

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Bentuk Perjanjian Kontrak yang diterapkan oleh Pengembang dalam Melakukan Penjualan Rumah

Dalam pelaksanaan Konvensi tentang penjualan dan pembelian rumah, Konvensi penggunaan pengembang standar (kontrak standar), katalis harus mempersiapkan terlebih dahulu perjanjian dalam bentuk tertulis karena perjanjian yang bersangkutan melaluinya hak dan kewajiban keduanya pihak, baik pengembang maupun konsumen. Oleh karena itu, perjanjian penjualan yang mengikat dan persetujuan oleh pengembang mempengaruhi faktor subyektif pengembang untuk memasukkan ke dalam kepentingannya dalam perjanjian. Sebaliknya, sulit bagi konsumen untuk berjuang demi kepentingan mereka sendiri di CISG. Kesepakatan Baquiuang yang dibuat oleh pengembang sering mengandung pengecualian untuk klausul (klausul pengecualian), misalnya menolak tanggung jawab pengembang dalam hal pengiriman tertunda dari bangunan, dan dengan demikian membebaskan pengembang untuk persyaratan negara / kualitas bangunan di luar 100 hari pengiriman bangunan fisik dari rumah yang berlawanan Konsumen terlambat membayar pembayaran dengan denda atau denda.

Dalam keadaan seperti itu, pengembang menggunakan kantornya untuk memaksakan kewajiban berat pada konsumen, sementara sejauh

mungkin untuk membatasi atau mengecualikan tanggung jawabnya, termasuk berkaitan dengan cacat tersembunyi pada masalah pokok perjanjian.

Konsumen tidak berpartisipasi sama sekali dalam menentukan isi perjanjian, sehingga isi perjanjian mencakup lebih banyak perhatian dari pengembang dan mengabaikan kepentingan konsumen. Dengan demikian, ia tidak memberikan perlindungan hukum kepada konsumen dan bahkan melanggar hak konsumen jika menyangkut hukum perlindungan konsumen. Tanggung jawab pengembang ketika konsumen terpengaruh dalam perjanjian penjualan yang mengikat Bali, berlanggung pengembang bertanggung jawab untuk semua pihak yang berkepentingan lebih spesifikasi teknis, sesuai dengan kesepakatan, biasanya peraturan tersebut membutuhkan diskusi ramah antara pihak-pihak dan kemudian bahwa sikap konsumen terhadap isi penjualan dan pembelian perjanjian mengikat yang diajukan oleh pengembang, Penerimaan dari perjanjian yang telah dipersiapkan sebelumnya oleh pengembang didorong oleh kebutuhan rumah dan konsumen dijejalkan ke dalam dua pilihan, yaitu untuk menerima atau menolak perjanjian untuk mengambil atau meninggalkan kontrak, di samping itu, konsumen tidak sepenuhnya menyadari hak-hak yang terkandung hak yang tercantum dalam Undang-undang Perlindungan Sebagai konsumen dan bahkan setelah kami percaya bahwa isi dari perjanjian

tidak akan menjadi masalah, sebuah rumah yang penting dapat dicapai sesuai dengan pengembang.¹

Hal ini sering terjadi permasalahan hukum yang merugikan konsumen. bentuk dari perjanjian yang dibuat baku ini, memang memberikan kemudahan bagi para pihak untuk melakukan transaksi, namun di sisi lain, mengingat yang pembuat Perjanjian Jual Beli adalah Pengembang atau pelaku usaha/developer, tentunya ada kecendrungan faktor subjektifitas yang menguntungkan pelaku usaha/developer dan dapat merugikan konsumen. Hukum perlindungan konsumen melalui berbagai peraturan yang terkandung di dalamnya mencoba mengatasi masalah-masalah yang dialami konsumen, termasuk di dalamnya mengenai perumahan.

Perlindungan konsumen dalam transaksi Pengikatan Jual beli perumahan di Kota Batam, sering dijumpai terdapat klausul-klausul baku yang merugikan pihak konsumen. Hal yang diperjanjikan di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan Antara Pengembang/ Developer dengan Konsumen sebagaimana yang dapat kita lihat dalam prakteknya di lapangan dapat dilihat beberapa sisi yaitu:

a. Pembayaran secara Tunai/Cash

¹https://www.researchgate.net/publication/42323417_Perlindungan_Hukum_Terhadap_Konsumen_Dalam_Perjanjian_Pengikatan_Jual_Beli_Rumah_Melalui_Pengembang_Studi_Di_Kota_Medan, tanggal 28/02/2018 pukul 10.50

Uang tunai adalah metode pembayaran yang dilakukan dalam

waktu satu bulan setelah selesainya kontrak dengan pengembang.

Jika Anda memiliki dana yang tidak terpakai, pembayaran tunai adalah cara yang hemat biaya. Secara umum, pengembang

menawarkan diskon lebih besar daripada metode pembayaran lainnya. Kelebihan pembayaran tunai lebih murah dengan diskon besar dan obligasi bebas utang. Kelemahannya terletak pada

kebutuhan akan modal besar karena harga rumah tidak murah. Jika Anda menemui pengembang yang tidak etis, risiko kepemilikan dan kepemilikan sertifikat mungkin tertunda, apa risikonya

b. Pembayaran Tunai Bertahap

Tunai bertahap metode pembayaran secara bertahap, biasanya dalam jangka waktu 6 hingga 24 bulan. Konsumen yang memilih

uang tunai progresif sering menerima diskon dari pengembang, bahkan jika mereka bukan konsumen uang tunai teratas. Biasanya, persyaratan tunai progresif mewakili uang muka 50%. Kelebihan

pembayaran Tunai bertahap adalah tetap mendapat diskon, walaupun tidak sebesar Tunai Keras, tidak begitu repot dengan administrasi, sebab cicilan langsung kepada pengembang bukan

pada Bank, serta menanggung utang yang tidak begitu lama dengan bunga cicilan 0%. Kekurangan dalam pembayaran Tunai Bertahap

adalah Nilai angsuran cukup besar karena jangka waktu yang

pendek; Apabila bertemu dengan pengembang nakal, potensi resiko hukum lebih besar dari pada pembayaran Tunai Keras.

