomi.²²

Perlindungan konsumen merupakan upaya yang dilakukan oleh negara, pemerintah, lembaga terkait, serta organisasi konsumen untuk memastikan bahwa hak-hak konsumen dihormati dan dilindungi dengan adil dalam setiap transaksi jual beli. Hal ini mencakup adopsi dan penerapan kumpulan aturan, kebijakan, dan tindakan yang bertujuan untuk melindungi konsumen dari praktik bisnis yang tidak etis, penipuan, serta kerugian finansial maupun fisik. Dengan perlindungan konsumen yang efektif, konsumen memiliki jaminan kepastian, keselamatan, dan kesejahteraan dalam menjalankan kegiatan ekonomi serta mampu membuat keputusan yang tepat dan berdasarkan informasi yang akurat.²³

2.3.2 Prinsip-prinsip Utama dalam Teori Perlindungan Konsumen

Terdapat beberapa prinsip utama dalam teori perlindungan konsumen yang perlu diperhatikan, yaitu:

1. Prinsip Kepastian Hukum

Prinsip ini menekankan pentingnya adanya aturan dan ketentuan hukum yang jelas dan dapat dipahami oleh konsumen. Konsumen harus memiliki

²¹ Huala Adolf, 2017, *Perlindungan Hukum Konsumen dalam Perspektif Teori dan Praktik*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 1.

²² Rahmat Santoso, 2015, *Perlindungan Konsumen dalam Kegiatan Ekonomi*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 1.

²³ Saldi Isra, 2023, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 1.

kepastian mengenai hak-hak dan kewajiban mereka dalam transaksi jual beli, serta perlindungan yang mereka terima dari pihak-pihak yang terlibat.

2. Prinsip Kesetaraan

Prinsip ini menegaskan bahwa setiap konsumen memiliki hak yang sama untuk memperoleh perlindungan dan perlakuan yang adil dalam transaksi ekonomi. Tidak boleh ada diskriminasi atau perlakuan yang tidak adil berdasarkan jenis kelamin, usia, suku bangsa, agama, atau faktor lainnya.

3. Prinsip Kepentingan Umum

Prinsip ini menekankan bahwa perlindungan konsumen tidak hanya untuk kepentingan individu, tetapi juga untuk kepentingan umum dan masyarakat secara luas. Perlindungan konsumen bertujuan untuk menjaga stabilitas pasar, mendorong pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan, dan melindungi kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.

4. Prinsip Keterbukaan dan Informasi

Prinsip ini menuntut adanya keterbukaan dan transparansi informasi yang memadai bagi konsumen. Konsumen berhak mendapatkan informasi yang jujur, akurat, dan lengkap mengenai produk atau layanan yang mereka beli, termasuk risiko yang terkait. Dengan memiliki informasi yang memadai, konsumen dapat membuat keputusan yang cerdas dan memilih produk yang sesuai dengan kebutuhan dan preferensi mereka.

5. Prinsip Tanggung Jawab

Prinsip ini menekankan pentingnya tanggung jawab pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli. Pelaku usaha harus bertanggung jawab

terhadap kualitas produk atau layanan yang mereka tawarkan, serta harus menghormati hak-hak konsumen. Pemerintah juga memiliki tanggung jawab untuk mengawasi dan mengendalikan pelaksanaan perlindungan konsumen guna memastikan pemenuhan hak-hak konsumen secara efektif.²⁴

2.3.3 Mekanisme Hukum dalam Perlindungan Konsumen

Terdapat beberapa mekanisme hukum dalam perlindungan konsumen melibatkan beberapa aspek yang penting, yaitu:

1. Pemberian Hak-Hak Konsumen

Mekanisme hukum dalam perlindungan konsumen melibatkan pemberian hak-hak kepada konsumen. Hak-hak ini mencakup hak untuk memperoleh informasi yang jelas dan akurat tentang produk atau layanan, hak untuk memilih produk yang aman dan berkualitas, hak untuk mendapatkan kompensasi jika terjadi kerugian atau kelalaian oleh pelaku usaha, serta hak untuk dilindungi dari praktik bisnis yang tidak adil atau menyesatkan.

2. Penyusunan Aturan Hukum yang Relevan

Mekanisme hukum dalam perlindungan konsumen melibatkan penyusunan aturan hukum yang relevan dan memadai. Pemerintah dan lembaga terkait harus membuat peraturan yang mengatur hak-hak konsumen, standar keamanan dan kualitas produk, praktik bisnis yang diizinkan, serta sanksi hukum yang diberikan dalam kasus pelanggaran.

²⁴Rahmat Santoso, Op. cit. 22, hlm. 55.

3. Pengawasan dan Penegakan Hukum

Mekanisme hukum dalam perlindungan konsumen mencakup pengawasan dan penegakan hukum yang efektif. Pemerintah, lembaga pengawas, dan organisasi konsumen harus memastikan bahwa aturan yang ada dipatuhi oleh pelaku usaha. Mereka bertanggung jawab untuk melakukan inspeksi, investigasi, dan penindakan terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh pelaku usaha.

