

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN TERHADAP
PELAKU USAHA YANG MELAKUKAN WANPRESTASI
DALAM PERJANJIAN JUAL-BELI RUMAH**



OLEH:

NEYLA FAUZIAH RIPANA THALIB

04020170190

Diajukan sebagai Tugas Akhir dalam rangka Penyelesaian Studi

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA

MAKASSAR

2023

HALAMAN PENGESAHAN

Diterangkan bahwa skripsi tersebut dibawah ini :

Nama Mahasiswa : Neyla Fauziah Ripana Thalib

Stambuk : 04020170190

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Perdata

Dasar Penetapan Pembimbing : 0080/H.05/FH-UMI/I/2021

Judul : Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Pelaku Usaha Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah.

Telah dipertahankan dihadapan dan diterima oleh panitia ujian skripsi.

Disahkan oleh:

Dr. Dwi Handayani,SH.,MH.

(.....)

Dr. St. Ulfah ,SH.,MH.

(.....)

Dr. Anzar Makkuasa,SH.,MH.

(.....)

Dr. Salmawati,SHi,MH.

(.....)



PERSETUJUAN PEMBIMBING

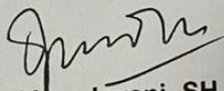
Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa:

Nama Mahasiswa : Neyla Fauziah Ripana Thalib
Nomor Stambuk : 04020170190
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Konsumen
Terhadap Pelaku Usaha Yang
Melakukan Wanprestasi Dalam
Perjanjian Jual-Beli Rumah

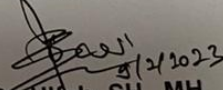
Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi.

Komisi Pembimbing

PEMBIMBING I


Dr. Dwi Handayani, SH., MHum.
NIDN: 0908026402

PEMBIMBING II


Dr. St. Ulfah, SH., MH.
NIDN: 0912068002

Mengetahui

Ketua Bagian Hukum Perdata


Dr. Hj. A. Risma, SH., MH.
NIDN: 0901037302



PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa:

Nama Mahasiswa : Neyla Fauziah Ripana Thalib
NIM : 04020170190
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Pelaku
Usaha Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual-
Beli Rumah

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Februari 2023

Menyetujui:
Dekan Fakultas Hukum




Prof. Dr. H. La Ode Husen, S.H., M.H.
NIPS. 104860192

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

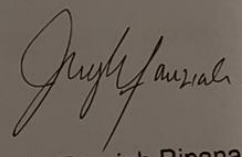
Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa : Neyla Fauziah Ripana Thalib
Stambuk : 04020170190
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Pelaku Usaha Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah.

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya ini benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan hasil plagiasi terhadap karya ilmiah orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan dari skripsi ini merupakan hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi karena perbuatan tersebut.

Makassar, 26 Februari 2023

Yang menyatakan,



Neyla Fauziah Ripana Thalib

KATA PENGANTAR



Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat, karunia dan hidayahnya telah memberikan kesehatan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Pelaku Usaha Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah”. Shalawat dan salam penulis tujukan kepada Rasulullah Muhammad SAW, keluarga serta sahabat-sahabatnya.

Pada kesempatan ini, perkenankanlah penulis menyampaikan rasa terima kasih diiringi do'a kepada Allah SWT, kepada kedua orang tua penulis Ayahanda Muhammad Irfani Thalib dan Ibunda Nasripa Lukman. yang telah mendidik, membesarkan membimbing serta doa yang tulus. Juga kepada saudara(i) Muhammad Andra Thalib dan Asia Artha Utami dan seluruh keluarga besar yang tidak bisa saya sebutkan satu-persatu atas segala bimbingan, nasihat dan dukungan yang diberikan kepada penulis. Selanjutnya di ucapkan terima kasih kepada :

Penulis juga menyampaikan rasa syukur dan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Basri Modding, SE., M.Si selaku Rektor Universitas Muslim Indonesia.
2. Bapak Prof. Dr. H. La Ode Husein, SH.,selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia.

3. Ibu Dr. Hj. Andi Risma, SH., MH. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia; yang telah memberikan izin, kesempatan dan fasilitas kepada penulis selama mengikuti pendidikan program sarjana.
4. Ibu Dr. Dwi Handayani, SH., M.Hum. dan Ibu Dr. St. Ulfah, SH., MH. selaku Pembimbing Ketua dan Pembimbing Anggota atas segala bimbingan dengan penuh keseriusan, kecematan dan kebijakan dalam memberi petunjuk-petunjuk perihal prinsip penulisan karya ilmiah kepada penulis.
5. Bapak Dr. Ansar Makkuasa, SH., MH. dan Ibu Dr. Salmawati, SH., MH. selaku tim penguji dan memberikan masukan dan sarana kepada penulis.
6. Ibu Dra. Hj. Nurjaya, SH., MH selaku penasehat akademik yang membimbing penulis selama studi di Universitas Muslim Indonesia.
7. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang telah memberikan ilmu dan mengajarkan penulis tentang hukum.
8. Seluruh staf akademik dan staf bagian perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia.
9. Ibu Wa Ode Susi, Ibu Siska dan Pak Bima selaku warga perumahan dan Bapak Surya selaku Developer PT EKA DIAN terima kasih atas bantuan dan kerja samanya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini.

10. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada teman-teman yang telah hadir dalam kehidupanku, Nurul Fazyah, Nurul Bayti, Ermita Faradillah , Nur Istiqamah G, Riskamusdarniati, Nurul Hikma, Rabiah, Ridha, Tiranda, Ranti, Shafira, Muh. Faidz, Muh. Ishak, Rifandy, dan Ahmad Suyudi, atas dukungan, semangat dan memberikan warna-warni kehidupan kampus.

11. Seluruh keluarga dan teman-teman yang tidak sempat saya sebutkan satu persatu, terima kasih banyak telah membantu penulis selama penulisan skripsi ini.

Kepada semua pihak yang telah membantu dan memberikan semangat, semoga Allah SWT membalas amal kebajikan tersebut. Aamiin Ya Rabbal Alamin.

Makassar, 22 Januari 2023

Penulis,

Neyla Fauziah Ripana Thalib

ABSTRAK

Neyla Fauziah Ripana Thalib. 04020170190 dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Pelaku Usaha Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah”. Di bawah bimbingan Dwi Handayani. sebagai Pembimbing Ketua dan St. Ulfah. sebagai Pembimbing Anggota

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami Perlindungan Konsumen Terhadap Pelaku Usaha Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah dan Akibat Hukum Terhadap Pelaku Usaha Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah.

Penelitian ini menggunakan metode empiris. Lokasi penelitian ini dilakukan di salah satu perusahaan PT. DIAN EKA yang berada di Kota Kendari. Jenis dan sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder dengan teknik pengumpulan data yaitu penelitian lapangan dengan (*field research*), wawancara dan penelitian pustaka (*library research*). Data-data yang diperoleh akan dianalisis guna untuk menghasilkan kesimpulan dan diajukan secara deskriptif agar memberikan pemahaman yang jelas dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis.

Hasil penelitian ini menunjukan bahwa Perlindungan konsumen terhadap pelaku usaha yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual-beli rumah dapat ditindak lanjuti dengan menuntut ganti rugi kepada pelaku usaha dan akibat hukum terhadap pelaku usaha PT DIAN EKA yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual-beli rumah tersebut, wajib mengganti kerugian kepada konsumen sesuai dengan isi perjanjian.

Rekomendasi ini sebaiknya perlindungan konsumen terhadap pelaku usaha yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual-beli rumah hendaknya lebih teliti untuk membaca sebelum melakukan penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli rumah dan sebaiknya akibat hukum terhadap pelaku usaha yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual-beli rumah hendaknya melaksanakan isi perjanjian pengikatan jual beli rumah dengan itikad baik.

