

## BAB V

### ANALISIS DATA DAN PERANCANGAN

#### A. Analisa Data

Timbulnya masalah yang ada di pertokoan Batu Aji Center Point mengenai tentang keterlambatan serah terima dari tanggal yang telah di sepakati pada klausul perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) oleh kedua belah pihak, dan biaya denda keterlambatan yang di bebankan ke konsumen serta pihak devloper tidak adil yang menyebabkan kerugian oleh pihak konsumen yang telah membeli ruko Batu Aji Center Point. Selain itu dalam menyerahkan unit bangunan yang sudah di beli oleh konsumen tidak memiliki prosedur yang jelas. Disini pihak devloper hanya menyerahkan kunci serta tanda terima serah terima yang di dalamnya hanya mengandung jumlah anak kunci, tanggal serah terima dan tanda tangan kedua belah pihak, lebih baik serah terima di buat dalam bentuk tertulis yang mengandung klausul pemeliharaan selamar 100 hari atau 3-4 bulan dan ketentuan lainnya yang dapat memberikan kepastian hukum kepada kedua belah pihak.

Berdasarkan dari data yang di kumpulkan, dapat memberikan pemaparan bagaimana proses serah terima unit kepada konsumen yang sedang berjalan di PT.Cipta Graha Sejahtera, sebagai berikut :

*Tabel 5.1 : Flow Chart Alur Serah Terima Unit Bangunan*



Berdasarkan proses observasi dan wawancara, data yang terkumpul dari penulis dan timbulnya masalah dari aktivitas operasional terkait dari permasalahan keterlambatan unit pada PT.Cipta Graha Sejahtera dan perubahan klausul di perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tentang denda keterlambatan yang lebih memberatkan konsumen yang berasal dari internal yang berasal dari internal maupun eksternal perusahaan. Masalah yang timbul antara lain :

1. Dalam serah terima unit sering terjadinya keterlambatan, konsumen yang sudah melakukan serah terima unit banyak yang complain terhadap unit yang dibelinya karena menurut konsumen, bangunan yang diterima tidak sesuai dengan ekspektasi yang mereka harapkan. Dan masa pemeliharaan yang diberikan ke konsumen tidak berjalan dengan efektif dikarenakan tidak adanya kesepakatan pemeliharaan yang dituangkan dalam perjanjian secara baku, hanya dengan lisan. Dalam hal ini proses serah terima dan masa pemeliharaan tidak terlalu efektif dan tidak adanya kepastian hukum.

2. Konsumen dengan itikad baik dalam hal ini baik yang sudah serah terima unit maupun belum melakukan serah terima unit merasa keberatan dengan klausul yang ada pada pasal 5 ayat 5 dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bawah tangan yang dibuat oleh pihak developer mengenai denda keterlambatan pembayaran yang dibebankan kepada seluruh konsumen tidak sebanding dengan klausul yang mengatur denda keterlambatan serah terima yang ditanggung oleh konsumen hanya 1-2% dari harga jual atau dapat diartikan hanya 1 sampai 2 bulan maksimal tanggungan denda keterlambatan serah terima unit yang dibayarkan oleh pihak developer. Hal tersebut sama sekali tidak seimbang dengan sanksi yang dibuat ke konsumen jika melakukan keterlambatan pembayaran. Pihak developer akan harus menyerahkan unit bangunan terhitung 18 bulan dari tanggal surat pemesanan ditanda tangani oleh kedua belah pihak, jika penyerahan melewati dari 18 bulan atau bisa ngaret lebih dari 2 bulan, maka denda

yang dibayarkan oleh pihak developer hanya sampai maksimal 2 bulan dari harga jual, perkara itu merupakan hal yang tidak adil bagi salah satu pihak.

*Gambar 5.1 : Brosur Spesifikasi Bangunan*



Dari brosur terteradiatas, dapat dilihat kalau PT.Cipta Graha Sejahtera telah mencamtumkan kharateristik bangunan yang akan di bangun, brosur tersebut di sebarakan pada seluruh masyarakat yang berminat membeli property di PT.Cipta Graha Sejahtera. Dari hasil wawancara penulis bersama direktur PT.Cipta Graha Sejahtera dapat dikatakan bahwa, PT.Cipta Graha

Sejahtera selaku pengembang selalu membangun property dengan itikad baik dan sesuai dengan spesifikasi yang dicantumkan pada media iklan.