4. Sistem Penyelesaian Sengketa

Mekanisme hukum dalam perlindungan konsumen juga melibatkan sistem penyelesaian sengketa yang efektif. Konsumen yang merasa dirugikan harus dapat mengajukan keluhan dan mendapatkan penyelesaian yang adil dan efisien, baik melalui proses mediasi, arbitrase, maupun melalui sistem peradilan yang ada.

5. Edukasi dan Kesadaran Konsumen

Mekanisme hukum dalam perlindungan konsumen mencakup upaya edukasi dan peningkatan kesadaran konsumen. Pemerintah, lembaga terkait, dan organisasi konsumen harus memberikan informasi, pelatihan, dan kampanye yang bertujuan untuk meningkatkan pengetahuan dan kesadaran konsumen mengenai hak-hak mereka serta cara melindungi diri mereka dalam transaksi jual beli.²⁵

²⁵ Huala Adolf, Op. cit. 21, hlm. 231.

2.4 Penyelesaian Sengketa

2.4.1 Pengertian Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa adalah proses atau mekanisme yang dilakukan untuk menyelesaikan perselisihan atau konflik antara dua pihak atau lebih, baik melalui jalur hukum formal (litigasi) maupun jalur penyelesaian alternatif seperti mediasi atau arbitrase.²⁶ Penyelesaian sengketa adalah proses penyelesaian konflik atau perbedaan pendapat yang terjadi antara dua pihak atau lebih, baik melalui jalur hukum formal maupun jalur alternatif, dengan tujuan mencapai kesepakatan yang memuaskan bagi semua pihak yang terlibat.²⁷

Penyelesaian sengketa adalah upaya mencari jalan keluar atau solusi terhadap perselisihan atau konflik yang terjadi antara pihak-pihak yang bersengketa, dengan melalui jalur hukum formal atau melalui upaya penyelesaian alternatif.²⁸ Penyelesaian sengketa adalah proses atau mekanisme yang dilakukan untuk mencari solusi terhadap perselisihan atau konflik yang timbul antara pihak-pihak yang bersengketa, baik melalui jalur hukum formal maupun jalur penyelesaian alternatif.²⁹

Penyelesaian sengketa merupakan suatu proses yang sangat penting dalam menyelesaikan perselisihan atau konflik antara pihak-pihak yang terlibat. Tujuan utama dari penyelesaian sengketa adalah mencapai kesepakatan yang dapat

²⁶ Huala Adolf, 2018, *Penyelesaian Sengketa dalam Hukum Acara Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 1.

²⁷ Soemardjono, 2015, *Penyelesaian Sengketa dalam Hukum Perdata*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 1.

²⁸ Djoko Saryono, 2010, *Penyelesaian Sengketa dalam Hukum Acara Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 2.

²⁹ Rahmat Santoso, 2013, *Penyelesaian Sengketa dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 1.

diterima oleh semua pihak yang bersengketa, sehingga mengakhiri perselisihan secara adil dan memuaskan. Proses ini melibatkan berbagai metode dan mekanisme, termasuk negosiasi, mediasi, arbitrase, maupun proses peradilan. Melalui penyelesaian sengketa, pihak-pihak yang bersengketa dapat mencari jalan tengah yang dapat memperbaiki hubungan mereka, menghindari pertikaian yang lebih panjang dan merugikan, serta memungkinkan mereka untuk melanjutkan kegiatan mereka dengan damai dan produktif. Dalam penyelesaian sengketa, penting untuk mendorong komunikasi yang baik, saling mendengarkan, mencari solusi yang saling menguntungkan, dan menjunjung tinggi prinsip keadilan. Dengan demikian, penyelesaian sengketa memainkan peran penting dalam membangun harmoni, kestabilan, dan kerjasama dalam masyarakat serta dunia bisnis.³⁰

2.4.2 Pendekatan dan Prinsip-Prinsip Teori Penyelesaian Sengketa

Terdapat beberapa pendekatan dan prinsip-prinsip teori penyelesaian sengketa yang perlu diperhatikan, yaitu:

1. Pendekatan Kolaboratif

Pendekatan ini mendorong pihak-pihak yang bersengketa untuk bekerja sama secara aktif dalam mencari solusi yang saling menguntungkan. Pihak-pihak tersebut diajak untuk berkomunikasi, bernegosiasi, dan bekerja sama dalam menyelesaikan sengketa, dengan memperhatikan kepentingan dan kebutuhan masing-masing.

³⁰ Saldi Isra, 2016, *Penyelesaian Sengketa di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 1.

2. Prinsip Kepastian Hukum

Prinsip ini menekankan pentingnya adanya kejelasan dan kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa. Pihak-pihak yang bersengketa harus memiliki pemahaman yang jelas mengenai hak dan kewajiban mereka, serta prosedur yang akan diikuti dalam penyelesaian sengketa tersebut.

