

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI APARTEMEN  
MELALUI PERUSAHAAN PERANTARA PENJUALAN PROPERTI  
YANG WANPRESTASI DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 8  
TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN**

**(Skripsi)**

**Oleh**

**ARIC MAULANA  
NPM 1742011022**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2022**

## **ABSTRAK**

### **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI APARTEMEN MELALUI PERUSAHAAN PERANTARA PENJUALAN PROPERTI YANG WANPRESTASI DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN**

**Oleh :  
ARIC MAULANA**

Pada saat ini, apartemen menjadi salah satu alternatif sebagai tempat tinggal dan dapat diperoleh dengan pemindahan hak antara lain jual-beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, dan hibah. Pelaksanaan jual-beli apartemen ini dilakukan dengan cara memesan atau indent terlebih dahulu yang kemudian dituangkan dalam bentuk perikatan pendahuluan atau perikatan jual beli yang lebih dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai pedoman untuk mengamankan kepentingan para pihak. Sebelum membeli apartemen, calon pembeli biasanya mencari berbagai informasi mengenai apartemen, mulai dari harga, prosedur pembayaran, tanggung jawab calon pembeli dan penjual dan sebagainya. Hal ini karena nilai barang suatu apartemen umumnya sangat mahal sehingga calon pembeli tidak ingin kecewa dan mengharapkan biaya dikeluarkan nilainya sebanding dengan produk yang akan dibayarkan bahkan menguntungkan dari segi investasi, serta dapat memberikan keamanan dan kenyamanan sesuai yang diharapkan. Namun, terdapat suatu persoalan dalam masyarakat manakala obyek dalam jual beli apartemen telah diserahkan ternyata kualitasnya tidak sesuai dengan yang diharapkan konsumen berdasarkan perjanjian yang dipromosikan dalam brosur.

Jenis penelitian yang digunakan adalah normatif yang dilengkapi oleh data-data primer. Tipe penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian deskriptif. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah normatif terapan. Sumber dan jenis data yang digunakan adalah jenis data primer, jenis data sekunder, jenis data tersier.

Hasil penelitian dan pembahasan menjelaskan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli apartemen yang mengalami kerugian atas suatu perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh pelaku usaha telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 pasal 8 ayat 1 huruf (f) dan pasal 9 ayat 1 huruf (f) tentang perlindungan konsumen maka konsumen berhak menuntut atas perbaikan pihak pelaku usaha sejauh kerusakan tersebut masih bisa diperbaiki. Sebagai pelaku usaha tentunya wajib memberikan tanggungjawab terhadap konsumennya apabila terjadi suatu wanprestasi yang secara disengaja maupun tidak disengaja. Tanggungjawab yang dimaksud adalah menanggung kerugian atau mengganti rugi yang dialami oleh konsumen dalam bisnis jual beli apartemen.

**Kata Kunci: Perlindungan Konsumen, Tanggung Jawab, Apartemen**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI APARTEMEN  
MELALUI PERUSAHAAN PERANTARA PENJUALAN PROPERTI YANG  
WANPRESTASI DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN  
1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN**

**Oleh**

**ARIC MAULANA  
NPM 1742011022**

**Skripsi**

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar  
SARJANA HUKUM**

**Pada  
Bagian Hukum Keperdataan  
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2022**

Judul Skripsi : **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI APARTEMEN MELALUI PERUSAHAAN PERANTARA PENJUALAN PROPERTI YANG WANPRESTASI DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN**

