

**PELINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS
PEMBAYARAN UANG MUKA YANG DIBATALKAN SEPIHAK
OLEH PIHAK DEVELOPER**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

M. FAIZAL AULIA

2006200337



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

MEDAN

2024



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 umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata -1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Rabu**, Tanggal **27 September 2024**, Jam **08.30 WIB** sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang :

MENETAPKAN

NAMA : **M. FAIZAL AULIA**
NPM : **2006200337**
PRODI / BAGIAN : **HUKUM/ HUKUM PERDATA**
JUDUL SKRIPSI : **PELINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS PEMBAYARAN UANG MUKA YANG DIBATALKAN SEPIHAK OLEH PIHAK DEVELOPER**

Dinyatakan : (**A-**) Lulus Yudisium Dengan Predikat **Sangat Baik**
() Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang
() Tidak Lulus

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

PANITIA UJIAN

Ketua

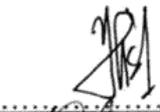
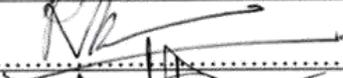
Sekretaris


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


Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H
NIDN : 018047901

Anggota Penguji :

1. Nurhilmiyah, S.H., M.H.
2. Hj. RABIAH Z. HARAHAH, SH., M.H
3. Dr. Tengku Erwinsyahbana, S.H., M.Hum

1. 
2. 
3. 



FAKULTAS HUKUM

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 **Rabu** tanggal **27 September 2024**. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : M. FAIZAL AULIA
NPM : 2006200337
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : PELINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS
PEMBAYARAN UANG MUKA YANG DIBATALKAN SEPIHAK
OLEH PIHAK DEVELOPER
Penguji :
1. Nurhilmiyah, S.H., M.H. NIDN. 0014118104
2. Hj. RABIAH Z. HARAHAP, SH., M.H NIDN. 0120076501
3. Dr. Tengku Erwinsyahbana, S.H., M.Hum NIDN. 0006076814

Lulus, dengan nilai A-, Predikat Sangat Baik

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar **Sarjana Hukum (SH)**.

PANITIA UJIAN

Ketua

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

Sekretaris

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

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : PELINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS
PEMBAYARAN UANG MUKA YANG DIBATALKAN
SEPIHAK OLEH PIHAK DEVELOPER

Nama : M. FAIZAL AULIA

NPM : 2006200337

Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Perdata

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 27 September 2024

Dosen Penguji

		
<u>(Nurhilmiyah, S.H., M.H)</u> NIDN : 0014118104	<u>(Hj. Rabiah Z. Harahap, SH., M.H)</u> NIDN : 0120076501	<u>(Dr. Tengku Erwinsyahbana, S.H., M.H)</u> NIDN : 0006076814

Disahkan Oleh :
Dekan Fakultas Hukum UMSU



Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN : 012287502



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

Bila menjawab 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. Faizal Aulia
NPM : 20062000337
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PELINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS
PEMBAYARAN UANG MUKA YANG DIBATALKAN
SEPIHAK OLEH PIHAK DEVELOPER
PENDAFTARAN : TANGGAL 13 September 2024

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


NURHILMIYAH, S.H., M.H
NIDN. 0014118104



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 umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

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

Nama : M. FAIZAL AULIA
NPM : 2006200337
Prodi/Bagian : HUKUM / HUKUM PERDATA
Judul skripsi : PELINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS
PEMBAYARAN UANG MUKA YANG DIBATALKAN
SEPIHAK OLEH PIHAK DEVELOPER
Dosen Pembimbing : NURHILMIYAH, S.H., M.H.
(NIDN. 0014118104)

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 13 September 2024

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

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

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



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 📘 [umsumedan](#) 📷 [umsumedan](#) 🐦 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : M. FAIZAL AULIA
NPM : 2006200337
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PELINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS
PEMBAYARAN UANG MUKA YANG DIBATALKAN SEPIHAK
OLEH PIHAK DEVELOPER

Disetujui untuk disampaikan kepada
Panitia ujian skripsi

Medan, 11 September 2024

Dosen Pembimbing


UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya
NURHILMIYAH, S.H., M.H.
NIDN : 0014118104



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bina Masyarakat Untuk Masa Depan
Dengan Keterbacaan

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

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAK-PT/Akred/PT/RI/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : M. Faizal Aulia
NPM : 2006200337
Program Studi/Bagian : Hukum/Hukum Perdata
Judul Skripsi : Pelindungan Hukum Bagi Konsumen Atas
Pembayaran Uang Muka Yang Dibatalkan Sepihak
Oleh Pihak Developer
Pembimbing : Nurhilmiyah, S.H.,M.H

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	20-06-2024	Penyerahan Draft Proposal untuk diperiksa	
2	01-07-2024	Bimbingan mengenai Pergantian Pivisi huruf pada proposal	
3	03-07-2024	Penyerahan Berkas Revisi sekaligus ACC Seminar	
4	07-08-2024	Bimbingan Revisi Seminar proposal Pergantian Judul	
5	30-08-2024	Penyerahan Draft Skripsi untuk diperiksa	
6	04-09-2024	Perbaikan poin-poin yang ditandai	
7	05-09-2024	Bimbingan Perbaikan yang diperbaiki	
8	10-09-2024	Bedah buku	
9	11-09-2024	ACC untuk disidangkan	

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.

Medan, 11 September 2024

Diketahui:
Dekan Fakultas Hukum

Dosen Pembimbing

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, SH., M.Hum.

NIDN: 0122087502

Nurhilmiyah, S.H.,M.H

NIDN: 0014118104



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 📘 [umsumedan](#) 📷 [umsumedan](#) 🐦 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

NAMA : M. FAIZAL AULIA
NPM : 2006200337
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PELINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS PEMBAYARAN UANG MUKA YANG DIBATALKAN SEPIHAK OLEH PIHAK DEVELOPER

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, 13 September 2024

Saya yang menyatakan,



M. FAIZAL AULIA
NPM. 2006200337

KATA PENGANTAR

حَمْدُ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تُهَّ كَا وَبَرَ اللّهِ حَمَّةٌ وَرَ عَلَيكُمْ السَّلَامُ

Pertama kali penulis mengucapkan terima kasih dan bersyukur kepada Allah SWT karena sudah memberikan Rahmat dan Hidayah sehingga penulis bisa selesai ataupun menyelesaikan tugas akhir ini, yang bisa diketahui bahwasannya Skripsi/tugas akhir ini adalah syarat untuk Mahasiswa menyelesaikan pembelajarannya yang ada di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, oleh sebab itu penulis membuat skripsi berjudul: Pelindungan Hukum Bagi Konsumen atas Pembayaran Uang Muka Yang dibatalkan Sepihak Oleh Pihak Developer.

Penulis sadari tugas akhir ini jauh akan dari kata-kata sempurna, oleh sebab itu penulis mohon maaf jika ada salah dalam susunan kata membuat tugas ini, penulis berharap agar tugas skripsi ini akan berguna bagi yang mau membaca agar mendapat banyak wawasan didalam ilmu Hukum yaitu Hukum Perdata. Dengan menyelesaikan tugas skripsi ini tidak lupa penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada para pihak yang telah memberikan semangat kepada penulis akan pembuatan tugas akhir yaitu skripsi ini.

Terima kasih kepada yang paling utama dan sangat istimewa akan orang yang sangat berharga dan sangat berjasa berkorban untuk hidup penulis, akan selalu menjadi sosok panutan dan akan banyak inspirasi bagi penulis selama penulis hidup yaitu yang paling dan sangat diutamakan, sosok perempuan yang

sangat hebat akan hidup penulis yaitu, Bunda Budi Ariani, beliau memberikan akan seluruh kasih sayang melebihi apapun kepada penulis, wanita yang sangat berjasa tanpa tanda jasa mendidik serta mengajarkan segalanya yang akan bermanfaat kepada penulis dan juga, ayah penulis Zainal, memberikan pelajaran hidup yang sangat berarti bagi Penulis untuk berkembangnya di bidang akademik dan Non akademik. Allah SWT agar senantiasa selalu melindunginya dan selalu memberikannya sehat dalam rohani maupun jasmani dan memberikan rezekinya lebih banyak untuk kedua orang tua penulis.

Dengan selesainya tugas skripsi yang penulis kerjakan ini, izinkan penulis sebagai Penulis mengucapkan banyak terima kasih untuk yang berarti bagi penulis:

1. Terhadap kedua orang tua penulis yang sangat penulis sayangkan dan penulis hormati tidak pernah menyerah dalam mendidik penulis memberi semangat dan doa untuk penulis.
2. Seorang yang sangat dihormati bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara;
3. Dekan Fakultas Hukum bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum., di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara;
4. Wakil dekan I Fakultas Hukum bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H., di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara;
5. Wakil dekan II Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H., di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara;
6. Seorang dosen yang sangat berarti bagi penulis yaitu sebagai

pembimbing Ibu Nurhilmiah, S.H., M.H., Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera utara

7. Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Ibu Nurhilmiah, S.H., M.H., di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara;
8. Ikut serta juga ibu dan bapak dosen yang sudah mengajar di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera;
9. Terima kasih untuk para Staff Biro Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara karena telah mengasih dan memberikan layanan administrasi yang berjasa kepada penulis maupun Mahasiswa lain;
10. Terima kasih untuk teman dan juga sahabat seperjuangan penulis karena sangat berperan untuk bantu serta memotifasi penulis untuk dapat menyelesaikan tugas skripsi dengan sangat sempurna.

Penulis berharap agar semoga tugas akhir skripsi yang penulis kerjakan sangat berguna tidak hanya untuk penulis, akan juga untuk yang membaca. Semoga Allah memberikaan segala limpahan Taufiq dan Hidayah-Nya terhadap kita semua.

كَاتِبُهُ وَبَرَكَتُ اللَّهِ خَمَّةٌ وَرَ عَلَيْهِمُ وَالسَّلَامُ

Medan, 10 September 2024
Hormat penulis

M. Faizal Aulia
Npm: 2006200337

ABSTRAK

Pelindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pembayaran Uang Muka Yang Dibatalkan Sepihak Oleh Pihak Developer

M. Faizal Aulia

Pelindungan hukum bagi konsumen bentuk dari layanan yang diberikan badan hukum kepada masyarakat untuk dilindungi. Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan pelindungan setiap konsumen dalam pembelian barang dan jasa. Tujuan penelitian ini agar mengetahui apakah UUPK dapat membantu masyarakat menangani kasus yang sering kali terjadi tentang pembayaran yang sudah diberikan namun di batalkan oleh pihak developer secara sepihak.

Metode penelitian yang penulis gunakan yaitu metode penelitian normatif, dengan melihat pendekatan ilmu perundang-undangan dan sifatnya deskriptif dan juga menggunakan data bahan hukum sekunder dan primer untuk teknik pengumpulan data.

Hasil Penelitian menyatakan bahwasannya uang muka yang sudah diberikan bisa dikembalikan jika pembatalan tersebut dibatalkan oleh pihak *developer* karena terjadi perbuatan melawan hukum terdapat dalam Pasal 1464 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH-Per). Jika penjual tidak mau mengganti kerugian maka pelaku usaha dapat dilaporkan Badan Penyelesaian Sengketa konsumen.

**Kata Kunci: Ilmu Perundangan tentang Perlindungan Hukum Konsumen,
dan *Down Payment***

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK	iv
DAFTAR ISI.....	v
BAB I	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah.....	5
2. Tujuan Penelitian	5
3. Faedah Penelitian	6
B. Definisi Operasional	6
C. Keaslian Penelitian.....	9
D. Metode Penelitian	11
1. Jenis Penelitian.....	11
3. Sifat Penelitian	11
4. Pendekatan Penelitian.....	12
5. Sumber Data	12
5. Alat Pengumpulan Data.....	13
6. Analisis Data.....	14
BAB II.....	15
TINJAUAN PUSTAKA	15

A. Pelindungan Hukum Terhadap Konsumen.....	15
1. Pelindungan Hukum	15
2. Pengertian Konsumen.....	16
3. Hukum Pelindungan Konsumen.....	17
4. Penyelesaian Sengketa Konsumen.....	20
B. Perumahan	21
1. Perumahan Menurut Hukum.....	21
2. Penyelenggaraan Perumahan	21
3. Hak dan Kewajiban Penyelenggara Perumahan.....	22
C. Jual Beli	23
D. Pembelian Perumahan Dengan Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli...25	
E. Pembayaran Uang Muka/ <i>Down Payment</i>	27
F. Wanprestasi
BAB II.....	30
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	30
A. Pelindungan Hukum Konsumen Terhadap Jual Beli Perumahan	30
1. Undang-Undang Hukum Pelindungan Konsumen	33
2. Peran Pemerintah Upaya Untuk Pelindungan Terhadap Konsumen Yang... Membeli Perumahan.....	42
3. Pelindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli..... Perumahan.....	45
B. Uang Muka Atau <i>Down Payment</i> Yang Diberikan Terhadap Terjadinya..... Pembatalan Sepihak Oleh Pihak <i>Developer</i>	49

1. Status Uang Muka jika Pembatalan Transaksi Pembelian Dibatalkan.....	
Sepihak	50
C. Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan Jika Pihak Developer Tiba-Tiba.....	
Membatalkan Pembelian Rumah Secara Sepihak	58
1. Gugatan Menurut Hukum Acara Perdata Di Indonesia	62
2. Penyelesaian Sengketa Konsumen Dengan Gugatan Perdata	65
BAB IV.....	70
Kesimpulan Dan Saran.....	70
A. Kesimpulan	70
B. Saran	72
DAFTAR PUSTAKA.....	74

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Republik Indonesia adalah negara yang didasarkan atas hukum (*Rechtsstaats*), bukan negara yang didasarkan atas kekuasaan belaka (*Machtsstaat*).¹ Konsep negara hukum biasa di ketahui bahwa yang harus menjadi panglima yang ada di dalam seluruh dinamika kehidupan kenegaraan adalah hukum, bukan politik maupun ekonomi. Penegakan adalah simbol dari hukum yang harus lebih aktif dalam mewujudkan cita-cita dari sebuah negara hukum.

Persoalan hukum dilihat dari berbagai pilihan penegakan hukum kehidupan masyarakat. Sebenarnya, hukum diadakan untuk menghadirkan sebuah keadilan, kebaikan, dan keberpihakan kepada kepentingan masyarakat luas. Tetapi dipenulisngkan penegakan hukum lebih berorientasi pada sebuah kepentingan yang berkuasa dibandingkan kepentingan rakyat. Tidak diketahui, dalam hukum kita sedang mengalami persoalan akut, yang telah memperluas. Hal nyata ini bisa dilihat, ketika hukum direduksi pada persoalan-persoalan prosedural semata, tanpa melihat aspek-aspek lainnya. Seharusnya, hukum harus diletakkan pada tujuan dan cita-cita yang lebih luas dalam konteks reformasi hukum. Melalui sebuah gerakan studi kasus hukum kritis sebagai sebuah praktik diskursif yang berupaya untuk melepaskan hukum dari jeratan positivisme.²

¹ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. di dalam batang tubuh yaitu pada Pasal 1 ayat (3) UUD 1945.

