

**ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM  
KONSUMEN TERHADAP WANPRESTASI DALAM  
PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH  
(Studi Kasus Putusan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN Mdn)**

**SKRIPSI**

**Disusun Dalam Rangka Pemenuhan  
Tugas Akhir Mahasiswa**

**Oleh:**

**M.HELMI ZUHDIANSYAH NST.  
2106200218**



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2025**

## PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 1115/Pdt.G/2023/PN.Mdn)

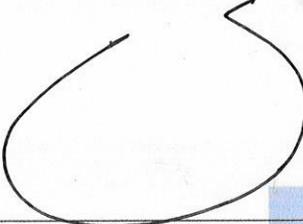
Nama : M. HELMI ZUHDIANSYAH NASUTION

Npm : 2106200218

Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Perdata

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 22 April 2025.

### Dosen Penguji

		
<p><u>Dr. ISMAIL KOTO, S.H., M.H.</u> NIDN: 0106069401</p>	<p><u>Assoc. Prof. Dr. R. JULI MOERTIONO, S.H., M.KN., M.H.</u> NIDN: 0128077201</p>	<p><u>Assoc. Prof. Dr. FARID WAJDI, S.H., M.Hum.</u> NIDN: 0102087002</p>

Disahkan Oleh :  
Dekan Fakultas Hukum UMSU



Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.  
NIDN: 0122087502



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id> [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [f umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [i umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjabar surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**BERITA ACARA**  
**UJIAN MEMPERTAHAKAN SKRIPSI SARJANA**  
**BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata-1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Selasa**, Tanggal **22 April 2025**, Jam **08.30 WIB** sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang:

**MENETAPKAN**

**NAMA** : **M. HELMI ZUHDIANSYAH NASUTION**  
**NPM** : **2106200218**  
**PRODI / BAGIAN** : **HUKUM/ HUKUM PERDATA**  
**JUDUL SKRIPSI** : **ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 1115/Pdt.G/2023/PN.Mdn)**

Dinyatakan : (  ) Lulus Yudisium Dengan Predikat **Istimewa**  
(  ) Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang  
(  ) Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (S.H)** Dalam Bagian **Hukum Perdata**.

**PANITIA UJIAN**

Ketua

**Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum**  
NIDN. 0122087502

Sekretaris

**Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H**  
NIDN. 0118047901

Anggota Penguji:

1. **Dr. ISMAIL KOTO, S.H., M.H.**
2. **Assoc.Prof, Dr. R. JULI MOERTIONO, S.H., M.Kn., M.H.**
3. **Assoc. Prof. Dr. FARID WAJDI, S.H., M.Hum.**

1. ....  
2. ....  
3. ....



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id> [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.twitter.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PENETAPAN**  
**HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari **Selasa** tanggal **22 April 2025**. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

**Nama** : M. HELMI ZUHDIANSYAH NASUTION  
**NPM** : 2106200218  
**Prodi/Bagian** : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
**Judul Skripsi** : ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 1115/Pdt.G/2023/PN.Mdn)

**Penguji** : 1. Dr. ISMAIL KOTO, S.H., M.H. NIDN: 0106069401  
2. Assoc.Prof, Dr. R. JULI MOERTIONO, S.H., M.Kn., M.H. NIDN: 0128077201  
3. Assoc. Prof. Dr. FARID WAJDI, S.H., M.Hum. NIDN: 0102087002

Lulus, dengan nilai A, Predikat Istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (S.H).

Ditetapkan di Medan  
Tanggal, 22 April 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H.M.Hum.  
NIDN: 0122087502

Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H.,M.H  
NIDN: 0118047901



# FAKULTAS HUKUM

Bila menjwab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bagi:

**NAMA** : M. HELMI ZUHDIANSYAH NASUTION  
**NPM** : 2106200218  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 1115/Pdt.G/2023/PN.Mdn)  
**PENDAFTARAN** : TANGGAL, 17 April 2025

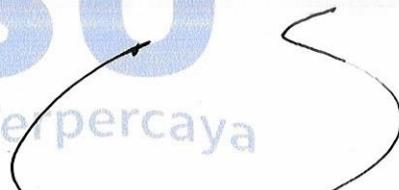
Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

**SARJANA HUKUM (S.H)**

Diketahui  
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING

  
Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.  
NIDN. 0122087502

  
Dr. ISMAIL KOTO, S.H., M.H.  
NIDN. 0106069401



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

## FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://twitter.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

**NAMA** : M. HELMI ZUHDIANSYAH NASUTION  
**NPM** : 2106200218  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM / HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 1115/Pdt.G/2023/PN Mdn)  
**Dosen Pembimbing** : Dr. ISMAIL KOTO, S.H., M.H. / NIDN. 0106069401

Selanjutnya layak untuk diujikan.

Medan, 15 April 2025

Panitia Ujian

Ketua

Sekretaris

  
Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.  
NIDN: 0122087502

  
Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.  
NIDN: 0118047901

Unggul | Cerdas | Terpercaya



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

## FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567



<http://hukum.umsu.ac.id>



[fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)



[umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan)



[umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan)



[umsumedan](https://twitter.com/umsumedan)



[umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bisa menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

**NAMA** : M. HELMI ZUHDIANSYAH NASUTION  
**NPM** : 2106200218  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM / HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN  
TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL  
BELI RUMAH (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR  
1115/Pdt.G/2023/PN Mdn)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada  
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 15 April 2025

Pembimbing

(Dr. ISMAIL KOTO, S.H., M.H.)  
NIDN: 0106069401

**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya



## FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
🌐 <https://umsu.ac.id> ✉ [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

**Nama** : M.HELMI ZUHDIANSYAH NASUTION  
**NPM** : 2106200218  
**Prodi/Bagian** : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
**Judul Skripsi** : ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 1115/Pdt.G/2023/PN Mdn)  
**Dosen Pembimbing** : Dr. ISMAIL KOTO, S.H., M.H

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	14 - 01 - 2025	Diskusi Judul	
2	15 - 01 - 2025	Acc Judul	
3	16 - 01 - 2025	Bimbingan Rumusan Masalah	
4	25 - 01 - 2025	Bimbingan proposal	
5	01 - 02 - 2025	Acc Proposal	
6	13 - 03 - 2025	Bimbingan latar belakang skripsi	
7	20 - 03 - 2025	Bimbingan Bab III dan IV skripsi	
8	07 - 04 - 2025	Revisi	
9	15 - 04 - 2025	ACC skripsi oleh dospem	

Mahasiswa dengan data dan judul Skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya Skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui,  
Dekan Fakultas Hukum

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum  
NIDN : 0122087502

Dosen Pembimbing

Dr. ISMAIL KOTO, S.H., M.H.  
NIDN : 0106069401



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567



<http://hukum.umsu.ac.id>



[fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)



[umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan)



[umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan)



[umsumedan](https://twitter.com/umsumedan)



[umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya saya bertanda tangan di bawah ini:

**NAMA : M. HELMI ZUHDIANSYAH NASUTION**

**NPM : 2106200218**

**PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA**

**JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN  
TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI  
RUMAH (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 1115/Pdt.G/2023/PN  
Mdn)**

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri,kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 15 April 2025  
Saya yang menyatakan



**M. HELMI ZUHDIANSYAH NASUTION**

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM TRANSAKSI JUAL BELI ONLINE MOBIL BEKAS PADA PLATFORM E-COMMERCE OLX.co.id”.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang tak terhingga disampaikan kepada Ayahanda ..... dan Ibunda tercinta Si....., yang telah mengasuh dan mendidik dengan curhan kasih sayang. Dan kakak/abang saya yang tersayang ..... yang telah memberikan bantuan materil dan moril hingga selesainya skripsi ini. sekaligus juga memberikan bantuan materil sekaligus moril hingga skripsi ini selesai.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Assoc. Prof. Dr.

Faisal, S.H., M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H. M.H. dan Wakil Dekan III Atikah Rahmi, S.H. M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya yang diucapkan kepada Bapak Dr. Ismail Koto, S.H, M.H yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai. Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Tiada hal paling indah kecuali persaudaraan dan persahabatan, untuk itu dalam kesempatan ini saya ucapkan terimakasih kepada saudara dan sahabat saya Fadia Pratiwi, S.I.Kom. Dimas Andrean, S.T dan Muhammad Hildo Aqillah Tanjung, S.T yang telah mendengarkan segala keluh kesah saya dari semester 1 hingga selesainya skripsi ini. Dan terimakasih kepada semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya.

Akhir kalimat, tiada gading yang tak retak, tiada orang yang sempurna kecuali Illahi Rabbi. Mohon maaf atas segala kesalahan kata dan penulisan, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terimakasih dan semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan

semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba- hambaNya.

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Medan, ..... April 2025

**Hormat Saya, Penulis**

**M.Helmi Zuhdiansyah NST.**  
**2106200218**

## ABSTRAK

### **Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah (Studi Kasus Pada Putusan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN Mdn).**

**M.Helmi Zuhdiansyah NST.**  
**2106200218**

Jumlah penduduk di Indonesia kini telah mencapai sebanyak 278,69 juta jiwa pada pertengahan 2023. Dengan meningkatnya jumlah penduduk yang ada di Indonesia maka hal tersebut berimbas terhadap kebutuhan perumahan dan pemukiman yang terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk yang semakin pesat. Perjanjian jual beli rumah mempergunakan formulir perjanjian standar. Perjanjian standar adalah perjanjian yang isinya ditentukan secara sepihak oleh penjual, sehingga posisi pihak pembeli mau tidak mau terikat perjanjian tersebut. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana Pengaturan Hukum Perlindungan Konsumen Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah?. Bagaimana Mekanisme penyelesaian wanprestasi dalam Perjanjian jual beli rumah antara konsumen dengan pelaku usaha? dan Bagaimana Sanksi Bagi Pelaku Usaha Yang Wanprestasi Dalam Putusan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN Mdn.

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, sekunder. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah Studi Kepustakaan. Penelitian hukum normatif fokus penelitiannya adalah terhadap berbagai aturan hukum sebagai tema sentralnya dan penelitian ini difokuskan menganalisis aturan hukum yang berhubungan dengan Perlindungan Konsumen dalam perjanjian jual beli rumah.

Pengaturan hukum perlindungan konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Rumah tertuang dalam Undang-Undang KUH Perdata. Undang-Undang No. 8 Tahun 1999. PP No. 58 Tahun 2001. dan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011. Mekanisme penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui Penyelesaian Secara Non-Litigasi (Di Luar Pengadilan) yaitu dengan cara Negosiasi atau Musyawarah, Mediasi dan Arbitrase. Penyelesaian Secara Litigasi (Melalui Pengadilan) yaitu dengan Mengajukan Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri cara, Gugatan Pidana (Jika Ada Unsur Penipuan). *Developer* yang melakukan kecurangan dapat dikenakan beberapa sanksi seperti Sanksi Perdata, yaitu Ganti Rugi dan Pembatalan Perjanjian. Sanksi Administratif yaitu Peringatan tertulis dari lembaga berwenang. Denda administratif sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pencabutan izin usaha, jika *developer* terbukti melakukan pelanggaran secara berulang dan merugikan konsumen. Sanksi Pidana berdasarkan Pasal 62 UU Perlindungan Konsumen.

**Kata Kunci:** **Perumahan, Perlindungan Konsumen, Perjanjian Jual Beli, *Developer* dan Konsumen.**

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>Kata Pengantar .....</b>	<b>i</b>
<b>Abstrak.....</b>	<b>iv</b>
<b>Daftar Isi .....</b>	<b>v</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>i</b>
<b>A. Latar Belakang .....</b>	<b>1</b>
1. Rumusan Masalah .....	13
2. Tujuan Penelitian .....	13
3. Manfaat Penelitian .....	14
<b>B. Defenisi Operasional .....</b>	<b>14</b>
1. Konsumen .....	15
2. Pelaku Usaha.....	15
3. Perjanjian Jual Beli .....	15
4. Wanprestasi.....	15
<b>D. Keaslian Penelitian.....</b>	<b>16</b>
<b>E. Metode Penelitian.....</b>	<b>18</b>
1. Jenis Penelitian.....	18
2. Sifat Penelitian .....	19
3. Sumber Data.....	20
4. Teknik Pengumpulan Data.....	21
5. Analisis Data .....	22

<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>23</b>
<b>A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Konsumen .....</b>	<b>23</b>
1. Pengertian Perlindungan Konsumen .....	23
2. Asas Dan Tujuan Hukum Perlindungan Konsumen .....	25
<b>B. Tinjauan Umum Tentang Konsumen Dan Pelaku Usaha .....</b>	<b>27</b>
1. Pengertian Konsumen .....	27
2. Hak Dan Kewajiban Konsumen.....	28
3. Pengertian Pelaku Usaha.....	30
4. Hak Dan Kewajiban Pelaku Usaha .....	31
<b>C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....</b>	<b>32</b>
1. Pengertian Perjanjian .....	32
2. Syarat-Syarat Perjanjian.....	34
3. Pengertian Perjanjian Jual Beli .....	36
4. Wanprestasi .....	38
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>41</b>
<b>A. Pengaturan Hukum Perlindungan Konsumen Terhadap</b>	
<b>Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah .....</b>	<b>41</b>
<b>B. Mekanisme penyelesaian wanprestasi dalam Perjanjianjual beli</b>	
<b>rumah antara konsumen dengan pelaku usaha .....</b>	<b>52</b>
<b>C. Sanksi Bagi Pelaku Usaha Yang Wanprestasi Dalam Putusan</b>	
<b>Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN Mdn.....</b>	<b>57</b>

<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>69</b>
<b>A. Kesimpulan .....</b>	<b>69</b>
<b>B. Saran.....</b>	<b>70</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>72</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Seiring dengan perkembangan pembangunan nasional dalam sektor ekonomi, fungsi tanah dalam kehidupan manusia menjadi semakin penting terutama dari segi ekonomi memiliki tanah merupakan salah satu bentuk investasi yang cukup aman. Karena seiring waktu masyarakat akan selalu membutuhkan tanah sehingga nilai jual tanah hampir tidak akan pernah turun. Atas dasar adanya perkembangan ini banyak para pengembang (*developer*) menawarkan rumah siap huni kepada masyarakat yang dibangun oleh pengembang (*developer*) melalui perumahan yang ditawarkan<sup>1</sup>.

