

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN  
AKIBAT WANPRESTASI DALAM JUAL BELI RUMAH MELALUI  
DEVELOPER DI KOTA MEDAN  
( Studi Kasus di Perum Perumnas Regional I )**

**SKRIPSI**

**OLEH :**

**GABY MONICA**

**NPM : 188.400.148**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2022**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 24/11/22

Access From (repository.uma.ac.id)24/11/22

## LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang berjudul " Perlindungan Konsumen Terhadap Jual Beli Rumah akibat Wanprestasi melalui developer di Kota Medan ( studi kasus di perumahan regional I Medan) " adalah benar hasil karya sendiri dan judul yang dimaksud belum pernah dimuat, dipublikasikan, atau diteliti oleh mahasiswa lain dalam konteks penulisan skripsi untuk program S-1 Departemen Hukum Fakultas Hukum Perdata Universitas Medan Area. Semua sumber data dan informasi telah dinyatakan jelas benar adanya.



Medan, 15 September 2022

Yang Membuat pernyataan

Gaby Monica

NPM : 188400148



**UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai Sivitas Akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Gaby Monica

NPM : 188400148

Program Studi : Hukum Perdata

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan keputusan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul : Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Jual Beli Rumah Melalui *Developer* di Kota Medan (Studi Kasus di Perum Perumnas Regional I). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benar nya.

Dibuat di : Medan  
Pada tanggal : 15 September 2022  
Yang Menyatakan



Gaby Monica  
NPM : 188400148

# LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Gaby Monica - Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi dalam Jual....

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat  
Wanprestasi Dalam Jual Beli Rumah Melalui Developer di  
Kota Medan ( Studi Kasus di Perum Perumnas Regional I )

Nama : Gaby Monica

NPM : 188400148

Bidang : Ilmu Hukum Keperdataan

Disetujui Oleh :

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Taufik Siregar, S.H, M.H.

Marsella, S.H., M.Kn.

Diketahui Oleh :

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Muband Citra Ramadhan, S.H, M.H.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 24/11/22

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Scanned with CamScanner

Access From (repository.uma.ac.id)24/11/22



## LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang berjudul " Perlindungan Konsumen Terhadap Jual Beli Rumah akibat Wanprestasi melalui developer di Kota Medan ( studi kasus di perum perumnas regional I Medan) " adalah benar hasil karya sendiri dan judul yang dimaksud belum pernah dimuat, dipublikasikan, atau diteliti oleh mahasiswa lain dalam konteks penulisan skripsi untuk program S-1 Departemen Hukum Fakultas Hukum Perdata Universitas Medan Area. Semua sumber data dan informasi telah dinyatakan jelas benar adanya.



Medan, 15 September 2022

Yang Membuat pernyataan



Gaby Monica

NPM : 188400148

## ABSTRAK

### PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI DALAM JUAL BELI RUMAH MELALUI DEVELOPER DI KOTA MEDAN (Studi Kasus di Perum Perumnas Regional 1 )

OLEH :

**GABY MONICA**

**NPM : 188400148**

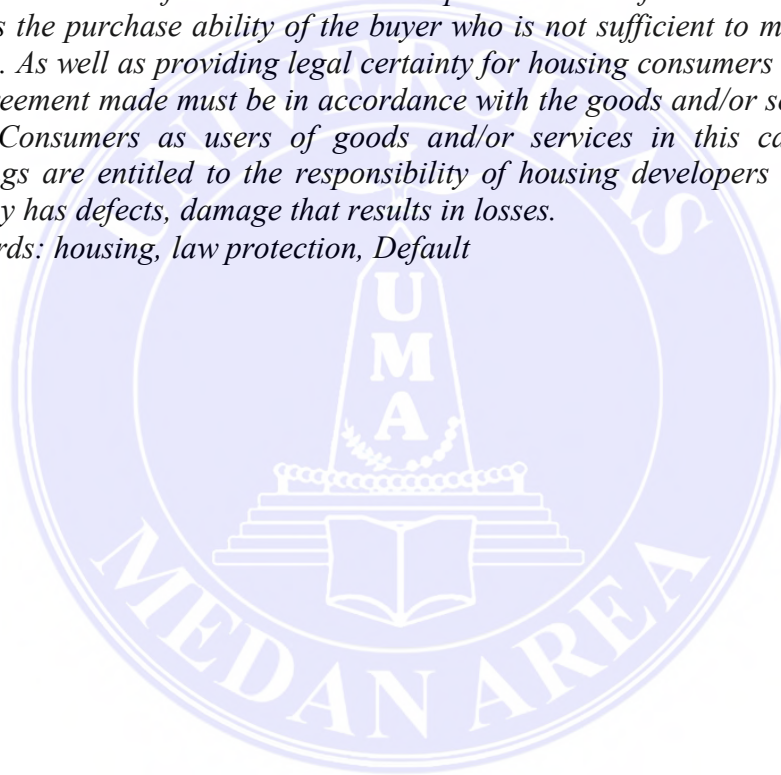
Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap konsumen akibat wanprestasi dalam jual beli rumah melalui developer di Kota Medan. Penelitian dilakukan di Kantor Perum Perumnas Regional I dengan mengambil data serta melakukan wawancara untuk melengkapi penelitian ini. Jenis Penelitian pada karya ilmiah ini menggunakan penelitian hukum normatif. Mekanisme jual beli melalui developer diatur dengan menggunakan perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum serta mengikat apabila mendasarkan pada ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, dengan terpenuhinya semua syarat meliputi syarat subjektif yaitu adanya kata sepakat dan kecapan para pihak serta syarat objektif meliputi adanya hal tertentu serta causa yang halal. Oleh karena kemampuan/daya beli dari pembeli tidak mencukupi untuk dapat melakukan pembelian secara tunai maka dilaksanakanlah Pengikatan Jual Beli dihadapan notaris. Serta bentuk bentuk perlindungan hukum konsumen perumahan atas suatu perjanjian yang dilakukannya dengan pelaku usaha, dalam hal ini pengembang perumahan. Serta memberikan kepastian hukum bagi konsumen perumahan bahwa apa yang ada dalam perjanjian yang dilakukan harus sesuai dengan barang dan/atau jasa yang diperjanjikan. Konsumen sebagai pengguna barang dan/atau jasa dalam hal ini rumah atau hunian berhak atas tanggung jawab pengembang perumahan apabila perumahan yang yang dibelinya terdapat cacat, kerusakan yang mengakibatkan kerugian.

Kata kunci : perumahan, perlindungan hukum, Wanprestasi

### **ABSTRACT**

*This study aims to find out legal protection for consumers due to default in buying and selling houses through developers in Medan City. The research was conducted at the Regional I Housing Office of Perum Perumnas by collecting data and conducting interviews to complete this research. This type of research in this scientific paper uses normative legal research. The buying and selling mechanism through the developer is regulated by using a Sale and Purchase Binding agreement which is valid and has legal force and is binding if it is based on the provisions of Article 1320 of the Civil Code, by fulfilling all requirements including conditions, namely the presence of words and skills of the parties as well as objective requirements covering certain matters. as well as halal causes. The obstacle that often occurs in the implementation of the Sale and Purchase Deed is the purchase ability of the buyer who is not sufficient to make purchases in cash. As well as providing legal certainty for housing consumers that what is in the agreement made must be in accordance with the goods and/or services agreed upon. Consumers as users of goods and/or services in this case houses or dwellings are entitled to the responsibility of housing developers if the housing they buy has defects, damage that results in losses.*

*Keywords: housing, law protection, Default*





## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena atas perkenaanannya telah memberikan karunianya berupa kesehatan dan kelapangan berpikir kepada penulis. Sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini, dengan judul "**Perlindungan hukum terhadap konsumen akibat wanprestasi dalam jual beli rumah melalui developer kota Medan (studi kasus di perum perumnas regional 1 )**"

Skripsi ini disusun untuk melengkapi syarat memperoleh gelar sarjana hukum pada program studi ilmu hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Penulis menyadari bahwa dalam penyelesaian skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan, akan tetapi semoga segala usaha yang telah dilakukan dapat bermanfaat bagi semua secara umum, sebagai ilmu yang bermanfaat Penulis menyadari dengan sepenuh hati bahwa penulisan skripsi ini, dapat terselesaikan berkat dukungan dan kerjasama dari banyak pihak. Oleh karena itu perkenankanlah penulis menyampaikan rasa terimakasih kepada :

1. Teruntuk yang spesial, penulis persembahkan kepada kedua orang tua penulis yang penulis sangat sayangi yakni **Happy Martin Simarmata** dan **Ibu Linda Hotmawati Damanik**. Dan penulis sangat berterimakasih kepada bapak dan ibu penulis yang sudah memberikan Semangat, pengorbanan yg tulus diiringi doa yang terbaik selama ini, serta dukungan yang tiada habisnya kepada penulis, dan juga kepada abang dan adik penulis: **David Beltsazar**



**Simarmata dan Yudha Putra Simarmata**, tanpa mereka penulis tidak bisa seperti ini untuk mendapatkan Gelar Sarjana.

2. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng. M.sc, selaku rektor Universitas Medan Area atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area
3. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan, S.H, M.H., sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Ibu Fitri Yanni Dewi, S.H, M.H. sebagai Ka, Bidang Kepidanaan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
5. Bapak Taufik Siregar, S.H, M.H. Selaku dosen pembimbing saya yang telah meluangkan waktu membimbing penulis dengan ketulusan dan kesabaran.
6. Ibu Marsella, S.H., MKn., Selaku dosen pembimbing II yang penuh kesabaran membimbing penulis sehingga terwujudnya skripsi ini.
7. kepada seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Medan Area, yang telah memberikan ilmu dan wawasan kepada penulis dalam menimba ilmu selama kuliah dan seluruh staff administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
8. Kepada seluruh teman-teman saya yang mendukung dan membantu proses penyelesaian skripsi ini dengan penuh kesabaran.
9. Terakhir kepada yang terkasih, Yohannes Bima Tarigan yang telah membantu dan meluangkan waktu dan memberi semangat dalam proses penyelesaian skripsi

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b> .....	<b>i</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>ii</b>
<b>Kata Pengantar</b> .....	<b>iii</b>
<b>Daftar isi</b> .....	<b>V</b>
<b>Daftar Tabel</b> .....	<b>VI</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
<b>BAB II : TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Perlindungan Konsumen .....	12
1. Pengertian Perlindungan Konsumen .....	12
2. Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen.....	17
3. Pengertian Konsumen.....	20
4. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha .....	23
5. Hak dan Kewajiban Konsumen.....	27
B. Perjanjian .....	34
1. Pengertian Perjanjian .....	34
2. Pengertian Wanprestasi .....	36
3. Asas-Asas Perjanjian .....	38
4. Syarat Perjanjian .....	41
C. Perumahan .....	44
1. Pengertian Perumahan .....	44
2. Asas-Asas Penyelenggaraan Perumahan .....	46
3. Jenis-Jenis Perumahan.....	48
<b>BAB III : METODE PENELITIAN</b>	
A. Waktu dan Tempat Penelitian.....	51
A. Waktu Penelitian .....	51

B. Tempat Penelitian.....	51
B. Metode Penelitian .....	51
A. Jenis Penelitian.....	51
B. Sifat Penelitian .....	52
C. Sumber Data.....	52
C. Teknik Pengumpulan.....	53
A. Studi Kepustakaan ( <i>Library Research</i> ).....	53
B. Studi Lapangan ( <i>Field Research</i> ) .....	54
D. Teknik Analisis Data.....	54
<b>BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>55</b>
A. Hasil Penelitian .....	55
B. Mekanisme Jual Beli Melalui Developer .....	55
C. Hambatan Dalam Proses Jual Beli Rumah Melalui Developer Di Kota Medan.....	62
D. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat Wanprestrasi Dalam Jual Beli Rumah Melalui Developer Di Kota Medan .....	68
<b>BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>72</b>
A. Kesimpulan .....	72
B. Saran .....	75
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>77</b>



## DAFTAR TABEL

Tabel 1	Rincian Waktu Penelitian .....	51
---------	--------------------------------	----



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan manusia akan tempat tinggal semakin tinggi mengakibatkan bisnis properti perumahan semakin berkembang dengan pesat. Bisnis properti salah satunya rumah menjadi salah satu kebutuhan hirarki manusia yang harus dipenuhi selain kebutuhan pangan serta kebutuhan sandang. setiap manusia pasti membutuhkan tempat tinggal dalam hal ini disebut rumah. Rumah sebagai tempat tinggal punya peranan yang sangat penting dan strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya untuk mensejahterakan manusia Indonesia seutuhnya.<sup>1</sup>

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) mengamanatkan dalam Pasal 28 H ayat (1) yang menjelaskan bahwa: “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.” Dari pasal tersebut menekankan bahwa setiap individu berhak atas rumah yang layak. Sehingga rumah menjadi kebutuhan yang tidak terpisahkan dalam kehidupan bagi masyarakat Indonesia.