Kata kunci: Konsumen, Wanprestasi, Jual-Beli.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Peneltian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Konsumen.....	12
1. Pengertian Perlindungan Konsumen	12
2. Dasar Hukum Perlindungan Konsumen	13
3. Asas-Asas Perlindungan Konsumen.....	14

B. Tinjauan Umum Tentang Konsumen dan Pelaku Usaha	15
1. Konsumen.....	15
2. Pelaku Usaha.....	18
C. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi	21
1. Pengertian Wansprestasi	21
2. Bentuk-Bentuk Wanprestasi	23
3. Syarat Wanprestasi.....	23
4. Penyebab Terjadinya Wanprestasi	24
D. Tinjauan Umum tentang Perjanjian	26
A. Pengertian Perjanjian.....	26
B. Syarat Sah Perjanjian	27
E. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli Rumah	28
BAB III METODE PENELITIAN.....	31
A. Tipe Penelitian	31
B. Lokasi Penelitian.....	31
C. Jenis dan Sumber Data.....	31
D. Populasi dan Sampel	32
E. Teknik Pengumpulan Data.....	32
F. Analisis Data	32
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	34

A. Perlindungan Konsumen Terhadap Pelaku Usaha Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah	34
B. Akibat Hukum terhadap Pelaku Usaha yang melakukan Wanprestasi dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah	44
BAB V PENUTUP.....	51
A. KESIMPULAN	51
B. SARAN.....	51
DAFTAR PUSTAKA.....	53

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Jual-beli sangat tidak asing bagi warga Indonesia. Asal mulai jual-beli pada jaman 6000 tahun sebelum masehi oleh bangsa Mesopotamia, jual-beli disebut dengan tempat alat tukar menukar barang ke barang atau disebut barter.¹ karena barter memiliki sistem lemah di masyarakat, masyarakat sadar bahwa hasil produksi yang mereka tukarkan ke barang tersebut tidak menutupi keperluan kehidupan mereka. Untuk mengatasi masalah tersebut, akhirnya manusia menciptakan suatu benda yang dinilai sangat berharga yang dijadikan alat tukar, yaitu koin dan uang kertas. Jaman sekarang jual-beli adalah hal sangat mudah di jumpai dalam masyarakat tetapi sering sekali kita mendapat hal-hal yang tidak sesuai keinginan masyarakat yang dilakukan oleh produksi yang tidak memiliki kejujuran. dari itulah Indonesia yang mempunyai penganut agama Islam terbanyak maka indonesia memiliki peraturan dari Alquran dan hukum perdata.

Pengertian segi kejujuran, dan pemahaman tentang jual beli di Al-Quran sangat penting dalam ajaran islam untuk para pedagang, apabila developer melakukan penipuan untuk para konsumen untuk

¹ Ibnu, 2020, *Arti Barter: Pengertian, Sejarah, Syarat, Kelebihan dan Kekuranga Barter*.

<https://accurate.id/ekonomi-keuangan/arti-barter>. Pada Pukul 13:01

mendapatkan keuntungan besar maka hal tidak dapat dibenarkan karena dalam QS Al-Syu'ara (26) :181-183 yang berbunyi :

﴿ ١٨١ ﴾ وَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَلَا تَكُونُوا مِنَ الْمُخْسِرِينَ
﴿ ١٨٢ ﴾ وَزِنُوا بِالْقِسْطَاسِ
﴿ ١٨٣ ﴾ وَلَا تَبْخَسُوا النَّاسَ أَشْيَاءَهُمْ وَلَا تَعْثَوْا فِي الْأَرْضِ
مُفْسِدِينَ

Terjemahan :

1. sempurnakan takaran dan janganlah kamu termasuk orang-orang yang merugikan.
2. dan timbanglah dengan timbangan yang lurus.
3. dan janganlah kamu merugikan manusia pada hak-haknya dan janganlah kamu merajalela di muka bumi dengan membuat kerusakan.

Tafsiran Al-Quran di atas sangat jelas untuk tidak merugikan konsumen, karena ditahun 2021 ini, banyak konsumen yang membeli rumah namun tidak sesuai dengan iklan yang dijanjikan.

Pasal 28 huruf H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yaitu :

1. Tiap manusia berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan
2. Tiap manusia mendapatkan kemudian dan pelayanan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama untuk mencapai persamaan dan keadilan.
3. Tiap manusia berhak atas jaminan sosial yang meningkatkan pengembangan dirinya secara keseluruhnya sebagai manusia yang bermartabat.
4. Tiap manusia berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh direbut secara sewenang-wenang oleh siapapun.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Bab V Penyelenggaraan Perumahan, Pasal 19:

1. Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat
2. Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Pemasaran pengembangan menggunakan beberapa konsep, salah satunya *pre project selling*. *Pre project selling* merupakan sistem penjualan sebelum proyek di bangun atau menjual rumah dengan memesan lebih dahulu sebelum di bangun dengan kata lain masih dalam tahap direncanakan.

Hal ini diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1457, bahwa :

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.

Kewajiban utama pembelian adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang telah dijanjikan. Pemesan jual beli perumahan ini merupakan cara yang efisien di tengah sistem teknologi modern yang sangar cepat. Dalam melakukan pemesanan perumahan harus ada perjanjian jual beli yang sesuai dengan peraturan hukum indonesia. Syarat sah sebuah perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu, merupakan kesepakatan kedua

pihak, untuk bisa mendapatkan masing-masing hak dan kewajiban sesuai peraturan hukum, karena adanya objek yang diperjanjikan tidak bertentangan oleh peraturan yang berlaku. Maka salah satu cara untuk mendapatkan salah satu pelaku usaha untuk melakukan penjualan perumahan melalui pemasaran. Developer akan melakukan pemasaran pembangunan sebelum bangun itu jadi harus dibuatkan Perjanjian Pengikat Jual beli (PPJB) di depan notaris, setelah bangunan selesai dibangun dapat membuat Akta Jual Beli (AJB) sehingga disini bisa terjadi hak peralihan kedua belah pihak tersebut.²

Peran pemerintah dalam hal perumahan menjadikan pemerintah untuk menunjukan bukti nyata dengan menyedihkan perumahan, terutama untuk masyarakat menengah dan penghasilan rendah melalui pembangunan perumahan oleh Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (perumnas) yang dimana salah satu bentuk tanggung jawab negara untuk melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, dan harmonis.

Kebutuhan rumah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat, pemerintah sangat berusaha untuk meningkatkan perumahan rakyat.

² Rahmad Rijali, H. Hanafi Arief, Salamiah. 1996. Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Rumah yang belum dibangun. *Jurnal* Universitas Islam Kalimantan MAB.

Kegiatan perumahan dapat di laksanakan oleh pemerintah, disitu pula pihak swasta akan bergerak di bidang pembangunan perumahan dan pihak swasta akan bergerak sebagai bidang usaha dalam menjual perumahan yang disebut “pengembangan” atau “*developer*”.

Masyarakat dalam membeli rumah tidak mengadakan survey lokasi terlebih dahulu terhadap kondisi sekitar perumahan dan akhirnya masyarakat hanya membeli rumah dengan tawaran yang mengiurkan, masyarakat tidak memeriksa bahan pembuatan rumah, tidak memeriksa kondisi tanah. Apakah tanah tersebut sebelum bekas sawah, bekas pembuangan limbah pabrik yang bisa menyebabkan terjadi testur tanah menurun atau bahan perbuatan rumah bisa retak apabila terjadi gempa dengan skala sedang, banjir yang dimana iklim Indonesia selalu berubah dalam data curam hujan kota Kendari dari bulan oktober 2022 (94,1 mm). ³ini bisa menjadi masalah baru bagi masyarakat yang membeli perumahan sehingga dapat menyebabkan kerugian bagi konsumen.

Bahwa dalam praktik jual beli rumah di Indonesia khususnya di kota kendari, konsumen seharusnya berhati-hati terhadap iklan yang ditawarkan, Asosiasi Pengembang Perumahan dan Pemukiman Seluruh Indonesia (APERSI) mengingatkan masyarakat untuk waspada terhadap developer yang nakal. Salah satu contoh kasusnya, banyak tanah kosong di Sulawesi Tenggara dalam artikel wikipedia luas kota

³ Wawancara dengan Rino Indra Natsir, Pada Rabu.2 November 2022

Kendari 30.100 Ha⁴ dan Lahan telah terpakai di kota Kendari dari tahun 2014 sampai 2018 adalah 29.589 Ha⁵, Maka dari itu total tanah kosong di kota Kendari 511 Ha, banyak tanah kosong di kota Kendari sehingga para developer membangun perumahan non bersubsidi dan perumahan yang dimana biasanya perumahan tersebut tidak sesuai harapan para konsumen.