3. Prinsip Keberlanjutan

Prinsip ini menggarisbawahi pentingnya mencari solusi yang memberikan keberlanjutan dalam hubungan antara pihak-pihak yang bersengketa. Solusi yang dicapai harus dapat mempertahankan atau meningkatkan kerjasama, saling percaya, dan hubungan jangka panjang di antara mereka.

4. Prinsip Keadilan dan Keseimbangan

Prinsip ini menekankan pentingnya penyelesaian sengketa yang adil dan seimbang bagi semua pihak yang terlibat. Solusi yang dicapai harus mempertimbangkan kepentingan dan hak-hak semua pihak dengan tidak memihak secara berlebihan kepada salah satu pihak.

5. Prinsip Keterbukaan dan Transparansi

Prinsip ini menuntut adanya keterbukaan dan transparansi dalam proses penyelesaian sengketa. Pihak-pihak yang bersengketa harus memiliki akses yang adil terhadap informasi yang relevan, serta dapat mengikuti proses penyelesaian dengan transparan dan akuntabel.³¹

³¹ Rahmat Santoso, Op. cit. 29, hlm. 53.

2.4.3 Metode-Metode Alternatif Penyelesaian Sengketa

Terdapat beberapa metode alternatif penyelesaian sengketa yang dapat digunakan, yaitu:

1. Negosiasi

Metode ini melibatkan pihak-pihak yang bersengketa dalam mencari solusi secara langsung melalui perundingan. Pihak-pihak tersebut berusaha untuk mencapai kesepakatan tanpa melibatkan pihak ketiga. Negosiasi dapat dilakukan secara informal dan fleksibel, di mana pihak-pihak memiliki kontrol penuh atas proses dan hasil penyelesaian sengketa.

2. Mediasi

Mediasi melibatkan pihak ketiga netral yang bertindak sebagai mediator untuk membantu pihak-pihak yang bersengketa dalam mencapai kesepakatan. Mediator tidak memiliki keputusan yang mengikat, namun bertugas untuk memfasilitasi komunikasi, memperjelas masalah, dan mendorong pihak-pihak untuk mencapai solusi yang saling menguntungkan. Mediasi sangat mengutamakan kerja sama dan pemahaman bersama antara pihak-pihak yang bersengketa.

3. Arbitrase

Arbitrase adalah metode penyelesaian sengketa di mana pihak-pihak yang bersengketa menyerahkan keputusan penyelesaian kepada arbiter atau panel arbitrase yang dianggap netral dan memiliki kewenangan untuk mengeluarkan keputusan yang mengikat. Proses arbitrase biasanya lebih

formal daripada negosiasi atau mediasi, dan hasilnya bersifat final dan mengikat pihak-pihak yang bersengketa.

4. Konvensi dan Persilangan Klaim

Metode ini melibatkan penyelesaian sengketa melalui pertemuan antara para pihak yang bersengketa untuk mendiskusikan masalah dan mencari solusi bersama. Para pihak dapat membawa klaim masing-masing dan mencoba mencapai kesepakatan dengan saling memberikan pengakuan dan imbalan.³²



³² Djoko Saryono, Op. cit. 28, hlm. 93.

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Waktu dan Tempat Penelitian

3.1.1 Waktu Penelitian

Adapun waktu penelitian ini dilakukan pada Juni 2024 hingga Desember 2024 dengan rincian kegiatan yang dapat dilihat pada Tabel 3.1.

Tabel 3.1.
Waktu Penelitian

No	KEGIATAN	Tahun 2023-2025											
		Sep-Des 2023				Jan-Des 2024				Jan-Sep 2025			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1.	Pengusulan Judul Penelitian	■											
2.	Penyusunan Proposal Penelitian		■										
3.	Konsultasi, Koreksi, dan Perbaikan		■	■									
4.	Seminar Proposal					■	■						
5.	Pelaksanaan Penelitian						■	■	■				
6.	Koreksi, Konsultasi dan Perbaikan									■	■		
7.	Seminar Hasil										■	■	
8.	Ujian Skripsi												■

Sumber: Diolah Peneliti

3.1.2 Tempat Penelitian

Tempat penelitian dalam penelitian ini adalah PT. Bale Dipa Aruma. PT. Bale Dipa Aruma adalah perusahaan atau pengembang properti yang menjual rumah dengan sistem pembayaran secara bertahap kepada konsumen. Dalam

penelitian ini, PT. Bale Dipa Aruma menjadi subjek penelitian sebagai representasi dari pengembang properti yang menggunakan sistem pembayaran secara bertahap dalam penjualan rumah kepada konsumen.