Setiap manusia memerlukan tempat tinggal atau rumah untuk mempertahankan kehidupan. Supaya dapat memenuhi tujuan untuk memperoleh tempat tinggal, maka manusia harus melaksanakan pembangunan yaitu di bidang perumahan. Adanya perumahan yang semakin melimpah jumlahnya bukan menjadi fenomena baru di Indonesia, karena tempat tinggal menjadi kebutuhan dasar bagi setiap orang untuk mempertahankan hidup<sup>2</sup>. Hal tersebut sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 ayat 1 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang berbunyi “Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat”.

---

<sup>1</sup> Ulfah Safrihayati, Paramita Prananingtyas. (2022), “*Tanggung Jawab Developer Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus Di Perumnas Semarang II)*”, NOTARIUS, Vol. 15 No. 1.

<sup>2</sup> Yuanita Puspitasari. (2020), “*Penyimpangan Klausula Baku Yang Terdapat Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah*”, Notaire 3, No. 2.

Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS) terbaru, jumlah penduduk di Indonesia kini telah mencapai sebanyak 278,69 juta jiwa pada pertengahan 2023. Angka tersebut naik 1,05% dari tahun sebelumnya. Pada pertengahan 2022, jumlah penduduk di Indonesia yang sebanyak 275,77 juta jiwa<sup>3</sup>. Dengan meningkatnya jumlah penduduk yang ada di Indonesia maka hal tersebut berimbas terhadap kebutuhan perumahan dan pemukiman yang terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk yang semakin pesat. Hal ini mendorong masyarakat yang belum memiliki rumah berlomba menghubungi pihak pengembang (*developer*), meskipun rumah tersebut belum dibangun atau masih dalam tahap perencanaan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan, pada dasarnya tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun legalitas PPJB sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Pemukiman. Pasal 42 Ayat 1 Undang -Undang tersebut menyatakan bahwa: "Rumah tinggal, rumah deret, dan/ atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Sesuai dengan ketentuan peraturan perundang - undangan."

Menurut Pasal 1457 KUHPerdata menyebutkan "Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan".

---

<sup>3</sup> Badan Pusat Statistik, "Jumlah Penduduk Pertengahan Tahun (Ribuan Jiwa), 2021- 2023," 2023, <https://www.bps.go.id/indicator/12/1975/1/jumlah-penduduk-pertengahantahun.html>, diakses pada 09 Januari 2025.

Umumnya sebelum tercipta harga dan kesepakatan maka akan terjadi tawar menawar harga, terhitung sejak terjadinya kesepakatan, maka suatu perjanjian jual beli tersebut dinyatakan sah dan bagi pihak penjual ataupun pembeli wajib mengikuti aturan jual beli yang sudah disepakati. Dengan adanya perjanjian jual beli ini menimbulkan keterikatan bagi kedua belah pihak yang juga menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak serta perkembangan dan akibat hukum yang timbul dikemudian hari sesudah adanya perjanjian ini. Para pihak melaksanakan hak dan kewajibannya masing-masing sesuai yang diatur dalam perjanjian jual beli dimaksud<sup>4</sup>.

Peranan konsumen dan pelaku usaha tentu berbeda, meskipun begitu keduanya terikat tidak dapat dilepaskan. Seiring dengan perkembangan ekonomi di Indonesia, diikuti pula dengan perkembangan transaksi bentuk transaksi dalam perjanjian. Dalam suatu perjanjian harus memenuhi syarat syahnya perjanjian, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Dua syarat yang pertama mewakili syarat subyektif, yang berhubungan dengan subyek dalam perjanjian, dan dua syarat yang terakhir berhubungan dengan syarat obyektif yang berkaitan dengan obyek perjanjian yang disepakati oleh para pihak dan akan dilaksanakan sebagai prestasi atau utang dari para pihak<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Ikhlas Muhammad, Fadlan Fadlan, Christiani Prasetiasari, Siti Nurkhotijah. (2023), "Analisis Yuridis Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Rumah (*Juridical Analysis of Default Settlement in House Sale and Purchase Agreements*)", Jurnal Studi Multidisiplin Ilmu. Vol 1, No 2.

<sup>5</sup> Kartini Muljadi Gunawan Widjaja. (2005). *Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, hal. 53.

Perjanjian jual beli rumah mempergunakan formulir perjanjian standar. Perjanjian standar adalah perjanjian yang isinya ditentukan secara apriori (secara sepihak tanpa adanya diskusi atau negosiasi terlebih dahulu) oleh salah satu pihak yang mempunyai kedudukan (penjual) lebih unggul dari lawannya (pembeli), sehingga pihak lawan yang lemah mau tidak mau terikat perjanjian tersebut. Sistem perjanjian jual beli yang menggunakan perjanjian standar dianggap merugikan konsumen. Di samping itu juga dicantumkan tentang klausa pengecualian secara sepihak oleh pengembang, misalnya memberikan denda kepada pembeli yang terlambat membayar angsuran, sedangkan bagi *developer* sendiri pengembang meniadakan tanggung jawab atas keterlambatan dalam penyerahan bangunan, membatasi waktu klaim atas keterlambatan dalam penyerahan bangunan, membatasi waktu klaim atas kondisi kualitas bangunan selama 100 hari sejak serah terima fisik bangunan rumah dan sebagainya<sup>6</sup>.

Berdasarkan perjanjian standar tersebut, biasanya perjanjian jual beli tidak memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi konsumen perumahan karena dibuat secara sepihak oleh pengembang. Faktor subjektivitas atau kepentingan pengembang lebih dominan dimasukkan dalam perjanjian standar perumahan, kedudukan konsumen dan pengembang tidak seimbang. Posisi pengembang yang dominan ini membuka peluang untuk cenderung menyalahgunakan kedudukannya. Atas kerugian yang ditimbulkan oleh pembeli, pengembang seolah-olah lepas tangan

---

<sup>6</sup> Nisrina Khairunnisa. (2024). "*Penyelesaian sengketa perjanjian jual beli rumah melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kab. Bandung tahun 2022-2023*". Sarjana thesis, UIN Sunan Gunung Djati Bandung, hal. 7.

dan tidak mau bertanggung jawab. Dalam sebuah akta perjanjian jual beli, seorang pelaku usaha mempunyai kewajiban utama untuk:

- a) Menyerahkan kebendaan yang dijualnya kepada pembeli;
- b) Bertanggung jawab atas cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya termasuk segala kerugian yang diderita oleh pembeli sehubungan dengan tercapainya perjanjian jual beli sekadar itu telah dikeluarkan oleh pembeli. Jika ternyata bahwa penjual telah mengetahui adanya cacat itu, ia diwajibkan pula, selain tersebut di atas, untuk mengganti seluruh kerugian yang ditimbulkan oleh cacat tersebut;
- c) Memenuhi segala apa yang menjadi kewajibannya sesuai dengan perjanjian, seperti janji-janji, jaminan-jaminan, dan sebagainya.<sup>7</sup>

Perjanjian menurut pasal 1313 KUHPerdara adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Syarat syahnya Perjanjian menurut pasal 1320 KUHPerdara adalah adanya “kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, suatu sebab yang tidak terlarang”. Namun pada kenyataannya, tidak semua perjanjian jual beli dapat berjalan dengan lancar dan para pihak sama-sama bertanggungjawab atas kewajiban masing-masing. Ketika terdapat salah satu pihak tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian tersebut maka hal itu disebut dengan wanprestasi. Dasar hukum wanprestasi diatur

---

<sup>7</sup> Janus Sidabalok. (2006). *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia Dengan Pembahasan Atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal. 102.

dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi “Seluruh persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang yang berlaku, sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, Perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak, kecuali ada alasan yang cukup menurut undang-undang”<sup>8</sup>.

Jika syarat sah kesepakatan tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dinyatakan tidak sah secara hukum. Kesepakatan dalam perjanjian mengikat pihak yang terlibat berdasarkan asas *pacta sunt servanda*. Namun, terkadang pelaksanaan perjanjian tidak berjalan lancar, mengakibatkan wanprestasi. Wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, baik karena kurangnya niat baik atau melanggar isi perjanjian. Bentuk wanprestasi antara lain tidak memenuhi kesepakatan, keterlambatan dalam pelaksanaan, pelanggaran isi perjanjian, atau melanggar ketentuan yang ada<sup>9</sup>.

Properti merupakan salah satu aset yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat, baik sebagai tempat tinggal, investasi, maupun sarana usaha. Di kota Medan, perkembangan sektor properti terus meningkat seiring dengan pertumbuhan ekonomi dan urbanisasi. Namun, peningkatan transaksi properti seringkali diiringi oleh berbagai sengketa yang muncul, baik yang berkaitan dengan jual beli, sewa menyewa, hingga kepemilikan properti. Sengketa-sengketa ini sering kali melibatkan individu, perusahaan, dan bahkan instansi pemerintah, sehingga menimbulkan

---

<sup>8</sup> Ikhlas Muhammad, Fadlan Fadlan, Christiani Prasetiasari, Siti Nurkhotijah, *Op. Cit.*

<sup>9</sup> Saskia Andhryani Hasibuan, Faisal. (2024). “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Jual Beli Tiket Konser Coldplay Secara Online”, *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 3.

tantangan tersendiri dalam penyelesaiannya. Dalam konteks hukum perdata di Indonesia, penyelesaian sengketa properti biasanya dilakukan melalui jalur litigasi di pengadilan maupun alternatif penyelesaian sengketa lainnya, seperti mediasi dan arbitrase<sup>10</sup>.

Sengketa konsumen adalah suatu sengketa yang salah satu pihaknya haruslah konsumen. Sengketa dapat juga diartikan sebagai ketidakharmonisan yang terjadi antara pribadi-pribadi atau kelompok-kelompok yang mengadakan hubungan karena hak salah satu pihak ada yang dilanggar. Dalam pasal 45 ayat (2) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberi pilihan bagi pihak yang berselisih dapat menyelesaikan perselisihan melalui litigasi maupun non-litigasi.

Penyelesaian sengketa konsumen melalui litigasi dapat diselesaikan di pengadilan yang berada di lingkungan Peradilan Umum. Sedangkan penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan (non litigasi) dapat diselesaikan melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa konsumen yaitu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)<sup>11</sup>. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 15 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 350/MPP/Kep/12/2001, yaitu Setiap konsumen yang dirugikan dapat mengajukan permohonan penyelesaian sengketa konsumen kepada BPSK baik secara tertulis maupun lisan melalui sekretariat BPSK. Dengan adanya BPSK diharapkan penyelesaian sengketa konsumen antara pelaku

---

<sup>10</sup> Wajdi, Augie Pratama Wijaya, Muhlizar, Harmuzan, Mega Kartika. (2024). "Penerapan Hukum Perdata dalam Penyelesaian Sengketa Properti di Medan: Studi Kasus Pengadilan Negeri Medan", *Judge : Jurnal Hukum*, Vol. 05, No. 03.

<sup>11</sup> Bustamar. (2016). "Sengketa Konsumen Dan Teknis Penyelesaiannya Pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (Bpsk)", *JURIS (Jurnal Ilmiah Syariah)* Vol. 14, No. 1.

usaha dengan konsumen dapat dilakukan secara cepat, mudah dan murah. Dalam menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha BPSK dapat melakukannya dengan 3 (tiga) cara penyelesaian sengketa sebagaimana yang dijelaskan pada Pasal 52 (a) Undang-Undang Nomor: 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi, yaitu “Melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi”.

Kasus terkait sengketa konsumen dalam bentuk wanprestasi oleh pihak *developer* terhadap konsumen yang membeli rumah terjadi yaitu sengketa antara Eka sapta Ginting, S.H dengan PT Anugrah Multi Sumatera dan PT. Wiraland Property Group, duduk perkara kasus pada putusan 1115/Pdt.G/2023/PN Mdn. bermula pada bulan Juni 2009 antara Penggugat dan Tergugat I (Bursa Property Group) telah membuat Perjanjian Pembelian 1 (satu) unit rumah Type 36 dengan luas tanah 6 x 17 meter di perumahan “Sejohor Baru Yasmin Blok 54 No 23” yang terletak di Jln. Luku I Simalingkar, Bahwa harga rumah tersebut adalah Rp 64.000.000 dengan membayar Down Payment (DP) sebesar Rp 6.000.000 dan cicilan Rp 6.000.000/bulan selama 8 (delapan) kali pembayaran.

Selanjutnya setelah melunasi *Booking Fee* dan *Down Payment* (CP) ke III sebesar Rp 16.000.000, kedua belah pihak sepakat dan menandatangani Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli dengan No : 0132/PPJB/SBY/IV/2010; dan Tergugat I menyatakan bahwa rumah siap untuk ditempati dalam tempo 6 (Enam) bulan sejak dimulai cicilan Pertama. Hingga sampai pembayaran cicilan ke-6,

rumah Penggugat belum juga selesai sesuai dengan estimasi waktu yang dijanjikan, rumah yang disepakati hanya pondasi rumah saja. Setelah kejadian tersebut, Penggugat mengajukan komplain ke Tergugat I, dan Tergugat I meminta tempo 2 bulan lagi untuk menyelesaikan rumah Penggugat. Namun setelah 2 bulan rumah penggugat juga belum selesai, akhirnya Tergugat I menawarkan kepada Penggugat untuk mengganti dan memindahkan rumah Penggugat ke Blok 30 No 21 yang pembangunan rumahnya sudah mencapai 60%.