Kasus perlindungan konsumen terhadap pelaku usaha seperti diketahui Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) menyatakan pelanggaran-pelanggaran hak konsumen di sektor perumahan perlu mendapatkan perhatian pemerintah. Ketua BPKN Ardiansyah menyatakan, pelanggaran hak-hak konsumen di sektor perumahan sebagian besar terjadi karena belum disiplinnya pelaksanaan kebijakan terkait perumahan oleh pemerintah. “Adanya perilaku pelaku usaha perumahan yang kurang tanggung jawab terhadap konsumen”, Ujar Ardiansyah

Contoh kasus perumahan Pesona Farida Regency Palabuhanratu karena proyek pembangunannya kerap memicu banjir yang merendam puluhan rumah warga di Kampung Kutamekar, pihak pengembang tidak memperhatikan dampak dari pembangunan perumahan, sehingga

⁴ Wagino, 2021, **Kota Kendari**, https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Kendari, Pada pukul 14.42.

⁵ Rino Indra Natsir, **Badan Pusat Statistik Kota Kendari**.

<https://kendarikota.bps.go.id/statictable/2020/07/24/684/luas-penggunaan-tanah-di-kota-kendari-hektar-2014---2018.html>, Pada Pukul: 15:00

kerap menyebabkan banjir di permukiman warga di di Kampung Kuta Mekar, puluhan rumah di kampung itu terendam banjir dengan ketinggian hingga satu meter.

Menurut Andi, sebelum adanya pembangunan perumahan tersebut daerahnya tidak pernah mengalami banjir seperti ini, tetapi setelah ada proyek pembangunan Perumahan Pesona Farida Regency dalam beberapa pekan sudah terjadi tiga kali banjir dengan ketinggian air sampai satu meter. Akibat dari banjir itu, selain menyebabkan lingkungan warga menjadi kotor juga merusak harta benda milik masyarakat yang terdampak. Warga pun sudah mengajukan protes beberapa kali, namun tidak mendapatkan jawaban pasti hanya janji dari pihak pengembang untuk segera menuntaskan permasalahan itu dan berjanji akan mengganti kerugian masyarakat yang terdampak.

Banjir ini dipicu karena aliran sungai yang mengalir di sekitar lokasi proyek terdampak pembangunan seperti alirannya menjadi sempit dan pendangkalan, imbasnya saat terjadi hujan deras maupun banjir kiriman sungai itu tidak lagi bisa menampung debit air sehingga imbasnya air sungai meluap dan membanjiri permukiman warga di Kampung Kutamekar.

Angga meminta maaf kepada warga atas kejadian banjir yang merendam sejumlah rumah warga di Kampung Kutamekar yang diduga dipicu pembangunan perumahan yang dikembangkan pihaknya,

Antisipasi terjadinya banjir susulan pihaknya mengaku sedang membuat danau retensi yang tujuannya untuk menampung debit air baik sungai maupun hujan yang berlebihan sehingga air tidak meluap yang bisa menyebabkan banjir di permukiman warga sekitar.

Lanjut dia, dalam pembangunan ini pihaknya sudah melengkapi berbagai perizinan termasuk Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Amdal). Tapi diakuinya karena danau retensi yang masih dalam pembuatan, sehingga belum bisa secara maksimal berfungsi dampaknya jika terjadi hujan bisa memicu banjir akibat meningkatkan debit air sungai yang mengalir di pemukiman warga.

"Kondisi ini memang menjadi perhatian dari kami dan berharap kedepannya tidak terjadi bencana serupa yang berdampak kepada warga sekitar, kami pun meminta maaf yang sebesar-besarnya kepada masyarakat yang terdampak bencana banjir," katanya. Ia menambahkan pihak pengembang akan meninjau langsung ke permukiman warga yang terdampak bencana banjir untuk melakukan pendataan terkait peruntukan ganti rugi untuk masyarakat yang terdampak.⁶

Data kasus dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia perumahan (PUPR) bermasalah di kota

⁶ Aditia Aulia Rohman, 2022, <https://megapolitan.antaranews.com/amp/berita/217437/pembangunan-perumahan-kerap-picu-banjir-warga-beri-peringatan-keras-pengembang>, Pada Pukul 05:12

kendari dari tahun 2018 = 23 perumahan, 2019 = 20 perumahan dan 2020 = 16, PT DIAN EKA tidak melakukan sesuai iklan yang dimana bebas banjir konsumen minta pertanggung jawaban dari developer tapi di dalam surat isi perjanjian tidak ada ganti rugi apabila banjir. perumahan⁷ Seperti kita ketahui Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang UUPK adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Yang dimana Wanprestasi diatur 1238 KUHPerdara adalah kondisi di mana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Berdasarkan Latar Belakang Diatas, Maka Penulis Tertarik Meneliti Judul “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Pelaku Usaha Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

⁷ Wawancara dengan Imam safat PUPR, Pada Kamis 9 Februari 2023

1. Bagaimanakah Perlindungan Konsumen Terhadap Pelaku Usaha Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah?
2. Apakah Akibat Hukum Terhadap Pelaku Usaha Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah, maka diadakan penelitian ilmiah dengan tujuan memahami dan menggambarkan hal-hal sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan konsumen terhadap pelaku usaha yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual beli-rumah.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap pelaku usaha yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual-beli rumah.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan sebagai berikut:

1. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberi kontribusi bagi pengembangan substansi disiplin dibidang ilmu hukum, khususnya dibidang hukum keperdataan.

2. Secara praktis, sebagai bahan yang dapat memberikan masukan pemiran bagi para pengambil keputusan dalam menyelesaikan permasalahan perdata khususnya dalam perlindungan hukum bagi konsumen.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Konsumen

1. Pengertian Perlindungan Konsumen

Pengertian Perlindungan adalah tempat perlindungan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), perlindungan dapat diartikan :

- a. Tempat berlindung.
- b. Hal (perbuatan dan sebagainya) memperlindungi.
- c. Proses, cara, perbuatan melindungi.⁸

Pasal 1 UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.⁹

Adapun beberapa pengertian perlindungan konsumen menurut ahli, yaitu :

Menurut Rosmawati, perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen, dengan cakupan yang luas

⁸ Nanda Yunisa, 2017 : *Kamus Standar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Victory Inti Cipta. hlm. 511

⁹ Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. hlm. 2

meliputi dari tahap untuk mendapatkan barang atau jasa hingga akibat-akibat pemakaian barang atau jasa tersebut.¹⁰

Perlindungan konsumen menurut Zulham adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen, dengan cakupan yang luas meliputi dari tahap untuk mendapatkan barang dan/atau jasa hingga sampai akibat-akibat pemakaian barang dan/atau jasa tersebut.¹¹

Menurut Janus Sidabalok, perlindungan konsumen adalah istilah yang dipakai untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dari hal-hal yang dapat merugikan konsumen itu sendiri.¹²

2. Dasar Hukum Perlindungan Konsumen

Dasar Hukum Perlindungan Konsumen memiliki dua instrumen hukum penting yang menjadi landasan kebijakan perlindungan konsumen di Indonesia :

- a. Undang-Undang Dasar 1945, sebagai sumber dari sumber hukum Indonesia, mengamatkan bahwa pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur. Tujuan pembangunan nasional diwujudkan melalui sistem

¹⁰ Rohmawati, 2018. *Pokok-Pokok Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Prenadamedia Group. hlm. 10

¹¹ Zulham, 2017. *Hukum perlindungan konsumen*. Jakarta: Prenadia Group. hlm. 26

¹² Janus Sidabalok, 2014: *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia Bandung*: PT Citra Aditya Bakti. hlm. 7

perlindungan ekonomi yang demokratis sehingga mampu menumbuhkan dan mengembangkan dunia yang memproduksi barang dan jasa yang layak dikonsumsi oleh masyarakat;

- b. Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). Lahirnya Undang-Undang ini memberikan harapan bagi masyarakat Indonesia, untuk memperoleh perlindungan atas kerugian yang diderita atas transaksi suatu barang dan jasa. Undang-Undang Perlindungan Konsumen menjamin adanya kepastian hukum bagi konsumen.¹³

3. Asas-Asas Perlindungan Konsumen

5 Asas Perlindungan Konsumen dalam Undang-Undang

Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen:

- 1) Asas manfaat dimaksudkan 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 dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil.
- 3) Asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materiil ataupun spiritual.
- 4) Asas keamanan dan keselamatan konsumen dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan.
- 5) Asas kepastian hukum dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.¹⁴