Peningkatan jumlah penduduk di Kota Medan dari tahun-tahun membuat kebutuhan akan tempat tinggal terus meningkat. Faktor lain yang membuat padatnya kota Medan selain peningkatan jumlah penduduk diakibatkan urbanisasi yang terus meningkat dikarenakan kelayakan untuk mendapatkan penghasilan

---

<sup>1</sup>Muhammad Kharisma, “*Tinjauan Yuridis Terhadap Pengaturan Pemamfaatan Rumah Negara Selain Sebagai Tempat Tinggal Di Indonesia*”, Novum: Jurnal Hukum, Volume 7 Nomor 3, Juli 2020 hlm 165

yang baik di Kota Medan. Sehingga tidak sedikit pelaku urbanisasi memilih untuk menetap di Kota Medan dan memerlukan rumah sebagai tempat tinggal.

Permasalahan baru yang timbul saat ini ialah pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat tidak dibarengi dengan ketersediaan lahan yang cukup untuk pemukiman, disisi lain masih rendahnya daya beli masyarakat secara kontan, menjadikan masalah perumahan merupakan masalah yang mendesak dan kompleks. Pemerintah kemudian dituntut untuk berperan aktif menangani masalah tersebut. Pemerintah dituntut untuk mengatasi masalah tersebut dengan mengusahakan agar masyarakat khususnya mereka yang berpenghasilan rendah dapat memperoleh perumahan dengan prosedur yang mudah dan harga yang relatif murah.

Sekarang ini tidak dipungkiri dan sangat mudah untuk mendapatkan rumah tempat tinggal di perumahan. Masyarakat baik masyarakat provinsi ataupun yang ada di kabupaten di Indonesia diberikan kemudahan untuk mendapatkan dan memperoleh tanah berikut bangunan rumah tempat tinggal tersebut dengan cara kredit atau dengan pembayaran angsuran perbulan dengan tenggang waktu yang ditentukan. Sehubungan dengan itu pantaslah kalau pengusaha developer di Indonesia ini perkembangannya sangat maju dan berkembang sangat pesat. Di samping lembaga-lembaga perbankan yang akan menjadi partnernya untuk tercapai proyek tersebut.

Mekanisme dalam proses seseorang atau beberapa orang (konsumen) untuk mendapatkan tanah berikut bangunan rumah tersebut. Pada dasarnya atau garis besarnya developer melakukan riset atau survei untuk mencari dan menemukan



areal tanah yang cukup luas dan layak untuk dijadikan areal pemukiman penduduk. Maka setelah dianggap layak terhadap tanah-tanah tersebut kemudian melakukan pendekatan kepada masyarakat pemegang hak atas tanah untuk kiranya bisa dengan kerelaanya membebaskan atau melepaskan hak - hak atas tanahnya tersebut dengan pemberian ganti rugi dari developer kemudian dengan kesepakatan pemegang hak atas tanah tersebut, oleh developer akan dijadikan bahan bukti untuk mengajukan pada pemerintah yakni kantor pertanahan setempat dan/atau yang berwenang untuk mendapatkan izin prinsip.

Jika usaha-usaha tersebut yang termasuk sebagai persyaratan developer untuk mendapatkan suatu hak atas tanah tersebut yang akan dijadikan areal pemukiman. Semua instansi yang terkait telah memberikan persetujuannya termasuk bank yang telah menjadi partnernya yang akan membiayai permodalan maka di lakukanlah pembebasan tanah. Serta diberikan hak kebendaan yang baru kepada developer yang pada umumnya diberikan dengan hak guna bangunan. Selanjutnya developer mempublikasikan maksud dan tujuannya untuk menawarkan kepada konsumen yang berminat untuk membelinya<sup>2</sup>

Hal ini berdampak besar bagi perkembangan bisnis perumahan, karena yang menjadi sasaran dari pihak pengembang adalah masyarakat pada umumnya. kemudian juga diharapkan terciptanya suatu hubungan bisnis dan hubungan hukum yang menguntungkan bagi para pihak baik untuk melindungi pihak pengembang sebagai pelaku usaha maupun melindungi masyarakat sebagai konsumen, khususnya di bidang perumahan. Konsumen sebagaimana diatur dalam

---

<sup>2</sup> Dadan Darmawan, 75 Tanya Jawab Jual Beli Properti, Visimedia, Medan, 2009, hlm 22.

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

Ketika konsumen ingin memiliki sebuah rumah, konsumen dengan mudah dapat memiliki rumah yang disediakan oleh developer baik rumah sudah jadi, sedang dibangun atau masih dalam tahap perencanaan yang sering disebut penyelenggaraan perumahan dengan sistem inden. Bisnis perumahan ini menjadi sangat menguntungkan bahkan bukan hanya kepada pelaku usaha namun juga konsumen. Mengingat bahwa konsumen perumahan berasal dari berbagai jenis latar belakang finansial berbeda, bagi konsumen dengan keuangan yang terbatas pembelian rumah dengan skema pembayaran cicilan tentu sangat membantu ketimbang harus membeli rumah jadi dengan pembayaran lunas.

Dilain sisi keuntungan developer juga meningkat, dengan contoh penyediaan rumah sistem inden developer sebagai pelaku usaha dapat memulai melaksanakan pembangunan perumahan bahkan setelah perjanjian dilaksanakan, bahkan tak jarang developer sudah memasarkan produknya dalam proses perencanaan dan perjanjian pengikatan jual beli sudah dilakukan. Perkembangan industri perumahan ini mempunyai banyak masalah bukan hanya pada hulu nya saja, antara konsumen dengan developer. Masalah yang terjadi pada hilir berkaitan dengan status lahan yang dijadikan developer sebagai tempat untuk mendirikan bangunan.

Permasalahan industri perumahan ini dapat dilihat mulai dari proses pra-pembangunan atau pra-transaksi banyak terjadi pelanggaran hak konsumen menyangkut ketidakjelasan status lahan rumah yang dijual pengembang dan pemasaran yang tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Pada proses pembangunan pelanggaran atas hak konsumen yang terjadi menyangkut tentang lemahnya aspek perikatan jual beli antara pengembang, konsumen dan bank. Selanjutnya pada pasca-transaksi, pelanggaran atas hak konsumen menyangkut sengketa terhadap kualitas unit rumah, perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan akta jual beli (AJB) tidak sesuai.<sup>3</sup>

Dalam hal ini penulis lebih menekankan terkait dengan permasalahan perjanjian pengikatan jual beli antara developer dengan konsumen dalam hal terjadinya wanprestasi dalam perjanjian tersebut. Hal-hal yang melatarbelakangi terjadinya wanprestasi di pihak developer timbul ketika developer tidak sanggup menyerahkan rumah sesuai dengan waktu yang diperjanjikan. Kemungkinan lainnya adalah developer membangun tidak sesuai dengan spesifikasi yang diperjanjikan. Maka dengan demikian sesuai dengan penyebab wanprestasi, sering sekali wanprestasi yang dilakukan oleh developer terjadi akibat kelalaian dari developer sendiri.

Perjanjian pengikatan jual beli seringkali pelaku usaha membuat klausula baku dalam perjanjian, antara lain pencantuman syarat pembatalan sepihak, pencantuman klausula eksonerasi yang berarti melepaskan tanggung jawab dan juga tentang pengembalian uang pembeli (konsumen) apabila perjanjian

---

<sup>3</sup><https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5ef31a2f755f4/karut-marut-perlindungan-konsumen-di-sektor-properti/>, diakses pada tanggal 4 Maret 2021, pukul 17.29 Wib.



dibatalkan. Perjanjian jual beli yang dilakukan dengan sederhana tentu saja tidak banyak menimbulkan masalah, terutama jika barang yang diperjualbelikan tersebut hanya satu macam dan dapat dilihat atau diamati langsung oleh pembeli, demikian pula pembayaran harga barang tersebut dilakukan secara tunai dengan menggunakan uang tunai.

Banyak akibat dari suatu perjanjian sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu” pemaknaan kata “semua” dalam undang-undang tersebut menunjukkan bahwa perjanjian yang dimaksud meliputi semua perjanjian baik perjanjian bernama maupun perjanjian yang tidak bernama. Didalam istilah “semua” itu terkandung suatu asas yang dikenal dengan asas *partij autonomine* yang menunjukkan keterkaitan antara pasal 1338 KUHPerdara dengan pasal 1319 KUHPerdara<sup>4</sup>

Pada kenyataannya, dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan hanya pihak pengembang sebagai pelaku usaha saja yang memperoleh keuntungan dari bisnis jual beli rumah ini. Hal ini jelas-jelas terlihat atau dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) Perumahan. Padahal sesungguhnya kedua belah pihak, baik pengembang maupun konsumen mempunyai kedudukan yang sama di mata hukum. Untuk itu diperlukan perangkat hukum yang mengatur dan melindungi kepentingan

---

<sup>4</sup>Mariam Darus Badruzaman, Kompilasi Hukum Perikatan, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001), hlm 82.

konsumen dengan tidak mengabaikan kepentingan pihak pelaku usaha sehingga kepentingan keduanya terakomodir dalam perangkat hukum tersebut.

Contoh kasus yang berkaitan dengan kasus wanpestrasi oleh developer misalnya PT. Authorindo Adhibharata Resources sebagai *developer* memasarkan perumahan khusus MBR yaitu perumahan Authorindo Residence. Lokasi perumahan ini berada di Jl. Tumanurung 6, Desa Pallantikang, Kecamatan Patallasang, Kabupaten Gowa, provinsi Sulawesi Selatan. melalui *sales marketing* tersebut konsumen mendapatkan informasi terkait dengan perumahan yang dipasarkan oleh *developer* tersebut. konsumen yang berinisial RP ditawarkan oleh *sales marketing* tersebut dan diberikan informasi mengenai perumahan yang dipasarkan dengan brosur berisi harga, tipe rumah, dan bentuk bangunan rumah diperumahan tersebut. Setelah konsumen tertarik dengan perumahan yang ditawarkan, konsumen kemudian diarahkan untuk memasukkan dokumen-dokumen kelengkapan untuk membeli rumah diantaranya yaitu, Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP), Fotocopy Kartu Keluarga (KK), Fotocopy rekening berjalan 3 bulan, SK Pegawai dari tempat konsumen bekerja, slip gaji 3 bulan terakhir. Setelah konsumen dinyatakan lolos berkas, kemudian konsumen dihipung Bersama dengan calon *user* lain dalam satu waktu di sebuah *meeting room* Bank Artha Graha di jalan Ahmad Yani, Kota Makassar, untuk menandatangani Akta Jual beli yang dihadiri oleh supervisor dari *developer* tersebut, notaris dari *developer*, dan notaris bank. Sebelum konsumen dan *user* lain menandatangani akta jual beli tersebut, konsumen diminta oleh supervisor *developer* tersebut untuk mengakui rumah tersebut telah selesai dibangun, dan

telah melihat kondisi dari rumah tersebut, dengan dalih bahwa apabila konsumen tidak mengakui hal tersebut maka akad akan dibatalkan dan *user* dianggap tidak memenuhi syarat untuk mendapatkan unit rumah, dengan hal itu calon *user* mengakui hal tersebut dihadapan notaris dengan alasan semua berkas telah dipenuhi dan tidak ingin akadnya dibatalkan.

Kasus wanprestasi PT. Binakarya Bangun Propertindo kepada konsumennya yang membeli 1 unit apartemen di Apartemen Pluit Sea View. Salah seorang pembeli yang namanya tidak ingin disebutkan mengaku telah membeli Apartemen Pluit Sea View dari PT Binakarya Bangun Propertindo dan dijanjikan akan dilakukan serah terima pada bulan Januari 2016, tetapi nyatanya sampai dengan waktu yang telah ditentukan, developer belum juga menyerahkan unit apartemen. Kemudian pada tanggal 6 April 2017, pembeli mengajukan klaim keterlambatan serah terima sesuai perjanjian yang ada dalam PPJB 188/PPJB\_PSV/BBP/VI/2014.<sup>5</sup>

Kasus lainnya yang terjadi adalah perumahan Violet Garden, konsumen yang membeli rumah dari PT. Nusuno Karya yaitu perumahan Violet Garden, kemudian cara pembeliannya melalui 2 (dua) macam pembayaran yaitu melalui tunai dengan developer/pengembang dan melalui KPR dengan Bank BRI dan BTN. Seiring berjalannya waktu pembayaran telah lunas namun, sebagian sertifikat rumah tersebut tak kunjung terbit dan sertifikat pun tidak berada di Bank yang konsumen KPR. Suatu hari ada pihak Maybank datang menemui ketua RT Perumahan Violet Garden dengan membawa surat keterangan bahwa sertifikat

---

<sup>5</sup> Natalia Salim & Endang Pandamdari, "Tanggung Jawab Developer Terhadap konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Penyerahan Unit Apartemen Pluit Sea View Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli", Jurnal Hukum Adigama, Volume 2 Nomor 2 Tahun 2019, hlm 4.

rumah Perumahan Violet Garden telah dijaminkan untuk pinjaman dana oleh PT. Nusuno Karya dan PT. Nusuno Karya tidak dapat melakukan pembayaran sehingga membuat pihak Maybank datang untuk memeriksa perumahan tersebut dan ternyata pihak Maybank kaget ternyata semua rumah telah ditempati oleh konsumen begitu pula dengan konsumen kaget akan hal tersebut sehingga membuat konsumen menghampiri developer/pengembang dan meminta penjelasan. Setelah diteliti oleh konsumen, ternyata developer/pengembang beritikad tidak baik dalam menjalankan kegiatan usahanya karena developer/pengembang telah menjaminkan sertifikat rumah konsumen kepada Maybank agar mendapat pinjaman dana sehingga sertifikat rumahnya di tahan di Maybank.<sup>6</sup>

Dalam pembangunan perumahan diperlukan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum, kebijakan, arahan, dan pedoman dalam pelaksanaan pembangunan perumahan dan menjadi dasar hukum dalam penyelesaian masalah, kasus, dan sengketa di bidang perumahan. Pembangunan perumahan oleh yang dilakukan harus mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan sehingga tidak menimbulkan masalah, sengketa dan kerugian.<sup>7</sup>

Atas dasar latar belakang pemikiran tersebut, penulis membuat skripsi berjudul: “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam

<sup>6</sup>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”, *Jurnal Hukum Adigama, (Pandamdari)* hlm 6.