Pada tanggal 15 Desember 2017 Penggugat ditelepon oleh Tergugat I dan menyatakan bahwa rumah Penggugat telah selesai dan siap untuk ditempati, akan tetapi rumah Penggugat tidak layak untuk dihuni karena bangunannya sudah kumuh dan banyak bangunannya yang telah rusak, dindingnya telah retak-retak dan terkelupas, pintu dan jendela telah kropos, air bersih (PAM) dan listrik hingga belum terpasang. Berdasarkan hal tersebut dianggap sebagai perbuatan wanprestasi/cidera janji yang dilakukan oleh Tergugat I (Bursa Property) sebagaimana diatur dalam Pasal 1236 BW (untuk prestasi memberikan sesuatu) dan Pasal 1239 BW (untuk prestasi berbuat sesuatu) maka Penggugat mengalami kerugian baik secara Materil dan Moril.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Medan agar berkenan memanggil para pihak untuk didengar keterangannya pada hari persidangan yang telah ditetapkan serta memeriksa dan mengadili perkara ini agar memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut: 1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya; 2.

Menyatakan sah dan berkekuatan hukum kwitansi-kwitansi yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I (Bursa Property); 3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Rumah dengan No : 0132/PPJB/SBY/IV/2010; 4. Menyatakan Tergugat I (Bursa Property Group) telah melakukan Wanprestasi/ cidera janji yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat; 5. Menghukum Tergugat I membayar uang ganti rugi sebesar Rp 2.487.100.000,- (Dua Milyar Empat Ratus Delapan Puluh Tujuh Juta Seratus Ribu Rupiah) seketika dan sekaligus kepada Penggugat.

Kasus sengketa konsumen lainnya juga terjadi antara pelaku usaha dikota medan yang diselesaikan melalui jalur non litigasi yaitu melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsemen, yaitu kasus antara *developer* perumahan Deregalle 2 yang merupakan bagian dari PT Mulia Property Medan yang beralamat di Jalan Abdul Hakim/ Pasar I, Perum Jalan Classic III Nomor 6, Tanjung Sari, Medan Selayang, Kota Medan dengan Mei Mulyani Hasibuan selaku konsumen pengguna jasa perumahan PT Mulia Property Medan. Sengketa tersebut terjadi karena tidak ada kejelasan dari pihak PT Mulia Property Medan mengenai masalah penyelesaian perumahan yang sebagaimana yang telah diperjanjikan oleh pihak pertama kepada pihak kedua. Bahwa antara pihak *developer* perumahan deregalle 2 telah membuat dan terikat dalam satu hubungan hukum yang dilegalisasi dihadapan Notaris, berupa Surat Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli tertanggal 19 Mei 2020 Nomor: 6.082/PTTSDBT/V/2020 tentang jual beli 1 (satu) unit rumah Type 50 Blok C58 yang akan didirikan di atas sebagai tanah tersebut yakni seluas lebih kurang 98 meter

persegi di Perumahan D'Regalle 2 yang terletak di Jl. Bunga Periaman I, Kelurahan Baru Ladang Bambu, Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan dengan harga Rp. 225.000.000 (Dua Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah). Bahwa Mei Mulyani Hasibuan (pihak kedua) selaku pembeli dan konsumen telah memenuhi kewajibannya berupa uang DP sebesar Rp. 10.500.000 (Sepuluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dan 20 kali pembayaran cicilan setiap bulan masing - masing sebesar Rp 3.500.000 (Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan total sebesar Rp 70.000.000 (Tujuh Puluh Juta Rupiah), ditambah uang tambah bangunan sebesar Rp 13.750.000 (Tiga Belas Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) sehingga seluruh uang pihak kedua telah diterima oleh pihak pertama sebesar Rp 93.750.000 (Sembilan Puluh Tiga Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah). Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 6.082/PTTSDBT/V/2020 diatur dalam Pasal IV tentang pembangunan dan penyerahan bangunan rumah pihak telah menjanjikan kepada pihak kedua untuk menyelesaikan pembangunan dan menyerahkannya selambat-lambatnya 18 (Delapan Belas) bulan dari tanggal perjanjian aquo tanggal 19 Mei 2020, akan tetapi pihak pertama tidak melaksanakan dan atau menyelesaikan dan atau menyerahkan bangunan rumah yang diperjanjikan antara pihak pertama dengan pihak kedua, sehingga beralasan Hukum Majelis Penyelesaian Sengketa Konsumen menyatakan pihak pertama telah ingkar janji (wanprestasi)<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup> Sheilla Lizty, Kurnia Warman, Anton Rosari. (2024). "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Jual Beli Perumahan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Proses Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan di Kota Medan", Unes Law Review, Vol. 6, No. 3.

Kasus sengketa dalam bentuk wanprestasi yang telah dipaparkan diatas melanggar ketentuan Undang-undang hukum perdata pada Pasal 1337 KUH Perdata mengatur tentang sebab yang terlarang dalam perjanjian, yaitu: Dilarang oleh undang-undang, Bertentangan dengan kesusilaan, Bertentangan dengan ketertiban umum. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, yang berbunyi: “Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Pasal 1 Undang-Undang (UU) Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. UU ini juga mengatur hak konsumen, seperti hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan, hak memilih barang, mendapat kompensasi dan ganti rugi, dan lain-lain.

Berbagai kasus sengketa properti yang diajukan ke pengadilan, mulai dari masalah jual beli properti yang cacat hukum, sengketa kepemilikan tanah, hingga pelanggaran dalam perjanjian sewa, menunjukkan adanya kompleksitas yang tinggi dalam penanganan kasus-kasus tersebut. Namun, penerapan hukum perdata dalam penyelesaian sengketa properti ini tidak selalu berjalan mulus. Beberapa masalah yang kerap muncul, antara lain: ketidakpastian hukum terkait bukti kepemilikan, keterbatasan pengetahuan masyarakat mengenai hak-hak mereka dalam hukum perdata, hingga lambatnya proses penyelesaian sengketa di pengadilan. Hal ini dapat memperpanjang konflik dan merugikan salah satu atau kedua belah pihak yang bersengketa. Di sisi lain, penerapan hukum perdata dalam penyelesaian sengketa properti juga menghadapi tantangan dalam penegakan keputusan pengadilan. Banyak

kasus di mana keputusan pengadilan tidak dapat segera dieksekusi, karena adanya banding, peninjauan kembali, atau faktor eksternal lain yang memperpanjang penyelesaian sengketa. Kondisi ini tidak hanya berdampak pada para pihak yang terlibat, tetapi juga memperburuk citra sistem peradilan dalam memberikan solusi yang adil dan efektif<sup>13</sup>.

Berdasarkan fenomena dan permasalahan-permasalahan terkait wanprestasi perjanjian jual beli rumah yang dilakukan oleh pihak penjual atau *Depelover* khususnya dikota Medan yang dianggap merugikan konsumen, serta lemahnya posisi konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah, membuat peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah (Studi Kasus Pada Putusan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN Mdn)**”.

#### **1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah disusun dan dijabarkan pada sub bab sebelumnya, maka peneliti menyusun rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana Pengaturan Hukum Perlindungan Konsumen Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah?
- b. Bagaimana Mekanisme penyelesaian wanprestasi dalam Perjanjian jual beli rumah antara konsumen dengan pelaku usaha?
- c. Bagaimana Sanksi Bagi Pelaku Usaha Yang Wanprestasi Dalam Putusan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN Mdn?

---

<sup>13</sup> Wajdi, Augie Pratama Wijaya, Muhlizar, Harmuzan, Mega Kartika, *Op., Cit.*

## **2. Tujuan Penelitian**

Tujuan dalam penelitian ini disusun sesuai dengan pokok permasalahan atau rumusan masalah yang telah dirumuskan oleh peneliti sebelumnya, adapun tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui Pengaturan Hukum Perlindungan Konsumen terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah.
- b. Untuk mengetahui cara dan mekanisme penyelesaian wanprestasi dalam Perjanjian jual beli rumah antara konsumen dengan pelaku usaha.
- c. Untuk mengetahui Sanksi Bagi Pelaku Usaha Yang Wanprestasi Dalam Putusan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN Mdn.

## **3. Manfaat Penelitian**

Manfaat dalam penelitian ini terbagi menjadi dua, yaitu secara teoritis dan secara praktis, adapun manfaat dalam penelitian ini dijabarkan sebagai berikut:

1. Secara Teoritis, penelitian ini diharapkan dapat turut serta dalam mengembangkan pemikiran positif terhadap ilmu pengetahuan terutama tentang hukum perdata dan ketentuan tentang wanprestasi dalam perjanjian jual beli dan pengaturan hukum perlindungan konsumen dalam Undang-Undang yang berlaku, dan diharapkan penelitian ini dapat dijadikan sebagai dasar penelitian selanjutnya terhadap metode keilmuan yang suatu saat akan memberikan sumbangsih ilmu dalam ruang lingkup perlindungan konsumen berdasarkan ketentuan Undang-Undang yang berlaku.

2. Secara Praktis, Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman tentang suatu karya ilmiah dan pemahaman tentang bentuk-bentuk pengaturan hukum perlindungan konsumen terhadap Wanprestasi atas perjanjian jual beli rumah berdasarkan Undang-Undang.

### **C. Defenisi Operasional**

Untuk memudahkan penjelasan konsep dan teori yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan beberapa variabel yang secara kontekstual digunakan dalam penelitian ini meliputi sebagai berikut:

#### **1. Konsumen**

Pasal 1 butir 2 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 menyatakan Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.

#### **2. Pelaku Usaha**

Menurut pengertian Pasal 1 angka 3 PP Nomor 58 Tahun 2001 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Perlindungan Konsumen, Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

### 3. Perjanjian Jual Beli

Menurut Pasal 1457 KUPerdata, perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan

### 4. Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang

### D. Keaslian Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan suatu pertimbangan bahwa berdasarkan informasi dan penelusuran kepustakaan dilingkungan Universitas Sumatera Utara dan diluar Universitas Sumatera Utara, belum ada ditemukan penelitian bahwa ada yang dilakukan dengan judul ini. Akan tetapi, ditemukan beberapa judul skripsi yang berhubungan dengan penelitian ini antara lain:

1. Gabby Monica, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Medan Area tahun 2022.  
 Dengan Judul: “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui *Developer* Di Kota Medan (Studi Kasus di Perum Perumnas Regional I)”. Rumusan Masalah:
  - a. Bagaimana mekanisme transaksi jual beli melalui *developer* ?
  - b. Bagaimana hambatan dalam proses jual beli rumah melalui *developer* di Kota Medan?

- c. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen akibat wanprestasi dalam jual beli rumah melalui *developer* di Kota Medan?
2. Linda Vera Uli Situmorang. Skripsi Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum UNPAB Medan. Tahun 2023. Dengan judul: “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Antara Konsumen Dengan *Developer* (Studi Penelitian Di PT. Wahana Aspirasi Bineka Medan)”. Rumusan Masalah:
  - a. Bagaimana Pengaturan Hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Antara Konsumen Dengan *Developer* Menurut Hukum Perdata Di Indonesia?
  - b. Bagaimana Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Antara Konsumen Dengan *Developer* ?
  - c. Bagaimana Proses Penyelesaian Perkara Yang Dilakukan Oleh PT. Wahana Aspira Bineka Medan Terhadap Konsumen Yang Melakukan Wanprestasi?
3. Andalusia, Linda Elmis, Neneng Oktarina, (Jurnal 2023). Dengan judul: “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan Dengan Sistem *Pre Project Selling* Di Sumatera Barat”, rumusan masalah:
  - a. Bagaimana Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Perumahan Dengan Sistem *Pre Project Selling* Di Indonesia?

- b. Bagaimana Permasalahan Yang Ditemuai Dalam Pelaksanaan Jual-Beli Perumahan Dengan Sistem Pre Project Selling di Sumatera Barat?
- c. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual-Beli Perumahan Dengan Sistem Pres Project Selling di Sumatera Barat?

Berdasarkan ketiga judul penelitian diatas terdapat perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti. Oleh karena itu penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian yang baru dan originalitasnya dapat dipertanggungjawabkan, dan dilakukan dengan nuansa keilmuan, kejujuran, rasional, objektif, terbuka serta dapat dipertanggungjawabkan secara keilmuan akademis.

## **E. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif yaitu jenis penelitian yang dilakukan dengan mempelajari norma-norma yang ada atau peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan yang dibahas.<sup>14</sup> Menurut Marzuki, penelitian normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi<sup>15</sup>. Prinsip yang mendasar dalam penelitian ini adalah bagaimana penulis menyusun dan merumuskan masalah penelitiannya secara tepat.

---

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto . *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Pers, 2014, hal. 55

<sup>15</sup> Peter Mahmud Marzuki . *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2019, hal. 35

Penelitian yuridis normatif penulis menggunakan metode pendekatan kasus, penelitian ini dilakukan dengan cara mengkaji peristiwa perundang-undangan yang berlaku didalam kepustakaan, buku atau referensi yang pasti berkaitan dengan pembahasan penulis tentang perlindungan konsumen. Penelitian ini termasuk penelitian hukum yuridis normatif atau kepustakaan yang mengikat dan bersumber dari data sekunder.