c. Kredit dengan menggunakan KPR Bank

Cara membayar kredit adalah melibatkan bank melalui program kredit real estat (KPR). Dalam metode hipotek, bank rumah membayar pembayarannya kepada pengembang, dan kemudian akan membayar sejumlah bunga kembali ke bank. Anda harus tahu bahwa bank hanya membayar setidaknya 70% hingga 80% dari harga rumah sesuai dengan hasil analisis solvabilitas, sisanya (20% hingga 30%) adalah jumlah yang harus Anda bayar kepada pengembang. Jangka waktu kredit adalah 3 hingga 15 tahun, dan bahkan Bank BTN memiliki maksimal 20 tahun. Keuntungan metode KPR di bank adalah tidak diperlukannya modal besar, hanya tanda dan RFP. Dilengkapi dengan asuransi jiwa dan api. Risiko hukum minimal, karena bank memeriksa semua dokumen properti dan IMB untuk rumah. Bahkan jika ada masalah hukum (sangat jarang), bank akan maju sebagai pihak yang paling tertarik di rumah. Tidak adanya metode pinjaman hipotek lebih mahal karena harga rumah akan menambah keuntungan bank, di samping biaya administrasi dan ketentuan perjanjian kredit. Agak rumit untuk mengisi dokumen permohonan pinjaman bank untuk menaikkan hutang untuk waktu yang lama.

Sebelum ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

biasanya di dalam praktek pelaksanaannya Developer/Pengembang meminta uang pembayaran Tanda Jadi (down Payment) kepada Pembeli. Bagi Developer penandatanganan Perjanjian Pengikatan jual beli biasanya digunakan untuk meminta dana awal konsumen untuk memperlancar pembangunan rumah.

Beberapa Hal yang Harus diperhatikan dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli karena di dalam praktek pelaksanaannya sering kalau Pengembang dan/atau Developer tidak memasukkan klausul-klausul perjanjian yang penting guna menjamin pihak konsumen diantaranya:

- a. Tidak adanya Uraian Tanah dan bangunannya harus jelas, Ukuran Luas tanah dan bangunan, Sertifikat Pemegang Haknya tercatat atas nama siapa serta izin-izin yang melekat pada tanah tersebut.
- b. Tidak mencantumkan harga tanah permeter serta harga keseluruhannya;
- c. Hal-hal tertentu, seperti halnya kesepakatan yang dibuat tentang batas waktu yang diperjanjikan oleh Developer.
- d. Tidak adanya memasukkan pernyataan jaminan penjual terhadap jaminan tanah dan bangunan tersebut tidak sedang berada dalam jaminan hutang, sengketa serta menjamin pihak konsumen tidak ada tuntutan dari pihak ketiga yang merasa memiliki objek yang dijadikan jual beli tersebut

2. Pembatalan Sepihak Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah yang Merugikan Konsumen.

Menurut pasal 1320 KUHPdata dijelaskan tentang syarat sah suatu perjanjian yaitu:

- 1) Suatu kesepakatan kedua belah pihak.
- 2) Kecakapan dalam perbuatan hukum.
- 3) Suatu Obyek.
- 4) Suatu kausa yang halal.

Syarat 1 dan 2 bersifat subyektif, sedangkan angka 3 dan 4 bersifat obyektif. Jika perjanjian itu tidak memenuhi syarat, perjanjian dapat dibatalkan. Jika Soweto Conventions bukan target yang memenuhi syarat, perjanjian semacam itu akan dianggap batal dan tidak berlaku. Tidak dapat dibatalkan, yang berarti salah satu pihak dapat meminta pembatalan perjanjian. Kesepakatan yang sama akan tetap mengikat kedua belah pihak untuk tidak dicabut oleh hakim atas permintaan dari orang yang berhak untuk meminta pencabutan. Null and void, yang artinya sejak awal tidak pernah dianggap bahwa transaksi itu lahir.

Dalam perjanjian perjanjian dalam perjanjian adalah bukti kesiapan dua pihak atau lebih untuk menyetujui apa yang ingin mereka terapkan, bagaimana menerapkannya, dan kapan itu dilaksanakan, yang harus lulus. Bahkan, sebelum para pihak mencapai kesepakatan tentang masalah ini, satu atau lebih Pihak

pada Perjanjian akan disampaikan satu kali sebagai pernyataan tentang apa yang telah disediakan oleh Para Pihak dengan semua jenis persyaratan potensial dan diizinkan oleh undang-undang untuk perjanjian para pihak .

Syarat batal suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdata, yang berbunyi:²

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.”

Kesimpulan dari ketentuan ini adalah sesuatu yang dapat dibentuk oleh timbal balik, dan ada default, dan hakim harus meminta pembatalan. Jika pencabutan yang diusulkan tidak memenuhi persyaratan, itu dapat diterapkan pada ketentuan hukum, yaitu pasal 1266 KUHPerdata. Selain itu, referensi lain untuk semua orang yang berbeda dari orang lain jika pencabutan itu dibuat dengan cara lain atau digunakan untuk menggunakan bagian negatif, termasuk dalam tindakan ilegal, karena penggunaan sewenang-wenang atau penggunaan informasi dari pihak luar untuk pekerjaan yang diatur dari Konvensi, tetapi tidak harus lebih

² KUHPerdata

dari itu untuk kewajiban hukum selalu dengan itikad baik dalam perjanjian.³

Oleh karena itu, dalam transaksi jual beli antara penjual dan pembeli, catat perjanjian pembelian yang sesuai dengan ketentuan perjanjian dengan pasal 1320 KUHPerdeata, dan surat perjanjian yang mengikat kedua belah pihak. Kontrak pembelian dan penjualan saudara perempuan dapat dibatalkan jika ia memenuhi ketentuan yang diatur dalam pasal 1266 KUHPerdeata. Jika pembatalan itu dilakukan oleh satu pihak dan berbahaya bagi pihak lain, pengujian bisa dikatakan sebagai tindakan ilegal (PMH).