¹³ <https://bpkn.go.id/uploads/document/99427398FAQs.pdf>. Tanggal diakses 3 Agustus 2021

¹⁴ <https://www.jogloabang.com/pustaka/uu-8-1999-perlindungan-konsumen>. Tanggal diakses 3 Agustus 2021

Hal ini terkait dengan Pasal 64 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi:

“ Segala ketentuan peraturan perundang-undangan yang bertujuan melindungi konsumen yang telah ada pada saat undang-undang ini diundangkan, dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak diatur secara khusus dan/atau tidak bertentangan dengan ketentuan dalam undang-undang ini.”¹⁵

B. Tinjauan Umum Tentang Konsumen dan Pelaku Usaha

1. Konsumen

a. Pengertian Konsumen

Istilah konsumen berasal dari bahasa dari kata consumer (Inggris-Amerika), pengertian harfiah arti kata consumer itu adalah (lawan dari produsen), setiap orang yang menggunakan barang dan jasa. Begitu pula dengan kamus besar bahasa indonesia memberi arti kata consumer sebagai pemakai atau konsumen.¹⁶

Pengertian konsumen berdasarkan Undang-Undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dalam Pasal 1 angka 2 menyatakan “Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”.¹⁷

Pengertian konsumen menurut beberapa ahli :

¹⁵Zulham. *Loc. Cit.* Hal. 24

¹⁶ Rohmawati, *Loc. Cit.* hlm. 3.

¹⁷ Undang-Undang Perlindungan Konsumen No.8 tahun 1999

Menurut Philip Kotler, adalah semua individu dan rumah tangga yang membeli atau memperoleh barang atau jasa untuk konsumsi pribadi.¹⁸

Menurut Aziz Nasution, Konsumen adalah setiap orang yang mendapatkan barang atau jasa digunakan untuk tujuan tertentu.¹⁹

Menurut Arief Safari Konsumen adalah mereka yang mengonsumsi barang dan/atau jasa, namun tidak selalu konsumsinya untuk diri sendiri namun juga bisa untuk konsumsi pihak lain.²⁰

Menurut Happy Susanto, Konsumen adalah merupakan salah satu pihak dalam hubungan dan transaksi ekonomi yang hak-haknya sering diabaikan (oleh sebagian pelaku usaha).²¹

b. Hak dan Kewajiban Konsumen

Hak konsumen dalam Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, terdapat pada Pasal 4 :

¹⁸ Mirguna Astuti dan Agni Rizkita Amanda, (2020): *Pengantar Manajemen Pemasaran*. Sleman : Deepublish. hlm. 17.

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ Arief safari, 2020 : *Unboxing Perlindungan Konsumen Di Indonesia*. Bogor : PT IPB Press. hlm.

4-5

²¹ Happy Susanto, 2008: *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan* Jakarta Selatan: Transmedia Pustaka. hlm. 22.

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

Namun dalam perlindungan konsumen tidak hanya bicara bicara dari aspek hak, tetapi juga kewajiban konsumen, yang dimana tercantum Pasal 5 Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen :

- 1) Membaca atau mengikut petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan.
- 2) Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/ atau jasa.
- 3) Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati.
- 4) Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.²²

²² Bernadeeta Tjadra Wulandari. 2021. *Bungai Rampai: Berbagai Aspek Hukum Dalam Transaksi Konsumen Secara Digital Di Masa Pandemi Covid 19*. Jakarta: Penerbit Universitas Katolik Indonesia Atma Jaya. hlm. 10-11.

2. Pelaku Usaha

a. Pengertian Pelaku Usaha

Pelaku usaha dalam Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan Konsumen adalah setiap orang perorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

Setiap orang atau badan hukum yang ikut dalam penyediaan barang hingga sampai ke tangan konsumen, sifat pressional dibebankan kepada pelaku usaha dalam menjalankan usahanya, agar dapat bertanggung jawab atas segala perbuatannya kepada konsumen.²³

b. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha

Hak-Hak Pelaku Usaha Diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen:

- 1) Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- 2) Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
- 3) Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
- 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.²⁴

²³Fajar Nugroho Handayani. 2020. *Pengguna Klausula Baku Yang Dilarang Menurut Hukum Perlindungan Konsumen*. Jawa Timur: Uwais Inspirasi Indonesia. hlm.11

²⁴ Undang-Undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. hlm.6

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

- 1) Bertindak baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- 2) Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- 3) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- 4) Menjamin mutu barang dan/atau jasa diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- 5) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberikan jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- 6) Memberikan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- 7) Memberikan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.²⁵

c. Perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha

Larangan bagi pelaku usaha dalam kegiatan produksi yang diatur dalam Pasal 8 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Menurut ketentuan Pasal 8 angka 1 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, pelaku usaha dilarang

²⁵ Undang-Undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. hlm.7

memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang:

- a) Tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b) Tidak sesuai dengan berat bersih, isi bersih atau netto, dan jumlah dalam hitungan sebagaimana yang dinyatakan dalam label atau etiket barang tersebut;
 - c) Tidak sesuai dengan ukuran, takaran, timbangan dan jumlah dalam hitungan menurut ukuran yang sebenarnya;
 - d) Tidak sesuai dengan kondisi, jaminan, keistimewaan atau kemanjuran sebagaimana dinyatakan dalam label, etiket atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut;
 - e) Tidak sesuai dengan mutu, tingkatan, komposisi, proses pengolahan, gaya, mode, atau penggunaan tertentu sebagaimana dinyatakan dalam label atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut;
 - f) Tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut;
 - g) Tidak mencantumkan tanggal kadaluwarsa atau jangka waktu penggunaan/pemanfaatan yang paling baik atas barang tertentu;
 - h) Tidak mengikuti ketentuan berproduksi secara halal, sebagaimana pernyataan "halal" yang dicantumkan dalam label;
 - i) Tidak memasang label atau membuat penjelasan barang yang memuat nama barang, ukuran, berat/isi bersih atau netto, komposisi, aturan pakai, tanggal pembuatan, akibat sampingan, nama dan alamat pelaku usaha serta keterangan lain untuk penggunaan yang menurut ketentuan harus di pasang/dibuat;
 - j) Tidak mencantumkan informasi dan/atau petunjuk penggunaan barang dalam bahasa Indonesia sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.²⁶
- d. Tanggung Jawab Pelaku Usaha

²⁶ Undang-Undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. hlm.5-6

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

- 1) Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakanm pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
- 2) Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santuan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.
- 4) Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan
- 5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.²⁷

C. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

1. Pengertian Wansprestasi

Wanprestasi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah keadaan salah satu pihak (biasanya perjanjian) berprestasi buruk karena kelalaian.²⁸

Ridwan Khairandy berpendapat bahwa wanprestasi adalah suatu kondisi di mana debitor tidak menjalankan kewajibannya yang

²⁷ Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. hlm.19

²⁸ Mandy Putri dan Windy Antasari, 2019 : *Kamus Bahasa Indonesia*. Jakarta: Permata Press. hlm. 690

telah ditentukan dalam perjanjian. Selain tidak menjalankan kewajibannya yang telah ditentukan dalam perjanjian, wanprestasi dapat juga terjadi di mana debitor tidak menjalankan kewajibannya yang telah ditentukan dalam undang-undang.²⁹

J. Satrio juga berpendapat bahwa wanprestasi adalah tidak dipenuhinya kewajiban perikatan, dengan perkataan lain, berkaitan dengan masalah “pembayaran” perikatan.³⁰

Menurut Djaja S Meliala, kategori wanprestasi digolongkan kedalam empat: Tidak memenuhi prestasi, Terlambat memenuhi Prestasi, Memenuhi prestasi secara tidak baik (tidak sesuai), atau justru melakukan suatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Tidak terpenuhinya prestasi disebabkan kesalahan/kelalaian debitor, keadaan memaksa atau resiko bisnis.³¹

Menurut Saliman wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitor.³²

Kemudian Erawaty dan Badudu juga berpendapat bahwa wanprestasi adalah pengingkaran terhadap suatu kewajiban yang

²⁹ Abd. Kahar muzakir, 2019. *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*. Makassar: Socisal Politik Genius. hlm. 122

³⁰ *Ibid.*

³¹ Hartanto, 2020. *Hukum Perlindungan Konsumen Transaksi Jual Beli Dengan Garansi*. Jawa Timur: Penerbit Qiaana Media. hlm. 19-20

³² *Ibid.*

timbul dari suatu perjanjian yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut.³³

2. Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Wanprestasi berarti perbuatan tidak dilaksanakan prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan maupun kelalaian. Wanprestasi hanya dikenal dalam hukum harta kekayaan saja. Bentuk-bentuk wanprestasi :

- 1) Debitur tidak melaksanakan prestasi sama sekali
- 2) Debitur melaksanakan prestasi, akan tetapi tidak tepat waktu
- 3) Debitur melaksanakan prestasi, akan tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan³⁴

3. Syarat Wanprestasi

Adapun syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh seorang Debitur sehingga dikatakan dalam keadaan wanprestasi, yaitu:

- a. Syarat materil, yaitu adanya kesengajaan berupa:

³³ Ampera Matippana, 2019. *Medis Dalam Praktek Kedokteran*. Sidoarjo : Uwais Inspirasi Indonesia. hlm.156.