## **2. Sifat Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian ini, maka kecendrungan sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif. Sifat penelitian yang digunakan peneliti yaitu bersifat Penelitian Deskriptif Analitis. Penelitian Deskriptif Analisis adalah menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau hukum positif dikaitkan dengan teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang terdapat didalam masyarakat.<sup>16</sup>

Sifat analisis penelitian normatif adalah preskriptif yaitu untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang dilakukan. Argumentasi dilakukan untuk memberikan preskripsi atau memberikan penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang seyogyanya atau seharusnya menurut hukum, (norma hukum, asas dan prinsip hukum, doktrin atau teori hukum terhadap fakta atau peristiwa hukum yang diteliti. Tentunya sangat terkait juga dengan

---

<sup>16</sup> Bambang Sunggono. *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2015, hal. 40.

pendekatan apa yang digunakan sehingga berpengaruh terhadap analisis bahan hukum yang ada dalam penelitian hukum normatif.<sup>17</sup>

### 3. Sumber Data

Terdapat 2 bahan hukum yang digunakan sebagai sumber data dalam penelitian ini, yaitu:

a. Bahan hukum primer yaitu (*primary sources or authorities*) yakni bahan hukum yang berasal dari aturan-aturan hukum yang terdapat pada berbagai peraturan Undang-Undang. Bahan atau sumber hukum primer yang sesuai dengan skripsi ini meliputi:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK).
- 3) PP Nomor 58 Tahun 2001 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Perlindungan Konsumen.
- 4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Pemukiman
- 5) Data dan informasi yang didapat secara langsung melalui wawancara yang dilakukan peneliti.

b. Bahan hukum sekunder yaitu meliputi buku, jurnal hukum, makalah hukum, artikel hukum, dan tulisan lain yang berkaitan dengan pokok bahasan, merupakan bahan pelengkap dari materi hukum primer yang

---

<sup>17</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press, 2020), hal. 71

membantu penelitian. Sumber hukum sekunder memberikan gambaran menyeluruh tentang subjek dan mencantumkan Undang-Undang, peraturan, klausul konstitusi, dan keputusan pengadilan yang relevan. Mereka juga menyoroti kasus-kasus penting.

#### **d) Teknik Pengumpulan Data**

Adapun metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Lybrary Reseacrh* (Studi Kepustakaan). Studi Kepustakaan adalah penelitian yang dilakukan kepustakaan yang berisi kumpulan bahan yang mendalam tentang satu atau beberapa mata pembelajaran. Perpustakaan penelitian umumnya akan mencakup pemilihan bahan yang mendalam tentang topik tertentu dan berisi sumber primer serta sumber sekunder. Menurut Sugiyono studi kepustakaan merupakan kajian teoritis, referensi serta literatur ilmiah lainnya yang berkaitan dengan topik yang diteliti.<sup>18</sup> Studi kepustakaan yaitu melalui perpustakaan dan juga melalui jurnal-jurnal yang dapat dilihat melalui website atau internet. Didalam melakukan metode studi dokumentasi, penulis hanya menganalisa benda benda tertulis seperti buku-buku literatur terkait, kitab undang-undang terkait serta peraturan-peraturan perundang undangan terkait dan sumber data lainnya.

---

<sup>18</sup> Sugiyono, (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, R & D*. Bandung: CV Alfabeta, hal. 91

### e) Analisis Data

Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah normatif. Analisis data ini dilakukan dengan kualitatif. Mengenai kegiatan analisis dalam penelitian ini adalah mengklarifikasi Pasal-Pasal dan dokumen sampel ke dalam kategori yang tepat. Setelah analisis data selesai, maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif yaitu menafsirkan dan menggambarkan apa ada adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti dari data yang diperoleh.

Analisis data dalam penelitian hukum normatif dengan melakukan sistematisasi terhadap bahan hukum dengan cara melakukan seleksi bahan hukum kemudian melakukan klasifikasi menurut penggolongan bahan hukum dan menyusun bahan hukum sehingga memperoleh hasil penelitian secara sistematis dan secara logis yaitu adanya hubungan dan keterkaitan antara bahan hukum yang satu dengan bahan hukum yang lain untuk mendapatkan gambaran umum jawaban dari hasil penelitian. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode analisis yang bersifat kualitatif, yaitu dengan cara melakukan interpretasi (penafsiran) terhadap bahan-bahan hukum yang telah diolah. Penggunaan metode interpretasi (penafsiran) ini bertujuan untuk menafsirkan hukum, apakah terhadap bahan hukum tersebut khususnya bahan hukum primer terdapat kekosongan norma hukum, antinomi norma hukum dan norma hukum yang kurang jelas<sup>19</sup>.

---

<sup>19</sup> Muhaimin. *Op., Cit.*, hal. 67

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Konsumen**

##### **1. Pengertian Perlindungan Konsumen**

Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Perlindungan hukum bagi setiap warga negara Indonesia tanpa terkecuali, dapat ditemukan dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, untuk itu setiap produk yang dihasilkan legislatif harus senantiasa memberikan jaminan perlindungan hukum bagi semua orang, bahkan harus mampu menangkap aspirasi-aspirasi hukum dan keadilan yang berkembang di masyarakat. Hal tersebut dapat dilihat dari ketentuan yang mengatur tentang adanya persamaan kedudukan hukum bagi setiap warga negara. Perlindungan hukum juga dapat diartikan sebagai tindakan suatu upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia<sup>20</sup>

Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang

---

<sup>20</sup> Ahmad Fauzi dan Ismail Koto. (2022). “*Tanggung Jawab Pelaku Usaha terhadap Konsumen Terkait dengan Produk Cacat*”, Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS). Vol 4, No. 3.

menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia. Perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan aspek keamanan dan keadilan. Pada hakikatnya tujuan hukum itu sendiri adalah mencapai keadilan. Maka dari itu adanya perlindungan hukum merupakan salah satu media untuk menegakkan berbagai keadilan<sup>21</sup>.

Nasution mendefinisikan perlindungan konsumen adalah bagian dari hukum yang memuat asas-asas atau kaidah-kaidah yang bersifat mengatur hubungan antara penjual dan pembeli dan juga mengandung sifat yang melindungi kepentingan konsumen.<sup>22</sup> Menurut Pasal 1 angka 1 UUPK perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.<sup>23</sup>

Hukum konsumen yang memuat asas-asas atau kaidah-kaidah yang bersifat mengatur, dan juga mengandung sifat yang melindungi kepentingan konsumen. Adapun hukum konsumen diartikan sebagai keseluruhan asas-asas dan kaidah kaidah hukum yang mengatur hubungan dan masalah antara berbagai pihak satu sama lain berkaitan dengan barang dan/atau jasa konsumen di dalam pergaulan hidup.<sup>24</sup>

Perlindungan terhadap konsumen sangatlah penting, mengingat makin lajunya ilmu pengetahuan dan teknologi yang merupakan motor penggerak bagi

---

<sup>21</sup>Ismail Koto dan Faisal. (2022). *Buku Ajar Hukum Perlindungan Saksi dan Korban*. Medan: UMSU Press, hal. 35.

<sup>22</sup> Az. Nasution. (2012). *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Jakarta: Diadit Media, hal. 22

<sup>23</sup> Zulham. (2013) *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group., hal. 21

<sup>24</sup> Shidarta. (2016). *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, Jakarta: PT Grasindo, hal.

produktifitas dan efisiensi produsen atas barang dan/atau jasa yang dihasilkannya dalam rangka mencapai sasaran usaha. Dalam rangka mengejar dan mencapai kedua hal tersebut, baik langsung atau tidak langsung maka konsumenlah yang pada umumnya merasakan dampaknya.<sup>25</sup> Pengaturan perlindungan konsumen dilakukan dengan:

- 1) Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur keterbukaan akses dan informasi, serta menjamin kepastian hukum
- 2) Melindungi kepentingan konsumen pada khususnya dan kepentingan seluruh pelaku usaha
- 3) Meningkatkan kualitas barang dan pelayanan jasa.<sup>26</sup>

## **2. Asas Dan Tujuan Hukum Perlindungan Konsumen**

Asas perlindungan konsumen dalam Pasal 2 UUPK Nomor 8 Tahun 1999, yaitu:

- 1) Asas manfaat dimaksudkan untuk mengamanatkan bahwa segala upaya dalam menyelenggarakan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.
- 2) Asas keadilan dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil.

---

<sup>25</sup> Husni Syawali dan Neni Sri Imaniyati. (2010). *Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandung: Mandar Maju, hal. 23

<sup>26</sup> Erman Rajagukguk. (2010). *Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandung: Mandar Maju, hal.

- 3) Asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materiil dan spiritual.
- 4) Asas keamanan dan keselamatan konsumen dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/jasa yang dikonsumsi dan digunakan.
- 5) Asas kepastian hukum dimaksudkan agar pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam menyelenggarakan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.

Perlindungan konsumen merupakan tujuan dan sekaligus usaha yang akan dicapai atau keadaan yang akan diwujudkan. oleh karena itu, tujuan perlindungan konsumen perlu dirancang dan dibangun secara berencana dan dipersiapkan sejak dini. Tujuan perlindungan konsumen meliputi atau mencakup aktivitas-aktivitas penciptaan dan penyelenggaraan sistem perlindungan konsumen. perlindungan konsumen bertujuan untuk:<sup>27</sup>

- 1) Meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri
- 2) Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan/atau jasa;

---

<sup>27</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo. (2015). *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Grafindo Persada, hal. 34.

- 3) Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- 4) Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi
- 5) Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;
- 6) Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen

## **B. Tinjauan Umum Tentang Konsumen Dan Pelaku Usaha**

### **1. Pengertian Konsumen**

Konsumen sebagai istilah yang sering dipergunakan dalam percakapan sehari-hari, merupakan istilah yang perlu untuk diberikan batasan pengertian agar dapat mempermudah pembahasan tentang perlindungan konsumen. Berbagai pengertian tentang “konsumen” yang dikemukakan baik dalam UUPK.<sup>28</sup> Pasal 1 butir 2 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 menyatakan Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.

---

<sup>28</sup> Celina Tri Siwi Kristiyanti. (2018). *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta sinar grafik, hal. 27

Menurut Hondius, para ahli hukum pada umumnya sepakat mengartikan konsumen sebagai pemakai produksi terakhir dari benda dan jasa. Dengan rumusan itu, Hondius ingin membedakan antara konsumen bukan pemakai terakhir (konsumen antara) dan konsumen pemakai terakhir. Untuk menghindari kerancuan pemakaian istilah konsumen yang mengaburkan dari maksud yang sesungguhnya, pengertian konsumen dapat terdiri dari tiga pengertian, yaitu:<sup>29</sup>

- 1) Konsumen adalah setiap orang yang mendapatkan barang dan/atau jasa yang digunakan untuk tujuan tertentu
- 2) Konsumen antara adalah setiap orang yang mendapatkan barang dan/atau jasa yang digunakan untuk diperdagangkan/komersial
- 3) Konsumen akhir adalah setiap orang alami (*naturlijke persoon*) yang mendapatkan barang dan/atau jasa, yang digunakan untuk kebutuhan hidup pribadinya, dan keluarganya dan/atau rumah tangganya dan tidak untuk diperdagangkan kembali.

## **2. Hak Dan Kewajiban Konsumen**

Di Indonesia perlindungan terhadap hak-hak konsumen baru mulai terdengar pada tahun 1970an yang ditandai dengan lahirnya Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) bulan Mei 1973. Setelah itu, suara-suara untuk memberdayakan konsumen semakin gencar, baik mulai ceramah-ceramah, seminar-seminar, tulisan

---

<sup>29</sup> Shidarta. *Op., Cit.*, hal. 3.

dimedia massa dan kemudian puncaknya pada tahun 1998 lahir UUPK.<sup>30</sup>Hak konsumen terdapat dalam Pasal 4 UU Perlindungan Konsumen, sebagai berikut :

- 1) Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa
- 2) Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- 3) Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- 4) Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- 5) Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut
- 6) Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- 7) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- 8) Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- 9) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang- undangan lainnya.

---

<sup>30</sup> Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani. (2013). *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, hal. 17-18

Undang-Undang Perlindungan Konsumen pada pasal 5 mengatur tentang kewajiban konsumen, Kewajiban konsumen adalah sebagai berikut:

- 1) membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
- 2) beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- 3) membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
- 4) mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

### **3. Pengertian Pelaku Usaha**

Istilah produsen berasal dari bahasa Belanda yakni *producent*, dalam bahasa Inggris, *producer* yang artinya adalah penghasil. Produsen sering diartikan sebagai pengusaha yang menghasilkan barang dan jasa. Dalam pengertian ini termasuk di dalamnya pembuat, grosir, leveransir, dan pengecer profesional, yaitu setiap orang/badan yang ikut serta dalam penyediaan barang dan jasa hingga sampai ke tangan konsumen. Dengan demikian, produsen tidak hanya diartikan sebagai pihak pembuat/pabrik yang menghasilkan produk saja, tetapi juga mereka yang terkait dengan penyampaian/peredaran produk hingga sampai ke tangan konsumen.<sup>31</sup>

Pengertian pelaku usaha dijelaskan pada Pasal 1 angka (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu: “Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum

---

<sup>31</sup> Nommy Horas Thombang Siahaan. (2005). *Hukum Konsumen, Perlindungan Konsumen, dan Tanggung Jawab Produk*, Jakarta: Panta Rei, hal. 28

maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi”.

#### **4. Hak Dan Kewajiban Pelaku Usaha**

Dalam Pasal 6 Undang-Undang Perlindungan Konsumen pelaku usaha mempunyai hak sebagai berikut:

- 1) 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.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen tidak hanya mengatur hak pelaku usaha saja, tetapi juga mengatur mengenai kewajiban pelaku usaha. Dalam Pasal 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen kewajiban pelaku usaha, antara lain:

- 1) beritikad baik dalam melakukan kegiatannya;
- 2) memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- 3) memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- 4) menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- 5) memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- 6) memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.

## **C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian**

### **1. Pengertian Perjanjian**

Sudikno Mertokusumo, yaitu perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Beberapa pengertian perjanjian yang telah dikemukakan, pengertian yang dikemukakan Sudikno Mertokusumo lebih sesuai untuk mendefinisikan hukum perjanjian, karena dalam suatu perjanjian harus terdapat dua pihak atau lebih yang melakukan hubungan hukum berdasarkan kata sepakat sesuai Pasal 1320

KUHPerdata<sup>32</sup>. Menurut R. Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu<sup>33</sup>.

