

**PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA PENGEMBANG  
ATAS KERUGIAN KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI  
DALAM PERJANJIAN JUAL-BELI RUMAH**



**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Pada Program Studi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh :

**LAVINIA ESTER RUMUY**

**02011181621077**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**FAKULTAS HUKUM**

**2020**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**INDRALAYA**  
**LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI**

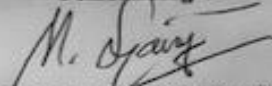
NAMA : LAVINIA ESTER RUMUY  
NIM : 02011181621077  
PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PERDATA

**JUDUL SKRIPSI**  
**PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA PENGEMBANG**  
**ATAS KERUGIAN KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI**  
**DALAM PERJANJIAN JUAL-BELI RUMAH**

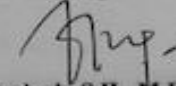
Telah Diuji dan Lulus Dalam Ujian Komprehensif Pada Tanggal 15 Januari 2020 dan  
Dinyatakan Memenuhi Gelar Sarjana Hukum Pada Program Studi Ilmu Hukum  
Universitas Sriwijaya

Mengesahkan,

Pembimbing Utama

  
Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.  
NIP.197307281998021001

Pembimbing II,

  
Sri Turatmiah, S.H., M.Hum.  
NIP. 196511011992032001



  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Sriwijaya  
Dr. Febrina, S.H., M.S.  
NIP. 196201311989031001

## SURAT PERNYATAAN

Nama : Lavinia Ester Rumuy  
Nomor Induk Mahasiswa : 02011181621077  
Tempat, Tanggal Lahir : Palembang, 19 Mei 1998  
Fakultas : Hukum  
Strata Pendidikan : S-1  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar pendidikan di perguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumber teksnya.

Demikianlah pernyataan ini telah saya buat dengan sebenar-benarnya. Apabila terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, maka saya bersedia menanggung segala resiko akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Inderalaya, 2020

Lavinia Ester Rumuy



NIM. 02011181621077

Segnln puji dan syuLur pmulis umpkaa k TO Y

---

**Syaifuddin, S.H., M.Hum. selaku pembimbing utama dan juga Ibu Sri Turatmiyah,  
S.H., M.Hum. selaku pembimbing kedua yang telah banyak meluangkan waktu,**

skripsi ini saya buat. Yoga bisa b\*nnanf n bagiyang m- ram

Indralaya,

2020



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	1
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
UCAPAN TERIMA KASIH.....	v
KATA PENGANTAR .....	ix
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK.....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang .....</b>	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah.....</b>	<b>9</b>
<b>C. Tujuan Penelitian .....</b>	<b>10</b>
<b>D. Manfaat Penelitian .....</b>	<b>10</b>
<b>E. Ruang Lingkup.....</b>	<b>11</b>
<b>F. Kerangka Teori.....</b>	<b>12</b>
<b>G. Metode Penelitian .....</b>	<b>28</b>
<b>H. Sistematika Penulisan .....</b>	<b>38</b>
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI,</b>	
<b>PERLINDUNGAN KONSUMEN, WANPRESTASI.....</b>	<b>40</b>
<b>A. Perjanjian .....</b>	<b>40</b>
<b>1. Pengertian Perjanjian .....</b>	<b>40</b>
<b>2. Unsur-Unsur Perjanjian .....</b>	<b>42</b>
<b>3. Asas-Asas Perjanjian .....</b>	<b>44</b>
<b>B. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian.....</b>	<b>46</b>
<b>C. Akibat Hukum Perjanjian yang Sah.....</b>	<b>48</b>
<b>D. Perjanjian Jual-Beli .....</b>	<b>50</b>
<b>1. Pengertian Perjanjian Jual Beli.....</b>	<b>50</b>

2. Asas-asas dan Syarat Perjanjian Jual Beli .....	53
3. Bentuk-bentuk Perjanjian Jual Beli .....	60
4. Risiko dalam Perjanjian Jual Beli .....	63
E. Perlindungan Konsumen .....	65
1. Pengertian Perlindungan Konsumen, Konsumen, dan Pelaku Usaha..	65
2. Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen .....	66
3. Hubungan Hukum antara Pelaku Usaha dan Konsumen .....	70
4. Akibat Hukum Tidak Dilaksanakannya Kewajiban .....	<b>71</b>
F. Ingkar Janji/Wanprestasi.....	71
1. Pengertian Wanprestasi.....	71
2. Bentuk-bentuk Wanprestasi .....	73
3. Akibat Hukum Wanprestasi .....	75
 BAB III PEMBAHASAN .....	 78
A. Proses Terjadinya dan Bentuk Kerugian Konsumen Akibat Wanprestasi oleh Pengembang dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah.....	78
1. Tahapan dalam Proses Terjadinya Wanprestasi oleh Pengembang.....	78
2. Bentuk Kerugian Konsumen Akibat Wanprestasi oleh Pengembang.....	86
B. Pertanggungjawaban Perdata Pengembang atas Kerugian Konsumen Akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah .....	<b>89</b>
1. Dasar Hukum Pertanggungjawaban Perdata Pengembang.....	89
2. Bentuk Pertanggungjawaban Perdata Pengembang.....	98
3. Proses Hukum Pertanggungjawaban Perdata Pengembang atas Kerugian Konsumen Akibat Wanprestasi.....	102
C. Upaya Hukum yang dapat Dilakukan oleh Konsumen yang Dirugikan Oleh Pengembang dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah.....	104
1. Upaya Hukum di Luar Pengadilan atau Non Litigasi.....	104
2. Upaya Hukum di Dalam Pengadilan atau Litigasi.....	115
 BAB IV PENUTUP .....	 <b>120</b>
A. Kesimpulan.....	<b>120</b>
B. Saran.....	<b>123</b>
DAFTAR PUSTAKA .....	<b>125</b>

LAMPIRAN

## ABSTRAK

keputusan akibat wanprestasi dalam pelaksanaan jual beli rumah.  
Pembangun lalai dalam melaksanakan perjanjian sesuai dengan yang disepakati.  
Bentuk wanprestasi yang ditimbulkan dalam perjanjian jual beli rumah adalah  
tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. penyelesaian masalah wanprestasi  
dalam pelaksanaan jual beli rumah adalah melalui musyawarah antara para pihak.  
Hasil musyawarah pihak pembangun harus menyelesaikan pembangunan sampai  
selesai dengan batas waktu 6 bulan dan setelah itu baru dilakukan pelunasan oleh  
pembeli. Pembeli tidak dapat memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu  
masih dapat dilakukan atau menuntut pembatalan persetujuan dengan penggantian  
biaya, kerugian dan bunga sesuai Pasal 1267 KUHPerdara.

\*#\* a J-•ñI020

Pembimbing Utama

  
**Dr. Muhammad Syaifuldin, S.H., M.Hum.**  
NIP.197307281998021001

  
**Sri Turstmiyah, S.H., M.Hum.**  
NIP.196511011992032001

  
\_\_\_\_\_ H. M.



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Manusia tidak pernah lepas dari segala masalah yang berhubungan dengan tempat dimana manusia itu bernaung dan tinggal dalam kehidupannya sehari-hari. Bagi manusia, tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar (basic need), disamping kebutuhannya akan pangan dan sandang.<sup>1</sup>

Rumah adalah suatu bangunan dimana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya. Disamping itu rumah juga merupakan tempat dimana berlangsung proses sosialisasi pada saat seorang individu diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku dimasyarakat. Maka tidaklah mengherankan apabila masalah perumahan menjadi masalah yang sangat penting bagi setiap individu. Dan karena individu akan selalu tinggal dalam suatu masyarakat, maka dalam setiap masyarakat akan terdapat rumah-rumah yang menampung kebutuhan manusia warganya.<sup>2</sup>

Dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, rumah adalah bangunan gedung yang

---

<sup>1</sup> Suparno Sastra M. dan Endy Marlina, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, Andi, Yogyakarta, 2006, hlm. 2.