Ketika ada transaksi beli dan jual, status kepemilikan lahan telah berubah menjadi pembeli, bahkan jika jumlah tersebut belum dibayarkan, jumlah yang tersisa harus dikembalikan. Secara hukum, status tanah milik penjual lagi, tetapi sebenarnya milik pembeli, atas dasar perjanjian yang telah diterima oleh para pihak. Jika Anda ingin membatalkan perjanjian, Anda harus mendapatkan persetujuan pembeli selama perjanjian tersebut sesuai dengan tindakan yang tepat.

Penjual tidak dapat membatalkan jual beli secara sepihak, karena pada dasarnya jual beli adalah perjanjian yang mana jual beli dianggap telah terjadi setelah para pihak mencapai

³ <http://konsultasi-hukum-online.com/2016/01/hukum-membatalkan-perjanjian-jual-beli-secara-sepihak/>

keepakatan mengenai harga dan barangnya (Pasal 1457 jo. Pasal 1458 KUHPer).

3. Adanya Klausula Eksonerasi Dalam Kontrak Baku Jual Beli Perumahan.

Ditinjau Dari Ketentuan Pasal 18 Undang-undang No. 18 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen banyak terdapatnya Pengembang-pengembang di dalam menjalankan perjanjian Jual Beli di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Konsumen menerapkan klausul yang merugikan Pihak Konsumen diantaranya.

Klausul eksonerasi dalam perjanjian jual beli antara Pengembang (developer) dengan konsumen dapat dilihat dari beberapa perjanjian pengikatan jual beli yang penulis dapatkan dalam melakukan penyusunan skripsi ini yaitu:

- a. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dilakukan oleh PT. ADI BINTAN PERMATA dengan konsumen terdapat beberapa klausul yang memberatkan pada konsumen, dimana konsumen dihadapkan pada pilihan menerima atau menolak. Diman Pihak Pertama dapat membatalkan secara sepihak dalam hal terjadinya hal-hal sebagai berikut:

Perjanjian Pengikatan jual beli ini batal demi hukum apabila terjadi hal-hal sebagai berikut:

Pasal 9 ayat 1 huruf a

Pihak Pertama membatalkan perjanjian secara sepihak dalam Perjanjian Pengikatan jual beli ini, berhubung Pihak kedua tidak memenuhi salah satu ketentuan/kewajiban yang telah ditentukan dalam perjanjian.

Dengan tidak dipenuhinya salah satu ketentuan/kewajiban sebagaimana dimaksud oleh Pihak Kedua, maka hal tersebut menjadi bukti akan kelalaian Pihak Kedua terhadap isi perjanjian Pengikatan Jual Beli ini, sehingga dalam hal ini tidak diperlukan lagi adanya teguran.

Pasal 9 ayat 2 menyebutkan:

Apabila pembatalan dilakukan oleh Pihak Pertama (pasal 9 huruf a) atau Pihak Konsumen, maka Biking Fee hangus dan uang muka yang sudah dibayarkan akan dipotong 70 % (tujuh puluh persen)

Apabila permohonan KPR tidak disetujui maka uang muka akan dipotong 50 % (lima puluh persen),

Pihak Kedua dianggap mengundurkan diri, termasuk dan tidak terbatas untuk melepaskan segala hak atas tanah dan bangunan berikut segala hak-hak yang melekat diatas tanah dan bangunan tersebut, serta secara otomatis perjanjian Pengikatan Jual Beli ini menjadi batal demi hukum.

Dilihat dari poin-poin perjanjian pengikatan jual beli tersebut, terlihat dimana pihak Kedua (konsumen) tidak mendapat

kebebasan dalam mendapatkan apa yang menjadi haknya, karena adanya ketentuan-ketentuan sebagaimana disebutkan dalam pasal-pasal diatas. Pihak Kedua berada di posisi yang tidak menguntungkan, karena apa-apa yang berlaku sudah ditetapkan dalam perjanjian kontrak yang disiapkan oleh Pihak Pertama.

Terhadap KPR yang tidak disetujui oleh Pihak Bank, maka uang Pihak Pertama dipotong 50 % (lima puluh persen), ini terlihat bahwa Konsumen harus menerima risiko pengurangan pengembalian uang yang telah diserahkan kepada Pihak Pertama hanya karena tidak disetujuinya KPR oleh Bank, tanpa menyebutkan rincian-rincian apa saja yang mengakibatkan hal tersebut bisa terjadi.

Di dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat antara Developer dan Konsumen sering terlihat adanya eksenerasi penolakan penyerahan kembali berupa uang yang telah diserahkan oleh Pihak Konsumen apabila terjadi sengketa diantara pihak yang membuat perjanjian. Hal ini biasanya Developer memasukkan klausul eksenerasi ke dalam perjanjian sehingga konsumen berada dipihak yang dirugikan.