Nama Mahasiswa : **Aric Maulana**

Nomor Pokok Mahasiswa : **1742011022**

Bagian : **Hukum Keperdataan**

Fakultas : **Hukum**



**1. Komisi Pembimbing**

**Ahmad Zazili, S.H., M.H.**  
NIP 197404132005011001

**Dita Febrianto, S.H., M.Hum**  
NIP 198401302008011001

**2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan**

**Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.**  
NIP 196012281989031001

**MENGESAHKAN**

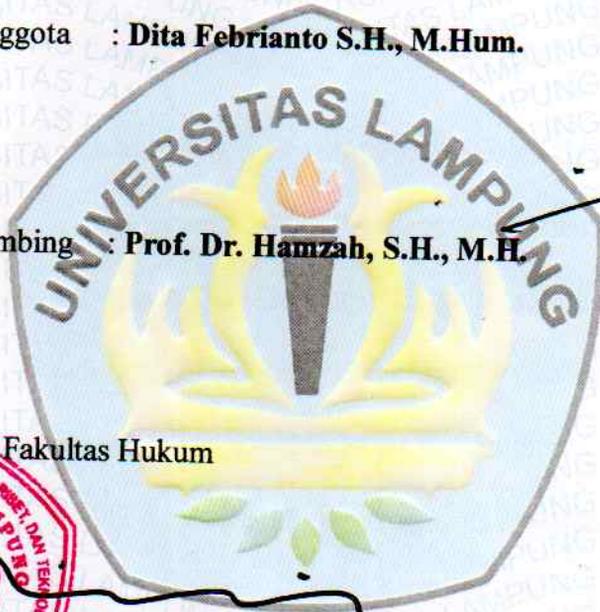
1. Tim Penguji

Ketua : **Ahmad Zazili S.H., M.H.**

Sekretaris/Anggota : **Dita Febrianto S.H., M.Hum.**

Penguji

Bukan Pembimbing : **Prof. Dr. Hamzah, S.H., M.H.**



*(Handwritten signatures of Ahmad Zazili S.H., M.H., Dita Febrianto S.H., M.Hum., and Prof. Dr. Hamzah, S.H., M.H.)*

2. Dekan Fakultas Hukum



**Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S.**

NIP 19641218 198803 1 002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 21 November 2022

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Aric Maulana

NPM : 1742011022

Bagian : Perdata

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Apartemen Melalui Perusahaan Perantara Penjualan Properti Yang Wanprestasi Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen” adalah benar-benar hasil karya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 27 Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Surat Keputusan Rektor Nomor 3187/H26/DT/2010.

Bandar Lampung, 21 November 2022



Aric Maulana

NPM 1742011022

## RIWAYAT HIDUP



Bernama lengkap Aric Maulana. Penulis dilahirkan di Lampung pada tanggal 03 Maret 1999, merupakan anak ke dua dari dua bersaudara dari pasangan Bapak Bekkov Aryadi, S.E. dan Ibu Leni Maila S.H. Penulis mengawali pendidikan di Taman Kanak-Kanak Dewi Sartika Metro, Lampung yang diselesaikan pada tahun 2005, Sekolah Dasar ditempuh di SD 4 Lubuklinggau diselesaikan pada tahun 2011, Sekolah Menengah Pertama ditempuh di SMP Negeri 24 Bandar Lampung dan diselesaikan pada tahun 2014, dan menyelesaikan pendidikan di Sekolah Menengah Atas di SMA Negeri 12 Bandar Lampung pada tahun 2017. Pada Tahun 2017. Penulis terdaftar sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui seleksi penerimaan Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SBMPTN). Penulis mengikuti kegiatan di bidang akademik seperti mengikuti kegiatan Kuliah Kerja Nyata selama 40 hari ditempatkan di Desa Sribasuki, Kecamatan Batanghari, Kabupaten Lampung Timur.

Selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung, Penulis juga aktif mengikuti di lingkup universitas dan fakultas. Pada organisasi tingkat universitas, penulis aktif pada organisasi Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia (PMII) Universitas Lampung. Pada organisasi tingkat fakultas, penulis aktif di Himpunan Mahasiswa Hukum Perdata (HIMA PERDATA) pada periode 2020.

## **MOTTO**

“Proses sama pentingnya dibandingkan hasil. Hasilnya nihil tak apa. Yang penting sebuah proses telah dirancang dan dilaksanakan.”

**(Sujiwo Tedjo)**

“Pendidikan adalah senjata yang paling mematikan di dunia karena dengan pendidikan, kamu dapat mengubah dunia.”

**(Nelson Mandela)**

## **PERSEMBAHAN**

Segala puji syukur kepada Allah SWT berkat rahmat, karunia, kesehatan, hidayah yang diberikan Shalawat teriring salam kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, suri tauladan *Akhlaqul Kharimah* dengan segala kerendahan hati, saya persembahkan skripsi ini kepada:

Kedua orang tuaku, Bapak Bekkov Aryadi dan Ibu Leni Maila yang selama ini mengajarkanku banyak hal akan arti hidup, mengajarkanku arti kesabaran dan keikhlasan, memberikan pengorbanan dalam banyak hal kepada diriku, memberikan semangat, cinta dan kasih sayang setulus hati, dan selalu memberikan doa yang terbaik agar aku bisa menjadi orang yang berada di jalan yang benar hingga saat ini sampai kelak menuju keberhasilan yang sesungguhnya.