Dalam pendapat hukum tentang posisi seorang konsumen dalam menjalin hubungan dengan perusahaan, yang berlandaskan terhadap sebuah ajaran atau teori hukum yang sering dikenal dalam sejarah hukum perlindungan konsumen yang telah penulis jabarkan pada Bab 2 dalam laporan ini. Saat melampirkan spesifikasi pada sebuah media iklan merupakan tindakan kehati-hatian pelaku usaha dalam memasarkan unit hunian yang akan dijual kepada calon konsumen secara luas khususnya yang berdomisili di Batam. Hal ini sesuai dengan teori hukum “ *The Due Care Theorie* “ dalam teori ini menjelaskan bahwa setiap pelaku usaha mempunyai kewajiban dalam berhati-hati untuk memasarkan bangunan yang ingin di jualnya. Selama pelaku melakukan kehati-hatian pada barang atau jasa yang di tawarkannya maka pelaku usaha tidak dapat disalahkan. Dan apabila PT.Cipta Graha Sejahtera selaku pelaku usaha melakukan kehati-hatian dalam memasarkan barangnya dalam melakukan spesifikasi bangunan di media iklan dengan itikad baik, maka dari itu PT.Cipta Graha Sejahtera dapat perlindungan hukum dari tindakanya tersebut. Dan apabila teori diatas dikaitkan dengan permasalahan yang tengah di hadapi oleh PT.Cipta Graha Sejahtera maka dari hal ini diperlukan pembuktian dari pihak yang mengajukan dalil keberatan yang dimana di sini yaitu konsumen, sesuai dengan kecocokan pada sifat pembuktian yang ada pada hukum privat di Indonesia yaitu pembuktian di bebaskan kepada pihak mana yang mendalilkan. Dan sesuai dengan pasal 1865 BW yang berbunyi “ barang siapa yang mendalilkan mempunyai suatu

hak atau untuk meneguhkan haknya atau memantah hak orang lain, atau menunjuk pada suatu peristiwa, maka diwajibkan untuk membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”

Jadi dapat disimpulkan jika konsumen dapat membuktikan bahwa mengalami kerugian terhadap pembelian unit pada PT.Cipta Graha Sejahtera akibat kecurangan dalam memenuhi material bangunan sehingga bagian dari ruko yang dijual sedikit cepat rusak dari waktu yang di prediksi. Dan pelaku usaha memiliki kewajiban dalam mengganti hak dari konsumen baik keseluruhan maupun sebagian dan apabila pelaku usaha tidak memenuhi kewajibannya maka konsumen dapat memperjuangkan haknya melalui upaya hukum yang di atur pada pasal 45 undang undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, pada pasal tersebut menjelaskan cara dan bagaimana konsumen dapat menyelesaikan sengketa apabila terbukti kerugian serta pelanggaran hak yang dilaksanakn oleh perusahaan.

Pada pasal tersebut sudah sangat jelas bahwa undnag undng telah memberikan ketetapan hukum terhadap bagi seorang konsumen yang merasa haknya tidak terpenuhi oleh pengusaha lewat beberapa upaya hukum baik litigasi maupun non litigasi. Akan tetapi apa yang telah penulis paparkan diatas tidak dapat terimplementasi jika kerusakan tersebut diakibatkan oleh konsumen atau kelalaian konsumen itu sendiri. Dan apabila terbukti kerugian tersebut disebabkan murni dari kecerobahan konsumen paka pihak pelaku usaha bebas dari kewajibannya untuk menanggung segala kerugian yang di alami oleh pihak konsumen sesuai dengan pasal 27 undang-undang tahun 1999 tentang perlindungan kosumen.

Berdasarkan hasil analisa penulis, terdapat kelemahan dalam proses serah terima pada unit di PT.Cipta Graha Sejahtera yaitu tidak siapnya bangunan yang akan diserahkan terimakan pada pertokoan Batu Aji Center Point serta pembayaran kompensasi keterlambatan serah terima oleh pihak pelaku usaha tidak sebanding dengan aturan denda keterlambatan pembayaran yang dibebankan oleh pihak konsumen.