Klausul eksenerasi tersebut biasaya berbunyi sebagai berikut:

Apabila terjadi pembatalan perjanjian dan atau Pihak Kedua (konsumen) melakukan pembatalan secara sepihak, maka Pihak

Pertama dibebaskan dari segala bentuk tanggung jawab untuk mengembalikan uang yang telah diterimanya oleh Pihak Kedua”

Eksonerasi sebagaimana disebutkan tersebut tentu sangat merugikan Pihak Kedua (konsumen) selaku pembeli.. dimana uang yang telah diserahkan tersebut hangus dan/atau terjadi Pemotongan Uang yang telah diserahkan oleh Konsumen dalam jumlah persentase yang besar. Ketentuan-ketentuan tersebut sangat bertentangan dengan UU Nomor 8 Tahun 1999, dapat dilihat dalam pasal 18, dimana sanksi-sanksinya dapat membatalkan perjanjian tersebut, Bahkan, pelanggaran terhadap ketentuan tersebut di atas diancam dengan pidana penjara paling lama 5 tahun atau pidana denda paling banyak 2 miliar rupiah.

4. Contoh-Contoh Kasus Perjanjian Baku

Perjanjian baku yang dibuat oleh Pengembang/Developer dalam transaksi Pengikatan Jual beli dengan Konsumen (Tuan Iskandar) untuk pembelian Rumah Batam. Dalam kasus-perumahan jual beli rumah yang dilakukan dengan pengikatan jual beli banyak terdapat permasalahan terutama kerugian dari konsumen selaku pihak pembeli. Penyelesaiannya banyak yang dilakukan dengan jalan musyawarah dan mufakat, akan tetapi apa-apa yang sudah dibayarkan oleh Pihak Konsumen kepada Pihak Developer jarang yang memuaskan pihak Konsumen. Hal ini dapat

dilihat dari beberapa kasus yang penulis bertanya langsung kepada konsumennya.

Dalam perjanjian jual beli yang dilakukan dengan Pihak pengembang/developer konsumen disuguhkan perjanjian

pengikatan jual beli yang sudah disiapkan oleh Pengembang/developer untuk ditanda tangani. Dan terhadap klausul eksenerasi yang terdapat didalam perjanjian tersebut tidak

dibacakan dan/atau dibertitahu. Setelah berjalan beberapa waktu melakukan cicilan pembayaran rumah tersebut maka pihak konsumen tersebut merasa tidak ada kesanggupan lagi untuk

melanjutkannya, sementara setelah diberitahukan kepada pihak pengembang/developer, konsumen terkejut karena uang yang telah dia setorkan sebagai angsuran selama ini dianggap angus dan tidak

dikembalikan. Sebelum kasus ini dilanjutkan ke ranah hukum, kedua belah piha sepakat untuk menyelesaikan dengan kekeluargaan., akan tetapi hak-hak yang seharusnya diterima oleh

Konsumen juga tidak sempurna.

Disini terlihat bahwa adanya perjanjian yang berat sebelah, dan perjanjian tersebut pada waktu penandatngannya tidak

disebutkan apa-apa yang menjadi kewajiban dari Konsumen serta akibatnya. Jelas bahwa terjadi kesengajaan dari

pengembang/developoer untuk melakukan tersebut. Kasus ini tidak

lanjut karena pihak konsumen yang tidak terima dengan

keepakatan yang dibuat. Bagaimana kondisinya kalau hal-hal seperti ini berlaku pada konsumen yang tidak mengerti dengan permasalahan hukum, tentu akan menjadi santapan dari Pihak pengembang/developer.

B. Pembahasan

1. Implementasi Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Baku

Perjanjian dibuat oleh pihak harus memenuhi syarat sah yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

a. sepakat atau persetujuan Para Pihak;

Anda setuju untuk mengetahui dengan siapa Anda harus setuju dan setuju dengan masalah-masalah penting dalam pengangkatan. Apa yang diinginkan oleh satu pihak juga diperlukan dengan pihak luar, sehingga mereka menginginkan sesuatu timbal balik.

b. cakap Para Pihak dalam membuat suatu Perjanjian;

Orang yang memasuki perjanjian yang kompeten harus sesuai dengan hukum. Pada prinsipnya, setiap orang yang matang dan bijaksana harus kompeten sesuai dengan hukum. Menurut pasal 1320 KUHPerdara, mereka yang memiliki kekuasaan di bawah hukum adalah mereka yang telah menyelesaikan 21 tahun atau berada di bawah usia 21 tahun tetapi menikah atau menikah.

c. Suatu hal tertentu;

Suatu hal tertentu maksudnya adalah bahwa jenis atau jenis

objek atau barang dalam kontrak telah ditentukan. Sehubungan dengan zat yang sudah ada atau sudah ada di tangan pihak-pihak yang berkepentingan, mereka tidak diwajibkan oleh undang-undang serta untuk jumlah yang tidak layak.

d. Suatu kuasa atau sebab yang halal;

Artinya sebab yang halal suatu isi dari perjanjian itu sendiri. Sebab yang tidak halal adalah tidak selaras dengan Undang-undang, kesusilaan ketertiban umum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara. Syarat-syarat dalam suatu perjanjian dibagi

dalam dua (2) kelompok, yaitu:

1. Syarat subyektif;

Syarat subyektif adalah syarat yang menyangkut pada subyek-subyek perjanjian itu, atau dengan perkataan lain syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh mereka yang membuat perjanjian, yang meliputi:

- a) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya,
- b) Kecakapan pihak yang membuat perjanjian.

2. Syarat obyektif;

Syarat obyektif adalah syarat yang menyangkut pada obyek perjanjian itu sendiri, yang meliputi:

- a) Suatu hal tertentu,
- b) Suatu causa atau sebab yang halal.

Apabila syarat subyektif tidak terpenuhi maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan adalah pihak yang tidak cakap. Jadi perjanjian yang telah dibuat akan tetap mengikat para pihak selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi.