Serta Abangku Axei Benafif yang selalu memberikan semangat, kasih sayang, dan semoga kelak kita dapat menjadi orang sukses yang membanggakan untuk bapak dan ibu.

## SANWACANA

Puji syukur Penulis ucapkan atas kehadiran Allah Subhanahu Wa Ta'ala, Rabb semesta alam, yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, karena dengan kehendak-Nya Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Apartemen Melalui Perusahaan Perantara Penjualan Properti Yang Wanprestasi Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen”**, sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung. Penyelesaian skripsi ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan dan saran dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
2. Bapak Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata, yang telah meluangkan waktu untuk memberikan masukan, saran dan pengarahan kepada penulis dalam upaya penyusunan skripsi ini.
3. Ibu Dewi Septiana, S.H., M.H. selaku Sekretaris Bagian Hukum keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung
4. Bapak Ahmad Zazili, S.H., M.H. selaku Pembimbing I yang banyak membantu penulis dengan penuh kesabaran, meluangkan waktu untuk membimbing, memberikan masukan, motivasi dan mengarahkan penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.

5. Bapak Dita Febrianto, S.H., M.Hum. selaku pembimbing II yang banyak membantu penulis dengan penuh kesabaran, meluangkan waktu untuk membimbing, memberikan masukan, motivasi dan mengarahkan penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
6. Bapak Prof. Dr. Hamzah, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas I, yang telah memberikan masukan, kritik, dan saran yang sangat membangun dalam penulisan skripsi ini.
7. Ibu Nenny Dwi Ariani, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas II, yang telah memberikan masukan, kritik, dan saran yang sangat membangun dalam penulisan skripsi ini.
8. Ibu Yennie Agustin Mahroennisa Rasyid, S.H, M.H., selaku Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis selama menjalankan studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung.
9. Segenap jajaran Dosen dan *civitas* Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah memberikan banyak ilmu pengetahuan yang bermanfaat serta dengan senang hati membina dan membuka jalan kepada penulis untuk mendalami IlmuHukum selama menempuh perkuliahan;
10. Seluruh dosen dan karyawan yang bertugas di Fakultas Hukum Universitas Lampung, khususnya Dosen Bagian Hukum Keperdataan yang selama ini telah mengabdikan dan mendedikasikan dirinya untuk memberikan ilmu dan bantuan secara teknis maupun administratif yang diberikan kepada Penulis selama menyelesaikan studi
11. Bapak Muhammad Zaki selaku karyaan PT. Raywhite lampung Morotai yang

telah meluangkan waktunya untuk melakukan wawancara serta memberikan masukan yang sangat membangun dalam penulisan skripsi ini.

12. Untuk teman-temanku selama kuliah, Ridho Rahmanda Putra S.H. , Rahmad Ardiansyah S.H. , Eko Pambudi S.H. , Rizki Hadi Subagio S.H. , Guntur Wahid Hariyadi S.H. , Yurisca Cahyani Safitri S.H. , yang telah membantu dan memberikan dukungan, semangat, serta masukan dalam menyelesaikan tugas akhir skripsi, terimakasih atas doa dan bantuannya.

13. Almamater tercinta, Universitas Lampung.

Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per-satu yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini, terima kasih atas semua bantuan dan dukungannya. Semoga Allah SWT memberikan balasan atas segala jasa dan budi baik yang telah diberikan kepada Penulis. Akhir kata, Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini jauh dari kata sempurna, meskipun begitu Penulis berharap semoga dapat bermanfaat dan menjadi ladang amal pengetahuan bagi pembaca, khususnya bagi penulis dalam mengembangkan dan mengamalkan ilmu pengetahuan serta menambah wawasan keilmuan pada umumnya dan ilmu hukum khususnya hukum perdata.