<sup>2</sup> Eko Budihardjo, *Perumahan dan Permukiman di Indonesia*, Alumni, Bandung, 2009, hlm. 145.

berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

Pengertian rumah juga dapat ditinjau lebih jauh secara fisik dan psikologis.<sup>3</sup>

1. Secara fisik Dari segi fisik rumah berarti suatu bangunan tempat kembali dari bepergian, bekerja, tempat tidur dan beristirahat memulihkan kondisi fisik dan mental yang letih dari melaksanakan tugas sehari-hari.
2. Secara psikologis Ditinjau dari segi psikologis rumah berarti suatu tempat untuk tinggal dan untuk melakukan hal-hal tersebut diatas, yang tentram, damai, menyenangkan bagi penghuninya. Rumah dalam pengertian psikologis ini lebih mengutamakan situasi dan suasana daripada kondisi dan keadaan fisik itu sendiri.

Pada hakikatnya fungsi tempat tinggal bagi kehidupan manusia memang sangat vital. Tanpa tempat tinggal, manusia tidak akan dapat hidup dengan layak. Terpenuhinya kebutuhan akan pangan dan sandang saja tidaklah cukup. Ada peringkat dalam pemenuhan atas kebutuhan itu, dari kebutuhan yang minimum hingga yang tidak terbatas.<sup>4</sup>

Maslow menyebutkan bahwa sesudah manusia terpenuhi kebutuhan jasmaninya, yaitu sandang, pangan, dan kesehatan, kebutuhan akan rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu motivasi untuk pengembangan kehidupan yang lebih tinggi lagi. Tempat tinggal pada dasarnya merupakan wadah bagi manusia atau keluarga dalam melangsungkan kehidupannya. Peran tempat tinggal bagi kelangsungan kehidupan yang dinamis sangatlah mutlak karena tempat tinggal bukan lagi sekedar tempat untuk bernaung,

---

<sup>3</sup> Baihaqi Casnadi M, *Rahasia Membeli Rumah Tanpa Modal, dan Idea*, Jakarta, 2014, hlm.12

<sup>4</sup> Suparno Sastra M. dan Endy Marlina, *Loc.Cit.*

tetapi juga merupakan tempat untuk melindungi diri dari kondisi alam yang tidak selamanya menguntungkan.<sup>5</sup>

Kondisi alam pada prinsipnya dibedakan menjadi dua, yaitu yang bersifat alami dan hayati atau biologis. Kondisi alam yang bersifat alami adalah panas matahari, hujan, hawa dingin, panas, dan lain-lain. Sedangkan yang bersifat hayati atau biologis yaitu adanya gangguan hewan, seperti serangga dan binatang buas, serta gangguan-gangguan lain yang sering muncul dalam kehidupan manusia sehari-hari.<sup>6</sup>

Namun, tidak semua masyarakat bisa dengan mudah membangun rumah, diperlukan berbagai hal sehingga rumah itu bisa didirikan dan ditempati. Seperti tanah, kepemilikan, struktur bangunan, tes kelayakan dan uji coba serta perizinan pendirian bangunan. Banyak masyarakat yang tidak ingin direpotkan dengan hal seperti itu, karena itu masyarakat yang ingin membangun atau membeli rumah menempuh cara yang lebih efektif dan tidak menyita banyak waktu, yaitu dengan cara membeli rumah sebuah agen rumah atau perumahan yang biasa disebut dengan developer dan pembayarannya pun bisa dilakukan dengan cara tunai ataupun kredit melalui sebuah lembaga perbankan yang sudah ditunjuk.

Apabila antara konsumen dan pengembang perumahan sudah terjadi kesepakatan mengenai rumah dan harga maka akan terjadi perjanjian jual beli. Perjanjian Jual-beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah “suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

---

<sup>5</sup> Abraham H. Maslow, *Motivation and Personality*. (Jakarta, Rajawali, 2010), hlm. 18.

<sup>6</sup> Suparno Sastra M. dan Endy Marlina, *Loc.Cit.*

Perjanjian jual beli pada umumnya merupakan perjanjian konsensual, karena mengikat para pihak saat terjadinya kesepakatan para pihak tersebut mengenai unsur esensial dan eksidentalia dari perjanjian tersebut.<sup>7</sup>

Dikatakan adanya kesepakatan mengenai unsur esensial dan eksidentalia, karena walaupun para pihak sepakat mengenai barang dan harga, jika ada hal-hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut maka perjanjian jual beli tetap tidak terjadi karena tidak tercapai kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, yaitu tentang barang yang akan dijual dan harga barang tersebut dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, maka klausula-klausula yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut adalah ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang ada dalam perundang-undangan atau biasa disebut unsur *naturalia*.

Dari perjanjian jual beli rumah yang dilakukan akan menimbulkan hak dan kewajiban masing-masing pihak dan dituangkan dalam akta perjanjian jual beli rumah yang akan mengikat kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Pihak-pihak yang mengadakan perjanjian diharuskan untuk melaksanakan kewajiban yang sudah menjadi tanggungjawabnya. Dan apabila salah satu pihak tidak dapat atau lalai melaksanakan apa yang sudah menjadi kewajibannya, maka pihak yang lain dapat menuntut atas kesalahannya.

Maraknya bisnis perumahan yang dilakukan oleh pengembang perumahan tersebut ternyata sering menimbulkan permasalahan yang merugikan pembeli perumahan. Walaupun dalam jual-beli penjual mempunyai kewajiban menanggung/menjamin bahwa penguasaan

---

<sup>7</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007. hlm. 127.

benda adalah aman dan tenteram dan menanggung/menjamin bahwa pada benda tersebut tidak ada cacat yang tersembunyi sebagaimana diatur di dalam Pasal 1504 KUH Perdata. Selain itu juga telah diatur bahwa setiap pembangunan harus menggunakan bahan bangunan sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI).<sup>8</sup> Namun pada beberapa kasus yang terjadi, pembeli perumahan sering dirugikan karena ketidaksesuaian fasilitas serta spesifikasi bangunan perumahan dengan apa yang tercantum dalam brosur atau iklan atau yang telah diperjanjikan dan sering ada cacat tersembunyi. Akan tetapi, pada umumnya pihak pembeli perumahan tidak berdaya mempertahankan hak-haknya karena tingkat kesadaran pembeli terhadap hak-haknya masih rendah. Hal tersebut disebabkan minimnya tingkat pengetahuan pembeli perumahan itu sendiri.

Secara umum posisi pembeli lemah dibandingkan penjual, baik dari segi sosial ekonomi, pengetahuan teknis maupun dalam mengambil upaya hukum melalui institusi pengadilan, sehingga pembeli tidak menyadari haknya telah dilanggar oleh penjual. Selain itu pembeli juga menjadi objek aktivitas bisnis untuk meraup keuntungan yang besar melalui kiat promosi dan cara penjualan yang merugikan pembeli itu sendiri.<sup>9</sup>

Merebaknya kasus perumahan dalam bisnis properti atau perumahan, pada dasarnya, diawali dengan adanya ketidaksesuaian antara bangunan perumahan dengan apa yang tercantum dalam brosur atau iklan berupa informasi produk, atau dengan apa yang termuat dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani atau disepakati oleh kedua belah pihak. Kewajiban yang telah disepakati bersama dalam perjanjian tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya atau terjadi cidera janji yang mengakibatkan wanprestasi.