Dengan demikian, jika perjanjian disimpulkan, salah satu syarat validitas perjanjian tidak terpenuhi, Konvensi tidak dapat dianggap sah, dan kondisi ini juga berlaku untuk perjanjian. Ketika suatu perjanjian atau kontrak disimpulkan, suatu prinsip didefinisikan, yaitu prinsip kebebasan kontrak. Prinsip kebebasan kontraktual adalah prinsip yang memberi pemahaman bahwa setiap orang dapat berkontraksi dengan siapa pun dan apa pun. Pasal 1338 (1) adalah dasar dari pihak-pihak dengan prinsip kebebasan kontrak.

Prinsip kebebasan kontraktual sebenarnya merupakan kelanjutan dari prinsip kesetaraan antara para pihak sebagai dasar hubungan sipil dan untuk membedakan antara hubungan Copoplican superior dan superior.

Sesuai dengan hukum perdata Indonesia, kebebasan kontrak dapat diatur oleh ketentuan pasal 1338, ayat 1, dari Kode Sipil, yang menetapkan bahwa semua kontrak (konvensi) adalah sah secara hukum bagi mereka yang membawa mereka.

Penerapan prinsip Indonesia perjanjian secara hukum mendefinisikan prinsip kebebasan kontraktual. Tanpa persetujuan dari salah satu pihak untuk menyimpulkan perjanjian, tanpa kesepakatan bulat yang dapat dibatalkan. Orang tidak bisa menerima. Perjanjian yang diberikan secara paksa adalah *Contradictio interminis*. Paksaan menunjukkan bahwa tidak ada kesepakatan yang dapat ditawarkan oleh orang lain adalah memberikan opsi untuk menyetujui perjanjian yang disebut atau menolak untuk terikat dengan perjanjian dengan hasil transaksi yang diharapkan. Jangan periksa (*take it or leave it*).

Dilarang bagi seseorang untuk menetapkan tanggal dalam bentuk tertentu yang memenuhi hukum ilegal di Indonesia dan ketentuan legislatif lainnya. Ketentuan yang berlaku adalah bahwa untuk kontrak tertentu mereka harus dibuat dalam bentuk-bentuk tertentu, misalnya kontrak hipotek harus dipegang oleh kontrak kontrak listrik atau perjanjian pembelian tanah harus dilakukan oleh PPAT. Dapat disimpulkan bahwa tidak semua ketentuan hukum menetapkan bahwa perjanjian harus dalam bentuk tertentu, para pihak memiliki kebebasan untuk memilih bentuk perjanjian yang diinginkan, yaitu apakah akan disetujui secara lisan atau melalui perjanjian tertulis atau ditandatangani melalui Anda instrumen atau akta.

Jika kita mempelajari hukum perdata, prinsip kebebasan kontraktual tidak sepenuhnya gratis. Ketentuan hukum perdata menerapkan pembatasan tertentu pada prinsip ini, menjadikan prinsip ini sebagai prinsip tak terbatas.

Pasal 1320, ayat (1), menyatakan bahwa perjanjian atau kontrak kosong jika dilakukan tanpa perjanjian atau kesepakatan dari para pihak telah memutuskan demikian. Ketentuan tersebut menyatakan bahwa kebebasan pihak mana pun untuk menentukan isi Konvensi yang dilarang oleh pihak lain telah disetujui. Dengan kata lain, prinsip kebebasan kontraktual dibatasi oleh persetujuan para pihak. Pasal 1320, paragraf 1337, menyatakan bahwa para pihak tidak bebas untuk memasuki perjanjian sebab akibat yang dilarang oleh hukum.

Menurut hukum atau Coza karena, menurut hukum Yahudi, jika tidak dilarang oleh hukum dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan moralitas publik. Efek hukum dari konvensi yang mengandung alasan non-halachik adalah bahwa Konvensi tersebut batal demi hukum. Dalam perjanjian normatif yang disepakati antara pihak-pihak dalam praktik, mengacu pada pasal 1338 (1) dari Kode Sipil. Dimana perjanjian antara para pihak berlaku sebagai hukum bagi para pihak itu sendiri. Dalam prakteknya, bagaimanapun, perlu untuk memperhatikan ketentuan khusus (hukum) yang membatasi pergerakan para pihak itu sendiri,

dan dapat menyebabkan pembatalan perjanjian yang ditandatangani ketika barang-barang mengandung keseimbangan dan tidak berbahaya salah satu pihak.

Dalam prakteknya pihak-pihak yang diuntungkan (pengusaha) dalam menjalankan bisnisnya menggunakan perjanjian yang mereka buat secara sepihak tanpa adanya persetujuan dari pihak yang lain, yang kita kenal dengan perjanjian baku. Hal ini tentu sangat merugikan pihak konsumen.

Perjanjian standar adalah perjanjian tertulis dari satu pihak ke perjanjian, sehingga perjanjian standar biasanya secara sepihak.

Untuk menghilangkan ini, perlu untuk menunjukkan apakah kontrak telah mengikis posisi tawar, sehingga elemen "kesepakatan" antara para pihak tidak pada kenyataannya tercapai.

Namun, meskipun banyak kelemahan dalam keberadaan kontrak standar yang sama sangat diperlukan, terutama di perusahaan dengan perjanjian besar. Ketidakmampuan pihak-pihak yang berselisih untuk bernegosiasi atau mengubah pasal-pasal Konvensi adalah cacat dalam konvensi standar. Sementara Konvensi memiliki potensi untuk mengarah pada klausul sepihak. Pada saat yang sama, perjanjian masih mencakup keuntungan yang membuat transaksi lebih efektif, dan dapat membuat praktik bisnis lebih sederhana dan dapat ditandatangani langsung oleh kedua belah pihak.