Bandar Lampung, 21 September 2022

Penulis,

**Aric Maulana**

## DAFTAR ISI

|  | <b>Halaman</b> |
|--|----------------|
| <b>COVER</b>   |                |
| <b>ABSTRAK</b> .....   | <b>ii</b>      |
| <b>HALAMAN JUDUL</b> .....   | <b>iii</b>     |
| <b>MHALAMAN PERSETUJUAN</b> .....                                    | <b>iv</b>      |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....                                      | <b>v</b>       |
| <b>LEMBAR PERNYATAAN</b> .....                                       | <b>vi</b>      |
| <b>RIWAYAT HIDUP</b> .....   | <b>vii</b>     |
| <b>MOTTO</b> .....   | <b>viii</b>    |
| <b>PERSEMBAHAN</b> .....   | <b>ix</b>      |
| <b>SANWACANA</b> .....   | <b>x</b>       |
| <b>DAFTAR ISI</b> .....  | <b>xiii</b>    |
| <b>BAB I. PENDAHULUAN</b> .....                                      | <b>1</b>       |
| A. Latar Belakang .....  | 1              |
| B. Rumusan Masalah .....   | 5              |
| C. Ruang Lingkup.....  | 5              |
| D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....                              | 5              |
| <b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA</b> .....                                | <b>7</b>       |
| A. Pengertian Perlindungan Hukum .....                               | 7              |
| B. Tinjauan Umum Konsumen atau Pengguna Jasa .....                   | 9              |
| C. Pengertian dan Asas Perjanjian.....                               | 13             |
| D. Pengertian Jual Beli Dalam Hukum Perlindungan Konsumen .....      | 16             |
| E. Syarat-Syarat Jual-Beli.....                                      | 17             |
| F. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Menurut Hukum Perdata ..... | 19             |
| G. Pengertian Properti.....  | 22             |
| H. Pengertian Perusahaan Properti .....                              | 26             |
| I. Pengertian Wanpresetasi .....                                     | 29             |
| J. PengertianTanggung Jawab .....                                    | 32             |
| K. Kerangka Pikir .....  | 35             |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>BAB III. METODE PENELITIAN .....</b>  | <b>37</b> |
| A. Jenis Penelitian.....   | 37        |
| B. Tipe Penelitian .....   | 37        |
| C. Pendekatan Masalah.....   | 38        |
| D. Sumber dan Jenis Data .....   | 38        |
| E. Metode Pengumpulan Data .....   | 40        |
| F. Metode Pengolahan Data.....   | 40        |
| G. Analisis Data.....  | 41        |
| <b>BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>  | <b>42</b> |
| A. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Apartemen Melalui Perusahaan<br>Perantara Penjualan Properti Yang Wanprestasi .....                         | 42        |
| B. Pertanggungjawaban Pelaku Usaha Terhadap Pembeli apartemen Yang<br>Mengalami Kerugian Akibat Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh<br>Pengembang..... | 54        |
| <b>BAB V. PENUTUP.....</b>   | <b>78</b> |
| A. Kesimpulan.....   | 78        |
| B. Saran.....  | 79        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>  | <b>81</b> |

## **BAB I. PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pada era yang terjadi sekarang ini mencari tempat tinggal sungguh sulit apa lagi di daerah yang padat akan penduduknya sehingga orang-orang memilih mengontrak dan menyewa rumah untuk dijadikan tempat tinggal. Tetapi ada beberapa orang yang memilih menyewa apartemen dikarenakan sudah menjadi gaya hidup untuk kaum anak muda sekarang.

Pengertian apartemen menurut Joseph De Chiara & John Hancock ialah “Sebuah unit tempat tinggal yang terdiri dari kamar tidur, kamar mandi, ruang tamu, dapur, ruang santai yang berada pada satu lantai bangunan vertikal yang terbagi dalam beberapa unit tempat tinggal.” Dengan adanya penjelasan inilah orang-orang lebih memilih menyewa atau membeli apartemen tersebut.

Apartemen memiliki fungsi yaitu sebagai tempat tinggal yang nyaman dan juga terdapat fungsi pendukung yang dapat menambahkan tingkat kenyamanannya, fungsi penghubung yang biasanya ditambahkan dalam sebuah apartemen dapat berupa layanan olahraga, layanan komersial, dan layanan kesehatan.

Di era digital pada saat ini, penjualan atau penyewaan bangunan akan lebih cepat mendapatkan pembeli apa bila dipasarkan melalui media internet atau berkerjasama melalui beberapa perusahaan property contohnya seperti perusahaan property PT Ray White Indonesia. PT Ray White Indonesia merupakan agen properti yang dipimpin oleh Johann Boyke Nurtanio. Pada tahun 1997, yang

bertujuan untuk menjual atau menyewakan berbagai property yang di butuhkan oleh khalayak umum. Contohnya seperti rumah,apartemen,ruko,gedung perkantoran dan lainnya.