³⁴ Andreas Dewantoro, 2021. *Penyuluhan Hukum Indonesia Kontimporer*. Yogyakarta :Deepublish. hlm. 251

- 1) Kesengajaan adalah suatu hal yang dilakukan seseorang dengan di kehendaki dan diketahui serta disadari oleh pelaku sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain.
 - 2) Kelalaian, adalah suatu hal yang dilakukan dimana seseorang yang wajib berprestasi seharusnya tahu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan menimbulkan kerugian.
- b. Syarat formil, yaitu adanya peringatan atau somasi hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak debitur harus dinyatakan dahulu secara resmi, yaitu dengan memperingatkan debitur, bahwa kreditor menghendaki pembayaran seketika atau dalam jangka waktu yang pendek. Somasi adalah teguran keras secara tertulis dari kreditor berupa akta kepada debitur, supaya debitur harus berprestasi dan disertai dengan sangsi atau denda atau hukuman yang akan dijatuhkan atau diterapkan, apabila debitur wanprestasi atau lalai.³⁵

4. Penyebab Terjadinya Wanprestasi

Penyebab terjadinya wanprestasi yaitu sebagai berikut.

Kerugian dalam hukum dapat dipisahkan menjadi dua yakni :

³⁵ Krisna Hadipayana, 2020, *Pengertian, Bentuk, Penyebab dan Hukum Wanprestasi*. Tersedia di <http://www.dppferari.org/pengertian-bentuk-penyebab-dan-hukum-wanprestasi/>. Pada Pukul 08:21

- a) Kerugian Material, yaitu kerugian yang nyata-nyata ada yang diderita oleh pemohon
- b) kerugian Immateril, yaitu kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh pemohon di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh pemohonan di kemudian hari. ³⁶

Kerugian KUHPerdara dapat bersumber dari Wanprestasi dalam Pasal 1238 yaitu :

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menerapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu ditentukan.”

Dengan demikian wanprestasi dapat dibentuk:

- a) Melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakunya.
- b) Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
- c) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Apabila debitur melakukan wanprestasi, maka dapat dituntut untuk:

- a) Memenuhi perjanjian.
- b) Memenuhi perjanjian ditambah ganti rugi.

³⁶ Bimo Prasetyo, 2021, *Di Mana Pengaturan Kerugian Konsekuensial dalam Hukum Indonesia?*, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4da27259c45b9/di-mana-pengaturan-kerugian-konsekuensial-dalam-hukum-indonesia-/> Pada Pukul 11:20

- c) Ganti rugi.
- d) Pembatalan perjanjian timbal balik.
- e) Pembatalan dengan ganti rugi.³⁷

D. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

A. Pengertian Perjanjian

Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.³⁸

Subekti berpendapat bahwa kontrak mempunyai pengertian lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis.³⁹

Pasal 1313 KUH Perdata memberikan rumusan tentang kontrak atau perjanjian. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain lebih.⁴⁰

Peraturan mengenai perjanjian di Indonesia hanya mengatur hal-hal mengenai perjanjian pada umumnya, diatur dalam Pasal

³⁷ Subekti, 2008. *Hukum perjanjian*. Bandung: Intermasa. hlm. 45

³⁸ Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, 2020. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak Dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikat Jual Beli*. Surabaya: CV. Jakad Media Publishing. hlm. 17-19

³⁹ *Ibid.*

⁴⁰ *Ibid.*

1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan mengenai syarat sah suatu perjanjian yang mengikat para pihaknya.

B. Syarat Sah Perjanjian

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyebutkan bahwa perjanjian yang mengikat hanyalah perjanjian yang sah. Syarat sahnya diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat-syarat sahnya perjanjian, yang dimana kontrak adalah yang dibuat secara tertulis . Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan bahwa sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat sebagai berikut:

- 1) Kesepakatan mereka untuk mengikat diri.
Artinya antara para pihak yang membuat perjanjian/kontrak telah bersepakat tentang hal yang akan diperjanjikan.
- 2) Kecakapan untuk membuat perikatan.
Artinya para pihak yang membuat perjanjian, menurut hukum telah cakap untuk melakukan perbuatan hukum (sudah dewasa, tidak di bawah pengampunan).
- 3) Suatu hal tertentu.
Artinya obyek yang diperjanjikan harus jelas dan pasti.
- 4) Suatu sebab yang halal (diperbolehkan).
Artinya perjanjian yang dibuat tidak melanggar ketentuan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.⁴¹

Syarat pertama dan kedua terikat dengan subjek atau para pihak dalam perjanjian, sehingga disebut dengan syarat subjektif.

⁴¹ Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati, 2009. *Cara mudah membuat surat perjanjian/kontrak dan surat penting lainnya*. Jakarta : Raih Asa Sukses. hlm. 10

Semestara itu, syarat yang ketiga dan keempat disebut dengan syarat objektif karena terkait dengan objek perjanjian.

Jika syarat kesatu dan atau syarat kedua tidak dipenuhi, perjanjian dapat dibatalkan atau dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak yang memberikan kesempatannya secara tidak bebas. Namun, perjanjian yang telah dibuat tetap mengikat selama tidak dibatalkan oleh hukum.⁴²

E. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli Rumah

Akta jual beli harus dengan tegas dibuat apa saja yang menjadi hak dan kewajiban para pihak. Ada dua kewajiban utama pihak penjual yaitu:

- 1) Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan.
- 2) Mengganggu kenikmatan tenteran atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.⁴³

Sedangkan kewajiban pihak pembeli dalam perjanjian jual beli adalah membayar harga barang yang dibeli sesuai dalam pasal 1531 KUHPerdara bahwa “Kewajiban utama si pembeli adalah membayar

⁴² Frans Satriyo Wicaksono, 2008. *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*. Jakarta: Transmedia Pustaka. hlm. 7

⁴³ Joni Emirzon dan Muhamad Sadi Is, 2021 : *Hukum Kontrak* . Jakarta: Kencana. hlm. 58

harga pembelian, pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.”⁴⁴

Pengertian jual-beli menurut kamus hukum, adalah suatu perjanjian menyerahkan hak milik atau suatu barang dengan menerima harga yang telah disetujui berupa uang dan suatu perjanjian timbal balik dimana pihak penjual berjanjian untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang.

Menurut Burgerlije Wetboek, jual beli adalah perjanjian timbal balik di mana pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁴⁵

Istilah perjanjian jual beli dalam Pasal 1457 Sampai Pasal 1540 yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 1457 KUHPerdara) Jual beli dianggap sudah terjadi setelah merela mencapai kata sepakat tentang barang dan harga,

⁴⁴ Andy Hartanto, 2018 : *Aspek Hukum Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Surabaya : CV. Jakad Publishing Surabaya. hlm. 100

⁴⁵ Alexander Thian, 2021 *Hukum Dagang*. Yogyakarta: Andi Offset. hlm. 15

meskipun benda tersebut belum diserahkan dan harga harus dibayar
(Pasal 1458 KUHPerdara)⁴⁶

⁴⁶ Salim, 2018. *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm.
48

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah penelitian empiris, yaitu penelitian dengan mengumpulkan data-data lapangan sebagai sumber data utama seperti wawancara.

B. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di salah satu PT. DIAN EKA yang berada di kota Kendari dengan pertimbangan bahwa perusahaan tersebut berhubungan dengan masalah yang akan ditulis.

C. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data yang penulis gunakan dalam penelitian ini terbagi atas 2 yakni :

1. Data Primer adalah data yang diperoleh langsung di lapangan melalui hasil wawancara dari responden dengan cara penelusuran lapangan di lapangan.
2. Data Sekunder, yang dalam penelitian ini merupakan data pokok. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kajian kepustakaan buku-buku hukum, dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penelitian, hasil penelitian, artikel dan lain-lain.

D. Populasi dan Sampel

Adapun populasi dalam penelitian ini tertuju pada kota Kendari dan jumlah perusahaan yang akan menjadi objek penelitian di perusahaan yaitu PT. DIAN EKA

Adapun responden dalam penelitian ini adalah:

1. Kepala Bagian Administrasi : 1
2. Masyarakat perumahan : 3

E. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data sesuai yang diharapkan, digunakan teknik dengan cara :

1. Wawancara, yaitu diperoleh dari hasil wawancara, teknik pengumpulan ini dilakukan dengan cara tanya jawab secara langsung, baik secara lisan maupun tertulis, kepada pihak yang bersangkutan di salah satu PT DIAN EKA.
2. Studi Pustaka/ Penelitian Pustaka, yaitu diperoleh dengan cara melakukan studi pustaka terhadap peraturan perundang-undangan, buku-buku kepustakaan, karya ilmiah yang terkait dengan materi penelitian dan masalah yang akan dibahas dalam penelitian.

F. Analisis Data

Data-data yang telah diperoleh baik itu data primer maupun data sekunder akan dikumpulkan, kemudian dianalisis secara

kualitatif untuk menghasilkan kesimpulan dan dituangkan dalam bentuk laporan secara deskriptif agar memberikan pemahaman yang jelas dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Konsumen Terhadap Pelaku Usaha Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah

Perlindungan konsumen merupakan perangkat hukum yang diciptakan untuk melindungi dan terpenuhinya hak konsumen. Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang UUPK mendefinisikan “perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen” yang dimana pengertian dari perlindungan konsumen menyatakan “segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum dan perlindungan kepada konsumen”⁴⁷ diharapkan sebagai bentuk untuk tindakan sewenang-wenang yang biasa merugikan konsumen. Terkait dalam pembelian perumahan yang tidak sesuai iklan dipasarkan.

Undang-Undang Pasal 8 ayat (1) huruf f UUPK diatur bahwa pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut⁴⁸. Jadi, seorang pelaku usaha tidak boleh

⁴⁷ Undang-Undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. hlm.1

memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan apa yang dipromosikannya. yang dimana data hujan kendari sangat tinggi sejak tahun 2017-2022.

Data curah hujan di Kendari

Jumlah Curah Hujan (mm)

Tahun	Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Juni	Juli	Agu	Sep	Okt	Nov	Des
2017	163.3	228.3	258.4	172.7	702.3	526.8	300	69.1	29.2	66	233.1	163.8
2018	225.2	190.8	366.8	98.4	460	410.6	279.8	3.2	19.7	0	130.1	203.4
2019	267.3	301.2	261.3	239.8	341.3	350.4	101.2	5.7	2.5	18.9	0	98.3
2020	224.2	327	161.1	270.3	177	427.5	337.5	25.2	106	5.6	172	83.5
2021	131.5	104.5	175.7	109	222.9	347	314.2	387.9	198.6	59.8	92.8	85.8
2022	121.9	252.1	246.9	90.2	132	193.2	233.9	250.1	177	94.1	2.6	----

Ket: Bulan November 2022 sampai tanggal 2 Sumber : Kantor BMKG Sulawesi Tenggara

Data intensitas hujan menurut BMKG di peta sebagai berikut:

1. 0 mm/hari (abu-abu) : berawan
2. 0.5 -20 mm/hari (hijau) : hujan ringan
3. 20 – 50 mm/hari (kuning) : hujan sedang
4. 50 – 100 mm/hari (oranye) : hujan lebat
5. 100 – 150 mm/hari (merah) : hujan sangat lebat
6. >150 mm/hari (ungu) : hujan ekstrem

Dari data diatas faktor yang saling mendukung sehingga terjadi cuaca ektrim di Sulawesi Tenggara khususnya kota Kendari, mulai dari faktor global hingga lokal pada kondisi sekarang ini. Untuk faktor globalnya antara lain pergerakan gelombang atmosfer osilasi selatan yang membawa uap air (Southern Oscillation Indeks) sedang menunjukkan suplai uap air bergerak dari Pasifik Timur ke Pasifik Barat yang berdampak pada aktivitas potensi pembentukan awan hujan yang sangat keras di Indonesia Timur sehingga posisi geografi dalam pembentukan awan-awan akan jatuh dikota Kendari, dari ini banyak area di kota kendari, sering terjadinya banjir.⁴⁹

Angka hujan dikendari yang sangat tinggi membuat warga sudah berkali-kali mendapatkan banjir saat musim hujan yang dimana dalam iklan perumahan tersebut menyatakan bebas banjir seperti diketahui kebanjiran di perumahan tersebut menyebabkannya akses masuk rumah terendam banjir.

“Wawancara dengan sumber kasus kebanjiran yang telah terjadinya di perumahan Indah Garden , apakah ada proses ganti rugi dari developer? berdasarkan wawancara penulis beberapa warga atas nama Ibu Ode Susi (39) pada tanggal 16 Juni 2022, tidak adanya ganti rugi, beberapa kali banjir sampai mata kaki itu sangat meresahkan bagi kami.”⁵⁰

⁴⁹ Wawancara dengan Rino Indra Natsir BMKG, Pada Rabu.2 November 2022

⁵⁰ Wawancara dengan Ode Susi Kendari, Pada Kamis 16 Juni 2022

“Wawancara dengan sumber kedua dan ketiga Siska (32) Rumah Nomor B1 tahun dan Bima (42) Rumah Nomor B2, sebenarnya kami mau protes tentang perumahan ini, karena banjir selalu menghantam halaman rumah kami tapi developer bila itu tidak tanggung jawab kami, karena dalam surat kontrak hanya di berikan garansi dalam 3 bulan kalau misalnya kebakaran atau gempa kalau banjir tidak merusak properti bangunan maka kami tidak tanggung jawab.”⁵¹

“Menurut analisa penulis dari hasil wawancara bahwa developer tidak bertanggung jawab dalam perbaikan atau tidak sesuai perjanjian dalam iklan yang dipasang, pada kenyataan iklan terdapat dipasang bebas banjir karena hal ini tidak diatur dalam perjanjian yang berada di kota kendari perumahan tersebut yang menyebabkan risinya masyarakat apabila banjir melanda maka konsumen berhak menuntut ganti rugi yang terdiri dari biaya, dan ganti rugi”.

1238 KUHPerdara adalah kondisi di mana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Wujud dari tidak memenuhi perikatan itu ada tiga macam yaitu:

1. Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan,

⁵¹ Wawancara dengan Siska dan Bima Kendari, Pada Kamis 16 Juni 2022

2. Debitur terlambat memenuhi perikatan,
3. Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.

“Analisis penulis bahwa ibu Waode Susi rumah nomor A6 Indah Garden, menyatakan masih memiliki garansi tapi ternyata halaman rumahnya kena banjir, tapi kenyataan developer tidak mau bertanggung jawab”.

Jadi dapat disimpulkan bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli rumah adalah berupa hak-hak, yaitu:

1. Hak menuntut pemenuhan perjanjian;
2. Hak menuntut pemutusan perjanjian;
3. Hak menuntut ganti rugi;
4. Hak menuntut pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi;
5. Hak menuntut pemutusan atau pembatalan perjanjian dengan ganti rugi.

”Analisis bahwa konsumen meminta hak menuntut pemenuhan perjanjian, hak menuntut ganti rugi, hak menuntut pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi dalam peraturan UUPK Pasal 20 pelaku usaha periklanan bertanggung jawab atas iklan yang diproduksi dan segala akibat yang ditimbulkan oleh iklan tersebut”.

Dibentuknya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang UUPK bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada konsumen yang pada umumnya mempunyai posisi yang lemah jika

dibandingkan dengan pelaku usaha. Sehingga maksud dari perlindungan hukum yaitu perlindungan hukum yang diberikan negara kepada rakyat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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

- a) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b) Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d) Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;

- f) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Hukum perdata mengatur bahwa terjadinya hubungan hukum antara subjek hukum yang ditandai dengan adanya perjanjian diantara para pihak. Dengan adanya perjanjian tersebut maka para pihak terikat oleh perjanjian tersebut untuk melaksanakan kewajiban dan haknya. Dalam salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban inilah yang mengakibatkan dilanggarnya hak pihak lain sehingga pihak yang dirugikan harus mendapat perlindungan hukum.