---

<sup>8</sup> Pasal 32 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

<sup>9</sup> Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013, hlm. 1.

Konsekuensi yuridis dari tindakan wanprestasi tersebut adalah timbulnya hak dari pihak yang dirugikan dalam perjanjian tersebut untuk menuntut ganti kerugian dari pihak yang telah merugikannya, yaitu pihak yang telah melakukan wanprestasi tersebut.<sup>10</sup> Selain akibat dari perbuatan wanprestasi, kerugian yang diderita pembeli perumahan juga sering timbul dari perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*).<sup>11</sup>

Sehubungan dengan hal itu, sangat penting untuk mempertimbangkan apakah seseorang akan mengajukan tuntutan pertanggungjawaban karena wanprestasi atau karena perbuatan melawan hukum. Sebab dalam mengajukan tuntutan haruslah dipisah antara gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1875 K/Pdt/1984 yang menyebutkan bahwa “Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerduta tidak dibenarkan digabungkan dengan perbuatan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) berdasarkan Pasal 1243 KUHPerduta dalam satu gugatan menurut tertib beracara, keduanya harus diselesaikan secara tersendiri.” Ketentuan yang mengatur pemisahan gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum tersebut dikarenakan terdapat perbedaan bentuk tanggung jawab antara pertanggungjawaban karena perbuatan wanprestasi atau pun pertanggungjawaban karena perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan hal tersebut penulis ingin memfokuskan pengkajian dan pembahasan tentang pertanggungjawaban pengembang perumahan terhadap kerugian yang diderita pembeli perumahan akibat dari wanprestasi, seperti pada sengketa wanprestasi dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 324 K/Pdt/2006 dimana PT Namoriam Garden Estate

---

<sup>10</sup> Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis: Menata Bisnis Modern di Era Global*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 17.

<sup>11</sup> Ahmadi Miru, *Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum bagi Konsumen di Indonesia*, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2011, hlm.1.

selaku pengembang perumahan (developer residence) selaku penjual perumahan telah berjanji dan mengikatkan diri kepada pembeli perumahannya yaitu Ny. Beatrice Mercedes berdasarkan Surat Perjanjian Pembelian Rumah Beserta Tanah No. 40/NG/SP/KD/MDN/VII/1997 yang mana dalam perjanjian tersebut dinyatakan bahwa PT Namoriam Garden Estate akan menyelesaikan pembangunan rumah yang akan diserahkan kepada pembeli selambat-lambatnya dalam jangka waktu enam 6 bulan terhitung sejak order bangunan ditandatangani. Namun, developer residence tersebut ingkar janji/wanprestasi dengan tidak memenuhi prestasinya kepada pembeli yang dengan secara faktual, terang dan jelas dapat dibuktikan tidak diselesaikan dan tidak dilanjutkannya pembangunan rumah sehingga tidak dapat diserahkan tepat pada waktunya.

Kemudian sengketa wanprestasi dalam putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 62/PDT.G/2011/PN.Dpk yang mana terdiri dari 25 (dua puluh lima) penggugat yakni Rita Noviyanti, Rani Nover Ginting, Diah Ayu Sulitijowati, Naslin, Rifki Hendramahdi, Lolita Prasatania, Wirda Sarasanti, Desma Yolendra, Nunny Nurul Ariani, Hendri Sunandi, Irman Hakim, Yudho Mewah Angkasa, Ali Amran, Habiburrahman, Jeffri Marselinus Sinaga, Kiagus Abdullah, Echo Rezki, Trisnanto Yuono, Kasmir, Urip Agung, Rika Novita, Ramdani Sulaeman, Edwar Anwar, Achdian Beka Purba, dan Aries Fridiansyah yang menggugat PT Puribrasali Realtindo sebagai developer residence.

Penggugat menggugat berdasarkan perbuatan wanprestasi dalam surat gugatannya, sebab sebagaimana dalam brosur perumahan dengan kenyataannya berbeda. Instalasi listrik dijanjikan ditanam di bawah tanah namun ternyata permasalahan kabel listrik rumah yang menghubungkan aliran listrik dari tiang listrik ke dalam rumah sama sekali tidak tertanam di tanah atau dalam dinding rumah. Kemudian jalan akan diaspal namun ternyata jalan dibuat

dari paving block. Selain itu rumah yang dibeli pembeli dijanjikan akan diserahterimakan dalam waktu 5 (lima) sampai 7 (tujuh) bulan, tetapi kenyataannya 1 (satu) tahun, dan itupun kondisi rumah banyak yang tidak bagus, tembok rembes, tegangan listrik tidak sesuai watt-nya. Tentu akibat dari tidak terpenuhinya prestasi yang telah diperjanjikan antara developer residence dan pembeli perumahan tersebut mengakibatkan kerugian materiil dan imateriil bagi pembeli perumahan sehingga mengakibatkan timbulnya tanggung jawab developer residence terhadap kerugian yang diderita pembeli akibat wanprestasi.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti dan menyusunnya dalam bentuk skripsi dengan judul: **“Pertanggungjawaban Perdata Pengembang atas Kerugian Konsumen Akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pada latar belakang tersebut maka dipilih rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana proses terjadinya dan bentuk kerugian konsumen akibat wanprestasi oleh pengembang dalam perjanjian jual-beli rumah?
2. Bagaimana pertanggungjawaban perdata pengembang atas kerugian konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian jual-beli rumah?
3. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen yang dirugikan oleh pengembang dalam perjanjian jual-beli rumah?

## **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian yang dilakukan untuk membahas permasalahan tersebut memiliki tujuan sebagai berikut :



1. Untuk menganalisis proses terjadinya dan bentuk kerugian konsumen akibat wanprestasi oleh pengembang.
2. Untuk menganalisis tanggung jawab perdata pengembang dalam perjanjian jual-beli rumah.
3. Untuk menganalisis upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen perumahan yang dirugikan oleh pengembang.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian secara umum yang dapat diambil dalam penulisan skripsi ini terdiri dari manfaat yang bersifat teoritis dan praktis antara lain :

##### **1. Manfaat Teoritis**

- a. Memberikan sumbangan pemikiran terhadap ilmu pengetahuan di bidang hukum keperdataan, khususnya hukum perlindungan konsumen dalam membandingkannya dengan praktek di lapangan.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya referensi dan literatur dalam kepustakaan tentang kajian Hukum Keperdataan, khususnya mengenai perlindungan hukum bagi konsumen perumahan.
- c. Hasil Penelitian ini dapat dipakai sebagai acuan bagi penelitian atau penulisan hukum selanjutnya yang sejenis.

##### **2. Manfaat Praktis**

Skripsi ini diharapkan bermanfaat bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian jual-beli rumah dalam menyelesaikan kerugian akibat wanprestasi, yaitu:

- a. Pengembang, dapat memberikan masukan pada pengembang perumahan dalam melaksanakan perjanjian jual beli rumah agar dapat memberikan keadilan bagi pihak pengembang perumahan maupun konsumen perumahan.
- b. Konsumen, diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan gambaran dan masukan bagi berbagai pihak yang terkait dalam perlindungan hukum konsumen perumahan.
- c. Warga Masyarakat, memberikan informasi bagi masyarakat luas tentang tanggung jawab akibat wanprestasi, khususnya tanggung jawab pengembang terhadap kerugian yang diderita pembeli perumahan akibat wanprestasi.