Pengertian Perjanjian diatur di dalam Pasal 1313 KUHPerdata. Pasal 1313 KUHPerdata menyatakan “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang diartkan dalam perjanjian bahwa: “Suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.” Berdasarkan beberapa pengertian mengenai perjanjian maka dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam suatu perjanjian minimal harus terdapat dua orang pihak, dimana kedua belah pihak saling bersepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum tertentu dan didalam suatu perjanjian itu maka sudah pasti akan melahirkan suatu perikatan<sup>34</sup>.

Dengan demikian adanya suatu perjanjian maka dengan otomatis melahirkan suatu perikatan yang secara mutlak mengikat terhadap para pihak-pihak yang sepakat membuat perjanjian. Perjanjian dapat dikatakan sama dengan persetujuan, karena di dalamnya memaknai kesepakatan atau persetujuan mengenai suatu hal. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya<sup>35</sup>.

---

<sup>32</sup> Sudikno Mertokusumo. (2009). *Hukum Acara Perdata Indonesia/*. Yogyakarta: Liberty, hal. 78

<sup>33</sup> R. Subekti. (2007). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Arga Printing, , hal. 146.

<sup>34</sup> H. S. Salim. (2008). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika, hal.160

<sup>35</sup> R. Subekti, *Op., Cit.*,hal. 147.

## 2. Syarat-Syarat Perjanjian

Syarat sah perjanjian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah: Kesepakatan para pihak, Kecakapan para pihak, Suatu hal tertentu, Sebab yang halal. Syarat-syarat perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, sebagai berikut:

- 1) Kesepakatan para pihak berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak. Kesepakatan ini harus bebas dari paksaan, penipuan, dan kekhilafan.
- 2) Kecakapan para pihak berarti para pihak yang membuat perjanjian harus cakap. Seseorang dianggap cakap jika telah dewasa, sehat pikirannya, dan tidak bersuami bagi wanita.
- 3) Suatu hal tertentu berarti apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak.
- 4) Sebab yang halal berarti perjanjian yang dibuat harus tidak dilarang.

Menurut R. Subekti mengelompokkannya menjadi dua, yaitu syarat subjektif untuk syarat pertama dan kedua serta syarat objektif untuk syarat yang ketiga dan keempat, yaitu<sup>36</sup>:

### 1) Syarat Subjektif

Syarat subjektif perjanjian berkenaan dengan subjek hukum atau pihak-pihak yang terikat atau yang melakukan perjanjian. Pasal 1340 KUHPerdata

---

<sup>36</sup> *Ibid.*, hal. 17.

dinyatakan bahwa perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya. Namun, terkait dengan subjek atau pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian, KUHPerdara membedakan menjadi tiga golongan, yaitu: pihak yang mengadakan perjanjian, para ahli waris dan mereka yang mendapat hak daripadanya serta pihak ketiga.

Syarat subjektif yang kedua adalah mengenai kecakapan bertindak dari para pihak. Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum. Artinya, pihak-pihak yang membuat perjanjian haruslah mereka yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum, seperti yang ditegaskan di dalam Pasal 1329 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa tiap orang berwenang membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu.

## 2) Syarat Objektif

Syarat objektif perjanjian berkenaan dengan objek dari perikatan. Objek perikatan merupakan segala sesuatu yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak yang bersangkutan, yang dinamakan prestasi (pokok perjanjian). Dalam hal ini, prestasi adalah sesuatu yang menjadi kewajiban dari debitur dan apa yang menjadi hak dari kreditur.

Syarat objektif yang pertama mengharuskan suatu prestasi harus dapat ditentukan atau mengenai suatu hal tertentu (*certainty*). Artinya, dalam mengadakan perjanjian, apa-apa yang menjadi hak dan kewajiban para pihak harus dapat ditentukan sehingga dapat dilaksanakan. Dalam hal ini, pokok

perjanjian dapat berupa barang ataupun jasa. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Syarat objektif yang kedua, yaitu suatu sebab yang halal, berkaitan dengan isi perjanjian itu sendiri, apakah perjanjian itu bertentangan dengan hukum, ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak.

### **3. Pengertian Perjanjian Jual Beli**

Menurut Pasal 1457 KUPerdata, perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Konsumen harus terlebih dahulu mengajukan tuntutan langsung kepada pelaku usaha yang bersangkutan. Pelaku usaha yang bersangkutan wajib memberi jawaban atas tuntutan tersebut. Jawaban dapat berupa penolakan atas tuntutan konsumen atau berupa pemenuhan tuntutan ganti kerugian yang diajukan oleh konsumen atau tidak memberi tanggapan sama sekali. Setelah konsumen menerima jawaban yang berisi penolakan atau pelaku usaha tidak memberi tanggapan atas tuntutan itu, maka konsumen dapat mengajukan gugatan melalui Pengadilan.

Berdasarkan pengertian yang diberikan Pasal 1457, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu:

- 1) Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli;
- 2) Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Berdasarkan hukum perdata, jual-beli (*koop en verkoop*) adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu

kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.<sup>37</sup> Menurut Salim H.S. perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli di dalam perjanjian yang dibuat antara pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut<sup>38</sup>. Unsur yang terkandung dalam defenisi tersebut adalah :

- 1) Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli
- 2) Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga
- 3) Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli<sup>39</sup>.

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi, jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar<sup>40</sup>.

---

<sup>37</sup> Soedharyo Soimin. (2011) *Kitab Undang–Undang Hukum Perdata*. Jakarta : Sinar Grafika, Cetakan Kesepuluh, hal. 72.

<sup>38</sup> H.S. Salim . *OP., Cit.*, hal. 49.

<sup>39</sup> Dhira Utara Umar. (2020). “*Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata*”, *Lex Privatum* Vol. 8. No. 1.

<sup>40</sup> Dwi Aprilia Arum Damayani. (2020). “*Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*”, *Lex Privatum* Vol. 8. No. 2.

#### 4. Wanprestasi

Wanprestasi merupakan terminologi dalam hukum perdata yang artinya ingkar janji (tidak menepati janji), yang diatur dalam Buku ke III BW. Wanprestasi harus didasari adanya suatu perjanjian atau perikatan, baik perjanjian tersebut dibuat secara lisan atau tertulis, baik dalam bentuk perjanjian di bawah tangan atau dalam akte otentik, tanpa dilandasi perjanjian atau perikatan tidak dapat dinyatakan wanprestasi melainkan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigdaad*). Pihak yang dirugikan karena tidak dipenuhinya suatu prestasi dapat mengajukan gugatan keperdataan<sup>41</sup>.

Menurut Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya jani untuk wanprestasi<sup>42</sup>.

Menurut I. Ketut Oka Setiawan, pada umumnya hak dan kewajiban yang lahir dari perikatan dipenuhi oleh pihak-pihak. Akan tetapi, dalam praktik terdapat salah satu pihak tidak mematuhi apa yang menjadi kewajibannya dan hal tersebut dikatakan dengan ‘wanprestasi’<sup>43</sup>. Menurut I Ketut Oka Setiawan, bentuk-bentuk wanprestasi, adalah<sup>44</sup>:

---

<sup>41</sup> Yahman. (2016). *CARA MUDAH MEMAHAMI WANPRESTASI DAN PENIPUAN Dalam Hubungan Kontrak Komersial*. Jakarta: Prenadamedia Grup.

<sup>42</sup> Wirjono Prodjodikoro. (2012). *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur Pustaka, hal. 17.

<sup>43</sup> I Ketut Oka Setiawan. (2016). *Hukum Perikatan. Cetakan Pertama*. Jakarta: Sinar Grafika, hal. 207

<sup>44</sup> *Ibid.*, hal.19

- 1) Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya. Dengan perkataan lain, terlambat melakukan prestasi. Artinya, meskipun prestasi itu dilaksanakan atau diberikan, tetapi tidak sesuai dengan waktu penyerahan dalam perikatan. Prestasi yang demikian itu disebut juga kelalaian.
- 2) Tidak memenuhi prestasi. Artinya, prestasi itu tidak hanya terlambat, tetapi juga tidak bisa lagi dijalankan. Hal semacam ini disebabkan karena:
  - a) Pemenuhan prestasi tidak mungkin lagi dilaksanakan karena barangnya telah musnah;
  - b) Prestasi kemudian sudah tidak berguna lagi, karena saat penyerahan mempunyai arti yang sangat penting. Misalnya, pasangan gaunpengantin untuk dipakai pada waktu perkawinan, apabila tidak diserahkan pada waktu sebelum perkawinan, maka penyerahan kemudian tidak mempunyai arti lagi.
- 3) Memenuhi prestasi tidak sempurna. Artinya, prestasi diberikan tetapi tidak sebagaimana mestinya. Misalnya, prestasi mengenai penyerahan satu truk kacang kedelai berkualitas nomor 1, namun yang diserahkan adalah kacang kedelai yang berkualitas nomor 2.

Wanprestasi atau tidak terpenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja melakukan wanprestasi bisa terjadi

karena tidak memiliki kemampuan untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut<sup>45</sup>.

Konsekuensi hukum dari wanprestasi meliputi kompensasi kerugian, pembatalan kesepakatan, peralihan risiko, dan biaya peradilan. Terdapat empat dampak hukum yang timbul karena wanprestasi, yaitu kewajiban untuk mengganti kerugian, pembatalan perjanjian, transfer risiko, dan biaya persidangan<sup>46</sup>:

- a) Meminta penyelesaian perjanjian, walaupun penyelesaian tersebut sudah melewati batas waktu yang ditentukan.
- b) Meminta kompensasi atas kerugian yang diderita karena pelaksanaan perjanjian tidak tepat waktu atau tidak sesuai dengan ketentuan yang seharusnya.
- c) Menginginkan pelaksanaan perjanjian dan meminta penggantian kerugian akibat keterlambatan pelaksanaan perjanjian.

---

<sup>45</sup> P.N.H. Simanjuntak. (2018) Hukum Perdata Indonesia, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018), hlm 289

<sup>46</sup> Saskia Andhryani Hasibuan, Faisal, *Op., Cit.*

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Pengaturan Hukum Perlindungan Konsumen Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah**

##### **1. Pengertian dan Dasar Hukum Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Rumah**

Perjanjian jual beli rumah adalah perjanjian tertulis yang dibuat antara penjual dan pembeli rumah. Perjanjian ini mengatur syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan jual beli rumah, seperti harga, identitas pihak-pihak yang terlibat, batas waktu pelaksanaan, dan lain-lain. Berbagai permasalahan hukum antara konsumen dengan pihak pengembang (*developer*) seperti ketidaksesuaian antara gambar rumah dalam brosur/teknis bangunan dengan kondisi rumah ketika ditempati oleh konsumen. Sehingga dalam pelaksanaan pre project selling ini diperlukan adanya perlindungan hukum yang diberikan terhadap konsumen apabila nantinya terdapat permasalahan-permasalahan yang merugikan kedua belah pihak<sup>47</sup>.

Menurut Philipus M. Hadjon perlindungan hukum adalah kumpulan peraturan atau kaidah yang dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut. Sedangkan menurut Muchsin perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subjek-subjek hukum melalui peraturan perundang undangan yang berlaku dan dipaksakan

---

<sup>47</sup> Ikhlas Muhammad, Fadlan Fadlan, Christiani Prasetyasari, Siti Nurkhotijah, *Op. Cit*

pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Menurut Muchsin perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subjek-subjek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu<sup>48</sup>:

a) Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran

b) Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Dasar hukum yang mengatur mengenai perjanjian jual beli yaitu Pasal 1457 hingga Pasal 1518 KUHPerdara yang merupakan undang-undang yang mengatur berbagai aspek hukum perdata, termasuk mengenai perjanjian jual beli. Dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan dapat diketahui bahwa dari tanggung jawab pengembang atau *developer* dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah antara *developer* dengan konsumen biasanya meliputi kelengkapan dokumen dan fasilitas sebagaimana telah di perjanjikan oleh *developer*.

Perlindungan konsumen merupakan perangkat hukum yang diciptakan untuk melindungi dan terpenuhinya hak konsumen. Pasal 1 angka (1) Undang-Undang

---

<sup>48</sup> Andalusia, Linda Elmis, Neneng Oktarina, (2023). "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan Dengan Sistem *Pre Project Selling* Di Sumatera Barat". Unes Jurnal Of Swara Justisia, Vol.1, No.4.

Nomor 8 Tahun 1999 tentang UUPK mendefinisikan “perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen” yang dimana pengertian dari perlindungan konsumen menyatakan “segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum dan perlindungan kepada konsumen”. diharapkan sebagai bentuk untuk tindakan sewenang-wenang yang biasa merugikan konsumen. Terkait dalam pembelian perumahan yang tidak sesuai iklan dipasarkan. Undang-Undang Pasal 8 ayat (1) huruf f UUPK diatur bahwa pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut.