<sup>7</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan, (Jakarta: PRENADAMEDIA GROUP, 2014), hlm 3.*



Jual Beli Rumah Melalui Developer Di Kota Medan (Studi Kasus Perumahan Perumnas Regional I).”

## **B. Rumusan Masalah**

Dari latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

- a. Bagaimana mekanisme transaksi jual beli melalui developer?
- b. Bagaimana hambatan dalam proses jual beli rumah melalui developer di Kota Medan?
- c. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen akibat wanprestasi dalam jual beli rumah melalui developer di Kota Medan?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui mekanisme transaksi jual beli melalui developer.
2. Untuk mengetahui hambatan dalam proses jual beli rumah melalui developer di Kota Medan
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap konsumen akibat wanprestasi dalam jual beli rumah melalui developer di Kota Medan.

## **D. Manfaat Penelitian**

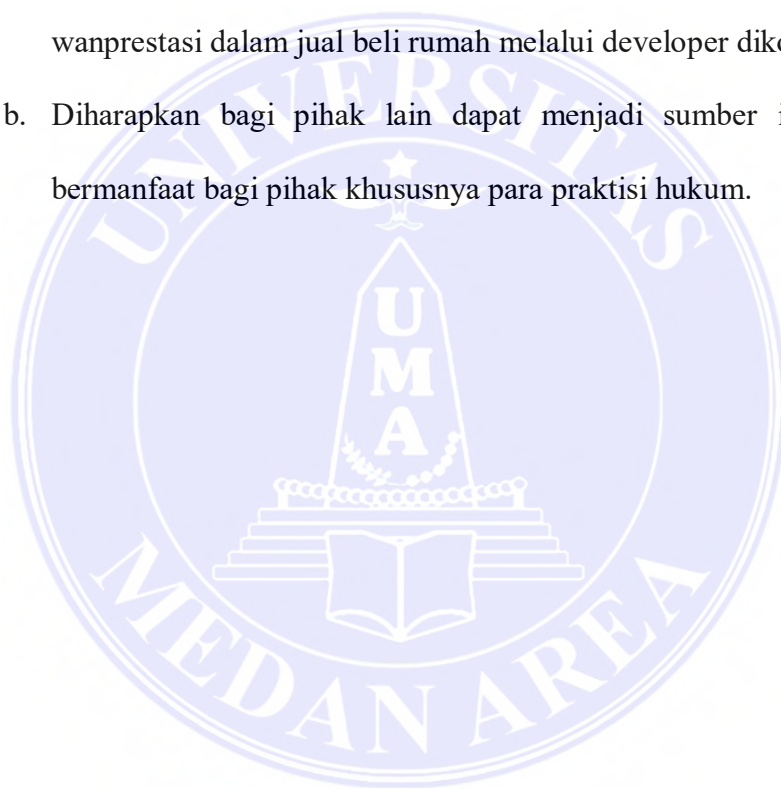
Selain ada tujuan penulisan skripsi ini penulis juga mengambil manfaat dalam penulisan skripsi ini. Ada beberapa manfaat dari penulisan skripsi ini ialah sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam pengembangan ilmu pengetahuan khususnya dalam perlindungan hukum terhadap konsumen akibat wanprestasi dalam jual beli rumah melalui developer dikota medan.

## 2. Secara Praktis

- a. Bagi penulis, diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan dengan lebih mendalam perlindungan hukum terhadap konsumen akibat wanprestasi dalam jual beli rumah melalui developer dikota medan.
- b. Diharapkan bagi pihak lain dapat menjadi sumber informasi dan bermanfaat bagi pihak khususnya para praktisi hukum.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Perlindungan Konsumen**

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

Perlindungan konsumen merupakan bagian dari perlindungan hukum. Oleh karena itu, sebelum kita membahas tentang perlindungan konsumen, terlebih dahulu kami akan menjelaskan tentang perlindungan hukum. Hukum dibuat untuk menciptakan aturan dan keadilan dalam masyarakat. Sebagaimana dijelaskan oleh beberapa ahli, hukum diciptakan memiliki beberapa fungsi, antara lain sebagai berikut:<sup>8</sup>

- a. Hukum sebagai pemelihara ketertiban.
- b. Hukum sebagai sarana pembangunan.
- c. Hukum sebagai sarana penegak keadilan; dan
- d. Hukum sebagai sarana pendidikan masyarakat.

Setiono menjelaskan bahwa agar keempat fungsi tersebut dapat tercapai, maka upaya yang dapat dilakukan ialah dengan upaya perlindungan hukum. Perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan

---

<sup>8</sup> Sumantoro, 1986, Hukum Ekonomi, Jakarta: UI-Press, hlm. 4.

ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>9</sup>

Muchsin berpendapat bahwa perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.<sup>10</sup>

Pengertian di atas dapat dipahami bahwa perlindungan hukum mencakup segala bentuk perlindungan terhadap harkat dan martabat individu dan legitimasi hak asasi manusia di bidang hukum. Asas perlindungan hukum bagi warga negara Indonesia bersumber dari Pancasila dan konsep *rule of law*. Kedua sumber tersebut menekankan legitimasi dan penghormatan terhadap harkat dan martabat manusia. Ada dua bentuk perlindungan hukum, yaitu lembaga perlindungan hukum preventif dan represif.

Philipus Hadjon menjelaskan bahwa perlindungan hukum dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu perlindungan hukum yang preventif dan represif.<sup>11</sup> Perlindungan hukum preventif dimaksudkan untuk mencegah terjadinya perselisihan. Perlindungan hukum preventif ini, subjek hukum menawarkan kesempatan untuk mengajukan keberatan sebelum pemerintah

---

<sup>9</sup> Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, hlm. 3

<sup>10</sup> Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Skripsi, Surakarta: Universitas Sebelas Maret, hlm. 14.

<sup>11</sup> Hadjon, P. M. 2015. Peradilan Tata Usaha Negara dalam Konteks Undang-Undang No. 30 Th. 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. *Jurnal Hukum dan Peradilan*, Vol.4, No.1. Hal:51-64.



membuat keputusan akhir. Tujuannya untuk menghindari perselisihan. Perlindungan hukum yang bersifat preventif sangat berguna bagi tindakan negara yang didasarkan pada kebebasan bertindak. Hal ini disebabkan adanya perlindungan hukum yang bersifat preventif, pemerintah terpaksa harus berhati-hati dalam mengambil keputusan diskresi. Indonesia belum ada aturan khusus tentang perlindungan hukum preventif.

Sementara itu perlindungan hukum yang bersifat represif, memiliki tujuan untuk menuntaskan sengketa proses, perbuatan untuk melindungi yang berdasarkan hukum, atau juga diartikan menjadi suatu perlindungan yang diberikan hukum. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum & Pengadilan Administrasi pada Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini.

Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan negara didasarkan pada konsep pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia. Hal ini disebabkan baik oleh sejarah yang dianut oleh Barat maupun lahirnya konsep pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia, yang didasarkan pada pembatasan dan penetapan kewajiban terhadap masyarakat dan negara. Asas kedua yang menjadi dasar perlindungan hukum bagi tindakan negara adalah supremasi hukum. Dalam kaitannya dengan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia, pengakuan dan

perlindungan hak asasi manusia menempati tempat yang sentral dan terkait dengan supremasi hukum.<sup>12</sup>

Rajagukguk berpendapat bahwa peran hukum dalam konteks ekonomi bertujuan untuk menciptakan ekonomi dan pasar yang kompetitif. Perlindungan konsumen harus mendapat perhatian yang lebih, karena investasi asing telah menjadi bagian pembangunan ekonomi Indonesia, dimana ekonomi Indonesia juga berkaitan dengan ekonomi dunia. Persaingan internasional dapat membawa implikasi negatif bagi konsumen.<sup>13</sup> Undang-Undang Perlindungan Konsumen tercatat bahwa perlindungan konsumen adalah segala bentuk usaha yang dilakukan dalam menjamin kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.

Adrianus menjelaskan bahwa Cakupan perlindungan konsumen itu dapat dibedakan dalam dua aspek, yaitu:<sup>14</sup>

- a. Perlindungan terhadap kemungkinan barang yang diserahkan kepada konsumen tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati.
- b. Perlindungan terhadap diberlakukannya syarat-syarat yang tidak adil kepada konsumen.

Nasution berpendapat bahwa hukum perlindungan konsumen adalah bagian dari hukum konsumen yang memuat asas-asas atau kaidah-kaidah yang bersifat mengatur dan mengandung sifat yang melindungi kepentingan

---

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm. 23

<sup>13</sup> Erman Rajagukguk, 2000, Pentingnya Hukum Perlindungan Konsumen dalam Era Perdagangan Bebas, Bandung, Mandar Maju, hlm. 2

<sup>14</sup> Adrianus Meliala, 2006, Praktik Bisnis Curang, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, hlm.152

konsumen, sedangkan hukum konsumen adalah hukum yang mengatur hubungan dan masalah antara berbagai pihak satu sama lain berkaitan dengan barang atau jasa konsumen di dalam pergaulan hidup.<sup>15</sup> Nasution menjelaskan bahwa konsumen memiliki skala yang lebih luas karena hukum konsumen meliputi berbagai aspek hukum yang didalamnya terdapat kepentingan pihak konsumen dan salah satu bagian dari hukum konsumen ini adalah aspek perlingkungannya, misalnya bagaimana cara mempertahankan hak-hak konsumen terhadap gangguan pihak lain.<sup>16</sup>

Undang-undang perlindungan konsumen yang berlaku di Indonesia memiliki dasar hukum yang ditetapkan oleh pemerintah, dlandasan hukum yang jelas, perlindungan hak-hak konsumen dapat diupayakan dengan penuh optimisme. Pengaturan tentang hukum perlindungan konsumen telah diatur dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Berdasarkan UUPK Pasal 1 ayat 1 disebutkan Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen berupa perlindungan terhadap hak-hak konsumen, yang diperkuat melalui undang-undang khusus, memberi harapan agar pelaku usaha tidak bertindak sewenang-wenang yang selalu merugikan hak-hak konsumen.<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> A. Nasution, 2001. Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar, Jakarta, Diadit Media, Hlm 12.

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm 12

<sup>17</sup> Happy Susanto, 2008, Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan, Jakarta, Visimedia, hlm.4

Sebelum terjadinya perubahan terhadap undang-undang ini. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pada Pasal 1 Angka 2 menjelaskan bahwa konsumen adalah 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. Dengan pemahaman bahwa perlindungan konsumen mempersoalkan perlindungan (hukum) yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya untuk memperoleh barang dan jasa dari kemungkinan timbulnya kerugian karena penggunaannya, maka hukum perlindungan konsumen dapat dikatakan sebagai hukum yang mengatur tentang pemberian perlindungan kepada konsumen dalam rangka pemenuhan kebutuhannya sebagai konsumen. Oleh karena itu, aturan tentang perlindungan terhadap konsumen mengarahkan kepada hak dan kewajiban produsen, serta berbagai cara untuk mempertahankan hak dan kewajiban itu.<sup>18</sup>

## 2. Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen

Pendapat Sasongko bahwa perlindungan konsumen adalah istilah yang dipakai untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dari hal-hal yang merugikan konsumen itu sendiri. Perlindungan Konsumen merupakan tujuan dan sekaligus usaha yang akan dicapai atau keadaan yang

---

<sup>18</sup>Janus Sidabolok, 2010, Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 45.



akan diwujudkan.<sup>19</sup> Perlindungan konsumen diterapkan secara bersama-sama berdasarkan lima (lima) prinsip yang sesuai dengan perkembangan bangsa, sebagaimana ditetapkan dan dijelaskan dalam Penjelasan pasal 2 UUPK tahun 1999, yakni sebagai berikut:<sup>20</sup>

1) Asas Manfaat

Maksud dari asas ini adalah untuk mengamankan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.