Pada saat ini, apartemen menjadi salah satu alternatif sebagai tempat tinggal dan dapat diperoleh dengan pemindahan hak antara lain jual-beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, dan hibah. Pelaksanaan jual-beli apartemen ini dilakukan dengan cara memesan atau indent terlebih dahulu yang kemudian dituangkan dalam bentuk perikatan pendahuluan atau perikatan jual beli yang lebih dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai pedoman untuk mengamankan kepentingan para pihak.<sup>1</sup>

Sebelum membeli apartemen, calon pembeli biasanya mencari berbagai informasi mengenai apartemen, mulai dari harga, prosedur pembayaran, tanggung jawab calon pembeli dan penjual dan sebagainya. Hal ini karena nilai barang suatu apartemen umumnya sangat mahal sehingga calon pembeli tidak ingin kecewa dan mengharapkan biaya dikeluarkan nilainya sebanding dengan produk yang akan dibayarkan bahkan menguntungkan dari segi investasi, serta dapat memberikan keamanan dan kenyamanan sesuai yang diharapkan. Dengan informasi yang jelas maka calon pembeli dapat mengambil keputusan dalam pembelian apartemen.

Jika calon pembeli sudah sepakat dengan apartemen yang ditawarkan, maka dapat terjadi kesepakatan antara calon penjual dan pembeli yang ditandai dengan

---

<sup>1</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987, hlm. 1.

Perjanjian Jual Beli.<sup>2</sup> Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas sesuatu barang, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya. Untuk terjadinya perjanjian, cukup jika kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harganya. Si penjual mempunyai dua kewajiban pokok, yaitu pertama menyerahkan barangnya serta menjamin si pembeli dapat memiliki barang itu dengan tentram, dan kedua bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Kewajiban si pembeli, membayar harga pada waktu dan di tempat yang telah ditentukan. Barang harus diserahkan pada waktu perjanjian jual beli ditutup dan di tempat barang itu berada.<sup>3</sup>

Bagi konsumen dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli memberikan jaminan bahwa apartemen tersebut tidak akan dijual kepada pihak lain oleh pelaku usaha dan akan diserahkan sesuai dengan waktu yang ditentukan.<sup>4</sup> Namun, terdapat suatu persoalan dalam masyarakat manakala obyek dalam jual beli apartemen telah diserahkan ternyata kualitasnya tidak sesuai dengan yang diharapkan konsumen berdasarkan perjanjian yang dipromosikan dalam brosur. Seharusnya perjanjian yang diberikan pelaku usaha telah memberikan kepastian dan ketersediaan fasilitas, selain itu, adanya cacat tersembunyi dalam apartemen yang diketahui setelah beberapa bulan mendiami apartemen tersebut.<sup>5</sup> Oleh karena itu, perlu adanya suatu pemaparan tentang perlindungan hukum terhadap

---

<sup>2</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 127.

<sup>3</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermasa, Jakarta, 1980, hlm. 161

<sup>4</sup> Eman Ramelan, dkk, 2014, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Strata Title/Apartemen, Laksbang Mediatama*, Yogyakarta, hlm. 23.

<sup>5</sup> Happy Susanto, 2008, *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*, Visimedia, Jakarta, hlm. 39

konsumen dalam melakukan pemesanan apartemen yang dituangkan dalam perjanjian pengikatan jual beli.

Faktor utama yang menjadi kelemahan konsumen adalah tingkat kesadaran konsumen akan haknya masih rendah. Hal ini terutama disebabkan oleh rendahnya pendidikan konsumen. Oleh karena itu, Undang-Undang Perlindungan Konsumen dimaksudkan menjadi landasan hukum yang kuat bagi pemerintah dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat untuk melakukan upaya pemberdayaan konsumen melalui pembinaan dan pendidikan konsumen.

Contoh kerugian yang di alami oleh komika Acho mengenai fasilitas Apartemen Green Pramuka pada juni 2017. Beliau mengungkapkan kekecewaannya karena pengembang tidak memenuhi janji untuk menjadikan area apartemen sebagai ruang terbuka hijau. Selain itu ketidak jelasan sertifikat juga banyak dikeluhkan para penghuni. Padahal sertifikat tersebut itu dibutuhkan jika penghuni ingin menjual atau menjadikan jaminan ke bank untuk modal usaha. Hal tersebut sangat merugikan Acho sebagai konsumen.<sup>6</sup>

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis tertarik melakukan penulisan skripsi dengan judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Apartemen Melalui Perusahaan Perantara Penjualan Properti Yang Wanprestasi DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN”**.