Perlindungan terhadap konsumen dalam jual beli rumah apabila pelaku usaha tidak melakukan prestasi yang telah disebutkan dalam perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak. Didalam UUPK juga disebutkan kewajiban pelaku usaha atau disebut dengan pelaku/pihak pembangun, yaitu terdapat pada Pasal 7 UUPK, yang berbunyi:

- a) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b) Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;

- d) Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen mengatur dengan lebih rinci dan pasti mengenai perlindungan konsumen atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana diatur dalam pasal - pasal tersebut. Sehingga kedudukan konsumen sebagai pihak yang lemah dalam permasalahan perjanjian baku tersebut, mendapatkan jaminan atas hak - haknya oleh Negara melalui ketentuan - ketentuan yang ada<sup>49</sup>.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2001 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Perlindungan Konsumen yang memperjelas bagaimana pemerintah membina dan mengawasi pelaksanaan perlindungan konsumen. Regulasi ini memastikan bahwa hak konsumen tetap terlindungi dan

---

<sup>49</sup> Sheilla Lizty, Kurnia Warman, Anton Rosari. (2024). *Op., Cit.*

memberikan mekanisme bagi konsumen untuk mendapatkan keadilan jika mengalami kerugian akibat wanprestasi oleh pelaku usaha. Adapun bentuk perlindungan terhadap konsumen dalam Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2001 adalah sebagai berikut:

a) Pembinaan Perlindungan Konsumen (Pasal 3 - Pasal 7)

Pemerintah, baik pusat maupun daerah, memiliki tanggung jawab dalam pembinaan perlindungan konsumen, yang meliputi:

- 1) Edukasi dan Penyuluhan Konsumen untuk meningkatkan kesadaran terhadap hak dan kewajiban mereka.
- 2) Pemberian Informasi yang Akurat mengenai barang dan jasa yang beredar di pasar.
- 3) Fasilitasi Penyelesaian Sengketa Konsumen, baik melalui pengadilan maupun di luar pengadilan seperti Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).

b) Pengawasan terhadap Pelaku Usaha (Pasal 8 - Pasal 15)

Pemerintah melakukan pengawasan untuk memastikan pelaku usaha mematuhi aturan perlindungan konsumen, dengan cara:

- 1) Pengawasan Administratif: Memeriksa apakah pelaku usaha memenuhi standar hukum dan ketentuan dalam UUPK.
- 2) Pemeriksaan Produk dan Jasa: Melakukan uji kelayakan produk yang dijual kepada konsumen.

3) Tindakan Hukum terhadap Pelanggaran: Jika pelaku usaha terbukti melanggar, dapat dikenakan sanksi administratif hingga pidana sesuai dengan UUPK.

c) Tanggung Jawab Pemerintah dalam Perlindungan Konsumen

Peraturan Pemerintah No. 58 Tahun 2001 membagi tanggung jawab perlindungan konsumen kepada:

- 1) Pemerintah Pusat (Pasal 16 - Pasal 18). Menetapkan kebijakan perlindungan konsumen. Melakukan pengawasan nasional terhadap pelaku usaha. Mengembangkan sistem informasi dan edukasi bagi konsumen.
- 2) Pemerintah Daerah (Pasal 19 - Pasal 22). Mengimplementasikan kebijakan perlindungan konsumen di wilayahnya. Membantu penyelesaian sengketa konsumen melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Melakukan pengawasan terhadap pelaku usaha lokal.

Perlindungan konsumen juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Pemukiman yaitu pada Pasal 134 yang berbunyi “Kewajiban pengembang perumahan untuk menyerahkan rumah sesuai dengan spesifikasi yang dijanjikan. Pada Pasal 135 “Pengembang wajib memberikan dokumen legalitas kepada pembeli rumah”. Pada Pasal 151 “Pemerintah dan pemerintah daerah bertanggung jawab dalam pengawasan dan penyelesaian permasalahan perumahan”.

Berdasarkan uraian penjelasan di atas konsumen sebagai pembeli rumah yang ditawarkan oleh pelaku usaha sebagai penyedia barang, namun kenyataanya

pengembang tidak membangun atau membangun tetapi terlambat atau membangun tetapi tidak sesuai yang dijanjikan dalam perjanjian maka dapat dikatakan telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi. Jika konsumen dirugikan akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah, berdasarkan KUH Perdata, konsumen berhak menuntut ganti rugi, biaya, dan bunga (Pasal 1243) serta dapat menuntut pembatalan perjanjian (Pasal 1266).

Berdasarkan pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, hak-hak konsumen dijelaskan dalam sebagai berikut :

- a) Hak akan menerima dokumen yang menjadi jaminan selama perjanjian kreditnya sudah lunas;
- b) Hak untuk memilih dan mendapatkan barang dan/atau jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan oleh ;
- c) Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam memakai barang dan/atau jasa;
- d) Hak atas informasi yang benar dan jelas mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- e) Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan secara patut dan lain-lain.

## **2. Bentuk-Bentuk Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Rumah**

Wanprestasi adalah kegagalan atau kelalaian dalam melaksanakan kewajiban sesuai dengan perjanjian antara kreditur dan debitur, yang dapat terjadi baik secara sengaja maupun tidak sengaja. Seorang debitur dianggap melakukan wanprestasi jika

tidak memenuhi kewajibannya atau melakukannya terlambat, tidak sesuai dengan yang telah disepakati. Akibat hukum dari wanprestasi dapat mencakup kewajiban untuk mengganti kerugian yang diderita oleh kreditur. Selain itu, wanprestasi dapat menyebabkan berbagai konsekuensi hukum seperti pembatalan perjanjian atau pemutusan hubungan hukum antara para pihak, dan dapat menimbulkan litigasi yang mengarah pada keputusan pengadilan untuk penegakan hak dan kewajiban yang telah dilanggar<sup>50</sup>.

Pada umumnya jual beli rumah melalui pengembang dilakukan dalam 3 (tiga) tahap, yaitu penawaran, persetujuan dan pembayaran. Kemudahan yang diberikan dalam pembelian rumah melalui pengembang adalah pembeli dapat menentukan sendiri type, harga dan cara pembayaran kepada pengembang. Meskipun tahapan ini sudah di buat sedemikian rupa menyangkut sistem pembayaran terhadap pembelian rumah namun dalam kenyataannya banyak sekali hal hal yang muncul berkaitan dengan pembelian tersebut yang berujung pada wanprestasi. Mengacu pada jenis wanprestasi ada empat wanprestasi yang dapat terjadi dalam suatu perjanjian antara para pihak, yaitu<sup>51</sup>:

- a) Tidak melakukan apa yang telah disanggupi untuk dilaksanakannya;
- b) Melakukan apa yang telah dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya;

---

<sup>50</sup> Sandrarina Hertanto, Gunawan Djajaputra. (2024). "Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli". *Unnes Law Review*, Vol. 6, No. 4.

<sup>51</sup> Cut Rizky Mulya, Mustakim. (2022). "Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Peranjanjian Jual Beli Rumah Antara Pengembang Dengan Pembeli (Studi Kasus Pada CV. CALATRAVA)". *Jurnal Ilmiah Mahasiswa, Bidang Hukum Keperdataan* : Vol. 6, No.4.

- c) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya

Adapun bentuk wanprestasi dari pihak penjual dalam jual beli property tanah serta rumah, yaitu<sup>52</sup> :

- a) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan; Pihak penjual tidak menyelesaikan pengerjaan Rumah seperti yang dijanjikan oleh Tergugat, Penggugat selalu menunggu sampai satu tahun rumah tersebut tidak selesai juga.
- b) Tidak Melaksanakan apa yang dijanjikannya sebelumnya yaitu Pihak penjual tidak melakukan pengerjaan rumah

Berdasarkan pemaparan diatas, maka peneliti menyimpulkan beberapa bentuk wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang disepakati dalam perjanjian. Dalam jual beli rumah, bentuk wanprestasi meliputi:

- a) Keterlambatan Serah Terima Rumah. Pengembang tidak menyerahkan rumah sesuai dengan waktu yang dijanjikan.
- b) Kualitas Rumah Tidak Sesuai Perjanjian. Rumah yang diterima tidak sesuai spesifikasi yang dijanjikan dalam kontrak.
- c) Dokumen Kepemilikan Tidak Diserahkan. Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tidak diberikan kepada pembeli.

---

<sup>52</sup> Vanzay Hanafi, Adawiyah Nasution, Halimatul Maryani, Dikko Ammar. "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Property Tanah Dan Bangunan Dengan Sistem Inden(Studi Kasus Di CV. RUZAIN ANUGERAH MULIA)". *Neraca Keadilan*. Vol. 2, No.1.

- d) Perumahan Tidak Sesuai Izin. Pengembang menjual rumah di lahan yang bermasalah atau belum memiliki izin yang sah.

### **3. Upaya Hukum bagi Konsumen dalam Menghadapi Wanprestasi**

Dalam transaksi jual beli properti, KUH Perdata mengatur asas kebebasan berkontrak dan itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian. Namun, dalam praktiknya, konsumen sering kali tidak memahami isi perjanjian dengan baik karena perjanjian tersebut disusun oleh pihak pengembang yang lebih berpengalaman dan memiliki sumber daya hukum yang lebih besar. Hal ini menciptakan ketidakadilan bagi konsumen, yang sering kali merasa terpaksa menerima syarat-syarat kontrak yang tidak menguntungkan. Banyak yang tidak mengetahui bagaimana cara mengajukan keluhan atau tuntutan hukum jika terjadi pelanggaran. Bagi konsumen yang berupaya mencari penyelesaian melalui jalur hukum, prosesnya cenderung lambat dan membutuhkan biaya yang tidak sedikit. Ini menyebabkan banyak konsumen memilih untuk tidak menempuh jalur hukum dan lebih memilih menyelesaikan masalah secara informal, meskipun sering kali tanpa hasil yang memuaskan<sup>53</sup>.

Berdasarkan hal tersebut, maka peneliti menyimpulkan berdasarkan ketentuan hukum dan beberapa penelitian terdahulu, maka konsumen dapat melakukan upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian

---

<sup>53</sup> Sasma Datar Nadeak, Akbar Alwi Rambe, Joharsah, Dian Mandayani Ananda Nst, Yeltriana. (2024). "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Transaksi Jual Beli Properti Di Medan Berdasarkan KUH Perdata". Judge : Jurnal Hukum Vol. 05, No. 03, doi.org/10.54209/judge.v5i03.802

Jual Beli rumah dengan pihak *Developer*, konsumen memiliki beberapa mekanisme hukum untuk menuntut haknya sebagai berikut:

a) Gugatan Perdata

Konsumen dapat mengajukan gugatan perdata berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata untuk meminta ganti rugi akibat wanprestasi. Hak konsumen untuk membatalkan perjanjian jika wanprestasi merugikan secara signifikan.

b) Pengaduan ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)

BPSK dapat menyelesaikan sengketa secara mediasi, arbitrase, atau konsiliasi. Berdasarkan Pasal 49 UUPK, BPSK berwenang memberikan keputusan yang mengikat.

c) Laporan ke Otoritas Pemerintah

Konsumen dapat melapor ke Kementerian PUPR atau instansi terkait untuk tindakan administratif terhadap pengembang.

d) Tuntutan Pidana (Jika Ada Unsur Penipuan)

Jika pengembang dengan sengaja menipu konsumen, mereka dapat dijerat dengan Pasal 378 KUHP tentang Penipuan.

Berdasarkan pemaparan diatas maka peneliti menarik kesimpulan bahwa pengaturan hukum di Indonesia sudah cukup memberikan perlindungan terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli rumah. Namun, implementasi di lapangan masih memiliki kendala yang perlu diperbaiki. Untuk itu, perlu ada peningkatan dalam aspek pengawasan, penegakan hukum, dan edukasi bagi konsumen agar lebih terlindungi dari praktik wanprestasi oleh pengembang.

**B. Mekanisme penyelesaian wanprestasi dalam Perjanjian jual beli rumah antara konsumen dengan pelaku usaha.**

**1. Dasar Hukum Penyelesaian Wanprestasi dalam Jual Beli Rumah**

Berdasarkan KUH Perdata telah memberikan perlindungan yang memadai bagi konsumen, terutama dalam hal hak untuk mendapatkan barang sesuai perjanjian (Pasal 1234 KUH Perdata) dan kewajiban pengembang untuk memenuhi janji dalam perjanjian jual beli. Namun, penerapan perlindungan ini masih sering diabaikan, dan konsumen yang dirugikan sering kali kesulitan menuntut hak-haknya karena proses hukum yang rumit dan mahal. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen melengkapi KUH Perdata dengan memberikan landasan yang lebih spesifik terkait hak-hak konsumen dan kewajiban pengembang sebagai pelaku usaha. Namun, banyak konsumen terkhususnya di Kota Medan yang belum sepenuhnya menyadari hak-hak mereka di bawah UU Perlindungan Konsumen, terutama yang berasal dari kalangan menengah ke bawah, belum mendapatkan sosialisasi yang cukup terkait hak-hak mereka<sup>54</sup>.

Mekanisme penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah diatur dalam beberapa peraturan hukum, antara lain sebagai berikut:

a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata):

- 1) Pasal 1238: Wanprestasi terjadi ketika debitur tidak memenuhi kewajibannya setelah diberikan peringatan resmi.

---

<sup>54</sup> Sasma Datar Nadeak, Akbar Alwi Rambe, Joharsah, Dian Mandayani Ananda Nst, Yeltriana. *Op., Cit.*

- 2) Pasal 1243: Kreditur (pihak yang dirugikan) berhak menuntut ganti rugi.
  - 3) Pasal 1267: Pihak yang dirugikan dapat memilih empat bentuk tuntutan: Pemenuhan perjanjian. Pembatalan perjanjian. Ganti rugi. Kombinasi dari tiga tuntutan tersebut.
- b) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK)
- 1) Pasal 4: Konsumen berhak mendapatkan barang atau jasa yang sesuai dengan perjanjian.
  - 2) Pasal 45: Konsumen yang dirugikan dapat mengajukan gugatan, baik melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) maupun pengadilan.
- c) Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- 1) Pasal 134: Pengembang wajib menyerahkan rumah sesuai dengan perjanjian.
  - 2) Pasal 151: Pemerintah bertanggung jawab dalam pengawasan dan penyelesaian permasalahan perumahan.