2) Asas Keadilan

Asas ini dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat bisa diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajiban secara adil.

3) Asas Keseimbangan

Asas ini dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti material dan spiritual.

4) Asas Keamanan dan Keselamatan Konsumen

---

<sup>19</sup> Wahyu Sasongko, 2007, *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandar Lampung, Penerbit Universitas Lampung, hlm. 40.

<sup>20</sup> Pasal 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Asas ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan atau keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang/jasa yang dikonsumsi atau digunakan.

#### 5) Asas Kepastian Hukum

Asas ini dimaksudkan baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.

Pembentukan UUPK 1999 merupakan dasar dalam melindungi konsumen, hak tersebut menjamin para konsumen atas kepastian hukum. Pasal 1 Ayat 1 UUPK 1999 menetapkan bahwa perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.<sup>21</sup>

Terdapat korelasi yang saling membutuhkan antara pelaku usaha serta konsumen. Urgensi yang menjadi fokus seorang pelaku usaha yaitu memperoleh untung (*profit*) berasal transaksi dengan konsumen, sedangkan kepentingan konsumen ialah memperoleh kepuasan melalui pemenuhan kebutuhan terhadap produk tertentu. Hubungan yang demikian seringkali kali ada ketidaksetaraan antara keduanya.

Konsumen pada umumnya berada pada posisi yang lemah sehingga dapat menjadi sasaran eksploitasi oleh pelaku ekonomi yang secara sosial

---

<sup>21</sup>Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

dan ekonomi berada pada posisi yang kuat. Seperangkat aturan diharapkan dapat melindungi atau memberdayakan konsumen. Oleh karena itu, diperlukan campur tangan pemerintah dengan membentuk sistem kompensasi konsumen. Dalam hal ini, UUPK telah disahkan. Berdasarkan Pasal 3 UUPK, tujuan perlindungan konsumen yaitu :

- a. Meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri.
- b. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari aksesoris negatif pemakaian barang/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 usaha; dan
- f. Meningkatkan kualitas barang/jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, dan keselamatan konsumen.<sup>22</sup>

### 3. Pengertian Konsumen

---

<sup>22</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan* (Yogyakarta: FH UII Press, 2014).

Kamus hukum *Dictionary of Law Complete Edition* menuliskan bahwa konsumen merupakan pihak yang memakai atau menggunakan barang dan jasa, baik untuk kepentingan diri sendiri maupun untuk kepentingan orang lain.<sup>23</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan konsumen adalah pemakai barang hasil produksi (bahan pakaian, makanan, dsb), penerima pesan iklan, dan pemakai jasa (pelanggan dsb). Beberapa pakar juga mencoba mendefinisikan arti dari konsumen, yaitu:

1. Janus Sidabalok, konsumen adalah semua orang yang membutuhkan barang dan jasa untuk mempertahankan hidupnya sendiri, keluarganya, ataupun untuk memelihara atau merawat harta bendanya.<sup>24</sup>
2. Dr. Munir Fuady, konsumen adalah pengguna akhir (*end user*) dari suatu produk, yaitu setiap pemakai barang dan/ atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.
3. Hornby, konsumen (*consumer*) adalah: seseorang yang membeli barang atau menggunakan jasa, seseorang atau suatu perusahaan yang membeli barang tertentu atau menggunakan jasa tertentu, sesuatu atau seseorang yang menggunakan suatu persediaan atau

---

<sup>23</sup> Janus Sidabalok, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Cetakan ke-1, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 17.

<sup>24</sup> Munir Fuady, 2008, *Pengantar Hukum Bisnis-Menata Bisnis Modern di Era Global*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 227.



sejumlah barang.<sup>25</sup>

Beberapa negara di dunia juga memberikan pengertian mengenai konsumen sebagai berikut :

- a. Amerika Serikat mengemukakan pengertian konsumen yang berasal dari consumer berarti pemakai, namun dapat juga diartikan lebih luas lagi sebagai korban pemakaian produk yang cacat, baik korban tersebut pembeli, bukan pembeli tetapi pemakai, bahkan korban yang bukan pemakai, karena perlindungan hukum dapat dinikmati pula oleh korban yang bukan pemakai.<sup>26</sup>
- b. Perancis berdasarkan doktrin dan yurisprudensi yang berkembang mengartikan konsumen sebagai *the person who obtains goods or services for personal or family purposes*. Dari definisi diatas terkandung dua unsur, yaitu (1) konsumen hanya orang dan (2) barang atau jasa yang digunakan untuk keperluan pribadi atau keluarganya.<sup>27</sup>
- c. India juga mendefinisikan konsumen dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen India yang menyatakan konsumen adalah setiap orang (pembeli) atas barang yang disepakati, menyangkut harga dan cara pembayarannya, tetapi tidak termasuk mereka yang mendapatkan barang untuk dijual kembali atau lain-lain keperluan

<sup>25</sup>Anonim, 2010, "Hukum Perlindungan Konsumen", diakses melalui <http://hukbis.files.wordpress.com/2008/02/hukumbisnis-akuntansi-3-5-edit-2007.ppt.>, Pada tanggal 18 Mei 2021 Pukul 16.23 WIB

<sup>26</sup>Celina Tri Siwi Kristiyanti, 2009, Hukum Perlindungan Konsumen, Jakarta, Sinar Grafika, hal.23.

<sup>27</sup>Shidarta, Op.Cit, hlm. 3

komersial.

Secara yuridis formal yang tercantum pada Pasal 1 angka 2 UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menjelaskan bahwa Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/ atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.<sup>28</sup> Berdasarkan pengertian tersebut menjelaskan bahwa pengertian konsumen yang dimaksud adalah konsumen akhir yang menggunakan barang atau jasa untuk memenuhi kebutuhannya, keluarganya, atau pada umumnya untuk memenuhi kebutuhan rumah tangganya (keperluan non-komersial). Definisi ini sesuai dengan pengertian bahwa konsumen adalah pengguna terakhir, tanpa melihat apakah si konsumen adalah pembeli dari barang dan/ atau jasa tersebut.

#### 4. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha

Pelaku usaha dalam hukum positif Indonesia dapat di jumpai dalam Pasal 1 butir 3 UUPK 1999, yang menjelaskan bahwa *“pelaku usaha adalah setiap orang – perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.”*<sup>29</sup>

<sup>28</sup> Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

<sup>29</sup> Pasal 1 butir 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Sutarman berpendapat ruang lingkup pelaku usaha tidak sebatas pada pelaku usaha yang memproduksi atau menghasilkan suatu produk. Namun ruang lingkungnya termasuk mencakup keseluruhan rantai distribusi dari suatu produk tersebut, termasuk distributor, agen dan sebagainya.<sup>30</sup> Dalam perkembangan kegiatan komersialnya, pelaku ekonomi yang memproduksi barang dan/atau jasa mempunyai hak dan kewajiban sehubungan dengan barang dan/atau jasa yang diproduksi dan dijualnya di pasar.

1. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/ atau jasa yang diperdagangkan.
2. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik.
3. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
4. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/ atau jasa yang diperdagangkan.
5. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.<sup>31</sup>

Pelaku ekonomi tidak dapat lagi meminta jika kondisi barang dan/atau jasa yang diberikan kepada konsumen tidak atau sedang di bawah harga saat ini dari biasanya untuk barang dan/atau jasa yang sama. Dalam

<sup>30</sup> Sutarman Yodo, 2004, Hukum Perlindungan Konsumen, Jakarta, Rajawali, hlm. 54.

<sup>31</sup> Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

prakteknya sering terjadi suatu barang dan/atau jasa memiliki kualitas yang lebih rendah dari produk yang sebanding, sehingga para pihak menyepakati harga yang lebih rendah. Itulah mengapa penting untuk memiliki harga yang wajar.<sup>32</sup>

Hak-hak pelaku ekonomi yang disebutkan dalam angka 2, 3 dan 4 sebenarnya adalah hak yang erat kaitannya dengan bagian dari aparatur pemerintah dan/atau badan penyelesaian sengketa konsumen atau pengadilan dengan penyelesaian sengketa. Hak-hak tersebut memerlukan perlindungan konsumen yang luas untuk mengabaikan kepentingan pelaku ekonomi dan dapat menghindarinya. Kewajiban konsumen terhadap hak-hak pengusaha menurut angka 2, 3 dan 4 secara khusus mengacu pada kewajiban konsumen untuk mengikuti prosedur penyelesaian sengketa.<sup>33</sup>

Ahmadi Miru menjelaskan bahwa hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya, seperti hak-hak yang diatur dalam Undang-Undang Perbankan, Undang-Undang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat, Undang-Undang Pangan, dan undang-undang lainnya. Berkenaan dengan berbagai undang-undang tersebut, maka harus diingat bahwa UUPK 1999 adalah payung bagi semua aturan lainnya berkenaan dengan perlindungan konsumen.<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Loc.cit*

<sup>33</sup> *Ibid*, hlm. 51

<sup>34</sup> *Ibid*. Hlm 62



Selain memiliki hak, pelaku usaha juga memiliki kewajiban. Adapun Kewajiban pelaku usaha menurut ketentuan Pasal 7 UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah sebagai berikut:

- 1) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
- 2) Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.
- 3) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- 4) Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
- 5) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan.
- 6) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.<sup>35</sup>

## 5. Hak dan Kewajiban Konsumen

---

<sup>35</sup> Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Konsumen sebagai pemakai barang dan atau jasa yang tersedia dalam masyarakat memiliki hak-hak yang dilindungi oleh Undang-Undang. Menurut Shidartha bahwa secara umum dikenal ada 4 (empat) hak dasar konsumen, yaitu hak untuk mendapatkan keamanan (*the right safety*), hak untuk mendapatkan informasi (*the right to be informed*), hak untuk memilih (*the right to choose*), dan hak untuk didengar (*the right to heard*). Empat hal dasar ini diakui secara Internasional, dalam perkembangannya organisasi-organisasi konsumen yang tergabung dalam *The International Organization of Consumer Union (IOCU)* menambahkan beberapa hak, seperti hak mendapatkan pendidikan konsumen, hak mendapatkan ganti kerugian dan hak mendapatkan lingkungan hidup yang lebih baik dan sehat.<sup>36</sup>

Hak-hak konsumen juga telah dijelaskan didalam Pasal 4 UUPK 1999 yaitu :

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

---

<sup>36</sup>Shidarta, 2002, Hukum Perlindungan konsumen Indonesia, Jakarta, Penerbit Grasindo, hlm.20.

yang digunakan.

5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
6. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen.
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif
8. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/ atau penggantian, apabila barang dan/ atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.<sup>37</sup>

Dari sembilan poin hak konsumen sebelumnya, terlihat jelas bahwa masalah kenyamanan, keamanan, dan perlindungan konsumen merupakan masalah yang paling mendasar dan penting dalam undang-undang perlindungan konsumen. Keanekaragaman barang dan/atau jasa yang beredar di masyarakat memungkinkan konsumen untuk memilih barang dan/atau jasa sesuai dengan kebutuhannya dan memilih barang dan/atau jasa sesuai dengan nilai tukar, serta kondisi dan jaminan yang dijanjikan.<sup>38</sup>

Pendapat Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, secara keseluruhan pada dasarnya dikenal 10 (sepuluh) macam hak konsumen, yaitu sebagai berikut :

<sup>37</sup>Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

<sup>38</sup>Shidarta, *Op. Cit*, hlm 24

- a. Hak atas keamanan dan keselamatan. Hak ini dimaksudkan untuk menjamin keamanan dan keselamatan konsumen dalam penggunaan barang atau jasa yang diperolehnya, sehingga konsumen dapat terhindar dari kerugian (fisik maupun psikis) apabila mengkonsumsi suatu produk.
- b. Hak untuk memperoleh informasi. Hak ini sangat penting, karena tidak memadainya informasi yang disampaikan kepada konsumen ini dapat juga merupakan salah satu bentuk cacat produk, yaitu yang dikenal dengan cacat instruksi atau cacat karena informasi yang tidak memadai. Hak atas informasi yang jelas dan benar dimaksudkan agar konsumen dapat memperoleh gambaran yang benar tentang suatu produk, karena dengan informasi tersebut, konsumen dapat memilih produk yang diinginkan atau sesuai dengan kebutuhannya serta terhindar dari kerugian akibat kesalahan dalam penggunaan produk.
- c. Hak untuk memilih. Hak ini dimaksudkan untuk memberikan kebebasan kepada konsumen untuk memilih produk-produk tertentu sesuai dengan kebutuhannya, tanpa ada tekanan dari pihak luar. Berdasarkan hak untuk memilih ini, konsumen berhak memutuskan untuk membeli atau tidak terhadap suatu produk, demikian pula keputusan untuk memilih baik kualitas maupun kuantitas jenis produk yang dipilihnya.
- d. Hak untuk didengar. Hak ini merupakan hak dari konsumen agar



tidak dirugikan lebih lanjut, atau hak untuk menghindarkan diri dari kerugian. Hak ini dapat berupa pertanyaan tentang berbagai hal yang berkaitan dengan produk-produk tertentu apabila informasi yang diperoleh tentang produk tersebut kurang memadai, ataukah berupa pengaduan atas adanya kerugian yang telah dialami akibat penggunaan suatu produk, atau yang berupa pernyataan atau pendapat tentang suatu kebijakan pemerintah yang berkaitan dengan kepentingan konsumen.