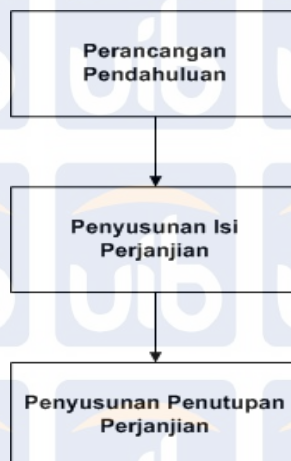
### **B. Perancangan luaran proyek**

Berdasarkan lampiran yang telah penulis paparkan diatas, disimpulkan bahwa sistem mengenai dengan permasalahan pada serah terima dan klausul perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dapat di sempurnakan kembali agar pelaku usaha terhindar dari kerugian – kerugian yang akan datang akibat aktivitas serah terima unit pertokoan Batu Aji Center Point. Maka dari itu mengacu pada luaran proyek yang telah dibahas pada Bab 1 didalam laporan ini, rancangan luaran proyek berupa :

1. Membuat perjanjian mutu bangunan untuk melakukan serah terima dengan efektif dan adanya kepastian hukum antara kedua belah pihak agar saling terlindungi.

### **Perancangan draft perjanjian serah terima mutu bangunan**

*Tabel 5.2 : Flowchart Perancangan Draft Perjanjian*



Pada tabel diatas menjelaskan skema atau flowchart bagaimana penulis membuat perjanjian serah terima mutu bangunan yang merupakan output atau solusi dari permasalahan yang dialami PT.Cipta Graha Sejahtera. Berikut lampiran draft perjanjian serah terima mutu bangunan yang penulis rancang, sebagai berikut :

**PERJANJIAN SERAH TERIMA DAN MUTU BANGUNAN  
DI PERTOKOAN BATU AJI CENTER POINT**

No. 0000/BACP/SP-000/2019

Pada hari ini .....tanggal..... bulan..... 2019. Jam..... WIB telah dilakukan serah terima dari dan kepada :

1. PT Cipta Graha Sejahtera, selaku Pengembang Pertokoan Batu Aji Center Point sekaligus bertindak sebagai pihak yang menyerahkan, dalam hal ini diwakili oleh (Staff Estate Managemen) dan untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama. (nama Konsumen) Pemilik KTP No. ....bertempat tinggal di..... dalam ini bertindak sebagai pihak yang menerima dan selanjutnya disebut Pihak Kedua.

Atas 1 (satu) unit rumah yang terletak di Pertokoan Batu Aji Center Point Blok .... Nomor ..... dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

1. Pihak Kedua dengan ini menyatakan telah menerima 1 (satu) unit rumah tersebut di atas yang merupakan obyek pembelian sesuai dengan spesifikasi sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli No..... yang dibuat di hadapan Notaris ..... pada tanggal ..... berikut pelengkapan-pelengkapannya
2. Para Pihak sepakat bahwa terhitung sejak tanggal dan waktu penyerahan sebagaimana dicantumkan di atas, segala tanggung jawab dan kewajiban atas tanah tersebut berpindah



sepenuhnya kepada Pihak Kedua, termasuk pajak-pajak, retribusi, rekening listrik dan lain-lain yang berkaitan dengan kepemilikan / pemanfaatan unit ruko tersebut.