3.2 Metodologi Penelitian

3.2.1 Jenis dan Sifat Penelitian

Metodologi penelitian ini adalah penelitian yuridis dengan pendekatan empiris, yang juga dapat disebut sebagai penelitian lapangan dalam konteks penelitian sosiologis. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji ketentuan hukum yang berlaku dan menganalisis situasi yang terjadi dalam masyarakat sebenarnya. Dalam hal ini, penelitian dilakukan untuk memperoleh fakta-fakta dan data yang diperlukan untuk memahami masalah yang diteliti. Penelitian ini memiliki sifat deskriptif, di mana tujuannya adalah untuk memberikan gambaran atau deskripsi yang lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di suatu tempat tertentu, gejala yuridis yang ada, atau peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Dalam penelitian ini, peneliti akan mengumpulkan data yang relevan dan menganalisisnya untuk mendapatkan pemahaman yang komprehensif tentang situasi yang sedang diteliti.

3.2.2 Teknik Pengumpulan Data

Metode penelitian yang akan digunakan melibatkan pengumpulan data lapangan, seperti dokumen kontrak, kebijakan perusahaan, dan informasi terkait yang diperlukan dari PT. Bale Dipa Aruma. Selain itu, penelitian ini juga dapat melibatkan wawancara dengan pihak terkait, seperti konsumen yang telah

melakukan pembelian rumah dengan sistem pembayaran secara bertahap. Dengan menggunakan pendekatan deskriptif dan melakukan penelitian lapangan, penelitian ini diharapkan dapat menggambarkan dengan jelas keadaan hukum yang berlaku dan mengidentifikasi masalah yang terkait dengan perubahan kesepakatan dalam pembelian rumah dengan sistem pembayaran bertahap. Tujuan akhir dari penelitian ini adalah menemukan solusi atau rekomendasi yang relevan untuk perlindungan hukum yang lebih baik bagi konsumen dalam konteks tersebut.

3.2.3 Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini, terdapat beberapa teknik analisis data yang dapat digunakan untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif tentang situasi yang diteliti. Berikut adalah beberapa teknik analisis data yang relevan dalam penelitian ini:

1. Analisis Dokumen

Peneliti akan menganalisis dokumen-dokumen yang relevan, seperti dokumen kontrak, kebijakan perusahaan, dan peraturan hukum yang terkait dengan pembelian rumah dengan sistem pembayaran bertahap. Analisis dokumen ini bertujuan untuk memahami ketentuan hukum yang berlaku, prosedur yang diatur, dan hak serta kewajiban konsumen dalam konteks tersebut.

2. Wawancara

Peneliti akan melakukan wawancara dengan pihak terkait, seperti konsumen yang telah melakukan pembelian rumah dengan sistem

pembayaran bertahap atau perwakilan dari PT. Bale Dipa Aruma. Wawancara ini akan membantu dalam mendapatkan informasi yang lebih mendalam tentang pengalaman konsumen, pemahaman mereka terkait perubahan kesepakatan, serta perspektif pengembang properti terkait dengan perlindungan hukum bagi konsumen.

3. Analisis Konten

Data yang dikumpulkan dari dokumen dan wawancara dapat dianalisis menggunakan metode analisis konten. Peneliti akan mengidentifikasi tema-tema kunci, kategori, dan pola-pola yang muncul dari data yang dikumpulkan. Dalam hal ini, peneliti akan mencari informasi terkait ketentuan hukum yang berlaku, perubahan kesepakatan yang terjadi, dan aspek-aspek penting yang mempengaruhi perlindungan hukum terhadap konsumen.