---

<sup>6</sup> <https://www.tabloidbintang.com/berita/peristiwa/read/82284/apa-kabar-kasus-muhadkly-acho-vs-pengembang-apartemen>, Diakses pada 30 Oktober 2017

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjabaran dari latar belakang tersebut diatas, maka permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

- a. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pembeli apartemen melalui perusahaan prantara penjualan properti yang wanprestasi?
- b. Bagaimanakah pertanggungjawaban pelaku usaha properti terhadap pembeli apartemen yang mengalami kerugian akibat wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang?

## **C. Ruang Lingkup**

Ruang lingkup ilmu dalam penelitian ini menggunakan kajian ilmu Hukum Perdata yang membahas bentuk upaya perlindungan hukum terhadap pembeli apartemen melalui perusahaan prantara penjualan property yang wanprestasi, serta pertanggungjawaban pelaku usaha properti terhadap pembeli apartemen yang mengalami kerugian akibat wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang.

## **D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Setiap kegiatan penelitian yang dilaksanakan, pada dasarnya memiliki tujuan dan kegunaan sesuai dengan topik permasalahan penelitian yang dimaksud. Adapun tujuan dan kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **1. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini yaitu :

- a. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli apartemen melalui perusahaan dalam prantara penjualan properti yang wanprestasi.
- b. Untuk mengetahui bagaimana pertanggungjawaban pelaku usaha properti terhadap pembeli apartemen yang mengalami kerugian akibat wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang.

## 2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini dibedakan ke dalam dua bentuk, yaitu :

- a. Kegunaan Teoritis, Penelitian ini berguna untuk memperluas wawasan ilmu pengetahuan penulis, khususnya di bidang kajian hukum perdata yang berhubungan dengan perlindungan hukum terhadap pembeli apartemen melalui perusahaan prantara penjualan properti yang wanprestasi.
- b. Manfaat Praktis, Hasil penulisan ini dapat dimanfaatkan untuk memberikan informasi dan gambaran kepada masyarakat pada perlindungan hukum terhadap pembeli apartemen melalui perusahaan perantara penjualan property yang wanprestasi.

## **BAB II. TINJAUAN PUSTAKA**

### **A. Pengertian Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan berbagai ancaman dari pihak manapun.

Menurut Setiono, Perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>7</sup>

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.

Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan

---

<sup>7</sup> Setiono, *Supremasi Hukum*, Surakarta: UNS, 2004, hlm. 3.

dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan perlindungan hukum adalah tempat berlindung, perbuatan (hal dan sebagainya) melindungi. Pemaknaan kata perlindungan secara kebahasaan tersebut memiliki kemiripan unsur-unsur, yaitu unsur tindakan melindungi, unsur cara-cara melindungi. Dengan demikian, kata melindungi dari pihak-pihak tertentu dengan menggunakan cara tertentu.<sup>8</sup>

Menurut Muchsin, Perlindungan Hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

1. Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.
2. Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

---

<sup>8</sup> *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*, Edisi Kedua, Cet. 1, Jakarta, Balai Pustaka, hlm. 595.

Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.

Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

## **B. Tinjauan Umum Konsumen atau Pengguna Jasa**

### **1. Pengertian Konsumen Menurut UU Nomor 8 Tahun 1999**

Pengertian mengenai perlindungan konsumen yang ditemukan di dalam berbagai literatur dan dikemukakan oleh para pakar atau ahli hukum. Menurut Mochtar Kusumaatmadja, Perlindungan Konsumen adalah keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur hubungan dan masalah penyediaan dan penggunaan produk (barang dan/ atau jasa) antara penyedia dan penggunanya dalam kehidupan masyarakat.<sup>9</sup>

Dengan adanya dasar hukum yang pasti, perlindungan terhadap hak-hak konsumen bisa dilakukan dengan penuh optimisme. Pengaturan tentang hukum perlindungan konsumen telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen disebutkan bahwa

---

<sup>9</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Pengantar Hukum Internasional*, (Bandung : Bina Cipta, 1975), hlm. 5.

Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen berupa perlindungan terhadap hak-hak konsumen, yang diperkuat melalui undang-undang khusus, memberi harapan agar pelaku usaha tidak bertindak sewenang-wenang yang merugikan hak-hak konsumen.<sup>10</sup>

Adapun tujuan penyelenggaraan, pengembangan dan pengaturan perlindungan konsumen yang direncanakan adalah untuk meningkatkan martabat dan kesadaran konsumen, dan secara tidak langsung mendorong pelaku usaha dalam menyelenggarakan kegiatan usahanya dengan penuh rasa tanggung jawab. Pengaturan perlindungan konsumen dilakukan dengan:

1. Menciptakan perlindungan konsumen yang mengandung akses dan informasi, serta menjamin kepastian hukum
2. Melindungi kepentingan konsumen pada khususnya dan kepentingan seluruh pelaku usaha pada umumnya
3. Meningkatkan kualitas barang dan pelayanan jasa
4. Memberikan perlindungan kepada konsumen dan praktik usaha yang menipu dan menyesatkan
5. Memadukan penyelenggaraan, pengembangan dan pengaturan perlindungan konsumen dengan bidang-bidang perlindungan pada bidang-bidang lainnya.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Happy Susanto, *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*, Jakarta, Visimedia, 2008, hlm. 4

<sup>11</sup> Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Kencana, 2013, hlm. 32

Kesewenang-wenangan akan mengakibatkan ketidak pastian hukum. Oleh karena itu, agar segala upaya memberikan jaminan akan kepastian hukum, 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 privat (perdata) maupun bidang Hukum Publik (Hukum Pidana dan Hukum Administrasi Negara).

## **2. Hak-Hak Konsumen**

Hak konsumen sebagaimana tertuang dalam Pasal 4 UU No. 8 Tahun 1999 adalah sebagai berikut:

- 1) Hak atas kenyamanan dan keselamatan dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa;
- 2) Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- 3) Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/jasa;
- 4) Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/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 semestinya;
- 9) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Disamping hak-hak dalam Pasal 4 juga terdapat hak-hak konsumen yang dirumuskan dalam pasal-pasal berikutnya, khususnya dalam Pasal 7 yang mengatur tentang kewajiban pelaku usaha.

Selain hak-hak yang disebutkan itu, ada juga hak untuk dilindungi dari akibat negatif persaingan curang. Hal ini berangkat dari pertimbangan, kegiatan bisnis yang dilakukan pengusaha sering dilakukan secara tidak jujur, yang dalam hukum dikenal dengan terminologi "persaingan curang" (*unfair competition*). Dalam hukum positif Indonesia, masalah persaingan curang (dalam bisnis) ini diatur secara khusus pada Pasal 382 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, selanjutnya diberlakukan juga UU No. 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktik Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat. Ketentuan-ketentuan ini sesungguhnya diperuntukkan bagi sesama pelaku usaha bukan bagi konsumen langsung. Kendati demikian, kompetisi tidak sehat di antara mereka pada jangka panjang pasti berdampak negatif bagi konsumen itu sendiri.<sup>12</sup>

### **3. Kewajiban Konsumen**

---

<sup>12</sup> Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, 2009, hlm. 32.

Adapun mengenai kewajiban konsumen dijelaskan dalam Pasal 5 UU No. 8 Tahun 1999, yakni;

- 1) Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/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.

### **C. Pengertian dan Asas Perjanjian**

Menurut Pasal 1313 KUHPerdata mengatur bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini, sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan diri kepada pihak lain. Pengertian ini sebenarnya seharusnya menerangkan juga tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri tentang sesuatu hal.<sup>13</sup>

Menurut Subekti suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana orang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu

---

<sup>13</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2008, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, Rajagrafindo Perdasas, Jakarta, hlm. 63

rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>14</sup>

#### 1. Asas Kebebasan Berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian,
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun,
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan
- d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

#### 2. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat 1 BW. Dalam pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

---

<sup>14</sup> Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, cetakan 20, Intermasa, Jakarta, hlm. 1

### 3. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

*Asas pacta sunt servanda* atau disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. *Asas pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.<sup>15</sup> *Asas pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi : “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.”

### 4. Asas Itikad Baik (*Goede Trouw*)

Asas itikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Pasal 1338 ayat (3) berbunyi : “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Asas itikad baik dibagi menjadi dua macam yaitu itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Pada itikad baik nisbi, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad baik mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.