3. Pihak Kedua setuju dan berjanji akan menaati segala ketentuan yang berlaku dalam Pertokoan Batu Aji Center Point.
4. Pihak Kedua setuju dan berjanji akan menjaga kebersihan dan kerapian dalam maupun sekitar unit ruko tersebut.
5. Apabila Pihak Kedua ingin melakukan renovasi atas unit ruko tersebut, maka Pihak Kedua wajib memperoleh persetujuan tertulis dari Pihak Pertama. Segala perijinan berikut biaya pengurusannya, termasuk namun tidak terbatas pada IMB perubahan dan ijin-ijin lain menjadi tanggung-jawab sepenuhnya Pihak Kedua.
6. Pihak Kedua menyadari dan setuju serta memberikan kewenangan kepada Pihak Pertama untuk menghentikan pekerjaan renovasi tersebut apabila belum mendapat persetujuan tertulis dari Pihak Pertama,
7. Pihak Pertama berhak menghentikan pekerjaan renovasi tersebut apabila selama pelaksanaan renovasi telah menimbulkan hal-hal yang mengganggu kenyamanan tetangga / sesama penghuni dalam Pertokoan Batu Aji Center Point.
8. Pihak Pertama berhak menolak secara keseluruhan dan/atau sebagian permohonan renovasi dari Pihak Kedua demi menjaga keindahan, keserasian dan kenyamanan lingkungan dan kenyamanan sesama penghuni dalam lingkungan Pertokoan Batu Aji Center Point.
9. Pihak Kedua menyadari dan mengaku bahwa dinding/tembok pembatas antar unit ruko adalah milik bersama dengan tetangga sebelah kanan atau sebelah kiri atau sebelah belakang.
10. Apabila terjadi hal sebagaimana dimaksud dalam butir (6) tersebut di atas, Pihak Kedua wajib memberikan deposit sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Pihak Pertama sebagai jaminan perbaikan infrastruktur atau fasilitas lainnya.
11. Apabila terjadi kerusakan bangunan tetangga akibat pekerjaan yang dilakukan Pihak Kedua, maka Pihak Kedua dengan ini setuju dan berjanji akan segera melakukan perbaikan atas kerusakan tersebut atas kesepakatan antara Pihak Kedua dengan pihak tetangga yang mengalami kerusakan.
12. Deposit tersebut akan diperhitungkan apabila pekerjaan renovasi tersebut telah selesai dilaksanakan, sisanya akan segera dikembalikan kepada Pihak Kedua. Namun apabila biaya perbaikan yang dimaksud dalam butir (8) di atas lebih besarnya dari besarnya deposit, maka Pihak Kedua dengan ini berjanji akan segera membayar kekurangannya kepada Pihak Pertama paling lambat 7 (tujuh) hari terhitung tanggal penerbitan nota tagihan dari Pihak Pertama.
13. Pihak Pertama dengan ini memberikan masa pemeliharaan atas unit rumah tersebut selama 90 (sembilan puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal penandatanganan Berita Acara Serah Terima ini. Jaminan masa pemeliharaan tersebut tidak termasuk kerusakan yang disebabkan oleh kelalaian Pihak Kedua atau kelalaian pihak lain atau akibat pekerjaan renovasi yang dilakukan oleh Pihak Kedua atau pihak lain atau tetangga dari unit ruko tersebut atau gangguan/pengrusakan yang dilakukan oleh pihak lain atau terjadinya force majeure.

Demikian Berita Acara Serah Terima ini dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak dalam rangkap 2 (dua) bermaterai cukup, masing-masing rangkap mempunyai kekuatan hukum yang sama.

Terkait draft perjanjian serah terima mutu bangunan yang telah penulis rancang berlandaskan dari beberapa konsep perjanjian sebagai berikut :

- a. Penulis merancang draft berdasarkan Pasal 1320 yang dimana dijelaskan ada beberapa syarat sah sebuah perjanjian yang harus dipenuhi dalam membuat sebuah perjanjian, yang pertama adalah sepakat untuk mengikatkan diri tanpa adanya paksaan dari mana pun, perjanjian serah terima mutu bangunan yang penulis rancang memang merupakan gagasan ide dari pihak pelaku usaha namun sebelum melakukan serah terima, pelaku usaha berkewajiban menjelaskan klausul yang ada pada perjanjian tersebut kepada konsumen guna untuk memberikan informasi yang jelas, dan konsumen menandatangani kesepakatan ini tanpa adanya paksaan. Jika dalam sebuah peristiwa konsumen tidak setuju, akan dilakukan negosiasi untuk adanya sebuah mufakat yang saling menguntungkan dan melindungi kedua belah pihak. Lalu dalam syarat kedua kecakapan dalam membuat suatu perjanjian jelas akan terpenuhi karena syarat tersebut mutlak untuk konsumen yang ingin melakukan jual beli dengan syarat cakap hukum. Kemudian untuk syarat suatu hal tertentu dan sebab yang halal dalam perjanjian serah terima mutu bangunan ini adalah menyerahkan unit bangunan yang telah di pindah tangankan

melalui jual beli dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan melindungi hak dan kewajiban kedua belah pihak.

b. Pada perjanjian serah terima mutu bangunan ini juga memiliki kandungan unsur perjanjian berupa unsur esensialia yang dimana adanya objek yang ingin diserahkan terimakan dari pelaku

usaha kepada konsumen, kemudia pada unsur aksidentalialia yang dimana kesepakatan yang ada jika diperjanjikan oleh kedua belah pihak dalam perjanjian serah terima mutu

bangunan ini ada di klausul deposit yang dimana jika konsumen ingin membangun atau merenovasi unit ruko, konsumen secara waib untuk mendepositkan uang dengan

tujuan keamanan tetangga kiri dan kanan, depan dan belakang selama masa pembangunan atau renovasi. Dan unsur terakhir adalah naturalialia yang dimana tanpa diaturnya dalam sebuah

perjanjian, unsur ini akan selalu ada dalam arti apabila unsur ini tidak diatur dalam sebuah perjanjian maka pengaturan tersebut ada di undnag-undang.