## **2. Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah**

Mekanisme penyelesaian sengketa antara konsumen dan pelaku usaha dalam perjanjian jual beli rumah, dapat dilakukan melalui beberapa mekanisme penyelesaian sebagai berikut:

- a) Penyelesaian Secara Non-Litigasi (Di Luar Pengadilan)

Penyelesaian sengketa tanpa melalui pengadilan bertujuan untuk menghemat waktu dan biaya, serta menjaga hubungan baik antara konsumen dan pelaku usaha<sup>55</sup>.

#### 1) Negosiasi atau Musyawarah

Konsumen dan pengembang berunding secara langsung untuk mencapai solusi yang menguntungkan kedua belah pihak. Jika disepakati, hasil negosiasi dituangkan dalam kesepakatan tertulis.

#### 2) Mediasi

Jika negosiasi gagal, mediasi dapat dilakukan dengan bantuan pihak ketiga yang netral, seperti notaris atau lembaga mediasi. Mediasi dapat dilakukan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).

#### 3) Arbitrase

Penyelesaian melalui lembaga arbitrase jika dalam perjanjian jual beli rumah terdapat klausul arbitrase. Putusan arbitrase bersifat final dan mengikat kedua belah pihak.

#### b) Penyelesaian Secara Litigasi (Melalui Pengadilan)

Jika penyelesaian di luar pengadilan tidak membuahkan hasil, konsumen dapat menempuh jalur hukum melalui gugatan ke pengadilan sebagai berikut<sup>56</sup>.

##### 1) Mengajukan Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri

---

<sup>55</sup> Sheilla Lizty, Kurnia Warman, Anton Rosari. (2024). *Op., Cit.*

<sup>56</sup> Anissa Gita Prasiwi, I Gusti Ngurah Adnyana, Dewi Ayu Rahayu, Dhaniar Eka Budiastanti. (2024). "Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen". *Bhirawa Law Journal*, Volume 4, Issue 1.

Berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum. Pengadilan dapat memutuskan pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, atau pemberian ganti rugi.

## 2) Gugatan Pidana (Jika Ada Unsur Penipuan)

Jika pengembang dengan sengaja menipu konsumen, bisa dijerat dengan Pasal 378 KUHP tentang Penipuan. Konsumen dapat melaporkan kasus ini ke kepolisian atau kejaksaan untuk proses hukum lebih lanjut.

### **3. Mekanisme Pengaduan dan Penyelesaian Sengketa Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah**

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur tentang Penyelesaian Sengketa. Adapun Penyelesaian Sengketa yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 pasal 45, antara lain:

- a) Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum;
- b) Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa;
- c) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam Undang-undang.

d) Apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa<sup>57</sup>.

Berdasarkan ketentuan undang-undang dan penelitian terdahulu maka peneliti merumuskan, yang mana jika konsumen mengalami kerugian akibat pelaku usaha yang tidak memenuhi kewajiban (wanprestasi), maka dapat mengajukan pengaduan melalui:

a) Laporan ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)

BPSK menangani sengketa dengan mekanisme mediasi, konsiliasi, atau arbitrase.

b) Laporan ke Pemerintah Daerah atau Kementerian Terkait

Jika terdapat pelanggaran besar yang memerlukan tindakan administratif lebih lanjut.

c) Gugatan ke Pengadilan Negeri

Jika penyelesaian melalui jalur non-litigasi tidak membuahkan hasil.

Berdasarkan pemaparan diatas maka peneliti menganalisa dan menyimpulkan bahwa penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah dapat dilakukan melalui mekanisme non-litigasi seperti negosiasi, mediasi, atau arbitrase, serta melalui litigasi di pengadilan jika upaya di luar pengadilan gagal.

---

<sup>57</sup> *Ibid.*

**C. Sanksi Bagi Pelaku Usaha Yang Wanprestasi Dalam Putusan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN Mdn.**

**1. Hak Dan Kewajiban Pelaku Usaha**

Pelaku usaha dalam Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan Konsumen adalah setiap orang perorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi. Setiap orang atau badan hukum yang ikut dalam penyediaan barang hingga sampai ke tangan konsumen, sifat pressional dibebankan kepada pelaku usaha dalam menjalankan usahanya, agar dapat bertanggung jawab atas segala perbuatannya kepada konsumen<sup>58</sup>. Hak-Hak Pelaku Usaha Diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen:

1. 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;

---

<sup>58</sup> Fajar Nugroho Handayani. 2020. Pengguna Klausula Baku Yang Dilarang Menurut Hukum Perlindungan Konsumen. Jawa Timur: Uwais Inspirasi Indonesia. hlm.11

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 perundangundangan lainnya.

Kewajiban Pelaku Usaha diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen:

1. Bertindak baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
2. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
4. Menjamin mutu barang dan/atau jasa diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
5. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberikan jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
6. Memberikan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
7. Memberikan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Tanggung Jawab pelaku usaha diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 pada Pasal 19 yang berbunyi:

1. Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan dan pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
2. Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.
4. Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan
5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Apabila terjadi wanprestasi terhadap perjanjian jual beli rumah yang sebelumnya telah disepakati oleh pihak penjual dan pembeli, apabila konsumen merasa dirugikan akibat pihak *developer* sebagai pelaku usaha melakukan wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah disepakati sebelumnya maka akibat hukumnya pihak konsumen dapat menuntut tanggungjawab dari pihak

*developer*. Tuntutan wanprestasi dapat berupa pembatalan perjanjian, pemenuhan perjanjian, pembayaran ganti rugi, pembatalan perjanjian dengan ganti rugi, pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi<sup>59</sup>.

Konsekuensi hukum dari wanprestasi meliputi kompensasi kerugian, pembatalan kesepakatan, peralihan risiko, dan biaya peradilan. Terdapat empat dampak hukum yang timbul karena wanprestasi, yaitu kewajiban untuk mengganti kerugian, pembatalan perjanjian, transfer risiko, dan biaya persidangan<sup>60</sup>:

- a) Meminta penyelesaian perjanjian, walaupun penyelesaian tersebut sudah melewati batas waktu yang ditentukan.
- b) Meminta kompensasi atas kerugian yang diderita karena pelaksanaan perjanjian tidak tepat waktu atau tidak sesuai dengan ketentuan yang seharusnya.
- c) Menginginkan pelaksanaan perjanjian dan meminta penggantian kerugian akibat keterlambatan pelaksanaan perjanjian

Berdasarkan uraian diatas maka penulis juga berpendapat akibat hukum yang timbul jika pelaku usaha sebagai penyedia barang dalam hal ini perumahan melakukan wanprestasi atas objek yang telah disepakati antara konsumen dan penyedia barang maka konsumen berhak mengajukan tuntutan terhadap pelaku usaha berupa:

- a) pemenuhan perjanjian.

---

<sup>59</sup> Ketut Ayu Lestari, I Nyoman Darmadha. (2018). WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SUSUN MELALUI PEMESANAN (PRE-PROJECT SELLING)\*. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, 4(3), 1-13.

<sup>60</sup> Saskia Andhryani Hasibuan, Faisal, *Op., Cit.*

- b) pembayaran ganti rugi.
- c) pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi.

**2. Sangsi Pelaku Usaha Dalam Putusan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN Mdn.**

Berdasarkan analisis hukum peneliti pada Putusan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN Mdn. PT Anugrah Multi Sumatera dan PT. Wiraland Property Group dapat dikenakan sanksi perdata, administratif, dan pidana karena terbukti melakukan wanprestasi dan melanggar hak konsumen. Penggugat dapat menuntut ganti rugi, meminta pembatalan perjanjian, atau menempuh jalur hukum untuk mendapatkan haknya. Namun berdasarkan putusan hakim yang tertuang dalam Putusan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN Mdn yang menyatakan sebagai berikut:

- a) Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa oleh karena Tergugat I (*Bursa Property*) tidak juga menyerahkan Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli rumah dan tidak juga membuat Addendum, maka secara hukum Tergugat I (*Bursa Property*) dinyatakan sebagai Penjual yang beretikat buruk dan melanggar Pasal 1320 jo. Pasal 1335 jo. Pasal 1454 KUHPerdata jo Pasal 4 dan Pasal 7 Undang-undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ( dalil posita gugatan point 32)
- b) Menimbang, bahwa dalam pasal 4 dan pasal 7 Undang-Undang No.8Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen secara hukum dikwalifikasikan Sebagai suatu Perbuatan Melanggar Hukum (*Ontrecht Matigedaad*) bukan perbuatan ingkar janji ;

c) Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, menurut penilaian Majelis Hakim Gugatan Penggugat tersebut adalah kabur, sebab Penggugat telah menggabungkan gugatan wanprestasi dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (*Ontrecht Matigedaad*) dan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1875/K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 menyebutkan : “bahwa kumulasi gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji/wanprestasi tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara terpisah”.

d) Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankeljk verlaard*) oleh karena gugatan kabur.

Berdasarkan uraian pertimbangan majelis hakim diatas maka permohonan yang diajukan oleh konsumen ditolak oleh majelis hakim karna dianggap kabur, karna gugatan yang diajukan adalah bentuk perbuatan melawan hukum, sementara yang menjadi permasalahan adalah wanprestasi atau ingkar janji yang dilakukan oleh pihak *developer*. Sehingga gugatan dianggap kabur karena kumulasi gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji/wanprestasi tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara terpisah.

Melalui hal tersebut mengindikasikan lemahnya pemahaman konsumen yang dirugikan oleh pihak pelaku usaha terkait ketentuan dan regulasi hukum yang mengatur tentang perjanjian dan perlindungan konsumen. Banyak yang tidak mengetahui bagaimana cara mengajukan keluhan atau tuntutan hukum jika terjadi pelanggaran. Hal ini membuat konsumen berada dalam posisi yang lemah ketika

mengajukan tuntutan di pengadilan. KUH Perdata mengatur bahwa dalam transaksi jual beli, baik penjual maupun pembeli memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Dalam konteks jual beli properti, Pasal 1457 KUH Perdata mendefinisikan jual beli sebagai suatu perjanjian di mana penjual menyerahkan suatu barang dan pembeli membayarnya dengan harga yang telah disepakati. Namun, Perdata dalam transaksi jual beli properti masih belum optimal, terutama dalam melindungi konsumen. KUH Perdata memberikan hak kepada konsumen untuk menuntut pemenuhan perjanjian atau bahkan pembatalan kontrak apabila pengembang tidak memenuhi kewajibannya<sup>61</sup>.

Mengacu dari kronologi kasus sengketa yang terjadi melalui uraian kasus dalam Putusan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN Mdn, yang mana kasus tersebut dijabarkan sebagai berikut:

- a) Sengketa antara Eka sapta Ginting, S.H dengan PT Anugrah Multi Sumatera dan PT. Wiraland Property Group, duduk perkara kasus pada putusan bermula pada bulan Juni 2009 antara Penggugat dan Tergugat I (Bursa Property Group) telah membuat Perjanjian Pembelian 1 (satu) unit rumah Type 36 dengan luas tanah 6 x 17 meter di perumahan “Sejohor Baru Yasmin Blok 54 No 23” yang terletak di Jln. Luku I Simalingkar, Bahwa harga rumah tersebut adalah Rp 64.000.000 dengan membayar Down Payment (DP) sebesar Rp 6.000.000 dan cicilan Rp 6.000.000/bulan selama 8 (delapan) kali pembayaran.

---

<sup>61</sup> Sasma Datar Nadeak, Akbar Alwi Rambe, Joharsah, Dian Mandayani Ananda Nst, Yeltriana. *Op., Cit.*

- b) Selanjutnya setelah melunasi *Booking Fee* dan *Down Payment* (CP) ke III sebesar Rp 16.000.000, kedua belah pihak sepakat dan menandatangani Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli dengan No : 0132/PPJB/SBY/IV/2010; dan Tergugat I menyatakan bahwa rumah siap untuk ditempati dalam tempo 6 (Enam) bulan sejak dimulai cicilan Pertama. Hingga sampai pembayaran cicilan ke-6, rumah Penggugat belum juga selesai sesuai dengan estimasi waktu yang dijanjikan, rumah yang disepakati hanya pondasi rumah saja. Setelah kejadian tersebut, Penggugat mengajukan komplain ke Tergugat I, dan Tergugat I meminta tempo 2 bulan lagi untuk menyelesaikan rumah Penggugat. Namun setelah 2 bulan rumah penggugat juga belum selesai, akhirnya Tergugat I menawarkan kepada Penggugat untuk mengganti dan memindahkan rumah Penggugat ke Blok 30 No 21 yang pembangunan rumahnya sudah mencapai 60%.
- c) Pada tanggal 15 Desember 2017 Penggugat ditelepon oleh Tergugat I dan menyatakan bahwa rumah Penggugat telah selesai dan siap untuk ditempati, akan tetapi rumah Penggugat tidak layak untuk dihuni karena bangunannya sudah kumuh dan banyak bangunannya yang telah rusak, dindingnya telah retak-retak dan terkelupas, pintu dan jendela telah kropos, air bersih (PAM) dan listrik hingga belum terpasang. Berdasarkan hal tersebut diangkat sebagai perbuatan wanprestasi/cidera janji yang dilakukan oleh Tergugat I (Bursa Property) sebagaimana diatur dalam Pasal 1236 BW (untuk prestasi

memberikan sesuatu) dan Pasal 1239 BW (untuk prestasi berbuat sesuatu) maka Peggugat mengalami kerugian baik secara Materil dan Moril

Maka berdasarkan kronologi kasus tersebut jika mengacu pada ketentuan dan undang-undang, peneliti menyimpulkan pihak *developer* telah melakukan wanprestasi yaitu berdasarkan ketentuan undang-undang sebagai berikut:

a) Dasar Hukum yang Dilanggar

Berdasarkan kronologi sengketa antara Eka Sapta Ginting, S.H. dengan PT Anugrah Multi Sumatera dan PT. Wiraland Property Group, dapat disimpulkan bahwa terdapat unsur wanprestasi atau cedera janji dari pihak *develop*. Hal ini diatur dalam beberapa ketentuan hukum, antara lain:

1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Pasal 1236 KUHPerdata: “Jika suatu prestasi yang harus diberikan berupa sesuatu barang tertentu, dan barang itu telah musnah atau tidak dapat diserahkan sebagaimana mestinya karena kelalaian debitur, maka debitur bertanggung jawab untuk mengganti kerugian.” Dalam kasus ini, rumah yang dijanjikan tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian awal (baik dari segi waktu penyelesaian maupun kualitas bangunan).