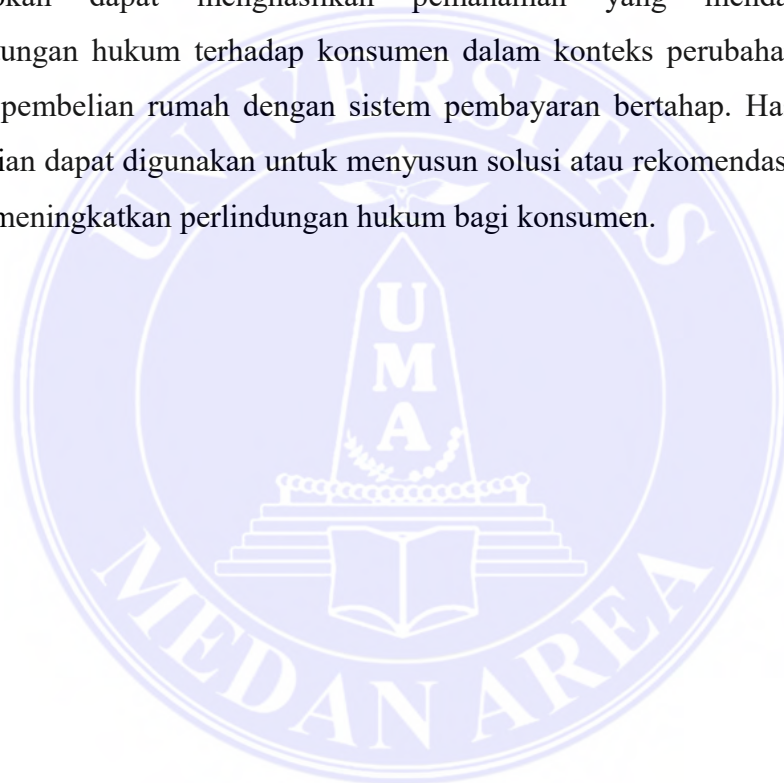
4. Komparatif dan Perbandingan

Peneliti akan melakukan analisis komparatif dengan membandingkan keadaan hukum yang berlaku di PT. Bale Dipa Aruma dengan peraturan hukum yang berlaku secara umum dalam konteks pembelian properti. Analisis perbandingan ini akan membantu dalam mengidentifikasi kesenjangan atau perbedaan yang mungkin terjadi serta membandingkan praktik PT. Bale Dipa Aruma dengan praktik pengembang properti lainnya.

5. Interpretasi Data

Selama analisis data, peneliti akan menggunakan interpretasi untuk menggambarkan dan memahami temuan-temuan yang muncul. Hal ini melibatkan penarikan kesimpulan dari data yang dianalisis dan membuat hubungan antara fakta-fakta yang ada dengan teori hukum yang relevan.

Melalui penggunaan teknik-teknik analisis data tersebut, penelitian ini diharapkan dapat menghasilkan pemahaman yang mendalam tentang perlindungan hukum terhadap konsumen dalam konteks perubahan kesepakatan dalam pembelian rumah dengan sistem pembayaran bertahap. Hasil analisis ini kemudian dapat digunakan untuk menyusun solusi atau rekomendasi yang relevan untuk meningkatkan perlindungan hukum bagi konsumen.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian ini dapat diuraikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Prosedur pembayaran cicilan dalam pembelian rumah di PT. Bale Dipa Aruma diawali dengan pengisian formulir pemesanan dan pembayaran uang muka sebagai wujud kesepakatan konsensualisme yang sesuai Pasal 1320 KUH Perdata. Konsumen diberikan fleksibilitas skema pembayaran tanpa campur tangan bank, sehingga menghindari biaya tambahan. Dalam proses ini, perusahaan menekankan pentingnya kemampuan finansial konsumen dan transparansi informasi sesuai UU Perlindungan Konsumen. Dokumen seperti KTP, NPWP, dan surat perjanjian pembelian menjadi syarat utama untuk menjamin legalitas dan keamanan transaksi. Ketentuan denda diterapkan untuk menjaga komitmen konsumen, dengan tetap memperhatikan prinsip keadilan dalam hubungan konsumen dan pelaku usaha sebagaimana diatur dalam UUPK.
2. PT. Bale Dipa Aruma memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen yang mengalami perubahan kesepakatan pembelian rumah dengan memastikan proses perubahan dilakukan melalui adendum perjanjian yang transparan dan disepakati bersama. Hal ini mencerminkan prinsip kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUH Perdata serta

kepatuhan terhadap UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, khususnya terkait hak atas informasi dan larangan perubahan sepihak. Perusahaan mengutamakan komunikasi yang jelas, melibatkan konsumen dalam pengambilan keputusan, serta menyediakan mekanisme mediasi untuk penyelesaian sengketa secara damai. Langkah-langkah ini menunjukkan komitmen terhadap keadilan, tanggung jawab sosial, dan perlindungan hak konsumen dalam menjaga hubungan kontraktual yang harmonis.

3. PT. Bale Dipa Aruma bertanggung jawab secara hukum atas kerugian konsumen akibat perubahan kesepakatan dengan memberikan kompensasi, pengembalian dana, atau solusi alternatif yang disepakati bersama. Kebijakan ini sesuai dengan Pasal 19 UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang mewajibkan pelaku usaha memberikan ganti rugi atas kerugian konsumen. Perusahaan mengutamakan penyelesaian secara mediasi untuk mencegah konflik berkepanjangan dan menjaga hubungan baik dengan konsumen. Dengan mekanisme pengaduan yang responsif, proses klaim transparan, dan itikad baik dalam menyelesaikan masalah, perusahaan menunjukkan komitmennya terhadap keadilan, tanggung jawab sosial, dan praktik bisnis yang berkelanjutan.

5.2 Saran

Adapun saran yang dapat diberikan terkait dengan hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. PT. Bale Dipa Aruma perlu meningkatkan edukasi kepada konsumen tentang prosedur pembayaran dan pentingnya pemahaman terhadap syarat-syarat transaksi, seperti kewajiban dokumen dan konsekuensi denda. Transparansi informasi harus terus ditingkatkan, termasuk penjelasan rinci tentang skema cicilan, untuk meminimalkan potensi kesalahpahaman di antara konsumen.
2. Perusahaan disarankan untuk mengembangkan sistem komunikasi yang lebih efektif dan terintegrasi dengan konsumen, terutama dalam perubahan kesepakatan. Penggunaan teknologi seperti aplikasi digital dapat menjadi alat untuk memudahkan konsumen dalam memantau status perjanjian dan mendokumentasikan proses adendum secara transparan dan akurat.
3. PT. Bale Dipa Aruma dapat memperkuat mekanisme penyelesaian sengketa dengan menyediakan tim mediasi profesional yang terlatih untuk menangani keluhan konsumen. Selain itu, prosedur klaim yang lebih efisien dengan batas waktu yang jelas akan meningkatkan kepercayaan konsumen terhadap komitmen perusahaan dalam memberikan layanan yang adil dan bertanggung jawab.

A. Buku

Adonara, Firman Floranta. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*. Bandung: Mandar Maju, 2014.

Harahap, M. Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 2000.

Harjono, Dhaniswara K., *Hukum Properti*, Jakarta: PPHBI, 2016.

Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana, 2020.

H.S., Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003.

-----, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003.

-----, dan Erlies Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.

Kallo, Erwin, *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen dan Rusunami)*, Jakarta: Minerva Athene Pressindo, 2009.

Kansil, C.S.T., *Hukum Perdata I (Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata)*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2000.

Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*, Jakarta: Kencana, 2021.

Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta: Liberty, 2012.

Miru, Ahmadi, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014.

-----, *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011.

Nasution, AZ, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Jakarta: PT. Daya Widya, 2003.

Nieuwenhuis, J.H. *Pokok-Pokok Perikatan (Hoofdstukken Ferbintennisrecht)*. Terjemahan Djasadin Saragih. Surabaya: Universitas Airlangga, 1985.

Patrik, Purwahid, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Semarang: CV. Mandar Maju, 2001.

Rajagukguk, Erman, dkk, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2007.

Roestamy, Martin dan Abraham Yazdi Martin, *Pengantar Hukum Properti Indonesia (Sebuah Catatan Tentang Refleksitas)*, Depok: PT Rajawali Buana Pusaka,

2021.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 2/6/26

Access From (repository.uma.ac.id)2/6/26

Santoso, Urip, *Hukum Perumahan*, Jakarta: Kencana, 2019.

-----, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media, 2010.

Shofie, Yusuf, *Perlindungan Konsumen Dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008.

Simamora, Yohanes Sogar. *Penerapan Prinsip Caveat Vendor Sebagai Sarana Perlindungan Bagi Konsumen Perumahan Di Indonesia*. Surabaya: Universitas Airlangga, 1996.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.

Subekti, R., *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.

-----, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, 2002.

-----, dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2003.

Tim Penyusun Fakultas Hukum Universitas Medan Area, *Pedoman Penulisan Skripsi*, Medan: Fakultas Hukum Universitas Medan Area, 2022.

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2017.

Usmawadi, *Materi Latihan dan Kemahiran Hukum (PLKH) Petunjuk Penulisan Ilmiah Bidang Hukum*, Palembang: Laboratorium Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, 2012.

Waluyo, Bambang, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani. *Hukum tentang Perlindungan Konsumen*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2001.

Yamin, Muhammad dan Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 2013.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 2/6/26
59

Access From (repository.uma.ac.id)2/6/26

C. Jurnal

- Ahmad, Suparji, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Properti dengan Sistem *Pre-Project Selling*," *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 1, No. 1 (2018).
- Bhakti, Rizki Tri Anugrah, "Perlindungan Hukum Konsumen Properti Atas Sistem *Pre Project Selling* Di Kota Batam", *Jurnal Cahaya Keadilan*, Volume 7, Nomor 1, April 2019.
- Fani Martiawan Kumara Putra, "Urgensi Batasan Atau Pengendalian Asas Kebebasan Berkontrak Pada Peristiwa *Pre Project Selling*", *Jurnal Perspektif*, Volume 24, Nomor 1 Tahun 2019.
- Gomulja, Irwan, "Pengendalian Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Sistem *Pre Project Selling*", *Law And Justice*, Vol. 5, No. 1, 2020.
- Hendrawati, Dewi, "Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Pembuatan Perjanjian Baku (Studi Normatif Pada Perjanjian Pembiayaan Konsumen)." *Jurnal Masalah Masalah Hukum*, Vol. 1, No. 40, (2011).
- Hilmy, Raihan, "Perlindungan Konsumen Dalam Penjualan Rumah Susun Dengan Sistem Pemasaran *Pre-Project Selling* Ditinjau Dari Hukum Positif Indonesia", *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)*, Vol. 6, No. 3, Juli 2022.
- Husin, Farid, "Perjanjian Kerjasama Antara Pelaku Pembangunan Rumah Susun Dengan Bank Terhadap Penjualan Rumah Susun Melalui Sistem *Pre Project Selling*," *Jurnal Spirit Pro Patria*, Vol. 1, No. 5, (2017).
- Innaka, Antari, "Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan", *Mimbar Hukum*, Volume 24, Nomor 3, Oktober 2012.
- Purba, Ardiansyah, Jelly Leviza dan Taufik Siregar, "Analisis Yuridis Perjanjian *Co-Branding* Gas Teknologi Map Antara PT Rinder Energia Consulting dan PT Pertamina Indonesia", *Arbiter: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, Vol. 1, No. 1, (2020).
- Purbandari, "Kepastian Dan Perlindungan Hukum Pada Pemasaran Properti Dengan Sistem *Pre Project Selling*", *E-Journal Widya*, Vol. 29, No. 320, Mei 2012.
- Rafiqi dan Marsella, "*Legal Satisfaction of Electronic Authentic Diction Made Notary in Facing Industrial Revolution 4.0*", *Budapest International Research and Critics Institute-Journal (BIRCI-Journal)*, Volume 3, No 1, February 2020.
- Saraswita, Diah Ayu, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Praktik *Pre Project Selling*," *Jurnal Media Hukum dan Peradilan*, Vol. 5. No. 2. (2019).