## **E. Ruang Lingkup**

Ruang lingkup penelitian skripsi ini dibatasi pada pembahasan terhadap aspek-aspek hukum keperdataan yang terkait dengan:

1. proses terjadinya dan bentuk kerugian konsumen akibat wanprestasi oleh pengembang dalam perjanjian jual-beli rumah.
2. pertanggungjawaban perdata pengembang atas kerugian konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian jual-beli rumah.
3. upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh konsumen yang dirugikan oleh pengembang dalam perjanjian jual-beli rumah.

## **F. Kerangka Teori**

Kerangka teori merupakan landasan teori atau dasar pemikiran dalam menyusun sebuah penelitian. Kerangka teori digunakan untuk membantu penulis dalam menentukan arah dan tujuan penelitian, serta sebagai dasar penelitian agar langkah yang ditempuh selanjutnya dapat jelas dan konsisten.

Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan teori yang menyangkut dengan masalah yang akan diangkat oleh penulis untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini yaitu:

## 1. Teori Keadilan

Keadilan berasal dari kata adil yang artinya menurut kamus besar bahasa Indonesia adalah tidak memihak atau tidak berat sebelah. Sehingga keadilan dapat diartikan sebagai suatu perbuatan yang bersifat adil atau perbuatan yang tidak memihak. Keadilan adalah salah satu dari tujuan hukum selain kemanfaatan dan kepastian hukum. Perwujudan keadilan dapat dilihat dalam ruang lingkup kehidupan sehari-hari dalam bermasyarakat dan bernegara.

Berbagai macam teori mengenai keadilan dan masyarakat yang adil. Teori- teori ini menyangkut hak dan kebebasan, peluang kekuasaan, pendapatan dan kemakmuran. Teori keadilan Aristoteles, keadilan menurut pandangan Aristoteles dibagi kedalam dua macam keadilan, keadilan “distributief” dan keadilan “commutatief”. Keadilan distributief ialah keadilan yang memberikan kepada tiap orang porsi menurut prestasinya. Keadilan commutatief memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tanpa membedakan prestasinya dalam hal ini berkaitan dengan peranan tukar menukar barang dan jasa.

Teori keadilan merupakan salah satu tujuan hukum seperti apa yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch dalam teori gabungan etis dan utility yang konsep hukumnya adalah hukum bertujuan untuk keadilan, kegunaan kepastian. Teori keadilan John Rawls, berpendapat bahwa keadilan adalah kebajikan utama dari hadirnya institusi-institusi

sosial (social institutions). Akan tetapi, kebajikan bagi seluruh masyarakat tidak dapat mengesampingkan atau menggugat rasa keadilan dari setiap orang yang telah memperoleh rasa keadilan, khususnya masyarakat lemah pencari keadilan. Teori Keadilan Hans Kelsen, dalam bukunya *general theory of law and state*, berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan didalamnya.

Hans Kelsen mengemukakan keadilan sebagai pertimbangan nilai yang bersifat subjektif. Walaupun suatu tatanan yang adil yang beranggapan bahwa suatu tatanan bukan kebahagiaan setiap perorangan, melainkan kebahagiaan sebesar- besarnya bagi sebanyak mungkin individu dalam arti kelompok, yakni terpenuhinya kebutuhan-kebutuhan tertentu, yang oleh penguasa atau pembuat hukum, dianggap sebagai kebutuhan-kebutuhan yang patut dipenuhi, seperti kebutuhan sandang, pangan dan papan. Tetapi kebutuhan-kebutuhan manusia yang manakah yang patut diutamakan. Hal ini apa dijawab dengan menggunakan pengetahuan rasional, yang merupakan sebuah pertimbangan nilai, ditentukan oleh faktor-faktor emosional dan oleh sebab itu bersifat subjektif.

Menurut Kahar Masyhur dalam bukunya mengemukakan pendapat- pendapat tentang apakah yang dinamakan adil, terdapat tiga hal tentang pengertian adil. Adil ialah meletakkan sesuatu pada tempatnya, menerima hak tanpa lebih dan memberikan orang lain tanpa kurang dan memberikan hak setiap yang berhak secara lengkap tanpa lebih tanpa kurang antara sesama yang berhak dalam keadaan yang sama, dan penghukuman orang jahat atau yang melanggar hukum, sesuai dengan kesalahan dan pelanggaran.

Teori ini digunakan untuk menjawab rumusan masalah yaitu untuk mencari keadilan yang seadil-adilnya terhadap pertanggungjawaban yang dibebankan kepada pengembang yang telah melakukan wanprestasi terhadap konsumen dalam perjanjian jual-beli rumah khususnya perbuatan pengembang yang telah merugikan konsumen.

Diharapkan teori ini dapat memberikan rasa adil dalam hal pertanggungjawaban terhadap perbuatannya yang wanprestasi khususnya bagi para pihak yang dirugikan oleh pengembang itu sendiri dan pada umumnya bagi masyarakat yang akan membeli rumah. Sehingga kepercayaan masyarakat terhadap pengembang perumahan akan semakin besar dan membuat masyarakat merasa aman apabila menggunakan jasa pengembang.

## 2. Teori Tanggung Jawab Hukum

Teori Tanggung Jawab Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.<sup>12</sup> Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa:<sup>13</sup> “Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”

---

<sup>12</sup> Hans Kelsen, 2007, sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of law and State , Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, hlm. 81

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm 83.

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:<sup>14</sup>

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
  2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
  3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
  4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.
- Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat diistilahkan sebagai liability dan responsibility, istilah liability menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah responsibility menunjuk pada pertanggungjawaban politik.<sup>15</sup> Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggungjawab dimaknai dalam arti liability,<sup>16</sup> sebagai suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan dengan hukum. Dalam penyelenggaraan suatu negara dan pemerintahan, pertanggungjawaban itu melekat pada jabatan yang juga telah dilekati dengan kewenangan, dalam perspektif hukum

---

<sup>14</sup> Hans Kelsen, *sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, Teori Hukum Murni Nuansa & Nusa Media*, Bandung, 2006, hlm. 140.

<sup>15</sup> HR. Ridwan, 2006, *Hukum Administrasi Negara, Raja Grafindo Persada*, Jakarta, hlm. 337.

<sup>16</sup> Busyra Azheri, 2011, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Raja Grafindo Perss, Jakarta, hlm. 54.

publik, adanya kewenangan inilah yang memunculkan adanya pertanggungjawaban, sejalan dengan prinsip umum; “*geenbevegdedheid zonder verantwoordelijkheid; there is no authority without responsibility; la sulhota bila mas-uliyat*”(tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban).<sup>17</sup>

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (tort liability) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu :<sup>18</sup>

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (intentional tort liability), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (negligence tort liability), didasarkan pada konsep kesalahan (concept of fault) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (intermingled).
- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (strict liability), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja.

Teori ini digunakan untuk menjawab rumusan masalah yaitu untuk meminta pertanggungjawaban terhadap pengembang yang melakukan perbuatan wanprestasi terhadap konsumen dalam perjanjian jual-beli rumah khususnya perbuatan pengembang yang telah merugikan konsumen.

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm 352.

<sup>18</sup> Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, hlm. 336.

Teori tanggung jawab ini memberi penjelasan bahwa pengembang harus bertanggung jawab atas perbuatan wanprestasi terhadap konsumen. Pengembang bertanggung jawab sepenuhnya dari perbuatan yang dilakukannya, sehingga konsumen yang merasa dirugikan oleh pengembang dapat menerima ganti rugi.