Selanjutnya penulis melakukan wawancara pada tanggal 17 Juni 2022 dengan Surya (37) seorang Developer, karyawan perusahaan PT Dian Eka. Mereka hanya memberi garansi untuk gempa selama setahun, seperti apabila terjadi gempa dan properti bangun rusak maka pihak perusahaan akan mengganti properti tersebut, tapi garansi ini hanya berlaku selama 3 bulan maka pihak perumahan developer tidak memberi ganti rugi. Dan benar apa yang dikatakan dalam perjanjian sertifikat tersebut bahwa hanya diberikan garansi apabila perumahan tersebut gempa, tidak dengan banjir apabila perumahan tersebut tidak rusak properti yang mereka bangun, karena

gempa menyebabkan bangunan roboh artinya dari pihak kami atau perusahaan bahan produk tidak memakai produk yang baik dalam membangun perumahan. Kecuali banjir sampai masuk dalam rumah dan menyebabkan bangunan tersebut rusak menyebabkan dinding rusak kami akan perbaiki tapi kalau yang lain bukan tanggung jawab perusahaan dan banjir yang disebabkan iklim bukan urusan perusahaan kami. Kata Surya.⁵²

“Bahwa developer tidak mau mengganti rugi karena sudah melewati batas / garansi, banjir bukan salah developer yang dimana harus mengganti kerugian perumahan secara full tersebut artinya bahwa disini tidak ada perjanjian yang harus dia tepati”:

Pasal 1243 KUHPdata, bahwa penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya, yang berarti bahwa sebab tidak dipenuhinya perikatan membawa akibat debitur diwajibkan memberikan ganti kerugian.

Unsur-unsur wanprestasi dijelaskan dalam 3 hal :

⁵² Wawancara dengan Developer Surya Kendari, Pada Kamis 17 Juni 2022

1. Terdapat Perjanjian di atas Materai Oleh Para Pihak Pertama, unsur unsur wanprestasi adalah adanya perjanjian di atas materai oleh para pihak. Suatu kesepakatan di atas hitam dan putih disertai materai memberikan kekuatan hukum tersendiri bagi seluruh pihak perjanjian. Apabila salah satu pihak melakukan pelanggaran atau tindakan di luar perjanjian di atas materai, maka hal tersebut masuk dalam kategori wanprestasi.
2. Ada Pihak Melakukan Pelanggaran Kesepakatan Timbulnya wanprestasi adalah saat terdapat pihak yang melanggar kesepakatan. Kondisi demikian merupakan unsur unsur wanprestasi. Karena ada pihak dirugikan atas perbuatan pelanggaran tersebut.
3. Sudah Dinyatakan Bersalah Tapi Tetap Melanggar Perjanjian Terakhir, unsur unsur wanprestasi adalah salah satu pihak perjanjian sudah dinyatakan bersalah karena suatu tindakan pelanggaran. Meskipun demikian, pihak tersebut masih melanggar kesepakatan dan tidak jera atas kesalahan yang telah dituduhkan.

Berdasarkan uraian penjelasan di atas maka penulis berkesimpulan bahwa bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli rumah, yaitu konsumen sebagai pembeli rumah yang ditawarkan oleh pelaku usaha sebagai penyedia barang namun, kenyataanya pengembang tidak membangun atau membangun tetapi terlambat atau membangun tetapi tidak sesuai

yang dijanjikan dalam brosur maka dapat dikatakan telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi, dengan memberikan hak kepada konsumen, berupa hak menuntut pemenuhan perjanjian, yaitu:

1. Hak menuntut pemenuhan perjanjian

Ada proses perjanjian sesuai di iklan 2 hak menuntut pemutusan perjanjian yang dimana dijelaskan 1266 KUHPdata “apabila salah satu pihak/pihak tertentu lalai melakukan kewajibannya sebagaimana disebutkan dalam perjanjian, maka perjanjian dapat dibatalkan”. Namun keadaan tersebut juga harus tetap meminta penetapan pada pengadilan dan secara nyata ada salah satu pihak yang wanprestasi (ingkar janji).

2. Hak menuntut ganti rugi.

Hak seorang untuk mendapat pemenuhan atas tuntutan yang berupa imbalan sejumlah uang.

3. Hak menuntut pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi.

Ganti rugi adalah membayar segala kerugian karena musnahnya atau rusaknya barang-barang milik kreditur akibat kelalaian debitur. Untuk menuntut ganti rugi harus ada penagihan atau (somasi) terlebih dahulu, kecuali dalam peristiwa-peristiwa tertentu yang tidak memerlukan adanya teguran

B. Akibat Hukum terhadap Pelaku Usaha yang melakukan Wanprestasi dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah

Pelaku usaha dalam Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan Konsumen adalah setiap orang perorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

Setiap orang atau badan hukum yang ikut dalam penyediaan barang hingga sampai ke tangan konsumen, sifat pressional dibebankan kepada pelaku usaha dalam menjalankan usahanya, agar dapat bertanggung jawab atas segala perbuatannya kepada konsumen.⁵³

Hak-Hak Pelaku Usaha Diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen:

1. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
2. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;

⁵³Fajar Nugroho Handayani. 2020. *Pengguna Klausula Baku Yang Dilarang Menurut Hukum Perlindungan Konsumen*. Jawa Timur: Uwais Inspirasi Indonesia. hlm.11

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.⁵⁴

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

- a) Bertindak baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b) Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d) Menjamin mutu barang dan/atau jasa diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberikan jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;

⁵⁴Undang-Undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. hlm.6

- f) Memberikan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g) Memberikan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

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

1. Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakanm pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
2. Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santuan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.
4. Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana

berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan

5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.⁵⁵

Menurut Analisis penulis, bahwa PT Dian Eka Memberikan waktu 3 bulan dan garansi seperti yang dibilang dalam Pasal 19 ayat 3 dan ganti rugi kerusakan barang Pasal 19 ayat 1 developer tidak mau ganti rugi karena tidak masuk di dalam isi surat perjanjian.

Peraturan perundang-undangan yang berlaku telah diatur mengenai kewajiban pelaku usaha serta tanggungjawab pelaku usaha dalam memberikan pelayanan terhadap konsumen. Dalam hal pelaku usaha tidak memenuhi kewajibannya dalam menawarkan barang dan atau jasa yang disediakan oleh pelaku usaha, maka pelaku usaha tersebut ingkar janji atau wanprestasi atas barang dan atau jasa yang ditawarkannya kepada konsumen yang dapat menimbulkan kerugian terhadap konsumen sebagai pengguna barang dan atau jasa.

Permintaan rumah yang sedang pada langkah perencanaan saat ini dapat dilakukan melalui cara pemesanan lebih dahulu berdasarkan objek yang akan dibeli kemudian dimasukkan ke dalam perjanjian pengikatan jual beli. Pasal 1243 KUHPdata mengatur bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mengikat untuk kedua belah pihak.

⁵⁵Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. hlm.19

Kesepakatan jual beli rumah bisa berlangsung dengan adanya permintaan pembeli untuk membeli rumah yang belum selesai dibangun oleh developer. Pasal 1457 KUHPerdara tentang jual beli menyatakan jual beli yakni sebuah persetujuan bila mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Penjual diwajibkan untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pembeli diwajibkan untuk membayar harga pembelian atas kebendaan tersebut yang hal ini berupa uang pembayaran.

Si penjual memiliki hak untuk menerima sejumlah materi ataupun uang dari pihak pembeli terhadap pihak penjual yang telah memberikan kebendaan yang dimilikinya kepada pembeli, sedangkan dari pembeli memiliki hak untuk mendapatkan kebendaan termasuk hak atas kebendaan tersebut dari pihak penjual dengan jaminan sepenuhnya dari penjual, bahwa kebendaan dan hak kebendaan yang diserahkan itu adalah hak milik seutuhnya dari penjual.⁵⁶

Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melanggar dan memberikan konsekuensi terhadap munculnya hak dari pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.