Dalam aplikasi harian perjanjian model, terutama dalam pembelian dan penjualan rumah di kota Batam, penerapan prinsip kebebasan kontrak sangat terbatas. Para pihak bebas memutuskan apakah kesepakatan akan disimpulkan. Prinsip kebebasan kontrak termasuk kebebasan untuk memilih secara bebas dengan siapa perjanjian itu disimpulkan, kebebasan untuk menentukan bentuk kesepakatan, kebebasan untuk menentukan isi perjanjian dan kebebasan untuk menentukan cara menyelesaikan perjanjian sebuah perjanjian. Ini terjadi ketika pengembang atau kontraktor menyiapkan perjanjian pembelian dan penjualan untuk ditandatangani oleh konsumen. Dalam hal ini, konsumen tidak memiliki kemampuan untuk menolak apa yang disebut dalam perjanjian dengan argumen Konvensi yang disimpulkan berdasarkan pasal 1338 (1) dari Kode Sipil.

2. Kekuatan Hukum Perjanjian Baku Yang di Buat Pengembang di Kota Batam.

a. Pengembang Dengan Penerapan Klausul Eksensorasi

Dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (“UU Perlindungan Konsumen”), klausula eksensorasi merupakan salah satu bentuk klausula baku yang dilarang oleh UU tersebut. Berdasarkan Pasal 1 angka 10 UU Perlindungan Konsumen, klausula baku didefinisikan sebagai “setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh

pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipatuhi oleh konsumen”.

Klausul standar menjadi tidak tepat ketika posisi para pihak menjadi tidak seimbang karena pada dasarnya perjanjian itu berlaku jika prinsip kompatibilitas antara para pihak diterima dan para pihak yang memasuki Konvensi diterima. Dengan demikian, pelanggaran prinsip kompatibilitas dapat menyebabkan ketidakabsahan perjanjian antara para pihak. Akibatnya, undang-undang melarang klausul standar yang memuat klausul pengecualian. Penerapan Klausul baku yang berisikan eksenerasi yang dilarang oleh undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 sebagaimana disebutkan dalam 18, masih banyak terdapat dalam klausul perjanjian yang dibuat oleh Developer/ pengembang di Kota Batam.

Sesuai dengan Pasal 18 ayat (2) disebutkan bahwa "*pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti*". Menanamkan kalimat standar dapat mencakup bentuk tulisan kecil. Setelah itu, secara misterius dimasukkan atau di mana itu diharapkan akan dilupakan sampai saat kesepakatan, konsumen akan mengerti sedikit kesakralan perjanjian. Ini berarti bahwa perjanjian hanya dibaca sekilas, tanpa pemahaman mendalam tentang konsekuensi hukumnya. Situasi ini sering menyebabkan konsumen tidak menyadari hak-hak mereka.

Perjanjian yang di dalamnya menggukan eksenerasi mengakibatkan perjanjian tersebut tidak sah dan/atau batal demi

hukum dan sebaliknya apabila perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang tidak terdapat pelanggaran sebagaimana yang disebutkan dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 tahun 1999, adalah sah, akan tetapi tidak terlepas dari apa-apa yang diatur dalam pasal 1320 KUHperdata.

b. Pengembang yang tidak menggunakan Klausul eksenerasi

Dalam praktek yang terlihat dari beberapa developer sudah menjalankan amanat Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, dengan memperhatikan hal-hal yang dapat membatalkan perjanjian yang dibuat, Sepanjang perjanjian dibuat dengan memperhatikan pasal 1320 KUHPperdata dan pasal 1338 ayat 1 KUHPperdata, maka perjanjian tersebut berlaku bagi mereka yang membuatnya. dengan konsumen tidak mengukon klausul yang dilarang sebagaimana disebutkan dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999. Kekuatan hukum yang dibuat. sesuai Pasal 7 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Kewajiban pelaku usaha adalah *"beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya"*, *"memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan perbaikan dan pemeliharaan"*. Apabila pengembang di dalam menjalankan bisnisnya mempunyai itikad baik maka perjanjian yang dibuat oleh Pengembang/developer tersebut tidak ada alasan yang dapat membatalkannya.

Asas kebebasan berkontrak dikenal dengan istilah *open system* atau *freedom of contract*. Atas dasar prinsip ini, para pihak memiliki hak untuk menentukan apa yang mereka ingin dijanjikan dan pada saat yang sama mengidentifikasi apa yang tidak ingin kita masukkan dalam perjanjian, tetapi itu tidak berarti bahwa itu tidak terbatas. Dalam hal ini, Negara campur tangan untuk melindungi pihak yang rentan atau untuk mencapai tujuan kepentingan umum yang lebih luas. Dalam hukum perdata, prinsip kebebasan kontrak tunduk pada pasal 1338, yang menyatakan:

- 1) Semua perjanjian yang mengikat secara hukum adalah undang-undang bagi mereka yang mengeluarkannya.
- 2) Perjanjian dapat ditarik hanya dengan persetujuan dari para pihak atau karena alasan yang diberikan oleh hukum.
- 3) Perjanjian harus disimpulkan dengan itikad baik.

Apakah dalam sistem terbuka yang diadopsi oleh hukum kontrak atau prinsip kekuatan yang mengikat, kita dapat merujuk pada pasal 1374 ayat 1 BW (lama) atau pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata : "semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Dalam pasal 1339 KUHPerdata dimasukan prinsip kekuatan mengikat yaitu "suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang ". Prinsip bahwa perjanjian

seseorang menciptakan kewajiban hukum dan bahwa dia berkomitmen terhadap janji-janji ini adalah sesuatu dalam dirinya sendiri dan orang-orang bahkan tidak bertanya-tanya mengapa. Kehidupan sosial hanya mungkin, antara lain, ketika seseorang dapat mempercayai kata-kata yang lain.