### 3. Teori Perlindungan Hukum

Teori yang digunakan dalam kasus ini adalah teori perlindungan hukum oleh Philipus M. Hadjon, dalam kepustakaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan “*rechtbescherming van de burgers.*” Pendapat ini menunjukkan kata perlindungan hukum merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda yakni “*rechtbescherming.*” Philipus M. Hadjon membedakan perlindungan hukum bagi rakyat dalam 2 (dua) macam yaitu:

1. Perlindungan hukum represif artinya ketentuan hukum dapat dihadirkan sebagai upaya pencegahan terhadap tindakan pelanggaran hukum. Upaya ini diimplementasikan dengan membentuk aturan hukum yang bersifat normatif.
2. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah berikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, hlm. 1.



Menurut Soerjono Soekanto fungsi hukum adalah untuk mengatur hubungan antara negara atau masyarakat dengan warganya, dan hubungan antara sesama warga masyarakat tersebut, agar kehidupan dalam masyarakat berjalan dengan tertib dan lancar. Hal ini mengakibatkan bahwa tugas hukum untuk mencapai kepastian hukum (demi adanya ketertiban) dan keadilan dalam masyarakat. Kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan umum atau kaidah umum yang berlaku umum. Agar tercipta suasana aman dan tentram dalam masyarakat, maka kaidah dimaksud harus ditegakkan serta dilaksanakan dengan tegas.<sup>20</sup>

Hukum pada hakikatnya adalah sesuatu yang abstrak, tetapi dalam manifestasinya bisa berwujud konkrit. Suatu ketentuan hukum baru dapat dinilai baik jika akibat-akibat yang dihasilkan dari penerapannya adalah kebaikan, kebahagiaan yang sebesar-besarnya dan berkurangnya penderitaan.<sup>21</sup>

Menurut teori konvensional, tujuan hukum adalah mewujudkan keadilan (*rechtsgerechtigheid*), kemanfaatan (*rechtsutiliteit*) dan kepastian hukum (*rechtszekerheid*).<sup>22</sup> Menurut Satjipto Raharjo, "Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti, ditentukan keluasannya dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak di setiap kekuasaan dalam masyarakat bisa disebut

---

<sup>20</sup> Soerjono Soekanto, 1999, *Penegakkan Hukum*, Binacipta, Bandung hlm. 15.

<sup>21</sup> Lili Rasjidi dan I. B. Wyasa Putra, 2003, *Hukum Sebagai Suatu Sistem Remaja Rosdakarya*, Bandung, hlm. 79

<sup>22</sup> Achmad Ali, 2002, *Mengungkap Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, PT. Gunung Agung Tbk, Jakarta, hlm. 85

sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang.<sup>23</sup>

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia. Adapula menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah- kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.

Pada dasarnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek yang dilindungi oleh hukum yang dapat menimbulkan adanya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Hak dan kewajiban di dalam hubungan hukum tersebut harus mendapatkan perlindungan oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakannya. Hal ini menunjukkan bahwa arti dari perlindungan hukum itu sendiri adalah pemberian kepastian atau jaminan bahwa seseorang yang melakukan hak dan kewajiban telah dilindungi oleh hukum.

Adanya hubungan hukum yang terjadi antara konsumen dan pengembang perumahan menciptakan adanya perlindungan hukum, dalam hal ini perlindungan hukum dapat diartikan bahwa hubungan antara pengembang dan konsumen tidaklah mengurangi perlindungan hukum yang seharusnya diterima oleh konsumen tersebut.

---

<sup>23</sup> Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 53

#### 4. Teori Perlindungan Konsumen

Pengertian Perlindungan konsumen terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menyebutkan bahwa: “Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”.

Segala upaya memberikan jaminan akan kepastian hukum, ukurannya secara kualitatif ditentukan dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang lainnya yang juga dimaksudkan dan masih berlaku untuk memberikan perlindungan konsumen, baik dalam bidang hukum perdata (privat) maupun bidang hukum public (Hukum Pidana dan Hukum Administrasi Negara).<sup>24</sup>

Rumusan pengertian perlindungan konsumen yang terdapat dalam Pasal 1 angka (1) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo menyebutkan bahwa:<sup>25</sup>

“Kalimat yang menyatakan "segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum", diharapkan sebagai benteng untuk meniadakan tindakan sewenang-wenang yang merugikan pelaku usaha hanya demi untuk kepentingan perlindungan konsumen. Meskipun Undang-Undang ini disebut Undang-undang Perlindungan Konsumen (UUPK) namun bukan berarti kepentingan pelaku usaha tidak ikut menjadi perhatian, teristimewa karena keberadaan perekonomian nasional banyak ditentukan oleh pelaku usaha.

---

<sup>24</sup> Rudyanti Dorotea Tobing, 2015, *Hukum Konsumen*. Masyarakat. Laksbang Mediatama. Yogyakarta. hlm.33.

<sup>25</sup> Ahmadi Miru Dan Sutarman Yodo, 2011. *Hukum Perlindungan Konsumen*. PT. Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 1.

Kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen itu antara lain adalah dengan meningkatkan harkat dan martabat konsumen serta membuka akses informasi tentang barang dan jasa baginya, dan menumbuhkan sikap yang jujur dan bertanggung jawab.<sup>26</sup>

Tujuan yang ingin dicapai dalam perlindungan konsumen umumnya dapat dibagi dalam tiga bagian utama, yaitu:<sup>27</sup>

- a. Memberdayakan konsumen dalam memilih, menentukan barang dan jasa kebutuhannya, dan menuntut hak-haknya (Pasal 3 huruf c).
- b. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang memuat unsur-unsur kepastian hukum, keterbukaan informasi, dan akses untuk mendapatkan informasi itu (Pasal 3 huruf d).
- c. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap jujur dan bertanggung jawab (Pasal 13 huruf e).

Pada hakikatnya perlindungan konsumen menyiratkan keberpihakan kepada kepentingan-kepentingan (Hukum) Konsumen. Adapun kepentingan konsumen menurut resolusi perserikatan bangsa-bangsa nomor 39/28 tentang *Guidelines For Consumer protection*. sebagai berikut.<sup>28</sup>

- a. Perlindungan konsumen dari bahaya-bahaya terhadap kesehatan dan keamanan.

---

<sup>26</sup> Adrian Sutedi. 2008, *Tanggung Jawab Produk Dalam Perlindungan Konsumen*. Ghalia Indonesia. Bogor, hlm. 9.

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm. 10.

<sup>28</sup> Celina Tri Siwi Kristiyanti, 2009, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta. hlm.

- b. Promosi dan perlindungan kepentingan sosial ekonomi konsumen.
- c. Tersedianya informasi yang memadai bagi konsumen untuk memberikan kemampuan mereka melakukan pilihan yang tepat sesuai kehendak dan kebutuhan pribadi.
- d. Pendidikan konsumen.
- e. Tersedianya upaya ganti rugi yang efektif.
- f. Kebebasan untuk membentuk organisasi konsumen atau organisasi lainnya yang relevan dan memberikan kesempatan pada organisasi tersebut untuk menyuarakan pendapatnya dalam proses pengambilan keputusan yang menyangkut kepentingan mereka.

Dengan adanya perlindungan konsumen maka segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Sehingga pelaku usaha tidak sewenang-wenang yang selalu merugikan konsumen, maka dengan adanya perlindungan konsumen ini dapat menuntut jika ternyata hak-haknya telah dirugikan atau dilanggar oleh pengembang.

## 5. Teori Perjanjian

Hakikat dari pengertian perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa:

*“suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”*

Dalam suatu perjanjian terdapat kesepakatan diantara kedua belah pihak yang dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis yang di dalamnya terdapat adanya hak dan kewajiban yang dijamin oleh hukum bagi kedua pihak yang mengadakan perjanjian

dimana pihak yang satu berhak menuntut hak kepada pihak lain dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi kewajiban tersebut. Suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang meliputi; kesepakatan, kecakapan, hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang. Dengan terpenuhinya syarat sahnya perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut menjadi sah, mengikat dan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Adapun syarat sahnya Perjanjian:

1. Kesepakatan

Kesepakatan merupakan persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.