Selly, "Analisis Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Sistem *Pre Project Selling*", *Scientia Journal*, Vol. 3, No. 3, (2021).

Setyawati, Desy Ary, "Perlindungan Bagi Hak Konsumen dan Tanggungjawab Pelaku Usaha Dalam Perjanjian Transaksi Elektronik", *Syiah Kuala Law Jurnal*, Vol. 1, No. 3, (2017).

Sie, Nathaniel Eduard, "Eksistensi Lembaga Penjamin dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun", *Pagaruyuang Law Journal*, Volume 4, No. 2, Januari 2021.

Sinaga, Niru Anita. "Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian". *Binamulia Hukum*. Vol. 1, No. 7, (2018).

Supriyadi. "Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah dalam Perspektif Hukum Pertanahan", *Jurnal Arena Hukum*, Edisi No. 2 Vol. 9, (2016), hal. 205

Wessy Trisna, M.Yusrizal Adi Syahputra dan Otto Paiantua Tampubolon, "Tindak Pidana Pemalsuan Sertifikasi Produk Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Medan)", *Penegakan Hukum*, Volume 1, Nomor 2, Desember 2014.

Triyanto, Habib Adjie, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Perjanjian Penda-huluan Dalam Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun Yang Dipasarkan Dengan Cara *Project Selling*", *Jurnal Res Judicata*, Vol. 1, No. 68, (2018).

Yudhantaka, Lintang, "Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem *Pre Project Selling*", *Jurnal Yuridika*, Vol. 32, No. 1, (2017).

Zai, Kelvin Putra, Taufik Siregar & Mhd Anzor Lubis, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Obat Terkait Hak Atas Informasi dan Petunjuk Penggunaan dalam Bahasa Indonesia di Kota Medan", *Juncto*, Vol. 5, No. 2, (2023).

D. Internet

Moechthar, Oemar, "Kajian Yuridis *Pre-Project Selling* Dalam Konteks Hukum Ekonomi Islam" melalui <http://news.unair.ac.id/2021/07/12/kajian-yuridis-pre-project-selling-dalam-konteks-hukum-ekonomi-islam/>, diakses pada tanggal 15 September 2023, Pukul 20.29 wib.

Moes, Kang, "Pengertian Properti", melalui <http://kangmoes.com/artikel-tips-trik-ide-menarik-kreatif.properti-2/pengertianproperti.html>, diakses pada tanggal 10 September 2023, Pukul 10.10 Wib.

Mursalim. "Konsekuensi Hukum Akibat Pembatalan PPJB Sepihak Dan Kekuatan Hukum Dari Pemberian Izin Untuk Mengurus Perizinan Atas Tanah Yang Masih Dalam Status PPJB". <https://lsc.bphn.go.id/konsultasiView?id=3298>. Diakses pada tanggal 21 Oktober 2024.

RINGKASAN HASIL WAWANCARA

1. Bagaimana langkah-langkah awal yang harus dilakukan konsumen untuk memulai proses pembayaran cicilan rumah?

Langkah pertama, konsumen perlu melakukan pemesanan unit dengan mengisi formulir pemesanan dan menyerahkan data diri yang diperlukan. Setelah itu, konsumen diharuskan membayar tanda jadi atau uang muka sebagai bukti keseriusan pembelian. Selanjutnya, kami akan menjelaskan pilihan skema pembayaran yang dapat dipilih konsumen.

2. Apakah terdapat syarat khusus yang harus dipenuhi konsumen sebelum menyetujui skema cicilan?

Tidak ada syarat khusus yang rumit. Hanya saja, kami menyarankan agar konsumen memastikan bahwa mereka mampu memenuhi kewajiban pembayaran sesuai dengan skema yang dipilih, apakah itu cicilan 2 tahap atau 4 tahap. Semua prosedur pembayaran kami lakukan langsung tanpa perantara bank.

3. Bagaimana sistem atau mekanisme pembayaran cicilan yang diterapkan oleh PT. Bale Dipa Aruma?

Kami menyediakan opsi pembayaran bertahap yang dilakukan secara cash dan langsung kepada pihak PT. Bale Dipa Aruma, tanpa menggunakan bank. Konsumen dapat memilih antara 2 hingga 4 tahap pembayaran, sesuai dengan kesepakatan awal. Pembayaran dilakukan langsung ke rekening perusahaan dengan konfirmasi bukti pembayaran yang dilaporkan ke bagian keuangan.