² Laurensius Arliman S. "Mewujudkan Penegakan Hukum Yang Baik Di Negara Hukum Indonesia" Volume 11 Nomor 1, November 2020, Halalaman 2.

Pada sekarang ini, perumahan yaitu hal wajib harus dimiliki oleh tiap orang. Oleh karena itu, pengusaha membuka lapangan bisnis membuat perumahan. Selain itu membuka bisnis dibidang perumahan sangat menjanjikan. kebutuhan terhadap rumah mengalami peningkatan pesat, terutama pada masyarakat di kota maupun di desa disebabkan jumlah penduduknya yang sangat memadai.³ Tak sedikit pula banyak orang yang memiliki keinginan hanya saja terkendala oleh biaya. Hadirnya konsep bisnis perumahan membuat banyak orang tertarik untuk membeli rumah melalui pembayaran angsuran ataupun kredit. Kebutuhan akan rumah juga dapat dilihat dari perwujudan konsitusi Indonesia khususnya pada Pasal 28 huruf H Undang-Undang Dasar 1945 yaitu:⁴

1. Hak hidup sejahtera lahir maupun batin, mempunyai tempat tinggal, dan adanya lingkungan hidup yang baik maupun sehat.
2. Hak agar mendapat kemudahan dan adanya perlakuan khusus agar memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai berbagai persamaan dan keadilan.
3. Hak dalam jaminan sosial untuk memungkinkan pengembangan dalam dirinya secara menyeluruh sebagai manusia yang bermartabat.
4. Hak mempunyai hak milik pribadi dalam hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sesukanya oleh siapapun.

³ Rani Shafira & Jeane Neltje Saly “*Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum Dari Perbuatan Wanprestasi Oleh Developer / Pengembang Sesuai Dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*” Vol.II.No.01. 2020, Halaman 2.

⁴ Undang-Undang Dasar 1945. Ketentuan Pasall 28H merupakan hasil amendemen ke-2 Undang-Undang Dasar 1945, sebagai hasil Sidang Tahunan Majelis Permusyawaratan Rakyat Tahun 2000 tanggal 7-8 Agustus 2000.

Pembayaran dengan cara menggunakan kredit mempermudah konsumen membeli rumah agar memiliki keuntungan bagi para pelaku bisnis di bidang perumahan. Oleh karena itu, para pelaku usaha perumahan cukup banyak, oleh karenanya banyak timbul permasalahan. Salah satu permasalahan yang sering sekali terjadi adalah pembatalan sepihak oleh pelaku usaha. Banyak konsumen yang mengeluh terkait dengan pembatalan sepihak oleh penjual yang dilakukan oleh konsumen.

Para konsumen merupakan kumpulan yang rentan diperlihatkan oleh para pelaku usaha, oleh karena itu, diperlukan sebuah aturan hukum yang melindungi konsumen. Pihak yang memiliki kedudukan lebih baik memiliki peluang besar untuk melakukan penyalahgunaan di suatu keadaan (*misbruik van omstandighegen*). Oleh dari itu perlunya suatu peraturan yang mengatur yaitu, perlindungan bagi konsumen/pembeli yang tidak mendapatkan haknya diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.⁵ Pertimbangan atau alasan dibentuknya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah bahwa pembangunan ekonomian nasional pada era globalisasi mestilah dapat mendukung tumbuhnya dunia bisnis sehingga mampu menghasilkan bermacam barang dan/atau jasa yang memiliki kandungan teknologi yang dapat mempertinggi kesejahteraan masyarakat banyak dan sekaligus mendapatkan kepastian atas barang dan/atau jasa yang diperoleh dari perdagangan tanpa mengakibatkan kerugian konsumen. Walaupun sudah diatur hak konsumen secara jelas dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen dan

⁵ Henry P. Panggabean, 1992, "*Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandighegen) sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian: Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda*", Yogyakarta: Kanisius, Halaman 5

pastinya konsumen dan pelaku usaha akan menyandarkan transaksi tersebut berdasarkan perjanjian jual beli yang terjadi antara konsumen/pembeli dan pelaku usaha (*Developer*) dan salah satu unsur yang terdapat dalam perjanjian yaitu adanya itikad baik.

Kasus yang terjadi pada pembelian perumahan yang pernah dialami oleh konsumen, pihak *developer* mengiklankan sebuah perumahan yang membuat para konsumen tertarik untuk membeli perumahan tersebut. Sejalan dengan waktu konsumen memesan perumahan tersebut untuk dibeli kepada pihak *developer* dengan membayarkan uang muka yang sudah disepakati oleh pihak *developer*. Namun tidak beberapa lama berlalu pihak *developer* membatalkan perumahan tersebut secara sepihak dan memberikan perumahan tersebut kepada konsumen lain. Sampai saat ini calon pembeli yang dibatalkan secara sepihak berjumlah kurang lebih 10 orang.⁶

Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyatakan bahwa “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik/*good intention*”. Selain itu dalam pasal 7 huruf A Undang-undang Perlindungan konsumen mengatur kewajiban pelaku usaha dimana pelaku usaha harus beritikad baik dalam menjalankan kegiatan usahanya. Para konsumen tergiur pada informasi dari para pihak marketing yang lebih menonjolkan hal-hal terkait fasilitas, terletak strategis, investasi yang menjanjikan karena akan diprediksi harga di lokasi tersebut akan terus meningkat dan tidak akan rugi, tetapi tetap saja di dalam prakteknya, konsumen tetap saja pihak yang akan dirugikan. Pada umumnya konsumen dalam

⁶ “Studi pendahuluan pada calon pembeli yang dibatalkan secara sepihak oleh pihak *developer*”, 23 Mei 2023.

melakukan pembelian perumahan tersebut kurang memperhatikan persyaratan yang legal dan administrasi dalam pembangunan perumahan tersebut. Secara hukum alasan apapun yang menyebabkan tidak dipenuhinya janji pasti akan menimbulkan konsekuensi tersendiri. Berdasarkan pemberitaan yang ada banyak konsumen yang telah melakukan pembayaran namun di batalkan secara sepihak oleh pihak *developer*; hal ini jelas membawa kerugian kepada konsumen.

1. Rumusan Masalah

- a. Bagaimana perlindungan hukum konsumen terhadap jual beli perumahan?
- b. Apakah uang muka yang sudah diberikan bisa kembali jika terjadi pembatalan sepihak oleh *developer*?
- c. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan jika pihak *developer* tiba-tiba membatalkan pembelian rumah secara sepihak?

2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka penelitian ini bertujuan untuk, sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum pembelian terhadap Konsumen.
- b. Untuk mengetahui tanggung jawab *developer* terhadap Konsumen.
- c. Untuk Mengetahui bagaimana jika *developer* membatalkan perumahan tersebut secara sepihak.

3. Faedah Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memiliki faedah baik secara teoritis maupun praktis yaitu:

- a. Secara teoritis dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dibidang ilmu hukum sebagai pedoman dalam kajian mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen atas pembatalan sepihak oleh pihak developer perumahan yang merugikan konsumen karena telah membayar uang muka.
- b. Secara praktis bermanfaat bagi masyarakat terutama khususnya konsumen terhadap pelayanan oleh pihak developer yang disebabkan pembatalan pembelian secara sepihak oleh developer.

B. Definisi Operasional

Definisi Operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan yaitu “Pelindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pembayaran Uang Muka Yang Dibatalkan Sepihak Oleh Pihak Developer” terdapat uraian definisi operasional sebagai berikut:

1. Hukum perlindungan konsumen berada dalam lingkup perekonomian khususnya berkaitan dengan menjalankan bisnis, maka hukum perlindungan konsumen termasuk ke dalam hukum ekonomi khususnya hukum bisnis. Pada hukum perlindungan konsumen dipersoalkan bagaimana ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan menjalankan bisnis sehingga tidak akan merugikan konsumen

dan sebaliknya bagaimana konsumen dapat memperoleh perlindungan secara hukum atas hak-haknya sebagai konsumen.⁷

2. Jual beli dalam arti umum adalah tukar menukar harta dengan harta lain dengan cara mengetahui suatu aturan khusus yang berlaku. Harta yang dimaksud adalah yang disukai oleh manusia secara fitrah dan bisa diambil manfaatnya ketika diperlukan. Bisa disimpulkan bahwa jual beli secara umum adalah akad atau transaksi tukar menukar harta (berupa barang atau uang) dengan harta milik orang lain yang berdampak pada adanya pelepasan kepemilikan dan kepemilikan baru bagi masing-masing pihak.⁸
3. Perumahan adalah gabungan dari beberapa rumah, baik yang dikembangkan oleh pemerintah maupun swasta, berfungsi sebagai tempat tinggal. Perumahan juga memiliki kesan bangunan yang dibangun secara formal dengan izin yang jelas. Beberapa perumahan terkadang dilengkapi dengan adanya sarana dan prasarana yang lengkap yang dikelola oleh pemerintah maupun pengembang. Perumahan juga sebagai cerminan dan perwujudan dari diri pribadi manusia, baik secara perorangan ataupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya dan dapat juga mencerminkan taraf hidup, kesejahteraan, kepribadian, dan peradaban manusia maupun masyarakat, sehingga perumahan tidak hanya dilihat

⁷ Yessy Kusumadewi, 2022, "*Hukum Perlindungan Konsumen*" Yogyakarta: Faza Publishing Halaman 6

⁸ Holilur Rohman, 2020, "*Hukum Jual Beli*", Pamekasan: Duta Media Publishing. Halaman 1-2

sebagai wadah fisik atau sekedar yang dilindungi, tetapi merupakan bagian dari kehidupan kelompok dan keseluruhan lingkungan sosial.⁹

4. *Developer* perumahan adalah seseorang atau instansi yang memiliki tugas mengembangkan dan membuat developer seperti perumahan ataupun apartemen. Tugas *developer* perumahan meliputi pembelian tanah, perencanaan, pembangunan, hingga marketing. Bentuk dari kolaborasi penyelenggaraan pembangunan rumah ini berbentuk kerjasama, bantuan dan bersubsidi. *Developer* bekerjasama dengan bank, untuk pembangunan rumahnya, oleh sebab itu pembangunan prasarana jalan developer mengajukan permohonan bantuan ke pemerintah pusat dan daerah, sedangkan pembangunan sanitasi dan sarana umum lainnya adalah program bantuan ke sekelompok Perangkat Daerah yang sesuai dengan bidangnya masing-masing.
5. Pembatalan sepihak dari suatu perjanjian dapat diartikan sebagai ketidak sediaan salah satu pihak untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dalam perjanjian. Pada saat dimana pihak yang lainnya tetap bermaksud untuk memenuhi prestasi yang telah dijanjikan dan menghendaki untuk tetap memperoleh kontrak prestasi dari pihak yang lainnya. Seperti yang diketahui bahwa perjanjian yang sah, dalam arti memenuhi syarat sah menurut undang-undang, maka berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Seperti yang tercantum dalam pasal 1338 (1) KUH

⁹ Sunarti, 2019, “*Perumahan dan Permukiman*”, Semarang: UNDIP Press, Halaman 8.

Perdata. Sedangkan pada ayat (2) menyebutkan bahwa: “persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat diantara kedua belah pihak, atau dikarenakan alasan-alasan yang dinyatakan oleh undang-undang cukup untuk itu”. Dari pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata tersebut, jelas bahwa suatu perjanjian tidak dapat dibatalkan sepihak, karena jika perjanjian tersebut dibatalkan secara sepihak, berarti perjanjian tersebut tidak mengikat diantara orang-orang yang membuatnya. Jika dilihat dari pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata, maka jelas diatur mengenai syarat akan batal jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Pembatalan tersebut harus dimintakan di pengadilan, hal ini dimaksudkan agar nantinya tidak ada para pihak yang dapat membatalkan perjanjian sepihak dengan alasan salah satu pihak lainnya tersebut tidak melaksanakan kewajibannya (wanprestasi).¹⁰

C. Keaslian Penelitian

Persoalan dalam pembatalan sepihak atau wanprestasi oleh pihak developer sudah sering sekali terjadi di tengah masyarakat. Oleh karena, penulis meyakini telah banyak peneliti-peneiiti sebelumnya yang mengangkat tentang masalah pembatalan sepihak atau wanprestasi oleh pihak developer ini hal yang menarik untuk dilakukan penelitian, namun penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasan yang penulis teliti tentang

¹⁰ Pahlefi, Raffles dan Herlina Manik, “Klausula Pembatalan Sepihak dalam Perjanjian Menurut Peraturan Undang-Undang”, Vol.II, No 2, 2019, Halaman 75.

“Pelindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pembayaran Uang Muka Yang Dibatalkan Sepihak Oleh Pihak developer”

Dari beberapa penelitian yang pernah diangkat oleh para peneliti sebelumnya, ada beberapa judul penelitian yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam skripsi ini, yaitu:

1. Jurnal Rani Shafira, Fakultas ilmu hukum, Universitas Tarumanegara Tahun 2019 dengan judul “Pelindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum Dari Perbuatan Wanprestasi Oleh *developer*/Pengembang Sesuai Dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Pelindungan Konsumen”. Jurnal ini menggunakan metode penelitian normatif yang membahas *developer*/pengembang dalam melanggar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).
2. Wahyu Simon Tampubolon, dengan judul “Upaya Pelindungan Hukum Bagi Konsumen”. Jurnal ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang membahas tentang upaya pelindungan hukum bagi konsumen atas perbuatan wanprestasi dari *developer*.
3. Laurensius Arliman S. dengan Judul “Mewujudkan Penegakan Hukum Yang Baik Di Negara Hukum Indonesia” Jurnal ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang membahas tentang penegakan hukum yang baik di negara hukum.

D. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan digunakan oleh penulis dalam penulisan skripsi ini yaitu suatu jenis penelitian hukum normatif (yuridis normatif). Peneliti hukum normatif bisa juga disebut sebagai penelitian hukum doktrinal. Pada penelitian ini, sering kali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam suatu peraturan perundang-undangan (*law in book*) atau hukum yang dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku masyarakat terhadap apa yang dianggap pantas.¹¹ Adapun yang dimaksud dengan penelitian hukum normatif atau penelitian kepustakaan merupakan jenis penelitian yang mengkaji dan menganalisis suatu karya-karya tulis seperti teori-teori, prinsip-prinsip hukum, peraturan perundang-undangan, dan materi lain yang relevan dengan topik skripsi. Dilakukannya penelitian normatif (yuridis normatif) untuk mengetahui bagaimana Pelindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pembayaran Uang Muka Yang Dibatalkan Sepihak Oleh Pihak developer.

3. Sifat Penelitian

Penelitian hukum bertujuan untuk melihat dan menggambarkan keadaan sesuatu mengenai apa, siapa dan bagaimana keberadaan norma hukum apakah bekerja norma hukum pada masyarakat. Berdasarkan tujuan penelitian hukum tersebut, maka dilihat dari sifatnya, penelitian ini adalah penelitian *Deskriptif*, yaitu penelitian yang bersifat pemaparan, dan

¹¹ Jonaedi Efendi & Johnny Ibrahim, 2021, “ *Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*”, Jakarta: Kencana, Halaman.124.

bertujuan untuk memperoleh suatu gambaran *Deskriptif* lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu, atau mengenai gejala yuridis yang ada, ataupun peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat secara umum.¹²

4. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang akan digunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu pendekatan dari perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang terkait dengan suatu isu hukum yang sedang dibahas (diteliti).¹³ Sedangkan pendekatan kasus (*case approach*) dalam penelitian normatif tujuannya agar mempelajari bagaimana penerapan norma-norma atau kaidah hukum dilakukan dalam praktik hukum, kasus-kasus yang telah diputus sebagaimana yang dapat dilihat dalam yurisprudensi terhadap perkara-perkara yang akan menjadi fokus penelitian.¹⁴

5. Sumber Data

Sumber data penelitian yang penulis gunakan dalam penulisan skripsi ini untuk mengumpulkan data dalam penelitian yang terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer, data primer yang penulis gunakan dalam penulisan skripsi ini terdiri dari:

- 1) Peraturan Perundang-Undangan.

¹² Muhaimin, 2020, “:Metode Penelitian Hukum”, Mataram: Mataram University Press, hlm. 26.

¹³ *Ibid*, hlm. 56.

¹⁴ Jonaedi Efendi & Johnny Ibrahim, *Op.Cit*, hlm. 145-146.

- 2) Undang-Undang Dasar 1945. Ketentuan Pasal 28H merupakan hasil amandemen ke-2.
 - 3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
 - 4) Undang-undang No.1 tahun 2011.
 - 5) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - 6) Undang-undang Hukum perdata buku ke III Tentang jual Beli.
- b. Bahan hukum sekunder, Adapun data sekunder yang penulis gunakan dalam penulisan skripsi ini hal-hal yang relevan dengan materi yang akan penulis bahas dalam penelitian ini seperti buku-buku, jurnal, artikel, hasil penelitian terdahulu, dan karya ilmiah.
- c. Bahan hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan primer dan skunder yaitu berupa kamus hukum, ensiklopedia, indeks majalah hukum, dan lainnya.

5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpul data yang akan digunakan dalam penelitian berupa studi kepustakaan (*library research*)¹⁵ yang dilakukan dengan cara:

- a. Studi Lapangan, yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Perpustakaan Kota, dan Perpustakaan Daerah Sumatera Utara guna menghimpun data sekunder seperti: buku-buku hukum, dokumen,

¹⁵ Faisal, dkk. 2023. *“Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa.* Medan: CV. Pustaka Prima, Halaman 8.

jurnal ilmiah peraturan PerundangUndangan, dan lain sebagainya yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.

- b. Media Internet, yaitu dengan studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara searching melalui media online guna menghimpun data skunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud dan juga mengunjungi beberapa buku online dan jurnal yang ada.

6. Analisis Data

Setelah mengumpulkan data, langkah yang diambil selanjutnya adalah mengolah dan menganalisis data tersebut. Untuk memfokuskan, peneliti tentang data berupa analisis kualitatif.¹⁶ Teknik analisis data yang digunakan adalah teknik analisis kualitatif yang menjabarkan data-data yang diperoleh norma hukum dan teori-teori.

¹⁶ Faisal, dkk, Op,Cit, Halaman 8.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pelindungan Hukum Terhadap Konsumen

1. Pelindungan Hukum

Pelindungan hukum adalah pelindungan yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain dikatakan bahwa pelindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Dalam menjalankan dan memberikan pelindungan hukum dibutuhkan suatu tempat atau wadah dalam pelaksanaannya yang sering disebut dengan sarana pelindungan hukum. Sarana pelindungan hukum dibagi menjadi dua macam yang dapat dipahami, yaitu sarana Pelindungan Hukum Preventif dan sarana pelindungan Hukum Represif.¹⁷

Pelindungan hukum preventif yaitu subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan dan pendapat sebelum suatu keputusan pemerintah untuk mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya auntuk mencegah terjadinya sengketa, dalam Pelindungan hukum preventif artinya tindakan pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya pelindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada

¹⁷ Wahyu Simon Tampubolon, Jurnal Ilmiah “*Upaya Pelindungan Hukum*” Vol. 04. 2019. Halaman 52-53

diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

Pelindungan hukum kepada masyarakat selalu berkaitan erat dengan kekuasaan Lembaga Negara yang meliputi:

1. Legislatif yang bertugas membuat undang-undang. Lembaga legislatif meliputi Dewan Perwakilan Rakyat (DPR), DPD, MPR.
2. Eksekutif yang bertugas menerapkan atau melaksanakan undang-undang. Lembaga eksekutif meliputi presiden dan wakil presiden beserta menteri-menteri yang membantunya.
3. Yudikatif yang bertugas mempertahankan pelaksanaan undang-undang. Lembaga yudikatif terdiri atas Mahkamah Agung (MA), Mahkamah Konstitusi (MK), dan Komisi Yudisial.¹⁸

Dikaitkan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

2. Pengertian Konsumen

Kata konsumen bukanlah hal yang baru dalam masyarakat. Konsumen adalah berarti pemakai yang berasal dari kata “*consumer*.” pengertian ini berkembang yang akhirnya sampai kepada pengertian “korban pemakaian produk yang cacat,” baik korban yang dimaksudkan sebagai pembeli, bukan pembeli tetapi pemakai, bahkan juga korban yang bukan pemakai. Kosumen dilawankan dengan kata produsen atau pelaku

¹⁸ Gerardus Gegen, Aris Prio Agus Santoso, Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum QISTIE “*Perlindungan Hukum Tenaga Kesehatan Di Masa Pandemi Covid-19*”, Vol. 14 No. 2. 2021, Halaman 32.

usaha atau pengusaha, yaitu pihak yang menghasilkan barang dan atau jasa untuk dikonsumsi oleh konsumen.

Istilah kata konsumen berasal dari alih bahasa dari kata *consumer* (Inggris-Amerika) atau *consument/konsumment* (Belanda). Pengertian dari *consumer* atau *consument* itu tergantung dalam posisi mana ia berada. Secara harafiah arti kata *consumer* yaitu setiap orang yang menggunakan barang. Tujuan penggunaan barang atau jasa nanti menentukan termasuk konsumen kelompok mana pengguna tersebut. Begitu pula Kamus Bahasa Inggris-Indonesia memberi arti kata *consumer* sebagai pemakai atau konsumen.¹⁹ Pengertian konsumen dalam arti umum adalah pemakai, pengguna dan atau pemanfaat barang dan/atau jasa untuk tujuan tertentu. Pakar masalah konsumen di Belanda, Hondius menyimpulkan, para ahli hukum pada umumnya sepakat mengartikan konsumen sebagai pemakai, pemakai terakhir dari benda dan jasa (*uiteindelijke gebruiker van goederen en diensten*). Dengan rumusan itu, Hondius ingin membedakan antara konsumen bukan pemakai terakhir dengan konsumen pemakai terakhir.

3. Hukum Pelindungan Konsumen

Hukum Pelindungan Konsumen yaitu keseluruhan asas–asas dan kaidah yang mengatur dan melindungi konsumen dalam hubungan dan masalah penyediaan dan penggunaan produk konsumen antara penyedia

¹⁹ Hulman Panjaitan, 2021, “*Hukum Perlindungan Konsumen Reposisi dan Penguatan Kelembagaan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Dalam Memberikan Perlindungan dan Menjamin Keseimbangan Dengan Pelaku Usaha*”, Jakarta : Jala Permata Aksara. Halaman 73

dan penggunaannya dalam bermasyarakat.²⁰ Menurut Mochtar Kusumaatmadja Hukum konsumen keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur hubungan dengan masalah penyediaan dan penggunaan produk barang atau jasa, antara penyedia dan penggunaannya, dalam kehidupan bermasyarakat.

Pelindungan konsumen adalah sebagai akibat lemahnya posisi konsumen dibanding dengan pelaku usaha. Rasio dari seseorang perlu dilindungi adalah karena yang bersangkutan lemah terhadap sesuatu. Bentuk pelindungan yang diberikan kepada pihak yang lemah, termasuk dalam hal ini konsumen adalah hukum karena salah satu sifat sekaligus tujuan hukum adalah memberikan pelindungan dan pengayoman kepada masyarakat. Inosentius Syamsul mengemukakan bahwa hukum pelindungan konsumen adalah peraturan perundang-undangan baik undang-undang maupun perundang-undangan lainnya serta putusan-putusan hakim yang substansinya mengatur mengenai kepentingan konsumen.

Pelindungan konsumen segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. pengertian perlindungan konsumen yang tersebut dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Perlindungan konsumen tersebut cukup memadai. Kalimat yang menyatakan “segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum”, diharapkan sebagai benteng untuk meniadakan tindakan

²⁰ Fransiska Novita Eleanora, 2023, “*Buku Ajar Hukum Perlindunganm Konsumen*,” Jawa Timur: Madza Media. Halaman 6-7.

sewenang-wenang yang menguntungkan pelaku usaha hanya demi untuk kepentingan konsumen.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pelindungan Konsumen praktis hanya sedikit pengertian konsumen dalam hukum positif di Indonesia, dalam ketetapan MPR No. II/MPR/1993 kata konsumen disebut dalam rangka membicarakan tentang sasaran bidang perdagangan, tanpa disertai penjelasan tentang pengertian konsumen.

Konsumen menurut pasal 1 butir 2 UU No. 8 tahun 1999 dan pasal 1 butir 2 keputusan Menteri perindustrian dan perdagangan (*Kepmenperindag*) Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 adalah:

“Setiap orang pemakai barang dan atau jasa tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”.

Ternyata pengertian konsumen dalam Undang-undang Perlindungan konsumen tidak hanya konsumen secara individu tetapi juga meliputi pemakaian barang untuk kepentingan makhluk hidup lain tetapi tidak diperluaskan pada individu pihak ketiga yang dirugikan atau menjadi korban akibat penggunaan atau pemanfaatan suatu produk barang atau jasa.

Konsumen tidak memperhatikan besar kecilnya modal yang ditanamkan maupun instrumen-instrumen investasi yang digunakan, bukanlah konsumen, karena motif untuk mendapatkan keuntungan tertentu berupa uang dan yang dapat dipersamakan dengan uang tidak termasuk

dalam katagori barang dan atau jasa yang dimaksudkan dalam Undang-undang Perlindungan konsumen. Dalam kedudukan sebagai konsumen antara, yang bersangkutan tidak dapat menuntut pelaku usaha berdasarkan Undang-Undang ini.

4. Penyelesaian Sengketa Konsumen

Proses penanganan pengaduan dalam bisnis suatu elemen yang menyatu dalam penyelesaian sengketa konsumen dan sistem ganti rugi. Terkait dengan penanganan keluhan/komplain bisnis melalui mekanisme sengketa bisnis, Undang-undang Perlindungan Konsumen tidak memberikan batasan pengertian yang dimaksud dengan sengketa konsumen. Sengketa konsumen yaitu sengketa yang terjadi antara konsumen sebagai pengguna barang/jasa di suatu pihak dengan pelaku usaha dipihak lain yang dianggap telah melanggar hak-hak konsumen. Sengketa konsumen adalah sengketa yang berkenaan dengan pelanggaran hak-hak bagi konsumen. Lingkupnya mencakup semua segi hukum, baik keperdataan, Pidana, maupun Tata Usaha Negara.²¹

Kepmenperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 menyebutkan sengketa konsumen adalah sengketa antara pelaku usaha konsumen yang menuntut atas ganti rugi atas kerusakan, pencemaran atau memanfaatkan jasa. Dengan demikian, dikategorikan sengketa konsumen apabila terpenuhi unsur adanya sengketa, pelaku usaha, konsumen dan adanya kerugian pihak konsumen.

²¹ Farid Wajdi, 2023, "*Hukum Perlindungan Konsumen*", Jawa Timur: Setara Press. Halaman 270-271

Penyelesaian Sengketa Konsumen Menurut Undang-undang Perlindungan konsumen/UUPK menggunakan Undang-undang No. 8 tahun 1999 membagi penyelesaian sengketa konsumen terdapat 4 (empat) bagian, yaitu:

- a) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan.
- b) Penyelesaian sengketa secara damai oleh para pihak sendiri.
- c) Penyelesaian sengketa melalui lembaga yang berwenang yaitu melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dengan menggunakan mekanisme melalui konsiliasi, mediasi atau arbitrase.
- d) Penyelesaian sengketa konsumen melalui proses Pengadilan.

B. Perumahan

1. Perumahan Menurut Hukum

Ketentuan dalam Undang-undang No.1 tahun 2011 memberikan pengertian berkaitan dengan perumahan yaitu perumahan suatu kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah layak huni (Pasal 1 angka 2 undang-undang No.1 tahun 2011) tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

2. Penyelenggaraan Perumahan

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan, dan sistem

pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu (Pasal 1 angka 6 undang-undang No.1 tahun 2011).

3. Hak dan Kewajiban Penyelenggara Perumahan

Dalam penyelenggara perumahan setiap penyelenggara berhak:

- a) Menepati, menikmati dan memiliki untuk memperoleh rumah yang layak didalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur;
- b) Melakukan sebuah pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- c) Memperoleh sebuah informasi yang berkaitan dengan penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman:
- d) Memperoleh manfaat dari seorang penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
- e) Mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman yang merugikan masyarakat.

Dalam penyelenggara perumahan setiap penyelenggara wajib:²²

- a) Menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, dan kesehatan di perumahan dan kawasan permukiman;
- b) Turut mencegah terjadinya Penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan dan membahayakan kepentingan orang lain dan atau kepentingan umum;

²² Urip Santoso, 2014, " *Hukum Perumahan* ", jakarta: Kencana, Halaman 18-19

- c) Menjaga dan memelihara prasarana lingkungan, sarana lingkungan, dan utilitas umum yang berada di perumahan dan kawasan permukiman;
- d) Mengawasi pemanfaatan dan berfungsinya prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman.

C. Jual Beli

Perjanjian jual beli merupakan kesepakatan antar penyelenggaraan pembangunan dan calon pembeli, melakukan jual beli dengan perjanjian pengikatan jual beli. Perjanjian jual beli adalah perikatan bersyarat yang berisikan suatu hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara seorang pembeli dan konsumen.²³

Perjanjian jual beli yaitu salah satu perjanjian yang paling sering dilakukan antara indivisu dan individu lainnya. Adapun dari wujud sebuah perjanjian jual beli adalah sebuah rangkaian akan hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak, yang saling berjanji, yaitu penjual dan pembeli.

Jual beli dalam perkara perdata diatur di buku ke III Kitab Undang-undang hukum Perdata, Bab ke-5 tentang “Jual Beli”. Didalam pasal 1457 yang dijelaskan: “bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harta yang telah diperjanjikan” berdasarkan pengertian

²³ Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari , 2020, “*Perjanjian Jual Beli Rumah Tapak*”, Surabaya: Jakad Media Publishing. Halaman 11

tersebut dapat dikemukakan bahwa perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik sempurna, dimana kewajiban seorang penjual merupakan hak dari seorang pembeli.²⁴

Perjanjian jual beli sudah dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar (Pasal 1458 KUH-Perdata). Barang dan harga inilah yang menjadi unsur pokok dari perjanjian jual beli. Menurut Pasal 1517 KUH Perdata, jika pihak pembeli tidak membayar harga pembelian, maka itu merupakan suatu Wanprestasi yang memberikan alasan kepada pihak penjual untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata “Harga“ tersebut harus berupa sejumlah uang. Jika dalam suatu perjanjian tidak menunjuk kepada dua hal tersebut (barang dan uang), maka itu akan merubah perjanjiannya menjadi tukar menukar, atau kalau harga itu berupa jasa, perjanjiannya akan menjadi suatu perjanjian kerja, dan begitulah seterusnya.

Untuk menentukan hukum yang berlaku dalam perjanjian campuran dikenal 3 teori yaitu :

a. Teori Akumulasi

Menurut teori ini unsur-unsur perjanjian campuran dipilah-pilah dahulu. Kemudian untuk setiap unsur diberlakukan ketentuan-ketentuan perjanjian khusus dalam kitab undang-undang hukum

²⁴ Iskandar Muda Sipayung, 2023, “*Pengantar hukum bisnis*”, Medan: Merdeka Kreasi, Halaman 50-51.

perdata yang sesuai. Misalnya, untuk unsur jual beli diberlakukan peraturan tentang jual beli dan untuk pemberian kuasa diberlakukan peraturan tentang pemberian kuasa.

b. Teori Absorpsi

Menurut teori ini hukum yang berlaku bagi perjanjian campuran adalah hukum dari unsur perjanjian yang paling dominan. Jadi, jika dalam perjanjian keagenan unsur pemberian kuasa yang lebih dominan dari unsur jual beli, maka berlaku ketentuan tentang pemberian kuasa dalam KUH Perdata.

c. Teori Sui Generis

Menurut teori ini perjanjian campuran dianggap sebagai perjanjian dengan ciri tersendiri. Ketentuan perjanjian khusus dalam kitab undang-undang hukum perdata diberlakukan secara analogis.

D. Pembelian Perumahan Dengan Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli

Kebutuhan akan suatu rumah sebagai tempat tinggal atau hunian terus menerus meningkat dari tahun ketahun seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk. Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian di perkotaan jauh lebih besar dari pada jumlah penduduk di pedesaan.

Pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian orang perorangan dapat dipenuhi dengan melalui pembelian rumah dengan sistem pembayaran lunas oleh pembeli rumah dari penyelenggara pembangunan perumahan, pembeli rumah dengan sistem kredit pemilikan rumah (KPR), atau

pembelian rumah dengan sistem perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikat jual beli.

Salah satu pembelian perumahan oleh orang perorang adalah pembelian rumah dengan sistem perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli. Dengan sistem perjanjian jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli ini, penyelenggara pembangunan perumahan mendapatkan dana pembelian rumah dari pembeli dan pembeli akan mendapatkan kepastian memiliki rumah hunian.

Pembelian rumah dengan sistem perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian perikatan jual beli dari penyelenggara pembangunan perumahan diatur dalam pasal 42 undang-undang No 1 tahun 2011, yaitu:

1. Rumah tunggal, rumah deret dan atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
2. Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a) setatus kepemilikan tanah;
 - b) hal yang diperjanjikan;
 - c) kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
 - d) ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
 - e) keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat 1 diatur dengan peraturan menteri.

penjelasan pasal 42 ayat (1) undang-undang No 1 tahun 2011 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan perjanjian pendahuluan jual beli yaitu kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang. Penjelasan Pasal 42 ayat (2) huruf B undang-undang No. 1 tahun 2011 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan hal yang diperjanjikan adalah kondisi suatu rumah yang dibangun dan di jual kepada konsumen, yang dipasarkan melalui media promosi. Meliputi lokasi rumah, kondisi tanah/kavelingan, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian sengketa. Penjelasan pasal 42 ayat (2) huruf e undang-undang No. 1 tahun 2011 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan keterbangan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen) adalah hal telah terbangun rumah paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari seluruh jumlh unit perumahan serta ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang akan direncanakan.

Penyelenggaraan pembangunan perumahan dapat mendasarkan rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun yang masih dalam proses pembangunan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli.

E. Pembayaran Uang Muka/*Down Payment*

Down Payment (DP) ataupun yang sering dikenal dengan istilah uang muka atau uang panjar merupakan pembayaran secara tunai atau sebagian harga atas suatu barang yang hendak dibeli. *Down Payment* biasanya dilakukan ketika

seseorang melakukan transaksi jual beli. *Down Payment* dalam peraturan perundang-undangan dikenal dengan istilah uang panjar yang dimana ketentuan dalam Pasal 1464 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH-Perdata) yang menyatakan bahwa Jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya.

Sebanding lurus dengan Pasal diatas bahwa berdasarkan Pasal 1457 disebutkan juga Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang sudah dijanjikan dan berdasarkan Pasal 1458 KUH-Perdata juga disebutkan bahwa Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Dalam sebuah transaksi jual beli yang dilakukan oleh orang yang melakukan pembayaran *Down Payment* batal atau putus sebelum selesai masa transaksi, maka berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1464 KUH-Perdata bahwa uang muka yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan. Namun, dalam prakteknya juga terdapat jual beli atas suatu barang yang dilakukan melalui perjanjian secara tertulis. Oleh karena itu, jika dilihat dari KUH-Perdata dan fakta dilapangan yang terjadi sangatlah jauh berbeda, sehingga banyak terjadi manipulasi bahwa hal yang dilarang dibenarkan.

Perjanjian akan mencantumkan klausul bahwa apabila terjadi pembatalan jual beli, maka pembayaran *Down Payment* dikembalikan oleh pihak penjual. Apabila terjadi perjanjian demikian yang disetujui oleh para pihak, maka *Down Payment* tersebut harus dikembalikan. Hal demikian terjadi karena perjanjian yang dibuat oleh para pihak, mengikat para pihak yang melakukan perjanjian sebagaimana asas *pacta sunt servanda* dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

F. Wanprestasi

Wanprestasi atau dikenal dengan Ingkar janji yaitu kewajiban dari debitur untuk memenuhi suatu prestasi. Jika melaksanakan kewajiban bukan berpengaruh karena keadaan, maka debitur dianggap telah melakukan ingkar janji. Pelanggaran hak-hak kontraktual menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan wanprestasi sebagaimana diatur dalam pasal 1236 BW (untuk prestasi berbuat sesuatu. Kemudian berkenaan dengan wanprestasi dalam pasal 1234 BW menyatakan bahwa penggantian biaya ganti rugi dan bunga karena tak terpenuhinya suatu perikatan, barulah diwajibkan apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatan atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya.²⁵

²⁵ Yahman, 2015. "*Karakteristik Wanprestasi*", Jakarta: Prenada Media. Halaman

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelindungan Hukum Konsumen Terhadap Jual Beli Perumahan

Pelindungan terhadap warga negara dari segala tindakan diskriminasi merupakan implementasi dari suatu hak konstitusional sebagaimana tertuang di dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Indonesia telah meratifikasi Kovenan Internasional tentang gimana Hak-Hak Sipil dan Politik (*International Covenant on Civil and Political Right/ICCPR*) dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2005 tentang Pengesahan International Covenant on Civil and Political Rights (Kovenan Internasional tentang Hak-Hak Sipil dan Politik) yang menegaskan semua orang adalah sama di hadapan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, melarang diskriminasi serta menjamin pelindungan yang setara bagi semua orang.²⁶

Prinsip dari pelindungan hukum bagi rakyat Indonesia bersumber pada Pancasila dan konsep negara hukum, dari kedua sumber tersebut mengutamakan pengakuan serta penghormatan terhadap harkat dan martabat seorang manusia. Sarana pelindungan hukum ada dua bentuk, yaitu sarana pelindungan hukum preventif dan represif. Prinsip pelindungan hukum bagi rakyat Indonesia adalah prinsip pengakuan dan pelindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip Negara hukum yang berdasarkan Pancasila. Pendapat tersebut menurut penulis layak dijadikan sumber dalam penerapan

²⁶ Nurhilmiah, “*Perlindungan Hukum Terhadap Perempuan Berhadapan Dengan Hukum Sebelum Dan Sesudah Lahirnya Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2017 Tentang Pedoman Mengadili Perkara Perempuan Berhadapan Dengan Hukum*” Vol.4, No.2, 2019, Halaman 212.

pelindungan hukum di Indonesia, untuk menerapkan pelindungan hukum di Indonesia tidak melenceng dari ground norma yakni Pancasila yang merupakan dasar pada ideologi bangsa Indonesia.²⁷

Hukum Pelindungan Konsumen merupakan cabang hukum yang bercorak Universal. Sebagian perangkatnya diwarnai hukum asing, namun kalau dilihat dari hukum positif yang sudah ada di Indonesia ternyata dasar-dasar yang mendorong sudah ada sejak dulu termasuk hukum adat. Fokus gerakan pelindungan konsumen (konsumerisme) dewasa ini sebenarnya masih paralel dengan gerakan-gerakan pertengahan abad ke-20. Perkembangan ekonomi yang pesat telah menghasilkan berbagai jenis barang dan/atau jasa yang dikonsumsi. Barang dan jasa tersebut pada umumnya merupakan barang dan jasa yang sejenis maupun yang bersifat komplementer satu terhadap yang lain. Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) yang secara populer dipandang sebagai perintis advokasi pada konsumen di Indonesia berdiri 11 Mei 1973.

Gerakan di Indonesia ini cukup responsif terhadap keadaan, bahkan mendahului Resolusi Dewan Ekonomi dan Sosial PBB No. 2111 Tahun 1978 Tentang Pelindungan Konsumen. Setelah YLKI kemudian muncul organisasi-organisasi serupa yaitu Lembaga Pembinaan dan Perlindungan Konsumen (LP2K) di Semarang tahun 1985, Yayasan Bina Lembaga Konsumen Indonesia (YBLKI) di Bandung dan beberapa perwakilan di berbagai propinsi tanah air. Keberadaan YLKI sangat membantu upaya peningkatan kesadaran akan hak-hak konsumen karena lembaga ini tidak hanya sekedar melakukan penelitian atau pengujian,

²⁷ Muammar Zein, Nurhilmiyah, "*Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah*". Vol. 2, No.1, 2023, Halaman 36-37.

penerbitan dan menerima pengaduan, tapi juga sekaligus mengadakan upaya advokasi langsung melalui jalur pengadilan.

Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia bersama dengan Badan Pembinaan Hukum Nasional membentuk Rancangan Undang-undang Perlindungan konsumen. Namun Rancangan Undang-Undang ini ternyata belum dapat memberi hasil, sebab pemerintah mengkhawatirkan bahwasannya dengan lahirnya Undang-undang Perlindungan konsumen akan menghambat laju pertumbuhan ekonomi. Pada awal tahun 1990-an kembali diusahakan lahirnya Undang-undang yang mengatur tentang Pelindungan Konsumen. Salah satu ciri pada masa ini adalah pemerintah, dalam hal ini departemen Perdagangan sudah memiliki kesadaran tentang arti penting adanya Undang-undang Perlindungan Konsumen. Hal ini diwujudkan dalam dua naskah Rancangan Undang-undang Perlindungan Konsumen, yaitu yang pertama adalah hasil kerjasama dengan Fakultas Hukum Universitas di Gadjah Mada dan yang kedua adalah hasil kerjasama dengan Lembaga Penelitian di Universitas Indonesia. Tetapi hasilnya sama saja, kedua naskah Rancangan Undang-Undang Perlindungan Konsumen tersebut tidak dibahas di Dewan Perwakilan Rakyat.

Pada akhir tahun 1990-an, Undang-undang Perlindungan konsumen tidak hanya diperjuangkan oleh lembaga konsumen dan Departemen Perdagangan, tetapi adanya tekanan di lembaga keuangan internasional (IMF/International Monetary Fund). Yang berdasarkan desakan dari IMF itulah akhirnya Undang-undang Perlindungan konsumen dapat dibentuk. Keberadaan Undang-undang Perlindungan konsumen merupakans imbol kebangkitan hak-hak sipil masyarakat,

sebab hak konsumen pada dasarnya juga adalah hak-hak sipil masyarakat. Undang-undang Perlindungan konsumen juga merupakan penjabaran lebih detail dari hak asasi manusia, khususnya hak ekonomi. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mulai berlaku sejak tanggal 20 April 2000. Undang-Undang Perindungan Konsumen ini, walaupun pembahasannya mengenai perlindungan konsumen tetepi materinya lebih banyak membahas mengenai pelaku usaha dengan tujuan melindungi konsumen. Hal ini disebabkan pada umumnya kerugian yang diderita oleh konsumen merupakan akibat perilaku dari pelaku usaha, sehingga perlu diatur agar tidak merugikan konsumen.

1. Undang-Undang Hukum Pelindungan Konsumen

Pelindungan hukum konsumen adalah bentuk pelayanan dan diberikan oleh hukum kepada subjek hukum serta hal-hal yang menjadi objek yang dilindungi. Pelindungan hukum bagi konsumen juga berupa pemenuhan dan penghargaan dari hak-hak sebagai konsumen, yang diwujudkan dalam kewajiban pelaku usaha. Selain itu adanya batasan bagi pelaku usaha dalam perbuatan tertentu yang dilarang, maupun pencantuman klausula baku tertentu yang dilarang, serta suatu bentuk dan cara penyelesaian sengketa konsumen. Konsumen sebagai pemakai barang dan jasa yang terakhir, pada kenyataannya kesadaran hukum akan hak-haknya masih tergolong sangat rendah.

Pada dasarnya berdasarkan Undang-undang baik konsumen maupun pelaku usaha mendapatkan pelindungan hukum. Hal ini sebagai konsekuensi adanya hubungan hukum yang terjadi dalam perjanjian antara

konsumen dan pelaku usaha baik di bidang barang maupun jasa. Akibat adanya hubungan hukum ini kemudian melahirkan hak dan kewajiban bagi masing-masing para pihak yang membawa konsekuensi terhadap perlindungan hukum apabila terjadi suatu sengketa. Sengketa yang dapat terjadi apabila hak dan kewajiban diantara para pihak tidak sesuai dengan yang seharusnya dan menimbulkan kerugian bagi para pihak atau salah satu pihak.