Pasal 1239 KUHPerdata: “Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, jika si berhutang tidak memenuhi kewajibannya, berakibat penggantian biaya, kerugian, dan bunga.” *Developer* gagal memenuhi kewajiban untuk membangun rumah sesuai

waktu dan kualitas yang telah disepakati, sehingga menimbulkan kerugian bagi pembeli.

Pasal 1243 KUHPerdara: “Penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, baru mulai diwajibkan apabila si berhutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukan hanya dapat diberikan atau dilakukan dalam waktu yang telah dilampaui.” Dalam kasus ini, pihak penggugat telah beberapa kali memberikan kesempatan kepada tergugat untuk menyelesaikan rumahnya, tetapi tetap tidak dipenuhi, sehingga tergugat dapat diminta mengganti kerugian.

## 2) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Pasal 4: Hak-hak konsumen, termasuk hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengonsumsi barang atau jasa. Dalam hal ini, penggugat tidak mendapatkan haknya karena rumah yang disediakan dalam kondisi tidak layak huni.

Pasal 19 ayat (1): Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian akibat barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.

Pasal 62: Jika terbukti melakukan pelanggaran terhadap hak konsumen, pelaku usaha dapat dikenakan sanksi pidana dengan ancaman penjara maksimal 5 tahun atau denda hingga Rp 2 miliar.

### b) Sanksi bagi *Developer*

Berdasarkan pelanggaran hukum di atas, *developer* dapat dikenakan beberapa sanksi, yaitu:

1) Sanksi Perdata

a) Ganti Rugi (Pasal 1243 KUHPerdata)

*Developer* dapat diminta untuk mengganti kerugian materil (kerugian finansial seperti harga rumah dan biaya tambahan) dan moril (kerugian akibat ketidaknyamanan, stres, dan waktu yang terbuang).

b) Pembatalan Perjanjian

Penggugat dapat mengajukan pembatalan perjanjian jual beli rumah dan meminta pengembalian seluruh uang yang telah dibayarkan.

2) Sanksi Administratif (UU Perlindungan Konsumen)

a) Peringatan tertulis dari lembaga berwenang.

b) Denda administratif sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

c) Pencabutan izin usaha, jika *developer* terbukti melakukan pelanggaran secara berulang dan merugikan konsumen.

3) Sanksi Pidana

Jika *developer* terbukti dengan sengaja melakukan penipuan atau menyalahi aturan dalam bisnis properti, mereka dapat dikenakan pidana berdasarkan Pasal 62 UU Perlindungan Konsumen, yaitu:

a) Pidana penjara maksimal 5 tahun

b) Denda maksimal Rp 2 miliar

c) Langkah Hukum bagi Penggugat

Langkah hukum yang peneliti rumuskan supaya konsumen dapat menempuh jalur dan langkah hukum yang dapat ditempuh adalah sebagai berikut:

- 1) Mengajukan Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian.
- 2) Melaporkan ke Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) atau Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) untuk menindaklanjuti pelanggaran hak konsumen.
- 3) Melaporkan ke Kepolisian atau pihak yang berwajib jika terdapat unsur penipuan dalam perjanjian jual beli.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan maka dapat disusun kesimpulan sebagai berikut:

1. Pengaturan hukum perlindungan konsumen terhadap dalam Perjanjian Jual Beli Rumah tertuang dalam Undang-Undang KUH Perdata konsumen berhak menuntut ganti rugi, biaya, dan bunga (Pasal 1243). Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 pada Pasal 4 yang menjelaskan tentang hak-hak konsumen. Peraturan Pemerintah No. 58 Tahun 2001 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Perlindungan Konsumen pada Pasal 3- Pasal 22. dan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Pemukiman pada Pasal 134, Pasal 135 dan Pasal 151
2. Mekanisme penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui Penyelesaian Secara Non-Litigasi (Di Luar Pengadilan) yaitu dengan cara Negosiasi atau Musyawarah, Mediasi dan Arbitrase. Penyelesaian Secara Litigasi (Melalui Pengadilan) yaitu dengan Mengajukan Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri cara, Gugatan Pidana (Jika Ada Unsur Penipuan).
3. *Developer* dapat dikenakan beberapa sanksi seperti Sanksi Perdata, yaitu Ganti Rugi (Pasal 1243 KUHPerdata) Pembatalan Perjanjian. Sanksi Administratif (UU Perlindungan Konsumen) yaitu Peringatan tertulis dari lembaga berwenang. Denda administrative sesuai dengan ketentuan yang berlaku,

Pencabutan izin usaha, dan jika *developer* terbukti melakukan pelanggaran secara berulang dan merugikan konsumen. Sanksi Pidana berdasarkan Pasal 62 UU Perlindungan Konsumen, yaitu Pidana penjara maksimal 5 tahun, Denda maksimal Rp 2 miliar.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil temuan penelitian yang dilakukan maka dapat disusun saran kepada pihak-pihak sebagai berikut:

### **1. Penguatan Regulasi dan Penegakan Hukum**

Pemerintah melalui Kementerian PUPR dan Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) perlu menyusun *regulasi turunan* atau pedoman teknis secara spesifik mengatur standar perjanjian jual beli rumah. Dengan mengeluarkan *standar baku perjanjian* jual beli rumah (termasuk klausul perlindungan konsumen), agar *developer* tidak membuat pasal-pasal sepihak.

### **2. Optimalisasi Peran Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa**

Konsumen perlu diarahkan dan difasilitasi untuk menyelesaikan sengketa melalui LAPS atau Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) secara lebih efektif sebelum menempuh jalur pengadilan. Pemerintah daerah bersama BPSK menyediakan sistem pengaduan secara online serta mempercepat waktu penyelesaian sengketa agar tidak berlarut dan berujung dipengadilan. Membuat dan menyusun daftar hitam (*blacklist*) *developer* yang terbukti wanprestasi dan dipublikasikan secara nasional di situs resmi Kementerian PUPR dan BPKN.

### **3. Edukasi Konsumen dan Kewajiban Developer**

Kepada konsumen disarankan sebelum melakukan transaksi, konsumen wajib memverifikasi legalitas developer dan proyek perumahan, berkonsultasi dengan ahli hukum atau notaris untuk memastikan bahwa tidak terdapat klausul yang merugikan dalam perjanjian jual beli rumah, konsumen wajib memverifikasi legalitas developer dan proyek perumahan melalui instansi terkait. Dan saran kepada developer untuk menyediakan *leaflet hukum* berisi hak dan kewajiban konsumen dan developer, serta risiko hukum bila terjadi wanprestasi yang ditandatangani sebagai lampiran perjanjian secara transparan dan jelas.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

- I Ketut S., O. (2016). *Hukum Perikatan, Cetakan Pertama*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Handayani, F., N. (2020). *Pengguna Klausula Baku Yang Dilarang Menurut Hukum Perlindungan Konsumen*. Jawa Timur: Uwais Inspirasi Indonesia
- Koto, I. & Faisal. (2022). *Buku Ajar Hukum Perlindungan Saksi dan Korban*. Medan: UMSU Press
- Kristiyanti, C., T., S. (2018). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Sinar Grafik.
- Marzuki, P., M. (2019). *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana
- Mashdurohatun, A. (2019). *Hukum Perlindungan Konsumen (Kajian Teori dan Praktik)*. Portal Jurnal Universitas Islam Sultan Agung.
- Mertokusumo, S. (2009). *Hukum Acara Perdata Indonesia/*. Yogyakarta: Liberty
- Miru A. & Yodo, S. (2015), *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Grafindo Persada.
- Muhaimin (2020) *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press
- Nasution, Az. (2012), *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Jakarta: Diadit Media.
- Prodjodikoro, W. (2012). *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur Pustaka.
- Rajagukguk, E. (2010), *Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandung: Mandar Maju.
- Salim H., S. (2008) *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Shidarta (2016), *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, Jakarta: PT Grasindo.
- Siahaan, N.H.T. (2005). *Hukum Konsumen, Perlindungan Konsumen, dan Tanggung Jawab Produk*. Jakarta: Panta Rei.

- Sidabalok, J. (2006) *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia Dengan Pembahasan Atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Simanjuntak, P., N., H. (2018). *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Soekanto, S. (2014), *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Pers
- Soesilo. (2020). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek Cetakan Tahun: 2020*. Yogyakarta: Pustaka Buana.
- Soimin, S. (2011) *Kitab Undang–Undang Hukum Perdata*. Jakarta : Sinar Grafika, Cetakan Kesepuluh.
- Subekti, R. (2007). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Arga Printing.
- Sugiyono, (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, R & D*. Bandung: CV Alfabeta.
- Sunggono, B. (2015). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Syawali H., & Imaniyati, N., S. (2010), *Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandung: Mandar Maju.
- Tim Penyusun (2016), *Buku Ajar Hukum Perlindungan Konsumen*, Denpasar: Fakultas Hukum Universitas Udayana.
- Widjaja, K., M., G. (2005). *Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Widjaja, G. & Yani, A. (2013), *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Yahman. (2016). *CARA MUDAH MEMAHAMI WANPRESTASI DAN PENIPUAN Dalam Hubungan Kontrak Komersial*. Jakarta: Prenadamedia Grup

#### **Jurnal Dan Karya Ilmiah:**

- Andalusia, Linda E. Neneng O. (2023). “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan Dengan Sistem *Pre Project Selling* Di Sumatera Barat”. Unes Jurnal Of Swara Justisia, Vol.1, No.4

- Bustamar, (2016). “Sengketa Konsumen Dan Teknis Penyelesaiannya Pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (Bpsk),” *JURIS (Jurnal Ilmiah Syariah)* Vol. 14, No. 1.
- Damayani, D., A., A. (2020). “Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”, *Lex Privatum*. Vol. 8. No. 2.
- Fauzi, A. dan Koto, I. (2022). “Tanggung Jawab Pelaku Usaha terhadap Konsumen Terkait dengan Produk Cacat”, *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*. Vol 4, No. 3.
- Hasibuan, S., A. & Faisal. (2024). “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Jual Beli Tiket Konser Coldplay Secara Online”, *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 3.
- Hanafi, F. Nasution, A. Halimatul M, Dikko A. “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Property Tanah Dan Bangunan Dengan Sistem Inden(Studi Kasus Di CV. RUZAIN ANUGERAH MULIA)”. *Neraca Keadilan*. Vol. 2, No.1.
- Hertanto, S., & Gunawan D. (2024). “Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli”. *Unnes Law Review*, Vol. 6, No. 4
- Ikhlas, M. Fadlan, Prasetiasari, C. Nurkhotijah, S. (2023) “Analisis Yuridis Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Rumah (Juridical Analysis of Default Settlement in House Sale and Purchase Agreements)”. *Jurnal Studi Multidisiplin Ilmu*. Vol 1, No 2.
- Khairunnisa, N. (2024), “Penyelesaian sengketa perjanjian jual beli rumah melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kab. Bandung tahun 2022-2023”. *Sarjana thesis, UIN Sunan Gunung Djati Bandung*.
- Lestari, K., A. & I Nyoman Darmadha. (2018). WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SUSUN MELALUI PEMESANAN (PRE-PROJECT SELLING). *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, 4(3), 1-13.
- Lizty, S. Warman, k. Rosari, A. (2024). “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Jual Beli Perumahan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Proses Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan di Kota Medan”, *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 3.
- Mulya, C., R. & Mustakim. (2022). “Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Peranjian Jual Beli Rumah Antara Pengembang Dengan Pembeli (Studi Kasus Pada

CV. CALATRAVA). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa, Bidang Hukum Keperdataan* : Vol. 6, No.4.

Nadeak, S., D. Rambe, A., A. Joharsah, Nasution, D., M., A. Yeltriana. (2024). “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Transaksi Jual Beli Properti Di Medan Berdasarkan KUH Perdata”. *Judge : Jurnal Hukum* Vol. 05, No. 03, doi.org/10.54209/judge.v5i03.802.

Prassiwi, A., G. & I Gusti Ngurah A., Rahayu, D., A. Budiastanti, D., E. (2024). “Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen”. *Bhirawa Law Journal*, Volume 4, Issue 1.

Puspitasari, Y. (2020). “Penyimpangan Klausula Baku Yang Terdapat Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah,” *Notaire*. Vol. 3, No. 2.

Safrihayati, U., Prananingtyas, P. (2022). “Tanggung Jawab *Developer* Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus Di Perumnas Semarang II).” *NOTARIUS*, Vol. 15, No. 1.

Umar, D., U. (2020). “Penerapan Asas Konsesualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata”, *Lex Privatum*. Vol. 8. No. 1.

Wajdi. Wijaya, A., P. Muhlizar. (2024 ). “Harmuzan, Mega Kartika, Penerapan Hukum Perdata dalam Penyelesaian Sengketa Properti di Medan: Studi Kasus Pengadilan Negeri Medan”, *Judge : Jurnal Hukum* Vol. 05, No. 03.

### **Undang-Undang**

Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 350/MPP/Kep/12/2001

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Putusan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN Mdn

Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2001 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Perlindungan Konsumen

Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

**Website:**

Badan Pusat Statistik, “Jumlah Penduduk Pertengahan Tahun (Ribuan Jiwa), 2021-2023,” 2023, <https://www.bps.go.id/indicator/12/1975/1/jumlah-penduduk-pertengahantahun.html>, diakses pada 06 November 2024.