➤ Beberapa konsep yang telah penulis paparkan diatas merupakan landasan penulis membuat perjanjian serah terima mutu bangunan tersebut, karena menurut penulis sebelum adanya rancangan perjanjian

serah terima mutu bangunan ini, konsep serah terima yang dibuat oleh PT.Cipta Graha Sejahtera sangat tidak efisien yang hanya menggunakan tanda terima yang tidak memberi kepastian hukum dan

➤ melindungi hak serta kewjaiban para pihak.

2. Merubah serta menambahkan klausul yang dianggap tidak adil dan memberatkan para konsumen pada pasal 5 ayat 5 dalam kontrak pengikatan jual beli (PPJB) Mengenai pembebanan denda keterlambatan serah terima yang di tanggung oleh developer dan jangka waktu yang telah di sepakati para pihak untu serah terima selama 18 bulan dari tanggal surat pemesanan di tanda tanganin oleh kedua belah pihak. Penjelasan klausul dalam pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) bawah tangan sebagai berikut:

a. pasal 1 membahas mengenai OBYEK PERJANJIAN yang isinya membahas tentang :

1) data lengkap mengenai objek jual beli antara PIHAK PERTAMA dengan PIHAK KEDUA meliputi, status tanah, tipe bangunan, alamat bangunan, ukuran tanah beserta bangunan, fasilitas air dan fasilitas listrik pada obyek bangunan.

2) Penjelasan PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA tentang perbedaan luas tanah pada sertipikat dan kondisi di lapangan yang memiliki selisih kurang lebih 5 % .

b. Pasal 2 menjelaskan mengenai HARGA PENGIKATAN DAN CARA PEMBAYARAN yang mengandung isi sebagai berikut :

1) Kesepakatan harga dasar untuk jual beli antara PIHAK PERTAMA bersama PIHAK KEDUA.

2) Pembayaran yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA KEPADA PIHAK PERTAMA pada harga pengikatan sebesar 20 %

dilakukan sebelum menandatangani perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) .

3) Pembayaran angsuran PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA dibayarkan secara penuh tanpa adanya potongan biaya administrasi perbankan ataupun lainnya.

4) Ketentuan pembayaran dari PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA dilakukan melalui transfer dan tidak menerima pembayaran dalam bentuk cash.

5) Pemberitahuan mengenai pembayaran dianggap sah saat dana angsuran dari PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA telah terdata masuk ke rekening PIHAK PERTAMA.

c. Dalam pasal 3 menjelaskan tentang SANKSI KETERLAMBATAN PEMBAYARAN, yang isinya sebagai berikut :

1) PIHAK KEDUA dibebankan denda keterlambatan sebesar 1% (satu permil) dengan maksimum 30 hari kalender dan ketentuan tersebut harus dibayarkan bersama angsuran yang sudah jatuh tempo.

2) Denda keterlambatan PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA jika sudah melebihi waktu 30 hari kalender dengan opsi pembatalan.

3) Ketentuan jika PIHAK KEDUA memenuhi pasal 3 mengenai keterlambatan pembayaran untuk PIHAK PERTAMA, dana pemotongan pembatalan dan pengembalian dana.

4) ketentuan pengembalian dana jika PIHAK PERTAMA telah menjual kembali unit yang dibatalkan oleh PIHAK KEDUA.

5) Ketentuan Pembatalan sepihak sesuai dengan spesifikasi dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.

d. Pasal 4 Menjelaskan tentang PENANDATANGANAN JUAL BELI, yang memaparkan tentang :

1) PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat melakukan pengikatan dalam akta jual beli jika PIHAK KEDUA telah melunasi segala ketentuan pembayaran yang disepakati kedua belah pihak.

2) PIHAK PERTAMA akan menginformasikan kepada PIHAK KEDUA secara tertulis maupun telpon untuk waktu dan tempat akta jual beli itu dilakukan.

3) Saat ingin mengikatkan diri dalam akta jual beli, PIHAK KEDUA disarankan PIHAK PERTAMA untuk membawa perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bawah tangan beserta kwitansi lainnya.

4) Sanksi mengenai penundaan akta jual beli kepada PIHAK KEDUA, jika PIHAK PERTAMA telah memberikan undangan namun PIHAK KEDUA tidak merespond, sebanyak 3 kali berturut-turut dan jika kedua belah pihak telah menyepakati tanggal dan waktu akta jual beli namun di hari berlangsungnya

akta jual beli, PIHAK KEDUA membatalkan sepihak jadwal akta jual beli tersebut.

e. Pasal 5 membahas tentang PENYELESAIAN PEMBANGUNAN DAN PENYERAHAN SECARA FISIK, yang berisi sebagai berikut :

1) Penjelasan PIHAK PERTAMA kepada pihak kedua mengenai serah terima akan dilakukan paling lambat 18 bulan dari tanggal surat pemesanan di tanda tangani.

2) PIHAK KEDUA bisa menerima unitnya jika terpenuhinya tanggung jawab administrasi berupa pembayaran angsuran.

3) Ketentuan denda keterlambatan serah terima PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA.

4) Jika PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA telah melakukan penyerahan unit bangunan, maka tanggung jawab juga berpindah pada PIHAK KEDUA dari PIHAK PERTAMA.

f. Pasal 6 membahas tentang JAMINAN DAN DEPOSIT.

1) Jaminan PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA mengenai objek yang diperjual belikan.

2) PIHAK KEDUA menjamin akan menaati ketentuan deposit kepada PIHAK PERTAMA.

g. Pasal 7 menjelaskan mengenai FORCE MAJEURE

1) Penjelasan ketentuan force majeure PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA.

2) Definisi dan ketentuan yang dapat dikatakan force majeure.

3) Penundaan serah terima PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA diakibatkan force majeure.

h. Pasal 8 membahas tentang PENGALIHAN.

1) Larangan kepada PIHAK KEDUA untuk mengalihkan tanpa ijin tertulis dari PIHAK PERTAMA.

2) Jika ingin mengalihkan objek jual beli, PIHAK KEDUA harus mengajukan surat permohonan dan bersedia dikenakan biaya administrasi 2 % dari harga pengikatan.

3) PIHAK KETIGA yang menerima peralihan wajib tunduk pada perjanjian ini.

i. Pasal 9 menjelaskan mengenai PEMBATALAN.

1) Adanya sanksi pada pembatalan antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA.

2) PEMBATALAN diajukan secara tertulis dan ketentuan uang yang sudah masuk dari PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA.

3) PIHAK KEDUA dan PIHAK PERTAMA sepakat untuk menyampingkan syarat batal sesuai dengan undang-undang jika pembatalan telah mufakat yang diatur pada pasal 1266 dan 1267 KUHPperdata.

j. Pasal 10 menjelaskan PEMBERUTAHUAN, yang berisi tentang :

1) Pemberitahuan dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dikirim sesuai dengan data PIHAK KEDUA pada memberikan identitas di surat pemesanan.



a. Pasal 11 membahas tentang KETENTUAN LAIN, yang isinya sebagai berikut :

1) Perjanjian perikatan jual beli (PPJB) telah disepakati oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA tanpa adanya paksaan.

2) Apabila terjadi perselisihan antara PIHAK PERTAMA dengan PIHAK KEDUA, maka ada pilihan penyelesaian sengketa di pengadilan negeri Batam.

Dalam hal ini teori yang terkait pada masalah yang dialami PT.Cipta Graha Sejahtera adalah *theory privity of contract* yang dimana setiap pelaku usaha berkewajiban memberi perlindungan hukum kepada para konsumen, namun hal tersebut dapat dijalankan apabila kedua belah pihak sudah terjalin dalam hubungan kontraktual, bahwa dengan ini penulis berfikir harus adanya perjanjian dalam peristiwa hukum yang dimana bisa memberi perlindungan hukum untuk masing-masing pihak. sebuah perjanjian membuat masing masing pihak tidak dapat disalahkan diluar hal yang telah disepakati dalam perjanjian. Dan dalam hal tersebut penulis berinisiatif perlu adanya perjanjian serah terima mutu bangunan pada aktivitas serah terima unit dalam PT.Cipta Graha Sejahtera dan perubahan klausul pada perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).

### **3. Kendala Implementasi.**

Mengenai hambatan implementasi pada pengimplementasian luaran proyek yang telah penulis rancang, tidak ada permasalahan atau kendala yang menurut penulis serius, dalam melakukan realisasi luaran proyek pada

PT.Cipta Graha Sejahtera, hanya saja luaran proyek yang telah penulis siapkan dan diserahkan kepada direktur PT.Cipta Graha Sejahtera tidak langsung di terima, melainkan harus di pahami serta dibahas dalam jejeran direksi PT.Cipta Graha Sejahtera.