2. Kecakapan

Kecakapan para pihak atau cakap menurut hukum dalam pengertian bahwa pihak-pihak yang melakukan perjanjian adalah orang yang sudah dewasa (telah mencapai 21 tahun atau sudah kawin) dan memiliki akal sehat.

3. Syarat Perihal Tertentu

Menurut Pasal 1330 KUH Perdata suatu hal (objek) tertentu dalam suatu perjanjian dapat berupa benda berwujud maupun benda tidak berwujud. Suatu perjanjian harus mempunyai pokok (wajib) suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya, sedangkan mengenai jumlahnya, dapat ditentukan pada waktu dibuat perjanjian, asakan nanti dapat dihitung atau ditentukan jumlahnya.

4. Kausa yang Halal atau Sebab yang tidak dilarang

Kausa yang halal menggambarkan tujuan yang hendak dicapai, oleh para pihak, yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.<sup>29</sup>

Menurut Pasal 1338 KUH Perdata menjelaskan bahwa:

“semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan ini tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-Undang”. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.<sup>30</sup>

Dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian terdapat kesepakatan diantara kedua belah pihak yaitu pengembang dan konsumen, dimana konsumen berhak menuntut hak kepada pengembang jika merasa dirugikan dan pengembang yang berkewajiban memenuhi kewajiban tersebut. Suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian agar menjadi sah, mengikat dan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Wanprestasi

Wanprestasi (*default atau non-fulfiment*, ataupun yang disebut juga dengan istilah *breach of contract*) yang dimaksudkan adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak atau perjanjian terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.

---

<sup>29</sup> Galuh Puspitaningrum, *Hukum Perjanjian yang dilarang dalam persaingan usaha*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2015, hlm. 59.

<sup>30</sup> *Ibid*, hlm. 62.

Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak 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.

Tindakan wanprestasi ini dapat terjadi karena :

- 1) Kesengajaan
- 2) Kelalaian; dan
- 3) Tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan atau kelalaian).<sup>31</sup>

Akibat adanya wanprestasi ada yaitu :

- 1) Perikatan tetap ada

Kreditur masih dapat menuntut kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Di samping itu, kreditur berhak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya. Hal ini disebabkan kreditur akan mendapatkan keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.

- 2) Menurut Pasal 1243 KUH Perdata debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur.
- 3) Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari

---

<sup>31</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2015, hlm.69.



pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.

- 4) Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdata.<sup>32</sup>

## G. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara-cara ilmiah untuk mendapatkan data yang valid, dengan tujuan dapat ditemukan, dikembangkan dan dibuktikan suatu pengetahuan tertentu, sehingga pada gilirannya dapat digunakan untuk memahami, memecahkan dan mengantisipasi masalah. Dalam penulisan skripsi ini, metode penelitian yang dilakukan yaitu:

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dipakai dalam permasalahan ini adalah hukum empiris. Penelitian hukum empiris didasarkan dengan melihat suatu kenyataan hukum didalam masyarakat dan melihat aspek-aspek hukum dalam interaksi sosial di masyarakat, dan berfungsi sebagai penunjang untuk mengidentifikasi dan mengklarifikasi temuan bahan nonhukum bagi keperluan penelitian atau penulisan hukum.<sup>33</sup>

Penelitian Empiris atas hukum akan menghasilkan teori-teori tentang eksistensi dan fungsi hukum dalam masyarakat, berikut perubahan-perubahan yang terjadi dalam proses-proses perubahan sosial.<sup>34</sup> Sumber data yang digunakan dalam penelitian empiris

---

<sup>32</sup> Salim H.S, *Op.Cit.* Hlm. 99.

<sup>33</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika Cetakan ke dua, Jakarta, 2010, hlm. 105.

<sup>34</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 78.

adalah data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat atau lapangan (data primer) dan data yang diperoleh dari bahan pustaka (data sekunder), yaitu.<sup>35</sup>

#### 1. Data Primer

Merupakan data yang berhubungan dengan objek penelitian yaitu tentang pertanggungjawaban perdata pengembang atas kerugian konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian jual-beli rumah. Data yang diperoleh langsung dari sumbernya melalui wawancara langsung dengan pihak developer perumahan.

#### 2. Data Sekunder

Merupakan data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, literatur, peraturan Perundang-undangan dan lain-lain yang berhubungan dengan masalah yang hendak dibahas.<sup>36</sup> Penulis dalam penelitian ini menggunakan 3 (tiga) bahan hukum sebagai berikut :

##### **a. Bahan Penelitian**

Penelitian ini termasuk jenis penelitian yuridis normatif sehingga bahan hukum yang digunakan yaitu:

##### 1) Bahan Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas atau bersifat bagi setiap orang, yaitu:

a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

b) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;

---

<sup>35</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum, cet.3*, Universitas Indonesia (UI-Pres), Jakarta, 2007, hlm. 51.

<sup>36</sup> Zainuddin Ali, *Op.cit*, hlm. 175.

c) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

d) Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 62/PDT.G/2011/PN.Dpk

## 2) Bahan Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang terdiri dari buku-buku teks (*text books*) yang ditulis para ahli hukum yang berpengaruh, jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, yurisprudensi, dan hasil-hasil simposium mutakhir yang berkaitan dengan topik penelitian.

## 3) Bahan Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum penunjang yang ada hakikatnya mencakupi hukum primer dan sekunder, beberapa acuan di bidang hukum (abstraksi peraturan perundang-undangan, ensiklopedia hukum dan kamus hukum) dan di luar bidang hukum (politik, ekonomi dan sosiologi).

## 2. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*), yaitu pendekatan yang digunakan untuk mengkaji dan menganalisis semua Peraturan Perundang-Undangan yang terkait dengan permasalahan. Pada penelitian ini bahan pustaka juga merupakan data dasar yang digolongkan dalam data sekunder. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan kasus (*Case Approach*), pendekatan kasus bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Terutama mengenai

kasus-kasus yang telah diputus sebagaimana yang dapat dilihat dalam yurisprudensi terhadap perkara-perkara yang menjadi fokus penelitian, yaitu perkara perdata.<sup>37</sup>

### **3. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian dalam skripsi ini yaitu pada Perumahan Elmerald Residence di kota Palembang.

### **4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

- a. Untuk data lapangan digunakan teknik pengumpulan data dengan cara wawancara, melakukan wawancara secara langsung dengan informan yang dalam hal ini adalah pihak-pihak yang terlibat. Sehingga menghasilkan keterangan dan informasi yang akurat terkait dengan skripsi yang akan diteliti;
- b. Untuk data kepustakaan (*Library Research*), dengan mencari dan mengumpulkan bahan dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata serta Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan tanggung jawab pengembang kepada konsumen atas kerugian akibat wanprestasi. Penulis juga akan melakukan studi kepustakaan melalui buku-buku, jurnal, maupun sumber tertulis lainnya baik yang tercetak maupun elektronik yang berkaitan dengan penelitian ini.<sup>38</sup>

### **5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum**

Dalam pengolahan bahan hukum, diolah dengan cara menginventarasi dan mengklasifikasi Peraturan Perundang-Undangan seperti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang yang relevan terkait dengan perjanjian jual beli rumah.

---

<sup>37</sup> Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2006), hlm. 295.

<sup>38</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika Cetakan kedua, Jakarta, 2010, hlm. 105.