⁵⁶Winanto, 2005, *Asas Keadilan dalam Hukum Perjanjian berdasarkan KUHPerdara*, Bina Cipta, Jakarta, hlm. 19

Apabila terjadi wanprestasi terhadap perjanjian jual beli rumah melalui pemesanan (*pre-project selling*) yang sebelumnya telah disepakati oleh pihak penjual dan pembeli, maka para pihak yang merasa dirugikan harus dapat membuktikan kerugian yang dialami tersebut. Terjadinya wanprestasi dalam suatu perjanjian membawa konsekuensi bagi pihak yang melakukannya. Apabila konsumen merasa dirugikan akibat pihak pelaku usaha sebagai penyedia barang (perumahan) melakukan wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah disepakati sebelumnya maka akibat hukumnya pihak konsumen dapat menuntut tanggungjawab dari pihak pelaku usaha. Tuntutan wanprestasi dapat berupa, pembatalan perjanjian; pemenuhan perjanjian; pembayaran ganti rugi; pembatalan perjanjian dengan ganti rugi; dan pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi.⁵⁷

Wawancara pada tanggal 17 Juni 2022 dengan developer Surya PT DIAN EKA mengatakan, Akibat hukum Jika terjadi wanprestasi akan dilakukan pembayaran ganti rugi sesuai dengan perjanjian antara konsumen dan penyedia barang.⁵⁸

“Menurut analisa penulis seperti dalam hasil wawancara bahwa developer akan melakukan tanggung jawab sesuai dengan isi perjanjian yang di sepakati dari pihak developer maupun konsumen dan salah satu kewajiban developer sebagai penyedia barang yaitu

⁵⁷Erman Ramelan, dkk., *Opcit*, hlm. 48-9

⁵⁸ Wawancara dengan Developer Surya Kendari, Pada Kamis 17 Juni 2022

Memberikan kompensasi, ganti rugi dan/atau pengantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan kenyataan apa yang disampaikan developer sesuai dengan isi perjanjian ”.

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

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

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian pembahasan pada bab sebelumnya, penulis menarik kesimpulan yaitu sebagai berikut :

1. Perlindungan konsumen terhadap pelaku usaha yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual-beli rumah dapat ditindak lanjuti dengan menuntut ganti rugi kepada pelaku usaha, diatur dalam UUPK no 8 tahun 1999 pada Pasal 19 Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakanm pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
2. Akibat hukum terhadap pelaku usaha PT DIAN EKA yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual-beli rumah tersebut, wajib mengganti kerugi kepada konsumen sesuai dengan isi perjanjian.

B. SARAN

1. Sebaiknya perlindungan konsumen terhadap pelaku usaha yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual-beli rumah hendaknya lebih teliti sebelum membaca melakukan penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli rumah untuk menghindari terjadinya tuntutan dikemudian hari terkait hak beserta kewajiban dari masing-masing pihak dalam perjanjian.

2. Sebaiknya akibat hukum terhadap pelaku usaha yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual-beli rumah hendaknya melaksanakan isi perjanjian pengikatan jual beli rumah dengan itikad baik, membuat perjanjian sesuai iklan yang dipasarkan agar terdapat keseimbangan posisi hak dan kewajiban antara para pihak sebagai upaya perlindungan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

AL-QURAN DAN TERJEMAHAN

LITERATUR

Abd. Kahar muzakkir, 2019. ***Pokok-Pokok Hukum Kontrak***. Makassar: Socisal Politik Genius.

Agustina Melini, ***Bpkn Perlindungan Konsumen Sektor Perumahan***
<https://www.liputan6.com/bisnis/read/3193671/bpkn-soroti-perindungan-konsumen-sektor-perumahan>, tanggal diakses, 15 november 2022

Alexander Thian, 2021 ***Hukum Dagang***. Yogyakarta: CV. Andi Offset

AditiaAulia Rohman, 2022, <https://megapolitan.antaranews.com/amp/berita/217437/pembangunan-perumahan-kerap-picu-banjir-warga-beri-peringatan-keras-pengembang>, tanggal diakses 8 Februari 2023

Andreas Dewantoro, 2021. ***Penyuluhan Hukum Indonesia Kontimporer***. Yogyakarta: Deepublish.

Andy Hartanto, 2018, ***Aspek Hukum Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun***. Surabaya: CV. Jakad Publishing

Ampera Matippana, 2019. ***Medis Dalam Praktek Kedokteran***. Sidoarjo : Uwais Inspirasi Indonesia

Arief safari, 2020, ***Unboxing Perlindungan Konsumen Di Indonesia***. Bogor : PT IPB Press

Bernadeeta Tjadra Wulandari , 2021. ***Bungai Rampai: Berbagai Aspek Hukum Dalam Transaksi Konsumen Secara Digital Di Masa Pandemi Covid 19***. Jakarta: Penerbit Universitas Katolik Indonesia Atma Jaya.

Bimo Prasetyo, 2021, ***Di Mana Pengaturan Kerugian Konsekuensial dalam Hukum Indonesia?***. Tersedia di

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4da27259c45b9/di-mana-pengaturan-kerugian-konsekuensial-dalam-hukum-indonesia/> , tanggal diakses, 22 Agustus 2021.

- Fajar Nugroho Handayani, 2020. ***Pengguna Klausula Baku Yang Dilarang Menurut Hukum Perlindungan Konsumen***. Jawa Timur: CV. Uwais Inspirasi Indonesia.
- Frans Satriyo Wicaksono, 2008. ***Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak***. Jakarta: Transmedia Pustaka.
- Happy Susanto, 2008. ***Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*** Jakarta Selatan: Transmedia Pustaka.
- Hartanto, 2020. ***Hukum Perlindungan Konsumen Transaksi Jual Beli Dengan Garansi***. Jawa Timur: CV. Penerbit Qiaana Media.
- Ibnu, 2020, ***Arti Barter: Pengertian, Sejarah, Syarat, Kelebihan dan Kekurangan Barter***. Tersedia di <https://accurate.id/ekonomi-keuangan/arti-barter>. tanggal diakses, 22 Agustus 2021
- Janus Sidabalok, 2014: ***Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia***. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Joni Emirzon dan Muhamad Sadi Is, 2021 : ***Hukum Kontrak*** . Jakarta: Kencana.
- Krisna Hadipayana, 2020, ***Pengertian, Bentuk, Penyebab dan Hukum Wanprestasi***. Tersedia di <http://www.dppferari.org/pengertian-bentuk-penyebab-dan-hukum-wanprestasi/>. tanggal diakses, 22 Agustus 2021
- Mirguna Astuti dan Agni Rizkita Amanda, 2020: ***Pengantar Manajemen Pemasaran***. Sleman : Deepublish.
- Rahmad Rijali, H. Hanafi Arief, Salamiah. 1996. ***Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Rumah Yang Belum Dibangun***. Jurnal, Universitas Islam Kalimantan MAB.
- RAMLAN, ***Badan Pusat Statistik Kota Kendari***. Tersedia di <https://kendarikota.bps.go.id/statictable/2020/07/24/684/luas-penggunaan-tanah-di-kota-kendari-hektar-2014---2018.html>, tanggal diakses, 8 September 2022
- Rizal Halim, 2021. ***Perlindungan Konsemen***. Tersedia di <https://bpkn.go.id/uploads/document/99427398FAQs.pdf>, tanggal diakses, 3 agustus 2021
- Rohmawati, 2018. ***Pokok-Pokok Perlindungan Konsumen***. Jakarta: Prenadamedia Group.

Salim, 2018. ***Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak***. Jakarta: Sinar Grafika.

Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, 2020. ***Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak Dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikat Jual Beli***. Surabaya: CV. Jakad Media Publishing.

Subekti, 2008. ***Hukum perjanjian***. Bandung: Intermasa.

Wagino, 2021 ***Kota Kendari***, https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Kendari. Tanggal diakses. 8 September 2021,

Yapiter Marpi, 2020. ***Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Keabsahan Kontrak Elektronik Dalam Transaksi E-commerce***. Tasikmalaya: PT.Zona Media Mandiri.

Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati, 2009. ***Cara mudah membuat surat perjanjian/kontrak dan surat penting lainnya***. Jakarta : Raih Asa Sukses.

Zulham, 2017. ***Hukum perlindungan konsumen***. Jakarta: Prenadia Group.

Peraturan Perundang – Undangan

Kitab Undang Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Dasar 1945

Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Perumahan

Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen