

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN YANG DIRUGIKAN
AKIBAT SERTIFIKAT KEPEMILIKAN TANAH DIJADIKAN JAMINAN KE
BANK OLEH DEVELOPER PERUMAHAN BERDASARKAN UNDANG-
UNDANG NO. 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN**

(Studi Putusan 01/Med/BPSK-YK/III/2023)

Oleh:

Muhammad Raihan Nugroho

E1B020043

ABSTRAK

Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Terpenuhinya tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan siklus kehidupan manusia. Masalah perlindungan konsumen perumahan semakin marak terjadi. Seperti dalam kasus seorang konsumen yaitu Ibu X yang membeli unit rumah di Perumahan Graha Kencana Glampong dari PT Adhiwangsa Rahayu Propertindo selaku *developer*/pelaku usaha di Sleman, Yogyakarta. Unit rumah tersebut dibeli secara tunai oleh konsumen, namun ternyata sertifikat kepemilikan tanah dari rumah tersebut telah dijadikan jaminan ke bank oleh pelaku usaha. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap konsumen yang dirugikan akibat sertifikat kepemilikan tanah dijadikan jaminan ke bank oleh *developer* perumahan berdasarkan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Pendekatan penelitian tersebut dilakukan dengan cara meneliti data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier. Data yang diperoleh kemudian disajikan dalam bentuk teks naratif dan dianalisis menggunakan metode normatif kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, konsumen telah mendapatkan perlindungan hukum. Putusan BPSK yang didasari akta perdamaian para pihak telah memberikan perlindungan hukum bagi konsumen, khususnya pemenuhan hak konsumen pada Pasal 4 huruf a, c, dan h Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Dari sisi pelaku usaha, jelas bahwa pelaku usaha telah melanggar kewajiban yang diatur dalam ketentuan Pasal 7 huruf a, b, dan g Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Konsumen, Sertifikat Kepemilikan Tanah Dijadikan Jaminan Ke Bank, Rumah

LEGAL PROTECTION OF CONSUMER WHO ARE HARMED DUE TO LAND OWNERSHIP CERTIFICATE USED AS COLLATERAL TO BANK BY HOUSING DEVELOPER BASED ON LAW NO. 8 OF 1999 CONCERNING CONSUMER PROTECTION

(Case Study Number 01/Med/BPSK-YK/III/2023)By:

Muhammad Raihan Nugroho

E1B020043

ABSTRACT

A house is a building that serves as a livable residence, a means of family development, a reflection of the dignity of its occupants, and an asset for its owner. The fulfillment of house is a basic need for every human being that will continue to exist and develop in accordance with the cycle of human life. Housing consumer protection issues are increasingly prevalent. As in the case of a consumer, namely Mrs. X, who bought a housing unit in Graha Kencana Glampong Housing from PT Adhiwangsa Rahayu Propertindo as a developer/business actor in Sleman, Yogyakarta. The housing unit was purchased in cash by the consumer, but it turned out that the land ownership certificate of the house had been used as collateral to the bank by the business actor. This study aims to determine the legal protection of consumers who are harmed due to land ownership certificates used as collateral to banks by housing developers based on Law No. 8 of 1999 concerning Consumer Protection.

This research uses a normative juridical approach method. The research approach is carried out by examining secondary data as a basic material to be researched by means of a literature study of legal materials, both primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. The data obtained is then presented in the form of narrative text and analyzed using qualitative normative methods.

Based on the results of the research and discussion, consumers have received legal protection. The BPSK decision based on the peace deed of the parties has provided legal protection for consumers, especially the fulfillment of consumer rights in Article 4 letters a, c, and h of Law No. 8 of 1999 concerning Consumer Protection. From the side of business actors, it obviously that business actors have violated the obligations stipulated in the provisions of Article 7 letters a, b, and g of Law No. 8 of 1999 concerning Consumer Protection.

Keywords: Legal Protection, Consumer, Land Ownership Certificate Used as Collateral to Bank, House