Dalam memeriksa dasar hukum untuk penerapan Konvensi Model sehubungan dengan perjanjian bebas pada pelaksanaan Konvensi Model, *Treitel* mengeluarkan dua pandangan, yaitu terbatas. Yang pertama adalah pembatasan yang bertujuan untuk menghilangkan pelanggaran yang dihasilkan dari berlakunya prinsip kebebasan kontrak.

Misalnya, klausul pengecualian berlaku untuk perjanjian standar. Yang kedua adalah membatasi kebebasan kontraktual karena alasan kepentingan publik. Ini berarti bahwa kontrak standar antara para pihak adalah sah dan mengikat para pihak.

c. Perlindungan Hukum Konsumen yang diatur dalam UU Nomor 8 Tahun 1999

Berdasarkan UU Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen, sebagai berikut:

- 1) *“Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengonsumsi barang/jasa.*
- 2) *Hak untuk memilih dan mendapatkan barang/jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang Dijanjikan.*
- 3) *Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa.*
- 4) *Hak untuk didengar pendapat keluhannya atas barang/jasa yang digunakan.*

- 5) *Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.*
- 6) *Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen.*
- 7) *Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.*
- 8) *Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, atau penggantian, jika barang/jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.*
- 9) *Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya”*

Berdasarkan pasal 4 UU Nomor 8 Tahun 1999 tersebut, konsumen berhak mendapatkan perlakuan yang baik dan istimewa dan hak-hak tersebut dilindungi oleh Undang-Undang. Kewajiban pelaku adalah hak konsumen. Selain hak yang disebutkan, ada juga hak atas perlindungan terhadap konsekuensi negatif dari persaingan curang.

Menurut pasal 4 Undang-undang Perlindungan Konsumen No. 8 tahun 1999, ada sembilan jenis hak yang terkait dengan konsumen, tetapi hanya ada empat hak dasar yang diakui secara internasional, hak atas keamanan, hak untuk mengetahui, hak untuk memilih (hak untuk memilih) Untuk mendengar. Hak konsumen harus diketahui oleh masyarakat umum sebagai konsumen untuk memastikan kepastian hukum dan perlindungan konsumen.

Sebaliknya Hak Pelaku Usaha Seperti halnya konsumen, pelaku usaha juga memiliki hak dan kewajiban.

- 1) *“Hak pelaku usaha sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPK adalah: Hak untuk menerima pembayaran yang*

sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.

- 2) *Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik.*
- 3) *Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.*
- 4) *Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.*
- 5) *Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya”.*

Dalam perjanjian standar yang dikembangkan oleh pengembang / pengembang, jarang menetapkan penalti bagi perusahaan yang memberikan penalti hanya pada konsumen.

Meskipun pasal 18 Undang-undang Perlindungan Konsumen No. 8 tahun 1999, para pelaku komersial diharuskan untuk menghormati hak-hak konsumen dan tidak diperbolehkan untuk memperkenalkan klausul standar dalam perjanjian dengan Konak dengan konsumen.

Ketika dicermati dengan seksama, hak dan kewajiban pelaku ekonomi tampak menjadi timbal balik dengan hak dan kewajiban konsumen. Ini berarti bahwa hak konsumen adalah kewajiban yang harus ditanggung oleh pelaku komersial. Demikian pula, partisipasi konsumen adalah hak dari seorang penjual. Perlu dicatat bahwa pengalihan tanggung jawab pelaku ekonomi bertentangan dengan pasal 6 dan 7 UU No. 8 tahun 1999.

Perjanjian atau kontrak antara perwakilan penjualan dan perwakilan konsumen selalu digunakan sebagai perjanjian standar oleh pelaku komersial. Karena isi kontrak standar telah

ditetapkan secara sepihak oleh perusahaan, kandungan umum dari kontrak standar akan lebih membebani hak-hak pengusaha dan kewajiban konsumen, dan hak-hak konsumen dalam kontrak perusahaan. Ketentuannya sama dalam kontrak standar yang disebut klausul pengecualian, yang umumnya dibatasi atau bahkan cenderung memengaruhi konsumen. Situasi yang tidak seimbang dalam perdebatan adalah apa itu Undang-Undang Perlindungan Konsumen, khususnya dalam Pasal 18 UU No. 8 tahun 1999.

Dalam Pasal 62 UU No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen didirikan atas pelanggaran yang dilakukan oleh perusahaan termasuk: 1) penjara selama lima tahun (5 tahun) Bonnie 2 milyar atau denda - (dan 1 milyar rupee) untuk: perusahaan yang memproduksi atau produk pasar itu (Pasal 8, ayat 1), dan perusahaan pakaku yang tidak termasuk tanggal kedaluwarsa (Pasal 8 (1)), perdagangan barang rusak, cacat atau terkontaminasi yang dibeli oleh konsumen dalam dokumen dan / atau perjanjian. (2) tahun penjara dua (2) tahun atau denda 500.000.000, - (lima ratus juta rupee) kepada: perusahaan yang memproduksi obgan dengan kontrak penjualan, dan operator Iklan Bisnis yang menghasilkan iklan yang tidak mengandung informasi tentang risiko menggunakan barang / jasa.

Dalam ketentuan pidana diabetes biasanya dilanggar oleh operator, mereka sering bahkan dijual oleh perusahaan, yaitu dimasukkannya kalusula dan kalusula pada firma hukum yang menolak untuk mentransfer barang yang dibeli oleh konsumen

di setiap protokol untuk pembelian barang. Paragraf standar sering ditulis dalam bagian operatif dalam catatan pembelian dengan frasa, karena ayat (3) Pasal 18 UU No. 8 tahun 1999 mengatakan bahwa persyaratan standar yang memasukkan kualifikasi seperti "barang yang dibeli tidak dapat diganti atau dikembalikan" secara otomatis dibatalkan oleh hukum.