- e. Hak untuk memperoleh kebutuhan hidup. Hak ini merupakan hak yang sangat mendasar, karena menyangkut hak untuk hidup. Dengan demikian, setiap orang (konsumen) berhak untuk memperoleh kebutuhan dasar (barang dan/atau jasa) untuk mempertahankan hidupnya secara layak. Hak-hak ini terutama yang berupa hak atas pangan, sandang, papan, serta hak-hak lainnya yang berupa hak untuk memperoleh pendidikan, kesehatan dan lain-lain.
- f. Hak untuk memperoleh ganti kerugian. Hak ini dimaksudkan untuk memulihkan keadaan yang telah menjadi rusak (tidak seimbang) akibat adanya penggunaan barang dan/atau jasa yang tidak memenuhi harapan konsumen. Hak ini sangat terkait dengan penggunaan produk yang telah merugikan konsumen, baik berupa kerugian materi, maupun kerugian yang menyangkut diri (sakit, cacat, bahkan kematian) konsumen. Untuk merealisasikan hak ini

tentu saja harus melalui prosedur tertentu, baik yang diselesaikan secara damai (di luar pengadilan) maupun yang diselesaikan melalui pengadilan.

- g. Hak untuk memperoleh pendidikan konsumen. Hak untuk memperoleh pendidikan konsumen ini dimaksudkan agar konsumen memperoleh pengetahuan maupun keterampilan yang diperlukan agar dapat terhindar dari kerugian akibat penggunaan produk, karena dengan pendidikan konsumen tersebut, konsumen akan dapat menjadi lebih kritis dan teliti dalam memilih suatu produk yang dibutuhkan.
- h. Hak memperoleh lingkungan hidup yang bersih dan sehat. Hak ini sangat penting bagi setiap konsumen dan lingkungan. Hak untuk memperoleh lingkungan bersih dan sehat serta hak untuk memperoleh informasi tentang lingkungan ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup.
- i. Hak untuk mendapatkan barang sesuai dengan nilai tukar yang diberikannya. Hak ini dimaksudkan untuk melindungi konsumen dari kerugian akibat permainan harga secara tidak wajar. Karena dalam keadaan tertentu konsumen dapat saja membayar harga suatu barang yang jauh lebih tinggi daripada kegunaan atau kualitas dan kuantitas barang atau jasa yang diperolehnya. Penegakan hak konsumen ini didukung pula oleh ketentuan dalam

Pasal 5 ayat (1) dan Pasal 6 Undang-Undang No. 5 Tahun 1999 Tentang Larangan Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat.

- j. Hak untuk mendapatkan upaya penyelesaian hukum yang patut. Hak ini tentu saja dimaksud untuk memulihkan keadaan konsumen yang telah dirugikan akibat penggunaan produk, dengan melalui jalur hukum.<sup>39</sup>

Selain memiliki hak, konsumen juga memiliki kewajiban yang harus dilakukan dalam setiap kegiatan yang dilakukan. Pasal 5 UUPK 1999, menguraikan tentang kewajiban konsumen sebagai berikut:

- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/ atau jasa, demi keamanan dan keselamatan.
- b. Beriktikad 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.<sup>40</sup>

Kewajiban konsumen untuk membaca atau mengikuti petunjuk dan informasi penggunaan atau penerapan barang dan/atau jasa untuk alasan keamanan merupakan aspek penting untuk mendapatkan regulasi. Kewajiban ini terletak pada kenyataan bahwa pelaku ekonomi seringkali

---

<sup>39</sup>Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, 2011, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Cetakan ke-7, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm. 41.

<sup>40</sup>Pasal 5 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

memberikan peringatan yang jelas pada label suatu produk, tetapi konsumen tidak membaca peringatan yang dikirimkan kepada mereka. Pengertian kewajiban ini berarti bahwa pengusaha tidak bertanggung jawab jika konsumen yang dirugikan menderita kerugian sebagai akibat dari pelanggaran kewajiban ini.

Kewajiban itikad baik konsumen hanya berlaku untuk pembelian barang dan/atau jasa. Hal ini tentunya karena konsumen dapat merugikan pelaku komersial sejak terjadinya transaksi dengan pelaku komersial. Tidak seperti pelaku usaha, potensi kerugian bagi konsumen dimulai ketika barang dirancang atau diproduksi oleh penjual atau produsen.<sup>41</sup>

Kewajiban yang disyaratkan oleh suatu pernyataan adalah kewajiban konsumen untuk secara memadai mematuhi penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen. Kewajiban ini dianggap baru karena hampir tidak ada kewajiban khusus jenis ini dalam masalah perdata sebelum berlakunya UUPK pada tahun 1999, sedangkan dalam masalah pidana tersangka atau terdakwa sebagian besar dikendalikan oleh polisi dan/atau kejaksaan. Adanya kewajiban tersebut sebagaimana diatur dalam UUPK 1999 dianggap tepat, karena kewajiban ini terdiri dari penyeimbangan hak-hak konsumen dengan upaya-upaya yang wajar untuk menyelesaikan sengketa perlindungan konsumen. Hak ini akan lebih mudah diperoleh jika konsumen melakukan upaya penyelesaian sengketa yang tepat. Tetapi

---

<sup>41</sup>Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Op.Cit*, hlm. 47-48



kewajiban konsumen ini tidak cukup jika ia tidak mengikuti kewajiban yang sama dari pengusaha.<sup>42</sup>

## B. Perjanjian

### 1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian telah diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara, yaitu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut Mariam bahwa pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara ini dipandang terlalu sempit, karena perjanjian disini hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksud buku III KUHPerdara. Makna kata perikatan atau verbintenenis dapat ditelusuri sumber lama dalam hukum Romawi. Istilah pertama yang digunakan adalah obligare.<sup>43</sup>

Mariam Darus Badruzaman menerjemahkan istilah verbintenenis dengan perikatan dan overeenkomst dengan perjanjian, sedangkan Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja menyatakan bahwa perjanjian dan perikatan merupakan suatu bentuk yang berbeda.<sup>44</sup> Dalam arti luas, perjanjian adalah setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum bagi akibat hukum yang diusahakan oleh para pihak, termasuk perjanjian perkawinan dan lain-lain, karena perjanjian itu menetapkan suatu hubungan hukum tertentu, yaitu adanya suatu hubungan hukum

<sup>42</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Op.Cit*, hlm. 49

<sup>43</sup> Badruzaman Darus Mariam, *Seri Hukum Perikatan : Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001)

<sup>44</sup> Kartini Muljadi and Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, 1st ed.* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003).

dalam suatu perjanjian. negara. bidang hukum harta benda sehingga dapat disimpulkan, bahwa suatu perjanjian menimbulkan suatu perikatan.

Definisi perjanjian juga dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, yaitu perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Beberapa pengertian perjanjian yang telah dikemukakan, pengertian yang dikemukakan Sudikno Mertokusumo lebih sesuai untuk mendefinisikan hukum perjanjian, karena dalam suatu perjanjian harus terdapat dua pihak atau lebih yang melakukan hubungan hukum berdasarkan kata sepakat sesuai Pasal 1320 KUHPerdata.<sup>45</sup> Ikatan hukum adalah hubungan antara subyek hukum atau individu berdasarkan aturan atau undang-undang yang berlaku. Hubungan hukum tercermin dalam hak dan kewajiban hukum. Setiap hubungan hukum yang didirikan secara hukum selalu memiliki dua aspek, yang isinya adalah hak di satu pihak dan kewajiban di pihak lain.<sup>46</sup>

Hak adalah kepentingan yang dilindungi secara hukum, sedangkan kewajiban merupakan beban kontraktual. Hak dan kewajiban timbul ketika ada hubungan hukum antara dua pihak berdasarkan suatu kontrak atau perjanjian. Menurut Sudikno Mertokusumo, dua pihak atau lebih telah sepakat untuk menetapkan hak dan kewajiban yang harus

---

<sup>45</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia (Jogjakarta: Liberty, 2009)*. Hlm 78

<sup>46</sup> Darus Mariam, *Seri Hukum Perikatan : Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*.

mereka penuhi dan penuhi, yang akan mempunyai akibat hukum jika perjanjian itu dilanggar, dikenakan sanksi.<sup>47</sup>

Pasal 1233 KUHPerdato menyebutkan bahwa perikatan dilahirkan dari undang-undang maupun perjanjian. Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah perjanjian itu menerbitkan perikatan. Kesepakatan adalah sumber yang mengarah pada kompromi. Kompromi dapat dihasilkan dari kesepakatan atau dari undang-undang. Komitmen yang timbul dari hukum dapat dibagi lagi menjadi komitmen yang timbul dari undang-undang dan yang timbul dari hukum sebagai akibat perbuatan rakyat. Dewasa ini dapat dibedakan menjadi komitmen yang timbul dari perbuatan yang diperbolehkan dan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum.<sup>48</sup>

## 2. Pengetian Wanprestasi

Prestasi merupakan suatu kewajiban yang harus dipenuhi para pihak dalam suatu kontrak. Prestasi pokok tersebut dapat berwujud:

- a. Benda
- b. Tenaga atau keahlian
- c. Tidak berbuat sesuatu

Prestasi berupa benda harus diserahkan kepada pihak lainnya. Penyerahan tersebut dapat berupa penyerahan hak milik atau penyerahan kenikmatannya saja, sedangkan prestasi yang berupa tenaga dan keahlian harus dilakukan oleh pihak- pihak yang menjual tenaga atau keahliannya.

<sup>47</sup> Ibid. *Hlm 80*

<sup>48</sup> Subekti R, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: Intermasa, 2001).

Prestasi untuk tidak berbuat sesuatu menuntut sikap pasif salah satu pihak atau para pihak karena tidak dibolehkan melakukan sesuatu sebagaimana yang diperjanjikan.<sup>49</sup>

Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Kalau begitu seorang debitur disebutkan dan berada dalam keadaan wanprestasi, apabila dia dalam melakukan pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai sehingga “terlambat” dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut “sepatutnya/selayaknya”.<sup>50</sup>

Prestasi merupakan esensi dalam sebuah perikatan. Adapun seorang debitur dianggap telah melakukan wanprestasi ada empat macam yaitu:<sup>56</sup>

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali
- b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya.
- c. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya.
- d. Debitur memenuhi prestasi, tetapi melakukan yang dilarang dalam perjanjian.

Wanprestasi atau tidak terpenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja melakukan wanprestasi bisa terjadi karena tidak memiliki kemampuan untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak

<sup>49</sup> hmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Rajawali Pres, 2017), hlm 68-89.

<sup>50</sup> Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan Dalam HukumPerdata*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hlm 356



melakukan prestasi tersebut.<sup>51</sup>

### 3. Asas-asas Perjanjian

Di dalam hukum perjanjian dikenal asas- asas hukum perjanjian, yaitu: Asas Konsensualisme, Asas Kebebasan Berkontrak, Asas Kekuatan Mengikat Perjanjian (*pacta sunt servanda*), Asas Itikad Baik (*good faith*), Asas Kepercayaan, Asas Personalitas, Asas Persamaan Hukum, Asas Keseimbangan, Asas Kepastian Hukum, Asas Moral, Asas Kepatutan, Asas Kebiasaan dan Asas Perlindungan. Asas- asas inilah yang menjadi dasar pijakan bagi para pihak dalam menentukan dan membuat suatu perjanjian dalam kegiatan hukum sehari-hari. Dengan demikian, keseluruhan asas tersebut di atas merupakan hal yang penting dan mutlak harus diperhatikan bagi para pembuat perjanjian sehingga tujuan akhir dari suatu kesepakatan dapat tercapai dan terlaksana sebagaimana diinginkan oleh para pihak.

Di dalam hukum perjanjian dikenal lima asas penting yaitu:

- a. Asas Kebebasan Berkontrak (*freedom of contract*).

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, maka orang pada dasarnya dapat membuat perjanjian dengan isi yang bagaimanapun juga, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Ruang lingkup asas kebebasan berkontrak, menurut hukum

---

<sup>51</sup> P.N.H. Simanjuntak, S.H., *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018), hlm 289.

perjanjian Indonesia adalah kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian, kebebasan untuk menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya, kebebasan untuk menentukan objek perjanjian, kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian, dan kebebasan untuk menerima atau menyimpang ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).

b. Asas Konsensualisme (*consensualism*)

Mempunyai arti yang terpenting, bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu (dan perikatan yang ditimbulkan karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus. Untuk terjadinya sebuah persetujuan pada umumnya persesuaian kehendak yang memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu adalah sebuah kontrak yang sah menurut hukum. Dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak.

c. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Baik dalam sistem terbuka yang dianut oleh hukum perjanjian ataupun bagi prinsip kekuatan mengikat, dapat merujuk pada Pasal 1374 ayat (1) BW (lama) atau Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata: "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." *Adagium* (ungkapan) *pacta sunt servanda*

diakui sebagai aturan bahwa semua persetujuan yang dibuat oleh manusia secara timbal-balik pada hakikatnya bermaksud untuk dipenuhi dan jika perlu dapat dipaksakan, sehingga secara hukum mengikat. Perjanjian yang diperbuat secara sah berlaku seperti berlakunya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) KUH Perdata.) Artinya, para pihak harus mentaati apa yang telah mereka sepakati bersama.

d. Asas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, menyebutkan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Sebenarnya itikad baik yang disebut dalam bahasa Belanda dengan *te goeder trouw*, yang sering juga diterjemahkan dengan kejujuran, dapat dibedakan atas 2 (dua) macam, yaitu: (1) Itikad baik pada waktu akan mengadakan perjanjian; dan (2) Itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut. Adapun suatu perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik atau tidak, akan tercermin pada perbuatan-perbuatan nyata orang yang melaksanakan perjanjian tersebut. Meskipun itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian itu terletak pada hati sanubari manusia yang sifatnya subjektif, tetapi itikad baik itu pun dapat diukur juga secara objektif.

e. Asas Kepribadian (*personality*)

Pasal 1340 KUH Perdata: “Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa

rugi kepada pihak- pihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317.” Pasal 1315 KUH Perdata menegaskan: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” Namun demikian, ketentuan itu terdapat pengecualiannya sebagaimana pengantar dalam Pasal 1317 KUH Perdata yang menyatakan: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu.” Sedangkan di dalam Pasal 1318 KUH Perdata, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, melainkan juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya.<sup>52</sup>

#### 4. Syarat Perjanjian

Syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPPerdata, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan bebas untuk mengikatkan dirinya dan kemauan-kemauan tersebut harus dinyatakan. Pernyataan dapat dilakukan secara tegas maupun diam-diam<sup>53</sup>. Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah, dianggap tidak ada jika perjanjian

<sup>52</sup>Niru Anita, Peranan Asas-asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian, terdapat <https://media.neliti.com/media/publications/275408-peranan-asas-asas-hukum-perjanjian-dalam-67aa1f8a.pdf>

<sup>53</sup> Ridwan Khairandy, Hukum Kontrak Indonesia : dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama) Op Cit, hlm. 168-170.



itu telah terjadi karena paksaan (dwang), kekhilafan (dwaling) atau penipuan (bedrog).

Pasal 1321 KUHPerdara mengatur sepakat yang dibuat karena kekhilafan (dwaling), paksaan (dwang) dan penipuan (bedrog) dapat dikatakan sebagai cacat kehendak. Maksud dari cacat kehendak adalah pernyataan kehendak yang dikeluarkan seseorang yang mana kehendak tersebut telah ditentukan secara tidak bebas atau tidak murni.

b. Kecakapan untuk Mengadakan Perikatan (Subjek)

Mengenai kecakapan para pihak, pasal 1329 KUHPerdara menyatakan pada dasarnya semua orang cakap untuk membuat suatu perjanjian kecuali jika undang – undang menentukan sebaliknya.<sup>54</sup> Pasal 1330 KUHPerdara menyatakan beberapa orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yakni :

- a) Orang yang belum dewasa. Seseorang dikatakan belum dewasa menurut Pasal 330 KUHPerdara jika belum mencapai umur 21 Tahun. Namun dalam perkembangannya, pada pasal 47 dan 40 UU No. 1 Tahun 1974 bahwa *“kedewasaan seseorang ditentukan bahwa anak yang berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali sampai umur 18 Tahun.”*
- b) Mereka yang masih dibawah pengampuan. Seperti orang

<sup>54</sup><http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4c3d1e98bb1bc/hukum-perjanjian>

yang gila, dungu, mata gelap, lemah akal, atau juga pemboros.

- c) Seseorang yang dinyatakan pailit. Karena seseorang yang dinyatakan pailit untuk membuat suatu perikatan harus mengungkapkan bundel pailit dan harus dengan sepengetahuan kuratornya.

c. Suatu Hal Tertentu (Objek)

Pasal 1333 KUHperdata menentukan bahwa *“suatu perjanjian harus punya pokok suatu benda (zaak) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Bahwa zaak disini dalam bahasa Belanda tidak hanya barang dalam arti sempit tetapi juga barang dalam arti luas yang berarti bisa juga berarti jasa.”* J. Satrio menyimpulkan bahwa yang dimaksud dengan suatu hal tertentu adalah objek prestasi perjanjian.

d. Kuasa Hukum yang Halal

Kausa hukum yang halal mengacu kepada isi dan tujuan dari suatu perjanjian itu sendiri. Maksudnya adalah selama isi dari suatu perjanjian tidak dilarang oleh undang – undang atau tidak bertentangan dengan kesusilaan maupun ketertiban umum.<sup>55</sup> Selain itu juga, suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat

<sup>55</sup> Pasal 1337 Kitab Undang – undang Hukum Perdata.

karena suatu sebab palsu atau terlarang maka perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum.<sup>56</sup>

Perbedaan antara kedua istilah tersebut berkaitan dengan masalah perjanjian yang dapat ditantang secara hukum dan perjanjian yang dapat dibatalkan. Jika persyaratan subjektif tidak terpenuhi, kontrak dapat diakhiri atau, selama kontrak belum diputuskan atau diakhiri oleh pengadilan, kontrak tetap berlaku. Selanjutnya keempat syarat sahnya suatu perjanjian juga harus memenuhi unsur-unsur perjanjian antara para pihak.

## C. Perumahan

### 1. Pengertian Perumahan

Menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang dimaksud dengan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Pada pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman dijelaskan bahwa perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk :

- a. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;

---

<sup>56</sup>Wibowo Tunardy, Syarat – syarat Sahnya Perjanjian, terdapat [www.jurnalhukum.com](http://www.jurnalhukum.com) syarat-syarat-sahnya-perjanjian/

- b. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR);
- c. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan;
- d. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya;
- f. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

## 2. Asas-asas Penyelenggaraan Perumahan

Berdasarkan pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan:

- a. Kesejahteraan
- b. Keadilan dan pemerataan;
- c. Kenasionalan;
- d. Keefisienan dan kemanfaatan



- e. Keterjangkauan dan kemudahan;
- f. Kemandirian dan kebersamaan;
- g. Kemitraan;
- h. Keserasian dan keseimbangan;
- i. Keterpaduan;
- j. Kesehatan;
- k. Kelestarian dan keberlanjutan;
- l. Keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Menurut Pasal 1 ayat 7 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Di Daerah, Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman. Berdasarkan Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Perumahan, pengembang perumahan (*developer residence*) dapat terdiri dari developer perseorangan developer berbadan hukum.

- a. Developer Perseorangan
  - 1) Berdasarkan pasal 145 ayat (2) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman developer perseorangan dilarang membangun Lingkungan Siap Bangun (LISIBA).
  - 2) Berdasarkan pasal 4 ayat (3) Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan National Nomor 6 Tahun

1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, batas maksimal luas lahan yang dapat dikembangkan menjadi perumahan adalah sebesar 5.000 m<sup>2</sup>. Akan tetapi Pemerintah daerah dapat membuat regulasi sendiri mengenai batasan lahan maksimal yang dapat dikembangkan oleh developer perseorangan.

- 3) Status tanah perumahan Hak Milik dapat dimiliki dengan maksimal kepemilikan luas tanah sebesar 5.000 m<sup>2</sup>, dan untuk luas selebihnya diberikan dengan Hak Guna Bangunan.

b. Developer Berbentuk Badan Hukum

- 1) Developer berbadan hukum dapat mengajukan bantuan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas (PSU) berupa jalan, ruang terbuka non hijau, sanitasi, air minum, rumah ibadah, jaringan listrik dan penerangan jalan umum kepada pemerintah dengan memenuhi syarat tertentu berdasarkan pasal 1 Angka 22 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 38/PRT/M/2015 Tentang Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Untuk Perumahan Umum.
- 2) Berdasarkan pasal 146 ayat (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman developer berbadan hukum dapat membangun Lingkungan Siap Bangun (LISIBA).

- 3) Status tanah untuk rumah tinggal pada perumahan milik developer berbadan hukum di Indonesia tidak bisa dimiliki dengan status hak milik atas nama badan hukum. Yang diperbolehkan hanyalah Hak Guna Bangunan(HGB) tertulis atas nama developer berbadan hukum.

Berikut adalah persamaan antara developer perseorangan dengan developer berbentuk Badan hukum :

- a. Berdasarkan pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 developer perseorangan dengan developer berbadan hukum adalah sebagai penyelenggara perumahan.
- b. Berdasarkan SNI 03-1733-2004 tentang Tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan, developer perseorangan dan developer berbadan hukum yang menyelenggarakan perumahan dengan jumlah unit rumah mulai dari 50 unit keatas diwajibkan untuk menyediakan lahan pemakaman sebagai salah satu jenis pusat lingkungan di sektor sosial dan budaya.

### 3. Jenis-Jenis Perumahan

Dalam menetapkan segmen pasar produk perumahan, developer perumahan biasanya menawarkan jenis perumahannya yang meliputi :

- a. Perumahan Sederhana

Perumahan sederhana merupakan jenis perumahan yang biasanya diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR) dan mempunyai keterbatasan daya beli, dan

mebutuhkan bantuan dari pemerintah misalnya dengan bantuan/subsidi Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Pada umumnya, rumah sederhana mempunyai luas rumah 22 m<sup>2</sup> sampai dengan 36 m<sup>2</sup>, dengan luas tanah 60 m<sup>2</sup> sampai dengan 75 m<sup>2</sup>.

b. Perumahan Menengah

Perumahan menengah merupakan jenis perumahan yang biasanya diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah dan menengah keatas. Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/ PERMEN/ M/ 2008 Tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman, perumahan menengah terdiri atas rumah tidak bersusun yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling 54 m<sup>2</sup> sampai dengan 600 m<sup>2</sup>.

c. Perumahan Mewah

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/PERMEN/M/2008 Tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman, perumahan mewah adalah perumahan yang terdiri atas kelompok rumah tidak bersusun yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling 54 m<sup>2</sup> sampai dengan 2000 m<sup>2</sup>.



## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Waktu dan Tempat Penelitian

##### 1. Waktu Penelitian

Waktu penelitian ini dilakukan secara singkat, yaitu setelah dilakukan seminar outline skripsi pertama dan telah dilakukan perbaikan seminar outline skripsi yang akan dilakukan akhir bulan Januari hingga awal bulan Mei 2022.

**Tabel 3.1**  
**Rincian Waktu Penelitian**

No.	Kegiatan	2020-2021					
		Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun
1.	Pembuatan Proposal						
2.	Seminar Proposal						
3.	ACC Perbaikan						
4.	Penelitian						
5.	Penulisan Skripsi						
6.	Bimbingan Skripsi						
7.	Sidang Meja Hijau						

##### 2. Tempat Penelitian

Penelitian dilakukan di Kantor Perum Perumnas Regional I dengan mengambil data terkait tentang “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Jual Beli Rumah Melalui Developer Dikota Medan” serta melakukan wawancara untuk melengkapi penelitian ini.

#### B. Metode Penelitian

##### 1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian dalam skripsi ini merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum doktriner, jugadisebut sebagai

penelitian perpustakaan atau studi dokumen karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain. Penelitian perpustakaan ataupun studi dokumen disebabkan penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada di perpustakaan<sup>57</sup>

## 2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang dipergunakan dalam Penelitian ini adalah Deskriptif Analisis dari Data Perum Perumnas Regional I dan hasil Wawancara. Penelitian Deskriptif ini dilakukan dengan terjun langsung ke Lapangan untuk mendapatkan informasi dan mendukung teori yang telah ada.

## 3. Sumber Data

### a. Data Primer

Data primer ini diperoleh langsung melalui hasil penelitian di lapangan dan akan dikumpulkan serta dilengkapi dengan wawancara terhadap Pimpinan dan Pengelola Perum Perumnas Regional I.

### b. Data Sekunder

Data sekunder ini diperoleh melalui Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) yang terdiri dari :

#### 1) Bahan Hukum Primer :

Bahan yang memiliki kekuatan hukum mengikat secara yuridis, meliputi KUHPerdara (Kitab Undang- Undang Hukum Perdata), UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan

<sup>57</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996, hal.

Permukiman, Undang-Undang Dasar 1945.

## 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang menjelaskan secara umum mengenai bahan hukum primer berupa buku-buku ilmu hukum, jurnal, dan hasil penelitian.<sup>58</sup> Dalam penulisan Skripsi ini, yang menjadi bahan hukum sekunder Peneliti adalah Buku-buku, Literatur tentang Perumnas, Perjanjian Jual Beli, hasil-hasil penelitian terdahulu atau sebelumnya, tulisan para ahli sarjana Hukum, Jurnal Hukum, dll.

## 3) Bahan Hukum Tersier

Data yang memberikan informasi, petunjuk, penjelasan, terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti KBBI, kamus hukum, internet dan informasi lainnya yang mendukung penelitian.<sup>59</sup> Dalam penulisan skripsi ini, yang menjadi bahan Hukum Tersier adalah Kamus Bahasa Belanda, Kamus Hukum, dan lain sebagainya

## C. Teknik Pengumpulan Data

### 1. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Studi kepustakaan (*Library Research*) adalah melakukan penelitian dengan mengarah ke berbagai sumber-sumber bacaan seperti buku-buku, jurnal hukum, pendapat para ahli dan sarjana serta bahan-bahan kuliah lainnya terkait penelitian.

<sup>58</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hal. 141.

<sup>59</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudjite, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, hal. 33

## 2. Studi Lapangan (*Field Research*)

Studi Lapangan (*Field Research*) adalah dengan melakukan penelitian di Perum Perumnas Regional I guna mengambildata serta dengan mewawancarai orang-orang yang bersangkutan (subjek penelitian) yang berhubungan dengan penelitian.

### D. Teknik Analisis Data

Data/bahan hukum yang telah terkumpul melalui proses inventarisasi hukum, kemudian diklasifikasikan untuk selanjutnya dianalisis secara mendalam. Selanjutnya dilakukan *cross-check* dengan peraturan perundang-undangan yang lain. Dengan menggunakan sumber-sumber hukum yang ada lalu ditarik kesimpulan dan digabungkan dengan hasil wawancara untuk mendukung informasi serta teori yang ada agar lebih konkrit dan aktual. Disini peneliti akan memberikan pertanyaan-pertanyaan kepada narasumber terkait hal-hal yang berkaitan dengan topik penelitian, kemudian penulis akan memahami jawaban yang disampaikan oleh narasumber secara.<sup>60</sup>

---

<sup>60</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Jakarta, 2010, hal. 248.



dan pelaku usaha dari tidak dipenuhinya ketentuan atau tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.

Jelas dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam pasal 134, untuk memberikan perlindungan bagi konsumen perumahan atas suatu perjanjian yang dilakukannya dengan pelaku usaha, dalam hal ini pengembang perumahan. Serta memberikan kepastian hukum bagi konsumen perumahan bahwa apa yang ada dalam perjanjian yang dilakukan harus sesuai dengan barang dan/atau jasa yang diperjanjikan. Konsumen sebagai pengguna barang dan/atau jasa dalam hal ini rumah atau hunian berhak atas tanggung jawab pengembang perumahan apabila perumahan yang yang dibelinya terdapat cacat, kerusakan yang mengakibatkan kerugian.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Mekanisme jual beli melalui developer diatur dengan menggunakan perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum serta mengikat apabila mendasarkan pada ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, dengan terpenuhinya semua syarat meliputi syarat subjektif yaitu adanya kata sepakat dan kecapan para pihak serta syarat objektif meliputi adanya hal tertentu serta causa yang halal. Kekuatan hukum dari akta Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya sangat kuat. Hal ini karena

Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat di hadapan Notaris, maka aktanya telah menjadi akta notarial sehingga merupakan akta otentik, sedangkan untuk yang dibuat tidak dihadapan notaris maka menjadi akta dibawah tangan yang pembuktiannya berada dibawah akta otentik, walaupun dalam Pasal 1875 KUH Perdata memang disebutkan bahwa akta di bawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menandatangani.

2. Perlindungan Konsumen Perumahan ditinjau dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dapat diwujudkan dengan pemenuhan hak dan kewajiban baik dari pelaku usaha kepada konsumen atau dari konsumen kepada pelaku usaha. Hak-hak konsumen menjadi tanggung jawab yang harus dipenuhi oleh pelaku usaha dan hak-hak pelaku usaha menjadi tanggung jawab yang harus dipenuhi oleh konsumen. Undang-Undang Perlindungan Konsumen memuat asas keseimbangan, hal ini berakibat bahwa perlindungan konsumen haruslah melindungi semua kepentingan para pihak yang terlibat di dalamnya, bukan hanya pemenuhan hak konsumen namun juga harus juga dipenuhi hak dari pelaku usaha.
3. Bentuk perlindungan hukum kepada pembeli perumahan atas terjadinya sengketa kepemilikan tanah setelah adanya Pengikatan Jual Beli berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah dengan cara mengajukan gugatan atas dasar terjadinya wanprestasi yang dilakukan developer karena sama sekali tidak memenuhi perikatan sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 1235 dan Pasal 1236 KUUH Perdata. Oleh Karena itu, pembeli dapat meminta kepada developer untuk membayar ganti kerugian baik atas kerugian yang diderita oleh pembeli baik secara materiil dan immaterial.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, mengatur pula bahwa perjanjian semacam ini dimungkinkan. Dalam Pasal 42 ditentukan bahwa rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli. Asalkan sudah ada kepastian atas:

- a. Status pemilikan tanah
- b. Hal yang diperjanjikan
- c. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk
- d. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum
- e. Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Terhadap ketentuan ini belum diberikan petunjuk terbaru melalui peraturan menteri

Namun dalam praktiknya, pembeli seringkali merasa tidak aman saat benda belum diserahkan sementara sebagian uang pembeli telah masuk dalam rekening milik penjual. Apalagi jika kemudian ditengah proses pelunasan, bisa saja terjadi penjual dinyatakan pailit oleh pengadilan. Sehingga posisi pembeli cukup lemah dalam hal ini.

Pada praktiknya sudah sering pemakaian akta Pengikatan Jual Beli (PJB) sebagai perjanjian pendahuluan digunakan, penggunaan perjanjian ini untuk membantu dalam melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah, namun terhadap

pengikatan jual beli sendiri menggunakan asas perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata atau dengan kata lain belum ada diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Hambatan yang kerap terjadi dalam terlaksananya Akta Jual Beli adalah kemampuan beli dari pembeli yang tidak mencukupi untuk melakukan pembelian secara tunai. Oleh karena kemampuan/daya beli dari pembeli tidak mencukupi untuk dapat melakukan pembelian secara tunai maka dilaksanakanlah Pengikatan Jual Beli dihadapan notaris.<sup>69</sup>

4. Guna kelancaran tertib administrasi dalam bidang pertanahan maka dibuatlah suatu terobosan untuk mengatasi hal tersebut. Terobosan ini dalam bentuk sebuah perjanjian pendahuluan yaitu akta Pengikatan Jual Beli (PJB) dimana isinya mengatur tentang pelaksanaan jual beli atas tanah yang secara formal baru sebatas pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli hak atas tanah yang sebenarnya diatur dalam peraturan perundang-undangan yang dinamakan Akta Jual Beli.<sup>70</sup>

## B. Saran

1. Sebaiknya, para pihak dapat meminimalisir hal-hal yang bersifat perbedaan pendapat (perselisihan) dalam menafsirkan akta Pengikatan Jual Beli tersebut, dan pada akhirnya dapat ditingkatkan keberlanjutan pokoknya yaitu Akta Jual Beli dihadapan PPAT sebagaimana maksud dan keinginan dari kedua belah pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. Sebab, mekanisme yang diatur aturan yang berlaku setelah pemesanan

<sup>69</sup> Djoko Reksomulyanto, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Innominaat*, (Jakarta: Bina Ilmu, 2010), hlm 14.

<sup>70</sup>

dilanjutkan dengan pengikatan perjanjian jual beli, maka oleh bagian marketing akan diberikan surat perjanjian jual beli satuan rumah . Surat perjanjian ini merupakan perjanjian yang ditetapkan oleh pihak penjual, pihak pembeli hanya tinggal membaca dan menandatangani jika setuju akan isi dari surat perjanjian, perjanjian semacam ini dikenal dengan perjanjian baku.

2. Sebaiknya setiap unsur yang berkepentingan memperhatikan perlindungan konsumen hal yang paling penting ialah para pihak dalam hal ini konsumen dan pelaku usaha harus memahami apa saja yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing pihak. Pelaku usaha berkewajiban untuk memberikan informasi atas barang/jasa yang disediakan.
3. Penting juga para pihak untuk mengetahui sejauh mana tanggung jawab diantara mereka dan bagaimana penyelesaian sengketa yang ditempuh apabila salah satu pihak dirugikan. Pertanggungjawaban tersebut harus dilakukan oleh pelaku usaha dengan cara memberi ganti kerugian kepada para korban. Hal ini secara tegas dinyatakan dalam ketentuan pasal 19 ayat 1 UU Nomor 8 Tahun 1999 yang berbunyi: "Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan/diperdagangkan. Upaya yang dapat dilakukan dapat melalui penyuluhan, seminar maupun iklan layanan masyarakat. Hal ini penting agar konsumen dari resiko hukum yang timbul akibat ketidaktahuan konsumen mengenai kewajibannya.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Nasution, A. 2001. *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Jakarta, Diadit Media
- Miru, Ahmadi dan Yodo, Sutarman. 2011, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Cetakan ke-7, Jakarta, Raja Grafindo Persada
- Badruzaman, M, D. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, Bandung,
- Badruzaman, M.D. 2005. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung : PT.Alumni
- Kristiyanti, C.T.S. 2009, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Darmawan, D. 2009. *75 Tanya Jawab Jual Beli Properti*, Visimedia, Medan,
- Khairandy, Ridwan. 2013. *Hukum Kontrak Indonesia : dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*.
- Moleong, Lexy. J. 2010. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Jakarta.
- Meliala. Adrianus. 2006, *Praktik Bisnis Curang*, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan
- Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Skripsi, Surakarta: Universitas Sebelas Maret
- Muhammad, Abdulkadir. 2000. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Muljadi, Kartini and Widjaja, Gunawan .2003. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, 1st ed. (Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Fuady, Munir. 2008, *Pengantar Hukum Bisnis-Menata Bisnis Modern di Era Global*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Marzuki, P.M. 2005. *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta,
- Rajagukguk, Erman. 2000, *Pentingnya Hukum Perlindungan Konsumen dalam Era Perdagangan Bebas*, Bandung, Mandar Maju
- Reksomulyanto, Djoko. 2010. *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Innominaat*. Jakarta: Bina Ilmu.

- Salim, H. 2006. *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPerdara*. Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada, 2006.
- Sasongko, Wahyu. 2007. *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandar Lampung, Penerbit Universitas Lampung
- Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret,
- Sidabolok, Janus. 2010. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti
- Shidarta, 2002, *Hukum Perlindungan konsumen Indonesia*, Jakarta, Penerbit Grasindo
- Simanjuntak, P.N.H.2018. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Sudikno, Mertokusumo. 2009. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Jogjakarta: Liberty
- Sumantoro, 1986, *Hukum Ekonomi*, Jakarta: UI-Press
- Susanto, Happy. 2008, *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*, Jakarta, Visimedia
- Sutarman Yodo, 2004, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Rajawali
- Soekanto, Soerjono & Mamudjite, Sri. 2011. *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pers, Jakarta
- Santoso, Urip. *Hukum Perumahan*, (Jakarta: PRENADAMEDIA GROUP, 2014)
- Waluyo, Bambang. 1996. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta
- Widjaja, Gunawan. 2006. *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan Dalam HukumPerdara*. Jakarta: Raja Grafindo Persada

## Jurnal

- Hadjon, P. M. 2015. *Peradilan Tata Usaha Negara dalam Konteks Undang-Undang No. 30 Th. 2014 tentang Administrasi Pemerintahan*. Jurnal Hukum dan Peradilan, Vol.4, No.1. Hal:51-64
- Kharisma, Muhammad. 2015 “*Tinjaun Yuridis Terhadap Pengaturan Pemamfaatan Rumah Negara Selain Sebagai Tempat Tinggal Di Indonesia*”, Novum: Jurnal Hukum, Volume 7 Nomor 3
- Salim, Natalia & Pandamdari, Endang. 2019. *Tanggung Jawab Developer Terhadap konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Penyerahan Unit Apartemen*

*Pluit Sea View Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Jurnal Hukum Adigama, Volume 2 Nomor 2 Tahun

Shafira, Rani & Saly, J., N. 2014. *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum dari Perbuatan Wanprestasi Oleh Developer/Pengembang Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*”, Jurnal Hukum Adigama, (Pandamdari).

Janus Sidabalok. 2006. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, ( Bandung: PT. Citra Aditya Bakti)

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan National Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2015 Tentang Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Untuk Perumahan Umum

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Di Daerah

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

### **Website**

<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5ef31a2f755f4/karut-marut-perlindungan-konsumen-di-sektor-properti/>, diakses pada tanggal 4 Maret 2021, pukul 17.29 Wib.

 <b>UNIVERSITAS MEDAN AREA</b> <b>FAKULTAS HUKUM</b>	
Kampus I : Jalan Kotan Nomor 1 Medan Estate ☎ (061) 7360188, 7364348 ☎ (061) 7388012 Medan 20223 Kampus II : Jalan Sejahtera Nomor 757, Jalan Sei Senei Nomor 70 A ☎ (061) 8228602 ☎ (061) 8228371 Medan 20122 Website: www.uma.ac.id ✉ Email: uma_medanarea@uma.ac.id	
Nomor	476/FHW/1 10/IV/2022
Lampiran	
Hsl.	14 April 2022
Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara	
Kepada Yth. Pimpinan Perum Perumnas Regional I Medan di- Medan	
Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :	
Nama	Gaby Monica
N I M	188400148
Fakultas	Hukum
Bidang	Hukum Keperdataan
Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Perum Perumnas Regional I Medan, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi dalam Jual Beli Rumah melalui Developer di Kota Medan (Studi Kasus di Perum Perumnas Regional I)"	
Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.	
Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.	
Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.	
13 April 2022	
 Linda H. Damayanti (Pimpinan Perumnas Lok. NRS)	
 DR. M. Elang Ramadhan, SH, MH	



**DAFTAR LAMPIRAN**  
**HASIL WAWANCARA PADA PERUM PERUMNAS REGIONAL I**  
**Tentang**

“Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Jual Beli Rumah Melalui Developer  
 Di Kota Medan

Nama : Suwanto  
 Jabatan : Manager Perum Perumnas Regional I  
 Umur : 49 Tahun

**1. Berapa banyak perumahan yang dikelola oleh Perum Perumnas Regional I ?**

**Jawaban:**

Perum Perumnas Regional I sampai saat ini mengelola 17000an perumahan yang tersebar di Sumatera utara dan secara penuh pengelolaan, pembangunan dan pemasaran dikendalikan penuh oleh kami dik.

**2. Bentuk dan jenis rumah apa saja yang ditawarkan Perum Perumnas Regional I kepada calon pembeli?**

**Jawaban:**

Kami menawarkan berbagai jenis rumah dek, dimulai dari perumahan sederhana merupakan jenis perumahan yang biasanya diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR) dan mempunyai keterbatasan daya beli, dan membutuhkan bantuan dari pemerintah misalnya dengan bantuan/subsidi Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Pada umumnya, rumah sederhana mempunyai luas rumah 22 m<sup>2</sup> sampai dengan 36 m<sup>2</sup>, dengan luas tanah 60 m<sup>2</sup> sampai dengan 75m<sup>2</sup>. Lalu, Perumahan Menengah merupakan jenis perumahan yang biasanya diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah dan menengah keatas. Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/ PERMEN/ M/ 2008 Tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman, perumahan menengah terdiri atas rumah tidak bersusun yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling 54m<sup>2</sup> sampai dengan 600 m<sup>2</sup>. Serta, Perumahan Mewah Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/PERMEN/M/2008 Tentang Pedoman Keserasian



Kawasan Perumahan dan Permukiman, perumahan mewah adalah perumahan yang terdiri atas kelompok rumah tidak bersusun yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling 54 m<sup>2</sup> sampai dengan 2000 m<sup>2</sup>

**3. Dalam menjalankan kegiatan usaha, bagaimana tata cara jual beli yang dilakukan oleh Perum Perumnas Regional I ?**

**Jawaban:**

Setiap perusahaan dalam menjalankan kegiatan usahanya mengharapkan agar kegiatan usahanya berjalan lancar, benerkan? dan tentunya ingin mendapatkan keuntungan yang besar pula. Oleh karena itu, Dalam jual-beli perumahan umumnya dilakukan dengan sistem pemasaran yaitu suatu sistem penjualan dimana terjadinya jual-beli perumahan setelah selesainya pembangunan dilakukan. Unsur pokok dari jual-beli yaitu adanya barang tertentu dan harga yang disepakati. Namun ada pula bangunan yang belum selesai tapi sudah kami jual kepada pihak pembeli. Apabila dalam penawaran kepada masyarakat sebagai konsumen terdapat calon pembeli yang tertarik untuk dapat memiliki satuan rumah. Oleh marketing akan diberikan penjelasan tentang satuan rumah tersebut serta kemudahan yang diberitahukan kepada pembeli. Bagi calon pembeli yang berminat dapat segera mengisi surat pesanan. Dalam surat pesanan ini berisikan antara lain: nama lengkap, alamat, type satuan rumah yang dipesan dan jangka waktu pemesanan.

**4. Apa syarat dan ketentuan yang dijalankan oleh calon pembeli setelah menentukan type rumah yang ingin dibeli?**

**Jawaban :**

Apabila setelah pemesanan dilanjutkan dengan pengikatan perjanjian jual beli, maka oleh bagian marketing akan diberikan surat perjanjian jual beli satuan rumah . Surat perjanjian ini merupakan perjanjian yang ditetapkan oleh pihak penjual, pihak pembeli hanya tinggal membaca dan menandatangani jika setuju akan isi dari surat perjanjian, perjanjian semacam ini dikenal dengan perjanjian baku.

**5. Setelah mendapatkan persetujuan dari calon pembeli, apa langkah selanjutnya yang dilakukan oleh calon pembeli dan pihak perusahaan?**

**Jawaban:**

Tentunya Pembeli menentukan type satuan rumah yang diinginkannya, dan oleh pihak penjual (Perum Perumnas Regional I) akan membuat daftar pesanan yang diinginkan pembeli tersebut, dan kemudian penjual menentukan harga jual yang telah ditetapkan dan besarnya uang minimum. Perum Perumnas Regional I memberlakukan kebijakan pembayarannya yang dilakukan dengan cara kredit yaitu dengan sistem Kredit Pemilikan Rumah ( KPR ) dimana yang menjadi akad kreditnya Bank – Bank yang akan memberikan fasilitas pinjaman kredit. Adapun kredit yang akan diberikan bagi pembeli dalam jangka waktu yang telah ditentukan angsuran per bulannya sesuai dengan type rumah yang diinginkan pembeli tersebut.

**6. Apakah bapak menginformasikan kondisi rumah dan bentuk rumah yang akan dibeli kepada konsumen secara detail?**

**Jawaban:**

Kami memberikan contoh atau denah dari satuan rumah yang ditawarkan berikut dengan fasilitas dan segala kelengkapan yang disediakan oleh satuan rumah tersebut, maka dengan demikian dalam jual beli satuan rumah ini termasuk dalam jual-beli contoh

**7. Apakah dasar hukum yang digunakan dalam kegiatan jual beli perumahan ini pak?**

**Jawaban :**

Pasal 1870 KUH Perdata dimana pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris terhadap materi muatannya mempunyai kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga. Pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan pembuktiannya hanya terhadap para pihak. Pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan dapat memiliki kekuatan

mengikat kepada pihak ketiga apabila memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 1880 KUH Perdata.

**8. Apa fungsi notaris dalam kegiatan jual beli di Perum Perumnas Regional I?**

**Jawaban :**

Notaris atau seorang pejabat lain yang ditunjuk oleh undang-undang dan dibukukan menurut aturan undang-undang atau sejak hari meninggalnya si penanda tangan atau salah seorang penanda tangan; atau sejak hari dibuktikannya adanya akta di bawah tangan itu dari akta-akta yang dibuat oleh pejabat umum; atau sejak hari diakuinya akta di bawah tangan itu secara tertulis oleh pihak ketiga yang dihadapi akta itu”. Dengan demikian, syarat-syarat agar akta di bawah tangan dapat memiliki kekuatan mengikat kepada pihak ketiga wajib memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Dibubuhi pernyataan oleh seorang Notaris
- b. Dibukukan menurut aturan undang-undang
- c. Sejak hari dibuktikannya melalui akta-akta yang dibuat oleh pejabat umum
- d. Sejak hari diakui secara tertulis oleh pihak ketiga

**9. Apa saja unsur pokok yang mengatur perjanjian jual beli pada perusahaan ini?**

**Jawaban :**

Bentuk unsur perjanjiannya sesuai dengan Undang-undang dik. Adanya Subjek dalam perjanjian jual-beli tersebut, subjek terdiri dari Pihak pertama ( Perum Perumnas Regional I ) dan Pihak kedua (Pembeli/Penghuni satuan rumah. Adanya barang tertentu berdasarkan hasil penelitian penulis yaitu salah satu satuan rumah dari Perum Perumnas Regional I, berikut segala perlengkapan yang telah disediakan oleh penyelenggara pembangunan. Harga tertentu. Harga dalam hal ini adalah harga dari setiap satuan rumah yang telah disepakati sesuai dengan type yang telah dipesan oleh calon

pembeli. Harga ini belum termasuk biaya-biaya lain yang ditanggung oleh pembeli.

**10. Apa ada ketentuan lain dalam pengikatan jual beli antara pihak perusahaan dengan calon pembeli berdasarkan undang-undang?**

**Jawaban :**

Perjanjian pengikatan jual beli perumahan antara developer dengan konsumen pastinya akan melahirkan kewajiban bagi masing-masing pihak. Mengenai kewajiban developer selaku penjual rumah, disebutkan dalam Pasal 1473 KUHPerdara yang menegaskan “ Si penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya, segala janji yang tidak terlarang dan dapat diberikan berbagai pengertian harus ditafsirkan untuk kerugiannya.” Lebih lanjut ditegaskan dalam Pasal 1474 KUHPerdara bahwa developer atau penjual mempunyai kewajiban utama yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya

**11. Apakah ada calon pembeli yang tidak mengikuti PPJB yang sudah disepakati antar dua belah pihak?**

**Jawaban:**

Sejauh ini dan selama saya bertugas, belum ada yang sampai nggak bayar ataupun tidak melunasi rumah sesuai ketentuan PPJB dik.

**12. Apa hambatan ataupun kendala yang dihadapi oleh pihak Perum Perumnas Regional I dalam melakukan kegiatan usahanya?**

**Jawaban:**

Nah Hambatan yang kerap terjadi dalam terlaksananya Akta Jual Beli adalah kemampuan beli dari pembeli yang tidak mencukupi untuk melakukan pembelian secara tunai. Sehingga ini yang mengakibatkan perlu dilakukannya mekanisme pembuatan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) antara pihak penjual yaitu kami dengan pembeli.

**13. Menurut bapak, apa itu perlindungan konsumen? Seberapa penting perlindungan konsumen bagi calon pembeli?**

**Jawaban:**

Perlindungan konsumen itu kayak perlindungan hukum mencakup segala bentuk perlindungan terhadap harkat dan martabat individu dan legitimasi hak asasi manusia di bidang hukum. Jadi perlindungan terhadap calon pembeli sangat kami kedepankan untuk tidak menimbulkan kerugian bagi konsumen dik.

**14. Apa bentuk perlindungan konsumen yang mampu pihak perusahaan berikan kepada pembeli?**

**Jawaban :**

Hak-hak konsumen akan melahirkan tanggung jawab bagi kami berdasarkan Undang- undang perlindungan konsumen dalam pasal 7 huruf (d) mengatur tentang kewajiban pelaku usaha, yaitu “Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku”. Dalam pasal 20 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Nomor 1 Tahun 2011 penyelenggaraan perumahan yang sesuai dengan standar mutu barang haruslah meliputi :

- a. Perencanaan perumahan
- b. Pembangunan perumahan
- c. Pemanfaatan perumahan
- d. Pengendalian perumahan

**15. Bagaimana tahapan-tahapan penyelesaian kredit rumah yang dilakukan oleh pihak Perum Perumnas Regional I dalam mengantisipasi hambatannya?**

**Jawaban:**

Karena kemampuan/daya beli dari pembeli tidak mencukupi untuk dapat melakukan pembelian secara tunai maka dilaksanakanlah Pengikatan Jual Beli dihadapan notaris. Guna kelancaran tertib administrasi dalam bidang pertanahan maka dibuatlah suatu terobosan untuk mengatasi hal tersebut.



Terobosan ini dalam bentuk sebuah perjanjian pendahuluan yaitu akta Pengikatan Jual Beli (PJB) dimana isinya mengatur tentang pelaksanaan jual beli atas tanah yang secara formal baru sebatas pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli hak atas tanah yang sebenarnya diatur dalam peraturan perundang-undangan yang dinamakan Akta Jual Beli. Kekuatan hukum dari akta Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya sangat kuat. Hal ini karena Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat di hadapan Notaris, maka aktanya telah menjadi akta notarial sehingga merupakan akta otentik, sedangkan untuk yang dibuat tidak dihadapan notaris maka menjadi akta dibawah tangan yang pembuktiannya berada dibawah akta otentik, walaupun dalam Pasal 1875 KUH Perdata memang disebutkan bahwa akta di bawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menandatangani.