4. Apa saja dokumen yang diperlukan dalam proses pembayaran cicilan rumah?

Dokumen yang diperlukan cukup sederhana, yaitu KTP, NPWP, dan surat perjanjian pembelian rumah. Semua dokumen ini akan menjadi bagian dari arsip perusahaan dan untuk keperluan legalitas kepemilikan rumah.

5. Apakah ada ketentuan atau denda jika konsumen terlambat membayar cicilan?

Ya, ada ketentuan denda bagi konsumen yang terlambat membayar cicilan sesuai jadwal yang disepakati. Denda ini diberlakukan untuk menjaga komitmen konsumen dan mencegah keterlambatan yang berlarut-larut.

6. Apa saja bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen ketika terjadi perubahan kesepakatan?

Jika terjadi perubahan kesepakatan, kami berusaha untuk mengedepankan transparansi dan melibatkan konsumen dalam proses pengambilan keputusan. Konsumen memiliki hak untuk memahami dan menyetujui perubahan tersebut sebelum diberlakukan. Kami juga memastikan bahwa setiap perubahan akan dicantumkan dalam addendum perjanjian.

7. Bagaimana PT. Bale Dipa Aruma mengkomunikasikan perubahan kesepakatan kepada konsumen?

Kami biasanya mengundang konsumen untuk bertemu langsung atau memberikan pemberitahuan secara tertulis. Perubahan kesepakatan harus dijelaskan secara rinci, dan konsumen dapat menanyakan atau meminta klarifikasi sebelum menyetujuinya.

8. Apakah konsumen memiliki hak untuk menolak perubahan kesepakatan yang diajukan?

Tentu, konsumen berhak menolak perubahan kesepakatan yang mereka anggap tidak menguntungkan. Dalam situasi ini, perusahaan akan mencari alternatif atau solusi terbaik yang bisa mengakomodasi kepentingan kedua belah pihak.

9. Bagaimana penyelesaian yang dilakukan jika terjadi perselisihan akibat perubahan kesepakatan?

Jika perselisihan terjadi, kami mengutamakan penyelesaian secara kekeluargaan dan mediasi terlebih dahulu. Kami memiliki tim mediasi yang akan menjembatani komunikasi antara perusahaan dan konsumen. Jika tidak mencapai kata sepakat, langkah hukum mungkin diambil sesuai ketentuan yang berlaku.

10. Apakah PT. Bale Dipa Aruma menyediakan layanan hukum atau mediasi untuk membantu konsumen yang merasa dirugikan?

Iya, kami menyediakan layanan mediasi internal untuk membantu konsumen yang merasa dirugikan. Kami juga bekerja sama dengan penasihat hukum untuk memastikan bahwa hak-hak konsumen tetap terlindungi.

11. Apa saja tanggung jawab hukum PT. Bale Dipa Aruma terhadap konsumen yang mengalami kerugian akibat perubahan kesepakatan?

Perusahaan bertanggung jawab untuk menyelesaikan setiap keluhan konsumen yang merasa dirugikan. Jika terjadi perubahan kesepakatan yang berdampak negatif bagi konsumen, perusahaan akan menawarkan kompensasi atau opsi pengembalian dana sebagai bentuk tanggung jawab kami.

12. Apakah PT. Bale Dipa Aruma memberikan kompensasi atau penggantian kerugian kepada konsumen?

Ya, jika konsumen mengalami kerugian secara nyata, kami akan memberikan kompensasi sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian awal atau adendum yang disetujui kedua belah pihak.

13. Bagaimana prosedur klaim yang harus dilakukan konsumen untuk mendapatkan kompensasi atas kerugian tersebut?

Konsumen harus menyampaikan klaim secara tertulis dengan melampirkan bukti-bukti yang relevan. Klaim ini kemudian akan ditinjau oleh tim hukum kami. Kami berusaha menyelesaikan klaim dalam waktu maksimal 30 hari kerja.

14. Apakah PT. Bale Dipa Aruma pernah menghadapi kasus serupa, dan bagaimana penyelesaiannya?

Ada beberapa kasus yang terjadi, dan semuanya diselesaikan secara kekeluargaan atau dengan bantuan mediasi. Perusahaan berkomitmen untuk menjaga hubungan baik dengan konsumen dan menyelesaikan setiap masalah yang muncul.

15. Bagaimana kebijakan perusahaan untuk mencegah terjadinya perubahan kesepakatan yang merugikan konsumen di masa depan?

Kami berupaya untuk meminimalkan perubahan kesepakatan dengan merencanakan proyek secara matang sejak awal. Jika memang harus ada perubahan, kami pastikan itu tidak merugikan konsumen. Selain itu, kami juga memberikan opsi-opsi lain sebagai alternatif solusi.