Pelindungan hukum bagi konsumen merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari berbagai kegiatan transaksi bisnis yang sehat, oleh sebab itu sangat perlu diciptakan keseimbangan hak dan kewajiban antara konsumen dan pelaku usaha. Realisasi fungsi negara dengan membuat peraturan hingga akan melakukan pengawasan terhadap jaminan perlindungan konsumen akan menciptakan akses keadilan bagi konsumen. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen merupakan payung hukum dalam upaya menciptakan kedudukan hukum yang seimbang diantara konsumen dan pelaku usaha.²⁸

Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-undang ini memberikan perlindungan bagi konsumen dalam hal barang maupun jasa yang dibeli. Pelindungan hukum terhadap konsumen dalam hal jual beli terhadap perumahan yaitu dimana konsumen dilindungi dalam Undang-undang Perlindungan konsumen No. 8 tahun 1999 dimana konsumen yang telah melakukan suatu pembayaran oleh pihak

²⁸ Joni Emirzon, 2022, *“Hukum Perlindungan Konsumen: Perkembangan Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia”*, Palembang: UNSRI Press, Halaman 13-14

perumahan akan di lindungi oleh Undang-undang tersebut jika terdapat Wanprestasi oleh pihak developer.

Pelindungan Konsumen dalam Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, adalah “segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”. konsumen dalam Pasal 1 Angka 2 Undang-undang Perlindungan konsumen “setiap orang pemakai barang dan/ jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan” Sementara itu, pengertian Pelaku Usaha dalam Pasal 1 Angka 3 UUPK tentang Perlindungan Konsumen 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”.

Terdapat asas-asas dalam pelindungan konsumen sebagaimana Pasal 2 Undang undang 8 Tahun 1999 tentang Pelindungan Konsumen:

- a) Asas manfaat, dimaksudkan untuk mengamanatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan;

- b) Asas keadilan, dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat Indonesia diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil;
- c) Asas keseimbangan, dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materil maupun spiritual;
- d) Asas keamanan dan keselamatan konsumen, dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan;
- e) Asas kepastian hukum, dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.

Ditegaskan dalam ketentuan Pasal 2 Undang-undang Perlindungan konsumen bahwa perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan, serta keselamatan konsumen dan kepastian hukum. Dalam rangka memenuhi perlindungan konsumen maka ditempuh berbagai kebijakan yang sesuai dengan prinsip dan asas-asas perlindungan konsumen. Model kebijakan dalam rangka perlindungan konsumen dapat ditempuh melalui:

- a) Kebijakan bersifat komplementer, yaitu kebijakan yang mewajibkan pelaku usaha memberikan informasi yang memadai kepada konsumen (hak atas informasi);
- b) Kebijakan kompensatoris yaitu kebijakan yang berisikan perlindungan terhadap kepentingan ekonomi konsumen (hak atas kesehatan dan keamanan);
- c) Kebijakan dalam prinsip pengaturan yang dikaitkan dengan asas-asas pembangunan nasional, yaitu asas manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan, serta kepastian hukum.

Kebijakan yang diberikan oleh pemerintah dalam memberikan perlindungan konsumen juga dituangkan dalam kewajiban Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dengan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dalam melakukan pelayanan publik. Bentuk pelayanan publik yang dilakukan oleh BUMN dan BUMD tersebut ditetapkan oleh pemerintah berdasarkan peraturan Perundang-undangan, tujuannya agar BUMN dan BUMD mematuhi atau menjalankannya. Tujuan utama dari pelayanan publik yang diberikan adalah untuk memastikan kemampuan keterjangkauan konsumen tercapai dalam memanfaatkan dan/atau menggunakan produk dari pelaku usaha dalam hal ini produk yang ditawarkan oleh BUMN dan BUMD tersebut.

Adapun dalam Pasal 3 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Pelindungan konsumen juga menjelaskan tentang tujuan dari Pelindungan Konsumen, yaitu:

- a) Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- b) Mengangkat harkat/ martabat konsumen dengan cara menghindar dari akses negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
- c) Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- d) Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
- e) Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;
- f) Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

Pelindungan konsumen dipandang secara materil maupun formil semakin terasa penting, mengingat dengan ilmu pengetahuan dan teknologi yang merupakan penggerak bagi produktifitas dan efisiensi produsen atas barang atau jasa yang dihasilkan dalam rangka mengejar dan menggapai kedua hal tersebut, akhirnya baik secara langsung maupun tidak langsung, maka konsumen akan merasakan dampaknya. Adanya Undang-undang Perlindungan konsumen memungkinkan konsumen yang di rugikan oleh

produsen melakukan penuntutan melalui jalur hukum sesuai dengan jenis pelanggaran yang dialaminya.²⁹

Hak Konsumen dalam pasal 4 UU Nomor 8 tahun 1999 yang membahas terkait perlindungan konsumen, hak konsumen ialah:

- a) Hak akan kenan, keamanan, dan keselamatan terkait penggunaan barang ataupun jasa.
- b) Hak akan pemilihan barang ataupun jasa sekaligus memperoleh barang ataupun jasa itu sesuai nilai tukar.
- c) Hak akan informasi secara benar, jelas, dan jujur terkait kondisi barang ataupun jasa.
- d) Hak agar didengarkan pendapat dan keluhan terhadap barang ataupun jasa yang dipergunakan.
- e) Hak agar memperoleh advokasi, perlindungan, dan upaya untuk menyelesaikan sengketa perlindungan konsumen dengan seharusnya.
- f) Hak guna memperoleh pembinaan dan pendidikan konsumen. Selain itu juga dilayani dengan benar dan jujur juga tak mengalami diskriminasi.
- g) Hak guna mendapat kompensasi, ganti rugi ataupun penggantian, jikalau barang ataupun jasa yang tak sesuai perjanjian.
- h) Hak-hak yang tertera pada ketentuan aturan lain.

kewajiban yang harus dilakukan oleh konsumen. Hal ini diatur dalam

Pasal 5 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999, yaitu :

²⁹ Muhammad Qustulani, 2018, "*Perlindungan Hukum dan Konsumen*", Tangerang: PSP Nusantara Press, Halaman 25-26.

- a) Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
- b) Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- c) Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
- d) Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Hukum Pelindungan Konsumen harus sesuai dengan adanya aturan yang sudah di berlakukan oleh Undang-undang Perlindungan konsumen No. 8 Tahun 1999 dimana tujuan, Hak dan kewajiban Konsumen sudah ada diatur didalam Undang-undang. Jika terjadinya Wanprestasi terhadap pembelian Barang maupun jasa yang sudah dibeli maka konsumen dapat langsung menuntut ganti rugi kepada pelaku usaha dengan menggugat melalui badan penyelesaian sengketa konsumen atau mengajukan ke badan peradilan di tempat kedudukan konsumen. Penyelesaian sengketa konsumen oleh BPSK diselesaikan melalui mediasi, arbitrase atau konsiliasi.

Fungsi pengawasan yang dilakukan pemerintah dalam memberikan perlindungan bagi hak-hak konsumen salah satunya diwujudkan dengan membentuk lembaga-lembaga pengawas seperti:

- a) Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) yang dibentuk untuk melakukan pengembangan perlindungan konsumen di Indonesia (Pasal 1 ayat (12) UUPK). Badan ini berfungsi untuk memberikan

saran dan pertimbangan kepada pemerintah dalam upaya mengembangkan perlindungan konsumen. Lembaga ini juga melakukan penelitian dan pengkajian terhadap peraturan perundang-undangan di bidang perlindungan konsumen termasuk menerima pengaduan dan melakukan survey yang menyangkut kebutuhan konsumen (Pasal 34 ayat (1) UUPK).

- b) Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), merupakan badan yang bertugas menangani dan menyelesaikan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen (Pasal 1 ayat (11) UUPK. Selain itu BPSK juga berfungsi dalam memberikan konsultasi perlindungan konsumen, melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku (Pasal 52 UUPK).
- c) Badan Pengawasan Obat dan Makanan (BPOM) yang berada di bawah kementerian kesehatan dengan tugas utama melakukan pengawasan terhadap standarisasi makanan dan obat-obatan di Indonesia. Selain BPOM kementerian kesehatan juga memiliki badan pengawas yang bertugas melakukan standarisasi baku mutu air untuk sanitasi, kolam renang, Sollus per Aqua (SPA), dan tempat pemandian umum, yang berada pada setiap kota propinsi dan kabupaten.
- d) Badan Penyelenggara Jaminan Produk Halal (BPJPH); Lembaga Pemeriksa Halal (LPH); dan Majelis Ulama Indonesia (MUI), ketiga lembaga ini memiliki perannya masing-masing dalam memberikan

sertifikasi halal untuk memberikan jaminan keamanan kepada konsumen.

- e) Lembaga Pelindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM) yang merupakan lembaga non pemerintah dan terdaftar serta diakui oleh pemerintah. Tugas utama dari LPKSM ini adalah membantu konsumen dalam memperjuangkan hak-haknya, selain itu juga bersama-sama pemerintah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan perlindungan konsumen di Indonesia (Pasal 44 ayat (3) Undang-undang Perlindungan konsumen).

2. Peran Pemerintah Upaya Untuk Pelindungan Terhadap Konsumen Yang Membeli Perumahan

Hubungan antara konsumen dengan pelaku usaha dan juga pemerintah yang seimbang menjadi harapan bagi terwujudnya pelindungan konsumen di Indonesia. Sesuai dengan Pasal 2 Undang-undang Perlindungan konsumen menyebutkan pelindungan konsumen berdasarkan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen serta kepastian hukum.

Tujuan dari pelindungan konsumen itu sendiri terdapat dalam Pasal 3 Undang-undang Perlindungan konsumen yang secara umum agar meningkatkan kesadaran konsumen dan serta harkat dan martabatnya. Melalui sistem pelindungan terhadap Konsumen. Konsumen Juga mengatur pelaku usaha untuk bersikap jujur dan bertanggung jawab terhadap konsumen. Guna mewujudkan pelindungan konsumen yang salah satunya

terkait dengan masyarakat, pemerintah memiliki peran dengan menggunakan sistem pengawas dan Pembinaan yang efektif. Pembinaan diatur dalam Pasal 29 Undang-undang Perlindungan konsumen yang menyebutkan bahwa:

“Pemerintah bertanggung jawab atas pembinaan penyelenggaraan perlindungan konsumen yang menjamin diperolehnya hak konsumen dan pelaku usaha serta dilaksanakannya kewajiban konsumen dan pelaku usaha.”

Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 Undang-undang Perlindungan konsumen adalah sebagai berikut Pengawasan atas penyelenggaraan perlindungan konsumen serta penerapan ketentuan peraturan perundang-undangannya diselenggarakan oleh pemerintah, masyarakat, dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat. Bentuk peran serta pemerintah dalam melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap pembangunan perumahan dan Kawasan pemukiman dilihat dengan lahirnya Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (UUPKP) dan Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 tentang penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Di dalam ketentuan pasal 5 Undang-undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (UUPKP).

Pasal 6 Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) meliputi: Perencanaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan. Kemudian dilanjutkan di pasal 10 bahwa pengawasan yang dimaksud adalah

meliputi pemantauan, evaluasi, dan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada. Ketentuan peraturan perundang-undangan ini meliputi perizinan termasuk di dalamnya Izin mendirikan bangunan yang wajib dimiliki sebelum melaksanakan pembangunan perumahan. Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut serta berperan. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah dan Pemerintah Daerah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi akan berbagai aspek yang terkait antara lain: tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta dalam peraturan perundang-undangan yang mendukung.

Peraturan perundang-undangan atau regulasi yang dibuat baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah harus saling terintegrasi untuk satu sama lain. Dengan begitu upaya untuk meminimalisir kerugian yang berpotensi terjadi terhadap konsumen dalam hal jual beli perumahan di setiap wilayah di Indonesia dapat diminimalisir.³⁰ Kegiatan penataan dan kendali pemerintah dalam berbagai kegiatan kehidupan kemasyarakatan termasuk di dalamnya pembuatan peraturan perundang-undangan, pemberian izin,

³⁰ Nurzamzam, "Perlindungan Konsumen Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Prespektif Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman", Vol.4 No.2, 2020, Halaman 184-185.

pengadaan perencanaan suatu bagian dari upaya mewujudkan perlindungan bagi konsumen di Indonesia.

3. Pelindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan

Ketidak pastian antara apa yang tercantum dalam penawaran dengan barang atau rumah yang diterima konsumen merupakan peristiwa hukum yang paling sering terjadi dalam transaksi jual beli perumahan di Indonesia. Berbagai permasalahan hukum antara konsumen dengan pihak pengembang (*Developer*) seperti ketidak sesuaian antara gambar rumah yang terdapat dalam brosur/teknis bangunan dengan kondisi rumah ketika ditempati oleh konsumen. Sehingga diperlukan adanya pelindungan hukum yang diberikan terhadap konsumen apabila nantinya terdapat permasalahan-permasalahan yang timbul dan akan merugikan kedua belah pihak. Menurut Philipus M.Hadjon perlindungan hukum adalah kumpulan peraturan atau kaidah yang dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.

Berkaitan dengan konsumen hukum memberikan pelindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut Sedangkan menurut Muchsin pelindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subjek-subjek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Menurut Muchsin pelindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subjek-subjek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan

pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Pelindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu;

a) Pelindungan Hukum Preventif

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

b) Pelindungan Hukum Represif;

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

Bentuk dari pelindungan hukum terhadap konsumen yaitu berdasarkan kepada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Hubungan hukum antara calon pembeli dengan pengembang dilandasi dengan perjanjian jual beli. Dalam hal ini para pihak penjual berkedudukan sebagai penyedia perumahan dan konsumen sebagai pembeli. Bank sebagai penerima kuasa dari calon pembeli merupakan mitra dari pengembang. Pelindungan hukum secara preventif melalui peraturan perundang-undangan bagi konsumen pembeli perumahan dengan melalui iklan dapat dilihat dalam Undang-undang Perlindungan konsumen. Pasal 8 ayat (1) huruf f Undang-undang Perlindungan konsumen mengatur bahwa pelaku usaha dilarang memperdagangkan barang yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam iklan. Pasal 9 ayat (1) mengatur juga bahwa pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti.

Adapun perlindungan hukum yang bersifat represif berfungsi sebagai penyelesaian apabila terjadi suatu sengketa. Penyelesaian sengketa mengenai perumahan jika dilihat dari segi normatif dapat dilakukan secara litigasi dan non litigasi (termasuk penyelesaian secara damai), akan tetapi upaya hukum tersebut bergantung atau dibatasi dengan klausul pilihan forum yang telah dituangkan dalam perjanjian, yang berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Mengenai hubungan hukum pelaku usaha dan konsumen tersebut telah diatur dalam Undang-undang Perlindungan konsumen secara khusus telah diatur didalam Pasal 6 dan Pasal 7 yang mengatur hak dan kewajiban pelaku usaha. Sejalan dengan hal tersebut berdasarkan kepada Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen terdapat kewajiban oleh pelaku usaha yaitu harus beritikad baik dalam pelaksanaannya, memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang atau jasa, memberikan ganti rugi atau kompensasi akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan atas barang/jasa yang diperdagangkan. Selain itu pengembang (*Developer*) juga memiliki tanggung jawab untuk melaksanakan pembangunan perumahan seperti yang termuat didalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bahwa, tanggung jawab pelaku usaha adalah:

- a) Tanggung Jawab ganti kerugian atas kerusakan;
- b) Tanggung Jawab kerugian atas pencemaran; dan

c) Tanggung Jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.

Tanggung jawab pengembang (developer) adalah product Liability yaitu tanggung jawab yang secara hukum dari orang atau badan hukum yang menghasilkan suatu produk atau pihak hukum yang menjual produk tersebut, termasuk disini para pihak yang terlibat dalam rangkaian komersial tentang persiapan atau penyebaran dari suatu produk dan juga termasuk para pengusaha, agen dan pekerja badan usaha diatas.

Berdasarkan hal tersebut diatas ditemukan beberapa konsumen yang tidak akan mendapatkan ganti kerugian atau penggantian terdapat ketidak sesuaian antara apa yang diiklankan dengan kenyataan, sehingga dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli perumahan tidak berjalan sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan seperti pada Pasal 1243 yaitu penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan dari mulai diwajibkan bila debitur, walaupun telah dinyatakan Ialai, tetap Ialai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat akan diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang telah ditentukan.³¹

Selain itu juga bertentangan dengan Pasal 7 ayat 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bahwa pelaku usaha berkewajiban memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai

³¹ Andalusia, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Dengan Sistem Pre Project Selling Di Sumatera Barat", Vol.6, Issue.4, 2023, Halaman 365.

dengan perjanjian. Akan tetapi pengembang (developer) perumahan tersebut tidak melaksanakan ganti rugi dan/atau penggantian sebagaimana mestinya, terdapat beberapa konsumen yang tidak mendapatkan ganti rugi dan/atau penggantian setelah mengalami kerugian karena adanya ketidaksesuaian antara apa yang diiklankan dengan kenyataan ketika rumah tersebut ditempati walaupun telah mengajukan komplain.

B. Uang Muka Atau *Down Payment* Yang Diberikan Terhadap Terjadinya Pembatalan Sepihak Oleh Pihak *Developer*

Istilah kata *Down Payment* dapat diartikan, uang muka yang sudah dibayarkan pembeli pada penjual atas transaksi jual beli secara kredit atau dengan pembayaran secara bertahap/nyicil.³² Dengan kata lain *Down payment* adalah pembayaran sebagian dari harga barang atau jasa yang disepakati sebelum melunasinya secara penuh. Dengan kata lain, *Down payment* adalah metode yang umum digunakan untuk memudahkan pembelian barang dengan harga yang relatif tinggi. Umumnya proses *Down payment* dilakukan sebelum dikasihkan barang dari penjual dan *Down payment* dianggap sebagai tanda jadi yang uangnya ditetapkan sebagai pembayaran angsuran pertama atau mengurangi harga pokok pembelian (HPP).

Selain itu, fungsi lainnya dari *Down payment* adalah untuk mengamankan ketersediaan barang terbatas sehingga tidak bisa diambil alih oleh pihak lain, misalnya ketika hendak memesan kamar hotel atau menggunakan jasa percetakan.

³² Agah Nugraha, “*Hukum Dp (Down Payment) Dalam Transaksi Jual Beli Menurut Keputusan Ulama Dewan Hisbah Persatuan Islam Dihubungkan Dengan Fatwa Dsn-Mui No: 13/Dsn-Mui/Ix/2000 Tentang Uang Muka Dalam Murabahah*”, Vol 2. No 1, 2022, Halaman 31.

Down Payment atau yang sering dikenal dengan istilah uang muka atau uang panjar merupakan pembayaran secara tunai sebagian dari harga atas suatu barang yang hendak dibeli. *Down Payment* biasanya dilakukan ketika seseorang akan melakukan transaksi jual beli.³³ *Down Payment* dalam peraturan perundang-undangan dikenal dengan istilah uang panjar sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1464 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH-Perdata) yang menyatakan sebagai berikut:

“Jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya.”

1. Status Uang Muka jika Pembatalan Transaksi Pembelian Dibatalkan Sepihak

Hukum perjanjian bisa dipahami sebagai bagian (sub sistem) daripada hukum privat. Konsep hukum perjanjian merupakan ada pada konsep hukum perdata, karena dalam hukum perjanjian dialah sub sistem hukum perdata. Hukum ini bersifat turunan dari hukum perikatan, walau terkadang, dimana suatu kajian tersebut dipisahkan diantara perikatan dan perjanjian, namun pada prinsipnya diantara hukum perjanjian ataupun hukum perikatan sama. Pada tingkat teoritis bisa disebut bahwasanya hukum perikatan ada dalam tataran teoritis yang bisa diketahui sebagai teori kesepakatan, namun pada tataran normatif tertera pada KUHPerdata. Pada KUH-Perdata pengaturan terkait hukum perjanjian bisa dilihat pada Buku

³³ <https://mh.uma.ac.id/bagaimana-down-payment-dalam-perjanjian/>

III KUH-Perdata yang dengan khusus diatur dimulai dari Pasal 1313 KUH-Perdata hingga Pasal 1351 KUH-Perdata yang berbunyi:

“Perikatan yang Dilahirkan Dari Kontrak Atau Persetujuan”.

Ada beberapa asas dalam Hukum Perjanjian yaitu:Asas Personalialia, yakni tertera pada Pasal 1315 BW dengan bunyi :

“ Pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri”.

Berdasar pada rumusan itu bisa diketahui bahwasanya di dalam dasar sebuah perjanjian yang diperbuat oleh seseorang dengan kemampuannya sebagai individu selaku subjek hukum pribadi, hanyalah akan berlaku dan mengikat pada diri sendiri. Makna dari asas tersebut adalah bahwa setiap individu bertanggung jawab secara pribadi atas perjanjian yang mereka buat. Mereka tidak akan dapat membuat perjanjian atas nama orang lain tanpa wewenang atau persetujuan dari orang tersebut. Prinsip ini menegaskan bahwa setiap masing-masing individu harus mengikatkan diri sendiri dan tidak dapat mengikatkan orang lain kecuali dalam situasi yang diatur oleh hukum, seperti dalam perwakilan atau kekuasaan khusus yang akan diberikan secara sah. Dengan demikian, asas personalialia memastikan bahwa kebebasan dan tanggung jawab individu dihormati dalam konteks perjanjian. Setiap pihak harus bertindak atas nama sendiri dan tidak dapat mengikatkan orang lain tanpa persetujuan dan wewenang yang sah. Hal ini penting untuk menjaga kejelasan, kepastian,

dan keadilan dalam perjanjian serta untuk mencegah penyalahgunaan atau penipuan dalam hukum.

Asas Konsensualitas, yang menunjukkan bahwasanya sebuah perjanjian yang diperbuat melalui lisan antar dua 2 orang ataupun lebih sudah mengikat dan oleh karena itu sudah menghasilkan kewajiban untuk salah satu pihak ataupun lebih pada perjanjian itu segera sesudah pihak-pihak sudah bersama-sama sepakat hanya melalui lisan. Hal ini bermakna bahwasanya terkait prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku menjadi sebuah perikatan untuk semua pihak yang melakukan suatu perjanjian tidak membutuhkan formalitas. Meskipun begitu juga guna menjaga kepentingan para pihak yang dengan kewajiban guna dapat penuhi prestasi diadakanlah bentuk-bentuk formalitas ataupun yang menjadi suatu syarat adanya sebuah tindakan nyata khusus.

Makna dari asas konsensualitas adalah bahwa persetujuan dan kesepakatan para pihak-pihak yang berkontrak merupakan inti yang penting dalam terbentuknya suatu perjanjian. Dalam banyak sistem hukum, asas konsensualitas dianggap sebagai asas yang mendasari perjanjian, kecuali dalam kasus-kasus tertentu yang diatur oleh Undang-undang.³⁴ Asas konsensualitas menyebutkan bahwa perjanjian sah terbentuk ketika pihak yang satu sebagai pemberi suatu tawaran (Offer) dan pihak yang lainnya sebagai penerima tawaran tersebut (Acceptance). Kesepakatan ini dapat terjadi melalui lisan ataupun tulisan, asalkan terdapat kesepakatan yang jelas

³⁴ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/asas-asas-hukum-kontrak-1t617a88d958bb9/>

dan akan saling memahami antara pihak-pihak yang terlibat. Ketentuan yang bisa mengatur terkait konsensualitas tersebut bisa dilihat pada rumusan Pasal 1320 BW yang secara seluruhnya memiliki bunyi:

Agar sahnya sebuah perjanjian memerlukan 4 syarat :

- a. Kesepakatan yang mengikat dirinya
- b. Kecakapan terkait pembuatan perjanjian
- c. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang diizinkan

Asas Kebebasan Berkontrak, Asas bebasnya dalam berkontrak ini, para pihak yang melaksanakan perjanjian diizinkan guna melakukan penyusunan atau pembuatan suatu kesepakatan ataupun perjanjian. Asas ini merupakan suatu prinsip yang menyatakan bahwasanya para pihak yang terlibat didalam perjanjian mempunyai kebebasan untuk menentukan syarat-syarat dan ketentuan perjanjian sesuai kehendak mereka sendiri. Asas ini menekankan pentingnya otonomi para pihak dalam membuat perjanjian dan menentukan hak dan kewajiban mereka.

Makna dari asas kebebasan berkontrak adalah bahwa dari setiap individu atau entitas hukum memiliki hak untuk melakukan kontrak atau tidak, serta kebebasan untuk menentukan isi perjanjian sesuai dengan kepentingan mereka sendiri. Pihak-pihak bebas untuk bernegosiasi, menentukan suatu harga, menentukan persyaratan, dan mengatur hak dan kewajiban mereka sendiri sesuai dengan kesepakatan yang ingin dicapai bersama. Asas ini memberikan fleksibilitas kepada pihak-pihak untuk menyesuaikan perjanjian dengan kebutuhan dan tujuan mereka. Hal ini juga

mencerminkan prinsip dasar dalam sistem hukum yang berupaya menjaga kebebasan individu dan keterlibatan sukarela dalam hubungan hukum. Namun, penting untuk dilihat bahwa kebebasan berkontrak bukanlah kebebasan tidak memiliki batasan. Terdapat beberapa-beberapa batasan dalam hukum perjanjian, seperti larangan perjanjian yang melanggar hukum, melanggar ketertiban umum, atau melanggar hak-hak pihak ketiga. Undang-undang juga dapat memberlakukan kewajiban atau ketentuan khusus dalam beberapa jenis perjanjian tertentu untuk melindungi kepentingan yang lebih luas.

Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUH-Per yang menyatakan sebagai berikut:

“Pasal 1457 berbunyi jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”

“pasal 1458 berbunyi Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.

Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka jual beli atas suatu barang

dianggap telah terjadi apabila telah dilakukan pembayaran uang panjar atau *Down Payment*.

Apabila suatu transaksi jual beli yang dilakukan oleh orang yang melakukan pembayaran uang muka batal atau putus sebelum selesai masa transaksi, maka berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1464 KUH Perdata uang muka yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan.

Pelindungan hukum terhadap pembeli yang sudah membayar uang muka sangat penting untuk memastikan hak-hak mereka terlindungi atau tidak, jika terjadi masalah dalam transaksi, seperti penipuan atau ketidakmampuan penjual untuk memenuhi kewajiban. Dari hasil penelitian diketahui bahwa *Down Payment* dapat diketahui sebagai pembayaran dengan tunai sebagian yang dibayarkan terhadap sebuah barang ataupun jasa yang akan dibeli atau di pakai. *Down Payment* umumnya dilaksanakan saat seseorang melaksanakan transaksi jual beli.³⁵ Pada peraturan perundang-undangan disebut menggunakan istilah *Down payment* seperti ketentuan pada Pasal 1464 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH-Perdata).

Dari ketentuan itu, jual beli terhadap sebuah barang dianggap sudah terjadi ketika sudah dilaksanakan proses atau penyerahan pembayaran *Down Payment*. Apabila pada sebuah transaksi jual beli yang dilaksanakan oleh orang yang melaksanakan pembayaran *Down Payment* melakukan pembatalan ataupun putus saat belum masa transaksi habis, maka

³⁵ Dandi Dwi Andika, “Tinjauan Yuridis Status *Down Payment* (Uang Muka) Dalam Jual Beli Tanah Dikaitkan Dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen”, Vol.5, Issue.4, 2023, Halaman 1704.

dari ketentuan pada Pasal 1464 KUH Perdata *Down Payment* yang sudah dibayar tidak akan bisa dikembalikan.

Tetapi, terkait pelaksanaannya dilapangan ada jual beli terhadap sebuah barang yang dilaksanakan menggunakan perjanjian tertulis. Pada beberapa perjanjian kadang melampirkan klausul yaitu jika terjadi pembatalan jual beli, dengan demikian pembayaran *Down Payment* wajib dikembalikan oleh pihak penjual Hal demikian terjadi disebabkan perjanjian yang diperbuat, mengikat para pihak yang melaksanakan perjanjian seperti asas *pacta sunt servanda* pada Pasal 1338 KUH Perdata yang yang memiliki bunyi:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Dari ketentuan itu terkecuali para pihak setuju guna melakukan pembatalan perjanjian, maka *Down Payment* yang sudah dibayar oleh pembeli tak memerlukan pengembalian seperti tertera pada Pasal 1464 KUH Perdata.

Down Payment tidak dapat dibatalkan secara sepihak maka apabila pembatalan tersebut karena penjual wanprestasi maka penjual tersebut harus mengembalikan *Down payment* beserta biaya yang telah dikeluarkan kepada pembeli, sedang apabila pembatalan tersebut karena perbuatan

wanprestasi dari pembeli maka penjual tidak wajib mengembalikan *Down Payment*. Berdasar pada hal itu, maka pembatalan yang dilaksanakan penjual memiliki akibat penjual wajib melaksanakan pengembalian pembayaran *Down Payment* pada konsumen. Tetapi, jika pembatalan dikarenakan pembeli melakukan Wanprestasi atau mengingkar janji, maka dari itu penjual tidak berkewajiban terhadap pengembalian pembayaran *Down Payment* pada pembeli.

Dengan demikian, status *Down Payment* (uang muka) dalam jual beli jika dikaitkan pada UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Pelindungan Konsumen dapat dilihat dari beberapa sudut.

Pertama, salah satu pihak tidak bisa melakukan pembatalan pembelian tersebut. Sebab, jual beli dianggap sudah terlaksana ketika diantara kedua belah pihak, yang ditandai dengan pembayaran *Down Payment*. Sehingga, uang muka yang sudah dibayar tidak bisa dikembalikan.

Kedua, dalam pelaksanaannya, pada beberapa perjanjian sering kali melampirkan klausul bahwasanya jika terjadi pembatalan jual beli, sehingga pengembalian pembayaran uang muka wajib dilakukan oleh pihak penjual. Jika terjadi perjanjian seperti itu dan mendapat persetujuan semua pihak, maka *Down Payment* tersebut wajib dilakukan pengembalian.

Ketiga, jika pembatalan itu dikarenakan penjual wanprestasi maka penjual harus melakukan pengembalian *down payment* disertai biaya yang sudah dikeluarkan pada pembeli, tetapi jika pembatalan dikarenakan

pembeli melakukan wanprestasi, maka penjual tak wajib terhadap pengembalian pembayaran terhadap *Down Payment* pada pembeli.

Perlu ditinjau bahwa aturan mengenai larangan perjanjian baku bisa ditemui dalam Pasal 18 Undang-undang Perlindungan konsumen yang mengatur bahwa pelaku usaha terkait kegiatan penawaran barang ataupun suatu jasa untuk itu diperjual belikan terdapat larangan menambahkan ataupun melampirkan klausula baku dalam tiap masing-masing dokumen ataupun perjanjian. Dalam aturan tersebut jelas bahwasanya kedua pihak tidak bisa guna pembuatan perjanjian yang berisikan aturan baku sehingga pembeli hanya dapat memilih antara menyetujui atau menolak padahal terkait hal ini berlaku asas kebebasan dalam berkontrak.

C. Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan Jika Pihak Developer Tiba-Tiba Membatalkan Pembelian Rumah Secara Sepihak

Upaya hukum yaitu yang diberikan oleh undang-undang kepada seseorang atau badan hukum untuk hal tertentu. Upaya yang bisa dilakukan ketika Pihak Developer tiba tiba membatalkan Pembelian rumah tersebut secara sepihak dapat nya dilakukan berupa:

- 1) Tinjau Kontrak yaitu dengan cara Periksa kembali perjanjian jual beli yang telah disepakati. Pastikan ada klausul yang mengatur tentang pembatalan dan hak serta kewajiban masing-masing pihak jika pembatalan terjadi.
- 2) Komunikasi dengan cara mencoba lakukan komunikasi dengan pihak developer. Tanyakan alasan pembatalan dan cari solusi yang mungkin

bisa disepakati secara damai. Kadang-kadang, penyelesaian bisa dilakukan tanpa harus melalui proses hukum.

- 3) Gugatan perdata yaitu dengan cara calon pembeli dapat mengajukan gugatan perdata jika pihak developer melanggar kontrak. Dalam gugatan ini, calon pembeli dapat meminta ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan akibat pembatalan sepihak, seperti biaya administrasi, pengembalian uang muka, atau kerugian lainnya.
- 4) Alternatif penyelesaian sengketa (APS) adalah metode penyelesaian konflik di luar pengadilan yang lebih fleksibel, cepat, dan hemat biaya. Di dalamnya, pihak-pihak yang terlibat memilih jalur non-litigasi untuk menemukan solusi, berupa: Mediasi yaitu Proses di mana seorang mediator netral membantu pihak-pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan bersama. Sang mediator tidak berhak memutuskan hasil, tetapi memfasilitasi komunikasi dan negosiasi. Arbitrase dimana pihak-pihak sepakat untuk menunjuk seorang arbiter atau panel yang bertindak seperti hakim, tetapi dalam suasana yang lebih informal. Keputusan arbitrase bersifat mengikat dan biasanya tidak dapat diganggu gugat. Konsiliasi Mirip dengan mediasi, tetapi konsiliator memiliki peran yang lebih aktif dalam memberikan saran dan rekomendasi untuk menyelesaikan konflik. Negosiasi diman Pihak-pihak yang bersengketa berupaya mencapai kesepakatan melalui diskusi langsung tanpa pihak ketiga. Ini adalah bentuk APS paling sederhana dan sering digunakan sebagai langkah awal. Mini-Trial yaitu Pihak-pihak menyajikan argumen utama di depan

panel netral dan pemimpin eksekutif dari masing-masing pihak. Ini membantu dalam mengevaluasi kekuatan dan kelemahan kasus, memotivasi penyelesaian.

5) Ganti rugi yaitu Jika calon pembeli mengalami kerugian finansial akibat pembatalan, Anda mungkin bisa mengajukan klaim untuk mendapatkan ganti rugi. Ini bisa mencakup uang muka yang telah dibayarkan, biaya yang dikeluarkan, dan potensi kerugian nilai developer.

6) Laporkan ke Badan Penyelesaian Sengketa (BPSK) wilayah Medan: Jika pihak developer membuat permasalahan dalam penjualan tersebut yang merugikan konsumen, calon pembeli dapat melaporkan kasus ini ke badan terkait yaitu Badan Penyelesaian Sengketa (BPSK) dimana wilayah sengketa tersebut berada.

Dalam upaya hukum yang sudah dilakukan apabila tidak berhasil maka ajukan suatu gugatan ke pengadilan tempat dimana sengketa konsumen tersebut untuk mendapatkan suatu keadilan terhadap konsumen dimana bahwa pelaku usaha tersebut tidak mau menanggung jawab atas terjadinya sengketa dan pelaku usaha tidak mau mengembalikan uang muka yang telah dibayarkan terhadap konsumen. Maka dari itu pelaku usaha harus diajukan gugatan ke pengadilan terhadap kasus *Down payment* tersebut.

Gugatan merupakan suatu surat yang diajukan oleh penggugat terhadap tergugat ke Pengadilan Negeri ataupun Mahkamah Syari'ah, yang memuat tuntutan hak yang di dalamnya mengandung suatu sengketa dan

merupakan landasan dari dasar pemeriksaan perkara dan suatu pembuktian kebenaran suatu hak.³⁶

Gugatan dapat diajukan dan dapat berbentuk tertulis (Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBg) dan lisan (Pasal 120 HIR/Pasal 144 RBg). Gugatan lisan diajukan jika penggugat buta huruf maka surat gugatan yang dimasukkannya dengan lisan kepada ketua pengadilan negeri yang mencatat gugatan, seperti yang diuraikan dalam Pasal 120 HIR. Pada saat ini, gugatan lisan sudah tidak lazim lagi, bahkan menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 4-12-1975 Nomor 369 K/Sip/1973 orang yang menerima kuasa tidak diperbolehkan mengajukan gugatan secara lisan. Yurisprudensi MA tentang syarat dalam menyusun gugatan:

- 1) Orang bebas menyusun dan merumuskan surat gugatan asal cukup memberikan gambaran tentang kejadian materil yang menjadi dasar tuntutan (MA tgl 15-3-1970 Nomor 547 K/Sip/1972).
- 2) Apa yang dituntut harus disebut dengan jelas (MA tgl 21-11-1970 Nomor 492 K/Sip/1970).
- 3) Pihak-pihak yang berperkara harus dicantumkan secara lengkap (MA tgl 13-5-1975 Nomor 151 /Sip/1975)
- 4) Khusus gugatan mengenai tanah harus menyebut dengan jelas letak, batas-batas dan ukuran tanah (MA tgl 9-7-1973 Nomor 81 K/Sip/1971).

Jika gugatan tidak memenuhi syarat di atas maka gugatan menjadi tidak sempurna, maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk*

³⁶ Yulia, 2018, “*Hukum Acara Perdata*”, Lhokseumawe: Unimal Press, Halaman 19.

Verklaard). Ketidak lengkapan syarat di atas, dapat dihindarkan jika penggugat/kuasanya sebelum memasukkan gugatan meminta nasihat lebih dahulu ke ketua pengadilan. Namun, sekarang sudah banyak advokat/pengacara maka sangat jarang terjadi karena dibantu oleh para pengacaranya.

1. Gugatan Menurut Hukum Acara Perdata Di Indonesia

Pasal 132 huruf (a) HIR mendefinisikan rekonvensi adalah gugatan yang diajukan tergugat sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan penggugat kepadanya. Gugatan rekonvensi tersebut diajukan tergugat kepada Pengadilan Negeri, pada saat berlangsung proses pada pemeriksaan gugatan yang diajukan para penggugat. Supaya gugatan rekonvensi dinyatakan sah, maka harus dipenuhinya syarat materil dan syarat formil. *Hirzien Indonesich Reglement* (HIR) tidak secara tegas menentukan dan mengatur syarat gugatan rekonvensi, namun agar gugatan tersebut dianggap ada dan sah, gugatan harus dirumuskan secara jelas. Tujuannya, agar para pihak lawan dapat mengetahui dan mengerti tentang adanya gugatan rekonvensi yang diajukan tergugat kepadanya. Gugatan rekonvensi dapat diajukan secara lisan, tetapi lebih baik apabila diajukan dalam bentuk tertulis. Apapun yang ada bentuk pengajuannya baik secara lisan maupun tertulis, yang perlu diperhatikan adalah gugatan rekonvensi harus memenuhi syarat formil gugatan yaitu:

a) Menyebut dengan tegas subjek yang ditarik sebagai tergugat rekonvensi;

- b) merumuskan dengan jelas posita atau dalil gugatan reconvensi, berupa penegasan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan dasar peristiwa (*fijteljkegrond*) yang melandasi gugatan;
- c) menyebut dengan rinci petitum gugatan.

Jika unsur-unsur di atas tidak terpenuhi, gugatan reconvensi dianggap tidak memenuhi syarat dan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Agar gugatan reconvensi memenuhi syarat formil, dalam gugatan harus disebutkan dengan jelas subjek atau orang yang ditarik sebagai tergugat reconvensi. Subjek yang dapat ditarik sebagai tergugat reconvensi adalah penggugat konvensi. Gugatan reconvensi merupakan hak yang diberikan kepada tergugat untuk melawan gugatan konvensi, maka pihak yang dapat ditarik sebagai tergugat hanya penggugat konvensi.

Perkara dalam perdata di Pengadilan dibedakan menjadi 2 :

- a. Perkara *contentiosa* perkara yang di dalamnya terdapat sengketa atau perselisihan.
- b. Perkara *voluntaria* perkara yang di dalamnya tidak terdapat sengketa atau perselisihan Kepentingan yang bersifat sepihak semata (*For the benefit of one party only*), tidak ada orang lain atau pihak ketiga yang ditarik sebagai lawan, tetapi bersifat *Ex parte* Petitum Permohonan

yang harus murni tentang suatu permintaan penyelesaian kepentingan pemohon dengan acuan sebagai berikut :³⁷

- 1) Isi petitum berupa permintaan yang bersifat Deklaratif.
- 2) Petitum Tidak boleh melibatkan pihak lain yang tidak ikut sebagai pemohon.
- 3) Petitum Tidak bersifat Comdemnatoir. d. Harus terinci tentang hal-hal yang dikehendaki pemohon
- 4) Petitum tidak boleh bersifat Compositur atau ex Aequo et bono.

Dalam Hukum Acara Perdata ada istilah gugatan tidak dapat diterima dan gugatan ditolak, yaitu:

- a) Gugatan tidak diterima adalah gugatan yang tidak bersandarkan hukum yaitu apabila peristiwa-peristiwa sebagai dasar tuntutan tidak membenarkan tuntutan. Putusan tidak diterima ini bermaksud menolak gugatan di luar pokok perkara. Dalam hal ini penggugat masih dapat mengajukan kembali gugatannya atau banding, karena lebih kepada tidak memenuhi syarat formil.
- b) Gugatan ditolak adalah gugatan tidak beralasan hukum yaitu apabila tidak diajukan peristiwa-peristiwa yang membenarkan tuntutan. Putusan hakim dengan melakukan penolakan bermaksud menolak setelah mempertimbangkan pokok perkara. Dalam hal ini penggugat tidak ada kesempatan mengajukan kembali tapi haknya adalah banding, lebih kepada tidak memenuhi syarat materil.

³⁷ Martha Eri Safira, 2017, "*Hukum Acara Perdata*", Ponorogo: CV Nata Karya, Halaman 18.

Syarat-syarat Isi Permohonan dalam Gugatan Persyaratan yang harus dipenuhi dalam membuat surat gugatan, yaitu:

- a) Syarat formal, yaitu tempat dan tanggal pembuatan surat gugatan, meterai dan tandatangan oleh penggugat atau kuasanya.
- b) Syarat substantif, yaitu: Identitas para pihak, Posita dan Petitum. Identitas yaitu nama lengkap, umur/tempat dan tanggal lahir, pekerjaan dan alamat atau domisili.

Badan hukum dalam hal ini, harus disebutkan nama badan hukumnya, dan nama orang yang berwenang mewakili badan hukum tersebut menurut anggaran dasar dari peraturan yang berlaku. Jika merupakan cabang dari badan hukum, maka tetap harus disebutkan identitas badan hukum tersebut. Jika gugatan diajukan untuk beberapa orang/badan hukum, maka harus dikualifikasikan sebagaimana mestinya. Penggugat harus benar-benar pihak yang berhak untuk mengajukan gugatan tersebut. Jika diajukan oleh orang yang tidak berhak, maka gugatan tidak dapat diterima. Penggugat harus benar-benar lengkap (semua sudah termasuk). Jika gugatan tidak lengkap para pihaknya, maka gugatan akan dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

2. Penyelesaian Sengketa Konsumen Dengan Gugatan Perdata

Mahkamah Agung sudah mengumumkan tak kurang dari 668 putusan perkara konsumen, sebagian besar perkara perlindungan konsumen itu berkaitan dengan suatu sengketa yang timbul di antara pelaku usaha

dengan konsumen.³⁸ Kewenangan Pengadilan Negeri untuk menyelesaikan sengketa konsumen melalui pengadilan sejalan dengan ketentuan dalam pasal 45 Undang-undang Perlindungan konsumen yang berbunyi:

- a) Setiap Konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum;
- b) Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa:
- c) Penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang 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 dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau para pihak yang bersengketa.

Berdasarkan pasal 45 Undang-undang Perlindungan konsumen ini jelas bahwa penyelesaian sengketa konsumen berdasarkan pilihan para pihak untuk memilih melalui pengadilan atau diluar pengadilan. Apabila melalui pengadilan maka peradilan yang dimaksud berada di lingkungan peradilan umum terkhusus pengadilan negeri.

³⁸ Holijah, 2020, "*Hukum Penyelesaian Sengketa Konsumen Bersekala Kecil Di Indonesia*", Jakarta: Kencana, Halaman 60.

Syarat-penulisrat dalam gugatan dalam perkara sengketa konsumen tidak ditentukan secara limitatif baik dalam Undang-undang Perlindungan konsumen, maupun secara umum dalam HIR/RBg, tetapi dalam praktiknya surat dalam gugatan harus memenuhi beberapa persyaratan antara lain persyaratan yang meliputi indetitas masing-masing para penggugat dan tergugat, posita gugatan/fundamentum yang menjadi alasan mengajukan tuntutan yang membuat hal-hal yang dimohonkan untuk diputuskan.

Penyelesaian sengketa konsumen dapat juga ditempuh melalui pengadilan atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa. Dengan demikian, apakah konsumen akan berperkara di pengadilan ataupun di luar pengadilan adalah pilihan sukarela para pihak. Kata sukarela harus diartikan sebagai pilihan para pihak baik sendiri-sendiri atau bersama-sama untuk menempuh jalan penyelesaian di pengadilan atau diluar pengadilan.³⁹

Menurut pasal 23 Undang-undang Perlindungan konsumen, gugatan dapat diajukan melalui dua pilihan. Pilihan yang pertama yaitu mengajukan gugatan melalui lembaga Badan Penyelesaian sengketa Konsumen Konsumen, dan pilihan yang kedua mengajukan gugatan kepada pengadilan negeri ditempat kedudukan Konsumen.

Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) merupakan lembaga khusus yang dibentuk dan diatur dalam Undang-undang Perlindungan konsumen, yang tugas utamanya adalah menyelesaikan

³⁹ Susanti Adi Nugroho, 2015, *“Peroses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau Dari Hukum Acara Serta kendala Implementasinya”*, Jakarta: Kencana, Halaman 168-169.

sengketa atau perselisihan antara konsumen dan pelaku usaha. Dasar pembentukan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen adalah Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pasal 49 ayat (1) jo. Pasal 2 Kemenperindag No. 350/MPP/Kep/12/2001 mengatur bahwa di setiap kota atau kabupaten harus dibentuk BPSK.

Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) merupakan suatu lembaga khusus yang dibentuk pemerintah di tiap-tiap daerah tingkat II untuk penyelesaian suatu sengketa konsumen di luar pengadilan. Badan publik yang mempunyai tugas dan wewenang antara lain melaksanakan suatu penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen secara konsiliasi, mediasi dan arbitrase, memberikan perlindungan konsumen, melakukan pengawasan terhadap akan pencantuman klausula baku, melaporkan kepada penyidik umum, menerima segala pengaduan baik tertulis maupun yang tidak tertulis, memanggil para pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran, memanggil dan menghadirkan saksi serta menjatuhkan sanksi administratif terhadap para pelaku usaha yang melanggar Undang-undang Perlindungan konsumen No. 8 Tahun 1999.⁴⁰

Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dibentuk agar bisa menyelesaikan sengketa dapat diselesaikan dengan cara mudah, cepat dan murah. Cepat karena undang-undang menentukan dalam tenggang waktu 21 hari kerja. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen wajib memberikan putusannya dalam suatu perkara. Murah terletak pada biaya perkara yang

⁴⁰ Arif Rahman, "*Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Serang*", Vol.2, No.1, 2018, Halaman 31-32.

terjangkau. Setiap konsumen yang merasa dirugikan pelaku usaha dapat mengadukan masalahnya kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, baik langsung ataupun diwakili kuasa hukumnya maupun oleh ahli warisnya. Pengaduan yang disampaikan oleh kuasa hukumnya atau ahli warisnya hanya dapat dilakukan apabila konsumen sedang mengalami keadaan sakit, meninggal dunia, lanjut usia, belum dewasa atau bukan warga negara asing.

Pada prinsipnya penyelesaian sengketa konsumen diusahakan dapat dilakukan dengan secara damai, sehingga dapat memuaskan para pihak yang bersengketa (win-win solution). Menurut Leo Kanowitz, penyelesaian pada sengketa di pengadilan mempunyai kadar keterikatan kepada aturan main yang bervariasi, dari yang paling kaku dalam menjalankan aturan main sampai kepada yang paling relaks.

Tata cara penyelesaian sengketa konsumen diatur dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 jo. Kemenperindag No. 350/MPP/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen. Proses penyelesaiannya sudah diatur sangat sederhana dan sejauh mungkin dihindari dari suasana yang begitu formal. Undang-undang Perlindungan konsumen menentukan apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan ataupun gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak yang bersengketa.

BAB IV

Kesimpulan Dan Saran

A. Kesimpulan

1. Pelindungan hukum konsumen terhadap jual beli perumahan, Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen terdapat kewajiban oleh pelaku usaha yaitu harus beritikad baik dalam pelaksanaannya, memberikan suatu informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang atau jasa, memberikan ganti rugi atau kompensasi akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan atas barang/jasa yang diperdagangkan. Selain itu pengembang (*developer*) juga memiliki tanggung jawab dalam pelaksanaan pembangunan perumahan seperti yang termuat didalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bahwa, tanggung jawab pelaku usaha adalah:
 - a. Tanggung Jawab ganti kerugian atas kerusakan;
 - b. Tanggung Jawab kerugian atas pencemaran; dan
 - c. Tanggung Jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.
2. Dari uang muka yang diberikan terhadap terjadinya pembatalan sepihak oleh pihak developer hubungan hukum antara calon pembeli dengan pengembang dilandasi dengan perjanjian jual beli. Hukum Pelindungan Konsumen dimana harus sesuai dengan adanya aturan yang sudah di berlakukan oleh Undang-undang Perlindungan konsumen No. 8 Tahun 1999 dimana tujuan, Hak dan kewajiban Konsumen sudah diatur didalam

Undang-undang. Jika terjadinya Wanprestasi terhadap pembelian Barang maupun jasa yang sudah dibeli maka konsumen dapat langsung menuntut ganti rugi kepada pelaku usaha. *Down Payment* yang dibayarkan pembeli pada penjual atas transaksi jual beli secara kredit atau dengan pembayaran secara bertahap. Dengan kata lain *Down payment* yaitu pembayaran sebagian dari harga suatu barang atau jasa yang disepakati sebelum melunasinya secara penuh. *Down Payment* dalam peraturan perundang-undangan dikenal dengan istilah uang panjar sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1464 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH-Per). Dalam upaya hukum yang dilakukan tentang Mengenai *Down Payment* kalau *Down Payment* tidak dapat dibatalkan secara sepihak maka apabila pembatalan tersebut karena penjual wanprestasi maka penjual harus mengembalikan *Down Payment* beserta biaya yang telah dikeluarkan kepada pembeli, sedang jika apabila pembatalan tersebut karena perbuatan wanprestasi dari pembeli maka penjual tidak wajib mengembalikan *Down Payment*. Berdasar pada hal itu, maka pembatalan yang dilaksanakan penjual memiliki akibat penjual wajib melaksanakan pengembalian pembayaran *Down Payment* pada pembeli. Tetapi, jika pembatalan dikarenakan pembeli melakukan wanprestasi atau mengingkari janji, maka penjual tidak berkewajiban terhadap pengembalian pembayaran *Down Payment* pada pembeli.

3. Upayaa Hukum yang dapat dilakukan Jika Pihak *developer* tiba-tiba membatalkan pembelian perumahan secara sepihak maka dapat berupa tinjauan kontrak, Komunikasi, gugatan perdata, alternatif penyelesaian

sengketa (APS), Ganti rugi dan Laporkan ke badan penyelesaian sengketa (BPSK) ataupun jika menggugat, gugatan dapat diajukan dalam bentuk tertulis (Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBg) dan lisan (Pasal 120 HIR/Pasal 144 RBg). Gugatan lisan diajukan jika penggugat buta huruf maka surat gugatannya yang dapat dimasukkannya dengan lisan kepada ketua pengadilan negeri yang mencatat gugatan, seperti yang diuraikan dalam Pasal 120 HIR. Pada saat ini, gugatan lisan sudah tidak lazim lagi, bahkan menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 4-12-1975 Nomor 369 K/Sip/1973. Kewenangan dari Pengadilan negeri untuk menyelesaikan suatu sengketa konsumen melalui pengadilan selaras dengan ketentuan dalam Pasal 45 Undang-undang Perlindungan konsumen. Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa. Pasal 23 Undang-undang Perlindungan konsumen, gugatan dapat diajukan melalui dua pilihan. Pilihan yang pertama yaitu mengajukan gugatan melalui lembaga Badan Penyelesaian Konsumen Konsumen, dan pilihan yang kedua mengajukan gugatan kepada pengadilan negeri ditempat kedudukan Konsumen.

B. Saran

1. Seharusnya Pemerintah Harus Memberi Wawasan Kepada Masyarakat bahwasannya pentingnya mengetahui tentang hukum perlindungan konsumen.

2. Hendaknya pelaku usaha seharusnya lebih mengutamakan konsumen agar tidak terjadi kesalahan, jangan mau mendapatkan keuntungan dari penjualan konsumen yang dirugikan.
3. Agar pemerintah dalam kasus *down payment* yang sering kali terjadi di kalangan masyarakat harus lebih menekankan tentang perlindungan terhadap konsumen tetapi pemerintah menganggap hal tersebut hal yang sepele. seharusnya pemerintah harus mau peduli dengan masyarakat karena masyarakat tidak mengetahui hal tersebut tentang cara mengembalikan uang mereka tersebut dan cara melaporkannya dengan cara sosialisasi setiap daerah desa maupun kota.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Faisal Dkk. 2023. *“Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: CV. Pustaka Prima.

Farid Wajdi, 2023, *“Hukum Perlindungan Konsumen”*, Jawa Timur: Setara Press.

Fransiska Novita Eleanora, 2023, *“Buku Ajar Hukum Perlindungan Konsumen,”* Jawa Timur: Madza Media.

Henry P. Panggabean, 1992, *“Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandighegen) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian: Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda”*, Yogyakarta: Kanisius.

Hulman Panjaitan, 2021, *“Hukum Perlindungan Konsumen Reposisi Dan Penguatan Kelembagaan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Dalam Memberikan Perlindungan Dan Menjamin Keseimbangan Dengan Pelaku Usaha”*, Jakarta: Jala Permata Aksara.

Holilur Rohman, 2020, *“Hukum Jual Beli”*, Pamekasan: Duta Media Publishing.

Holijah, 2020, *“Hukum Penyelesaian Sengketa Konsumen Bersekala Kecil Di Indonesia”*, Jakarta: Kencana.

Iskandar Muda Sipayung, 2023, *“Pengantar Hukum Bisnis”*, Medan: Merdekaa Kreasi.

Jonaedi Efendi & Johnny Ibrahim, 2021, *“ Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris”*, Jakarta: Kencana.

Joni Emirzon, 2022, "*Hukum Perlindungan Konsumen: Perkembangan Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*", Palembang: UNSRI Press.

Martha Eri Safira, 2017, "*Hukum Acara Perdata*", Ponorogo: CV Nata Karya.

Muhaimin, 2020, "*Metode Penelitian Hukum*", Mataram: Mataram University Press.

Muhammad Qustulani, 2018, "*Perlindungan Hukum dan Konsumen*", Tangerang: PSP Nusantara Press.

Subekti Dan Veronika Nugraheni Sri Lestari , 2020, "*Perjanjian Jual Beli Rumah Tapak*", Surabaya: Jakad Media Publishing.

Sunarti, 2019, "*Perumahan Dan Permukiman*", Semarang: Undip Press.

Susanti Adi Nugroho, 2015, "*Peroses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau Dari Hukum Acara Serta kendala Implementasinya*". Jakarta: Kencana.

Urip Santoso, 2014, "*Hukum Perumahan*", Jakarta: Kencana.

Yahman, 2015. "*Karakteristik Wanprestasi*", Jakarta: Prenada Media.

Yessy Kusumadewi, 2022, "*Hukum Perlindungan Konsumen*" Yogyakarta: Faza Publishing.

Yulia, 2018, "*Hukum Acara Perdata*", Lhokseumawe: Unimal Press.

B. Artikel, Majalah, dan Jurnal Ilmiah

Agah Nugraha, "*Hukum Dp (Down Payment) Dalam Transaksi Jual Beli Menurut Keputusan Ulama Dewan Hisbah Persatuan Islam Dihadirkan Dengan Fatwa Dsn-Mui No: 13/Dsn-Mui/Ix/2000 Tentang Uang Muka Dalam Murabahah*", Vol 2. No 1, 2022.

- Andalusia, *"Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Dengan Sistem Pre Project Selling Di Sumatera Barat"*, Vol.6, Issue.4, 2023.
- Arif Rahman, *"Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Serang"*, Vol.2, No.1, 2018.
- Dandi Dwi Andika, *"Tinjauan Yuridis Status Down Payment (Uang Muka) Dalam Jual Beli Tanah Dikaitkan Dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen"*, Vol.5, Issue.4, 2023.
- Gerardus Gegen, Aris Prio Agus Santoso, *"Perlindungan Hukum Tenaga Kesehatan Di Masa Pandemi Covid-19"*, Vol. 14 No. 2. 2021.
- Laurensius Arliman S. *"Mewujudkan Penegakan Hukum Yang Baik Di Negara Hukum Indonesia"* Volume 11 Nomor 1, 2020.
- Muammar Zein, Nurhilmiah, *"Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah"*. Vol.2, No.1, 2023.
- Nurzamzam, *"Perlindungan Konsumen Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Prespektif Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman"*, Vol.4 No.2, 2020.
- Nurhilmiah, *"Perlindungan Hukum Terhadap Perempuan Berhadapan Dengan Hukum Sebelum Dan Sesudah Lahirnya Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2017 Tentang Pedoman Mengadili Perkara Perempuan Berhadapan Dengan Hukum"* Vol.4, No.2, 2019.
- Pahlefi, Raffles dan Herlina Manik, *"Klausula Pembatalan Sepihak dalam Perjanjian Menurut Peraturan Undang-Undang"*, Vol.II, No 2. 2019.

Rani Shafira & Jeane Neltje Saly “*Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum Dari Perbuatan Wanprestasi Oleh Developer / Pengembang Sesuai Dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*” Vol.II.No.01. 2020.

Wahyu Simon Tampubolon, Jurnal Ilmiah “*Upaya Perlindungan Hukum Bagi Konsumen*” Vol. 04. 2019.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Keputusan Menteri Perindustrian Dan Perdagangan (*Kepmenperindag*) Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 Tentang Pelaksanaan Tugas Dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

Peraturan Perundang-Undangan.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2005 Tentang Pengesahan International Covenant On Civil And Political Rights.

Perturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

Undang-Undang Dasar 1945. Ketentuan Pasall 28H Merupakan Hasil Amandemen Ke-2.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Hukum Perdata Buku Ke III Tentang Jual Beli.

Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman (UUPKP).

Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Jo. Kemenperindag No. 350/MPP/12/2001
Tentang Pelaksanaan Tugas Dan Wewenang Badan Penyelesaian
Sengketa Konsumen.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 369 K/Sip/1973.

D. Internet

<https://www.hukumonline.com/berita/a/perlindungan-hukum-lt61a8a59ce8062/>

<https://www.ruangmenyala.com/article/read/down-payment-adalah>

<https://mh.uma.ac.id/bagaimana-down-payment-dalam-perjanjian/>

<https://www.detik.com/jabar/jabar-gaskeun/d-6177059/surat-perjanjian-jual-beli-cara-buat-fungsi-dan-contohnya>

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/asas-asas-hukum-kontrak-lt617a88d958bb9/>