Setelah memperoleh bahan-bahan hukum dari hasil kepustakaan, maka selanjutnya dilakukan pengolahan bahan hukum yang didapat dengan cara mengadakan sistemasi terhadap bahan-bahan hukum tersebut dalam dua tataran, yaitu:

- 1) Tataran Teknis, pengolahan bahan hukum yang dilakukan dengan menghimpun, menata, dan memaparkan peraturan hukum hierarki sumber hukum untuk membangun landasan legitimasi dalam menafsirkan peraturan hukum dengan menerapkan metode logika, sehingga tertatadalam suatu sistem yang koheren.
- 2) Tataran Teleologis, pengolahan bahan hukum yang dilakukan dengan melakukan sistemasi peraturan hukum berdasarkan substansi hukum, dengan cara memikirkan, menata ulang dan menafsirkan material yuridis dalam perspektif teleologis sehingga menghasilkan suatu sistem yang jelas dan berkembang dengan cara menerapkan metode teleologis sebagai patokan sistematisasi internalnya.<sup>39</sup>

## 6. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis bahan hukum dilakukan dengan menganalisis bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan dan diolah dengan cara analisis dan penafsiran hukum, sebagai berikut:

### a. Penafsiran Gramatikal

Penafsiran gramatikal adalah Penafsiran yang menekankan pada makna teks yang di dalamnya terdapat kaidah hukum yang dinyatakan. Penafsiran Undang-Undang menurut arti perkataan (istilah) yang artinya antara bahasa dengan hukum terdapat hubungan yang saling berkaitan. Bahasa merupakan alat satu-satunya yang dipakai pembuat Undang-Undang untuk menyatakan kehendaknya. Oleh sebab itu,

---

<sup>39</sup> Marck Van Hoecke, dalam Bernard Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hlm.39.

pembuat Undang-Undang untuk menyatakan kehendaknya secara jelas dan penggunaan kata yang tepat.<sup>40</sup> Kaitannya dengan penelitian ini, penafsiran gramatikal berguna untuk memberikan pemahaman atas suatu makna teks Pasal yang berkaitan dengan perjanjian jual beli rumah.

b. Penafsiran Sistematis atau Logis

Penafsiran ini merupakan metode penafsiran terhadap Peraturan Perundang-Undangan dengan menghubungkannya dengan peraturan hukum atau Undang-Undang lain atau dengan keseluruhan sistem hukum. Menafsirkannya tidak boleh menyimpang atau keluar dari sistem Peraturan Perundang-Undangan atau sistem hukum.<sup>41</sup>

Dengan menggunakan penafsiran ini, maka peneliti dapat mengaitkan isu hukum penelitian ini yaitu tentang perjanjian jual beli rumah yang relevan terkait dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan atau dengan ilmu hukum lain yang secara langsung ataupun tidak langsung berkaitan dengan penelitian ini.

c. Penafsiran Otentik atau Penafsiran Secara resmi

Pada tafsiran ini yaitu pembuat Undang-Undang memberikan tafsiran tentang arti atau istilah yang digunakannya di dalam Peraturan Perundang-Undangan yang dibuatnya. Penggunaan tafsiran ini berguna bagi peneliti untuk mendapatkan penafsiran secara resmi yang dibuat oleh pembentuk Undang-Undang, sehingga

---

<sup>40</sup> Ph. Visser't Hooft, *Penemuan Hukum*, judul asli *Rechtsvinding*, diterjemahkan oleh B. Arief Sidharta, (Bandung: Laboratorium Hukum FH Univ. Parahiayangan, 2001), hlm.25.

<sup>41</sup> Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty,1996),hlm. 56.

didapatkan batasan-batasan yang baku untuk dapat dilakukan penelitian terhadap perjanjian jual beli rumah.<sup>42</sup>

d. Penafsiran Histories

Penafsiran ini merupakan penafsiran Undang-Undang menurut sejarah. Setiap pengaturan dapat dilihat sebagai salah satu langkah dalam perkembangan masyarakat, yang maknanya dapat dijelaskan dengan meneliti langkah-langkah sebelumnya.<sup>43</sup> Penafsiran ini berguna untuk memberikan masukan-masukan terhadap Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berkaitan dengan perjanjian jual beli rumah.

e. Penafsiran Teleologis

Menafsirkan Undang-Undang dengan cara tertentu sehingga Undang-Undang tersebut dapat dijalankan sesuai dengan keadaan sekarang yang ada di dalam masyarakat, atau biasa disebut dengan penafsiran sosiologis atau penafsiran teleologis. Setiap penafsiran Peraturan Perundang-Undangan yang dimulai dengan penafsiran gramatikal maka harus diakhiri dengan penafsiran sosiologis. Apabila tidak demikian, maka keputusan yang dibuat tidak sesuai dengan keadaan yang benar-benar hidup dalam masyarakat. Melalui penafsiran ini, hakim dapat menyelesaikan adanya perbedaan antara sifat positif dari hukum dengan kenyataan hukum yang ada, sehingga penafsiran teleologis atau sosiologis menjadi sangat penting.<sup>44</sup>

---

<sup>42</sup> *Ibid.*, 56-57

<sup>43</sup> *Ibid.*, hlm.58-59

<sup>44</sup> *Ibid.*, hlm.60.

Dengan penafsiran teleologis ini, maka akan dilihat maksud dan tujuan dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berkaitan dengan penelitian perjanjian jual beli rumah.

f. Penafsiran Futuristik

Penafsiran futuristik adalah penafsiran terhadap suatu Undang-Undang yang menyangkut pembangunan hukum di masa depan.<sup>45</sup> Penafsiran ini memberikan kemudahan bagi penelitian dalam perjanjian jual beli rumah, untuk melakukan pengembangan dan menemukan rumusan hukum yang efektif dan efisien, sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi konsumen perumahan.

Selain penjelasan diatas, analisis bahan hukum juga dapat dilakukan dengan konstruksi hukum, yaitu:

- a. Analogi (*Analogis*), merupakan perluasan berlakunya kaidah Undang-Undang dengan memberlakukan suatu ketentuan dalam suatu Undang-Undang yang lain terhadap peristiwa dalam suatu Undang-Undang yang bersangkutan. Terhadap peristiwa tersebut, maka diberlakukannya ketentuan Undang-Undang yang lain tadi dengan peristiwa yang ketentuannya tidak ada dalam Undang-Undang.
- b. Pengalusan Hukum (*Rechtsverfinning*), adalah penghalusan terhadap berlakunya suatu kaidah Undang-Undang.<sup>46</sup>
- c. Penggunaan *Argumentum a Contrario*, yaitu penafsiran Undang-Undang yang didasarkan atas pengingkaran, artinya berlawanan pengertian antara persoalan

---

<sup>45</sup>Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, Bandung: (PT. Alumni,2006) hlm.41.

<sup>46</sup> Saut P. Panjaitan, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum: Asas, Pengertian, dan Sistematika*, (Palembang: Penerbit Universitas Sriwijaya,1998), hlm.158-159.



yang dihadapi dengan persoalan yang diatur dalam suatu Pasal dalam Undang-Undang.<sup>47</sup>

## 7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Dalam penarikan ini hendaknya menggunakan metode penalaran yang benar. Metode penalaran pada umumnya menggunakan prosedur deduktif dan induktif. Amiruddin dan Zaenal berpendapat bahwa “Suatu analisis yuridis normatif, pada hakikatnya menekankan kepada metode deduktif sebagai pegangan utama, dan metode induktif sebagai tata kerja penunjang”.<sup>48</sup>

Dari penjelasan di atas, maka penelitian ini menggunakan metode deduktif adalah konkretisasi (hukum), dan norma-norma hukum yang dirumuskan secara umum dalam aturan-aturan positif, kemudian dikonkritisasi dan diterapkan untuk penyelesaian persoalan hukum konkret yang dihadapi, sehingga diperoleh kesimpulan sebagai jawaban dari permasalahan hukum dalam penelitian ini. Penarikan kesimpulan yang berpangkal pada suatu kasus atau peristiwa umum yang menjadi kesimpulan yang ruang lingkungannya lebih bersifat individual atau khusus.<sup>49</sup>

## H. Sistematika Penulisan

Agar skripsi ini dapat tersusun secara teratur dan berurutan sesuai dengan apa yang hendak dituju dan dimaksud dengan judul skripsi, maka dalam sub bab ini penulis akan membuat sistematika sebagai berikut :

### BAB I PENDAHULUAN

---

<sup>47</sup> R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2002), hlm.115.