Namun dalam praktiknya, masih banyak pengusaha yang memasukkan persyaratan, dan di sini peran polisi ekonomi diperlukan untuk mengaturnya. Selain dimasukkannya barang-barang standar, ketentuan sering dilanggar cara penjualan dengan menjual barang terlihat murah, tetapi harga produk-produk ini telah dibangkitkan. Ini jelas bertentangan dengan ketentuan pasal 11 Undang-Undang Nomor 8 UU No. 8 tahun 1999, di mana para operator sektor ini dapat dihukum lebih dari dua tahun (dua tahun) penjara dan / atau denda Rp 500.000.000

Bahkan, aparat penegak hukum diperbolehkan seolah-olah tidak tahu atau mengaku tidak tahu bahwa di dunia perdagangan atau dunia terlalu banyak, pada kenyataannya, pengusaha yang jelas melanggar undang-undang perlindungan konsumen merugikan kepentingan konsumen. Bahwa masalah perlindungan konsumen bukan hanya masalah bagi YLKI atau lembaga / badan serupa, sesuai dengan Pasal 45 ayat (3). Pasal 59 Ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah tanggung jawab pidana para pelanggar tetapi dapat dilaksanakan atau ditangani oleh polisi (Oktober 2004) sesuai

dengan sanksi yang disebutkan dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen.

Dalam Pasal 4 huruf H UU Perlindungan Konsumen yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:⁴

“hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.”

Berdasarkan ketentuan di atas, Konsumen berhak untuk menerima penggantian dan/atau ganti rugi jika barang/jasa yang diterimanya tidak sesuai dengan perjanjian/tidak sebagaimana mestinya. Hak ini perlu diperhatikan oleh semua pihak karena saat ini banyak pelaku usaha/ toko-toko yang memasang/ mempunyai ketentuan bahwa barang yang sudah dibeli tidak dapat dikembalikan. Ketentuan ini juga berlaku dalam perjanjian jual beli rumah yang di jual oleh Developer. Dalam hal ini apabila terjadi penyerahan objek yang dijadikan jual beli tersebut tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, maka Developer harus bertanggung jawab sesuai apa yang disebutkan dan dijanjikannya dalam klausul perjanjian. Maka konsumen berhak untuk mendapatkan kompensasi dan atau ganti rugi dari barang yang di belinya tersebut.

Perselisihan konsumen yang dihasilkan dari ketidakpuasan konsumen dengan produk atau kerugian kepada konsumen dari penggunaan atau penggunaan barang atau jasa.

⁴ Pasal 4 UU Nomor 8 Tahun 1999.

Dengan demikian, bentuk sengketa konsumen dapat dikatakan karena kerugian yang diderita konsumen:

- 1) Cacat Tubuh/Fisik (*Personal Injury*);
- 2) Cacat Fisik (*Injury To The Product It self/Some Other Property*); dan
- 3) Kerugian Ekonomi (*Pure Economic Loss*).

Konsumen memungkinkan perusahaan untuk mengumpulkan biaya hipotek, konsesi atau jaminan tambahan untuk barang yang dibeli oleh konsumen dalam berbagai angsuran. Dilarang keras melarang penggunaan properti komersial yang mencakup hak hipotek, hipotek atau agunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 18 UU No. 8 tahun 1999. Kekuatan ini sering disembunyikan oleh aktor komersial atau pengembang. Jual dan beli situs web dengan konsumen, sehingga konsumen dirugikan dan bisa saja objek yang dijadikan jual beli tersebut berpindah kepemilikan ke pada Pihak ketiga, dan atau sipenerima hak gadai. Perilaku usaha seperti ini sering di temui dalam praktek jual beli perumahan/ real estate untuk membantu Developer mendapatkan modal tambahan guna melanjutkan pembangunan perumahan di komplek yang sama maupun di tempat-tempat lain, sementara konsumen tidak dapat berbuat sesuatu dan menganggap apa yang telah dilakukan Developer/ pengembang tersebut merupakan suatu kewajaran dan tidak dilarang oleh undang-undang.

Pasal 18 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999, tentang Perlindungan Konsumen menyebutkan bahwa : Pelaku usaha

dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:⁵

- 1) “menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
- 2) menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
- 3) menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
- 4) menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
- 5) mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
- 6) memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;
- 7) menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya; dan
- 8) menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran”.

Apabila menyebutkan hal-hal tersebut diatas, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Disini dibutuhkan kejelian, pemahaman dari konsumen akan apa-apa saja yang menjadi hak-haknya dalam melakukan transaksi dan dapat

⁵ UU Nomor 8 Tahun 1999

memberikan bantahan kepada pihak pelaku usaha/ developer menggunakan peluang-peluang negatif dalam menjalankan usahanya.

Menurut Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan

Konsumen 18 di atas, dapat disimpulkan bahwa jika perusahaan, dalam hal pengembang, tidak dapat menyertakan item yang menyatakan bahwa pembeli dikenakan tambahan, jika terbukti bahwa pengembang (pengembang) termasuk klausula standar di SPA

Selain aturan yang melanggar ketentuan pasal (Perlindungan Long Consumer Housing Act 5 (5)) atau kriminal Danny banyak Rs 2.000.000.000,00 (2 miliar rupee). Selain itu, persyaratan standar

menentukan Dahum atau perjanjian seperti yang dijelaskan dalam Pasal 18 (1). Undang-undang Perlindungan Konsumen mendeklarasikan penghapusan hak setengah, di bawah Bagian 18 (3) Perlindungan Konsumen.