<sup>48</sup> Amiruddin dan Zaenal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm. 166.

<sup>49</sup> *Ibid.*, hlm.167.

Dalam bab ini penulis akan mengemukakan tentang latar belakang masalah, permasalahan, tujuan penulisan, manfaat penulisan, metode penelitian, keaslian penulisan, dan sistematika penulisan.

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini penulis menguraikan yang pertama adalah kerangka teori yang menjadi literatur pendukung dalam memecahkan masalah yang diangkat dalam penulisan hukum ini, yang meliputi tinjauan umum perjanjian, tinjauan tentang hukum perlindungan konsumen, tinjauan tentang konsumen, tinjauan tentang pengembang atau developer dan tanggung jawabnya, tinjauan tentang hukum perumahan, dan tinjauan tentang perjanjian jual beli antara konsumen dengan pengembang, tinjauan mengenai kerugian akibat wanprestasi.

## BAB III PEMBAHASAN

Dalam bab ini penulis akan menguraikan hasil penelitian yang diperoleh berupa pembahasan tentang informasi yang diterbitkan dan diberikan oleh pengembang kepada konsumen perumahan, informasi yang diterbitkan dan diberikan oleh pengembang sudah memenuhi atau belum memenuhi kaidah-kaidah Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta tanggung jawab pengembang Perumahan atas ketidaksesuaian antara informasi yang diberikan dengan kenyataan yang diperoleh konsumen perumahan.

## BAB IV PENUTUP

Dalam bab ini berisi kesimpulan dari pembahasan sebelumnya dan merupakan jawaban dari pokok permasalahan yang telah disampaikan sebelumnya. Dalam bab ini juga berisi saran-saran yang penulis rasa dapat bermanfaat bagi setiap pihak untuk memberikan pencerdasan bagi masyarakat Indonesia kedepannya.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-buku

- A Hakim, 1999. *Perlindungan Hukum*. UGM, Yogyakarta.
- Abdulkadir Muhammad. 2010. *Hukum Perusahaan Indonesia*. Bandung. Citra Aditya Bakti
- Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum*, Gunung Agung, Jakarta.
- Adi Nugroho, Susanti, 2008. *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau Dari Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya*, Cet .I , Jakarta : Kencana.
- Adrian Sutedi, 2008. *Tanggung Jawab Produk Dalam Hukum Perlindungan Konsumen, Ghalia Indonesia*, Bogor.
- Ali, Zainuddin. 2010. *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika Cetakan Kedua, Jakarta.
- Amiruddin dan Zaenal Asikin. 2010. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Rajawali Pers: Jakarta.
- Azheri, Busyra. 2011. *Corporate Social Responsibility: Dari Voluntary Menjadi Mandatory*. Jakarta: Raja Grafindo Pers
- Badruzaman , Mariam Darus , 2005. *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung : Alumni.
- Budihardjo, Eko. 2009. *Perumahan dan Permukiman di Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Casnadi M, Baihaqi. 2014. *Rahasia Membeli Rumah Tanpa Modal*. Jakarta: Dan Idea.
- Dalem Jagat Krisno, A.A., Mei 2015, *Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah, Jurnal Hukum, Kerta Semaya*, Vol. 03, No. 04.
- Fuady, Munir. 2008. *Pengantar Hukum Bisnis: Menata Bisnis Modern di Era Global*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti
- Fuady, Munir. 2015. *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Hadjon , Philipus M. 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia. Sebuah Studi Tentang Prinsip-prinsipnya. Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, PT Bina Ilmu, Surabaya.
- Harjono. 2006. *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Yang Menderita Kerugian Dalam Transaksi Properti Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen (Studi Pada Pengembang Perumahan PT. Fajar Bangun Raharja Surakarta*. Yustisia Edisi Nomor 68

- Hartono Sunaryati. 2006. *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, PT. Alumni:Bandung.
- Hernoko, Agus Yudha. 2011. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana.
- Hoecke Marck Van. 2002. dalam Bernard Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*. Mandar Maju: Bandung.
- Hoof Ph. Visser't. *Penemuan Hukum*. 2001. judul asli *Rechtsvinding*, diterjemahkan oleh B. Arief Sidharta. Bandung: Laboratorium Hukum FH Univ. Parahiayangan: Bandung.
- HR, Ridwan, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- H.S, Salim. 2004. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ibrahim Johnny. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing: Malang.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2010. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Kelsen, Hans (a) , 2007, sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of law and State* , Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik, BEE Media Indonesia, Jakarta.
- Kelsen, Hans (b), 2006. *sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, Teori Hukum Murni Nuansa & Nusa Media*, Bandung.
- Kristiyanti, Celina Tri Siwi. 2009. *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika: Jakarta.
- Maslow, Abraham H. 2010. *Motivation and Personality*. Rajawali, Jakarta.
- Mertokusumo Sudikno.1996. *Penemuan Hukum: Suatu Pengantar*. Liberty; Yogyakarta.
- Miru, Ahmadi. 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Miru, Ahmadi. 2011. *Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum bagi Pembeli di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Miru, Ahmadi dan Sutarman Yodo. 2011 *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Panjaitan Saut P. 1998, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum: Asas, Pengertian, dan Sistematika*, Universitas Sriwijaya: Palembang.
- Puspitaningrum, Galuh. 2015. *Hukum Perjanjian yang dilarang dalam persaingan usaha*, Yogyakarta: Aswaja Pressindo.

- Rahardjo, Handri, 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Rahardjo, Satjipto. 2012, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rasjidi, Lili dan I. B. Wyasa Putra, 2003, *Hukum Sebagai Suatu Sistem Remaja* Rosdakarya, Bandung.
- Sastra M., Suparno dan Endy Marlina. 2006. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta: Andi.
- Satrio, J. 1999. *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*. Bandung: PT Alumni.
- Shidarta, 2000. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Grasindo: Jakarta.
- Soekanto, Soerjono. 1999. *Penegakkan Hukum*, Bandung: Binacipta.
- Soeroso, R. 2002. *Pengantar Ilmu Hukum*. Sinar Grafika: Jakarta.
- Tobing, Rudyanti Dorotea. 2015, *Hukum Konsumen*. Masyarakat. Yogyakarta: Laksbang Mediatama.
- Winanto, 2005, *Asas Keadilan dalam Hukum Perjanjian berdasarkan KUH Perdata*, Bina Cipta, Jakarta.
- Zulham. 2013. *Hukum Perlindungan Pembeli*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188).

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 3821).

### **INTERNET**

- Soemali, *Hubungan Antara Konsumen dan Produsen*, <[www.soemali.dosen.narotama.ac.id](http://www.soemali.dosen.narotama.ac.id)> ,diakses pada 19 November 2019.
- <https://radarkepri.com/pengembang-perumahan-batam-nirwana-residence-tipu-konsumennya/> diakses pada tanggal 21 Desember 2019.