---

<sup>15</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, cetakan 20, Jakarta: Intermasa, 2002 hlm.10

## 5. Asas Kepribadian (Personalitas)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 KUHPerduta. Pasal 1315 KUHPerduta berbunyi: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 KUHPerduta berbunyi: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”. Ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun ketentuan itu ada pengecualiannya, sebagaimana yang diintrodusir dalam Pasal 1317 KUHPerduta, yang berbunyi: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”.<sup>16</sup>

### **D. Pengertian Jual Beli Dalam Hukum Perlindungan Konsumen**

Pengertian jual beli dalam hukum perlindungan konsumen sendiri tidak dijelaskan secara langsung. Dalam sejarahnya, perlindungan konsumen pernah secara prinsipal menganut *asas the privity of contract*. Artinya, pelaku usaha hanya dapat dimintakan pertanggungjawaban hukumnya sepanjang ada hubungan kontaktual antara dirinya dan konsumen. Oleh karena itu, ada pandangan bahwa hukum perlindungan konsumen berkolerasi erat dengan hukum perikatan, khususnya

---

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

perikatan perdata.<sup>17</sup> Sebagaimana dalam hukum perlindungan konsumen, terdapat aspek hukum yang mengaturnya seperti salah satunya yaitu hukum perdata.

Istilah perjanjian jual beli berasal dari terjemahan *contract of sale*. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata. 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 KUH Perdata).<sup>18</sup>

Salim mendefinisikan perjanjian jual beli dalam bukunya yaitu sebagai suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut. Sehingga unsur-unsur yang tercantum dalam definisi tersebut adalah

1. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli;
2. adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga;
3. adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.<sup>19</sup>

#### **E. Syarat-Syarat Jual-Beli**

Sebagaimana yang diuraikan dalam definisinya, dapat diketahui bahwa jual beli merupakan salah satu bentuk dari perjanjian. Syarat-syarat sahnya suatu

---

<sup>17</sup> Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, Jakarta, PT Grasindo, 2006, hlm. 13

<sup>18</sup> Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, 2008, hlm. 48

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm. 49

perjanjian tercantum pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam pasal 1320, yaitu sebagai berikut:

Supaya terjadi perjanjian yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;<sup>20</sup>

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

“Sepakat mereka yang mengikat dirinya” berarti para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan. Kesepakatan itu harus dicapai dengan tanpa ada paksaan, penipuan, atau kekhilafan. Adanya unsur pengikat inilah yang kemudian menjadi syarat sah perjanjian.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Pasal 1330 KUHPerdata telah mengatur pihak-pihak mana saja yang boleh atau dianggap cakap untuk membuat perjanjian. Di samping itu, ada orang yang dianggap tidak cakap untuk membuat perjanjian, antara lain:

- 1) Orang yang belum dewasa.
- 2) Orang yang ditempatkan di bawah kondisi khusus (seperti cacat, gila, dinyatakan pailit oleh pengadilan, dan sebagainya).

3. Suatu hal tertentu;

“Suatu hal tertentu” berarti apa yang diperjanjikan (objek perikatannya) harus jelas. Dengan kata lain, jenis barang atau jasa itu harus ada dan nyata.

4. Suatu sebab yang halal.

---

<sup>20</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang*, hlm. 339

“Suatu sebab yang halal” berarti tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang undang-undang atau yang bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan, ataupun ketertiban umum.

#### **F. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Menurut Hukum Perdata**

Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak yang lain, membayar harga yang telah disetujuinya. Yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi.<sup>21</sup>

Si penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya, segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugian. Ia mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya. (1473-1474 KUHPerdata)

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen juga menjelaskan mengenai hak dan kewajiban pelaku usaha. Dalam pasal 5 Undang-Undang Perlindungan Konsumen dijelaskan bahwa

Hak pelaku usaha adalah:

---

<sup>21</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 79

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.

Dalam pasal 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang menjelaskan mengenai kewajiban pelaku usaha adalah:

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
2. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
4. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;

5. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
6. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
7. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang itu, si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan. (1513-1514 KUHPerdata)

Hak-hak pembeli diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dalam pasal 4 dijelaskan bahwa hak konsumen adalah:

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

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

Dalam pasal 5 Undang-Undang Perlindungan Konsumen dijelaskan juga mengenai Kewajiban konsumen adalah:

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

#### **G. Pengertian Properti**

Istilah “properti” di Indonesia sering disalah artikan hanya dalam bentuk fisik bangunan yang tergolong mewah dan megah, yang pada umumnya dimiliki oleh

masyarakat golongan menengah ke atas. Padahal, meskipun hanya sepetak kecil tanah saja sudah dapat didefinisikan sebagai “properti”. Kekeliruan ini terjadi karena istilah dan penamaan “properti” lebih sering digunakan oleh para pengembang perumahan di Indonesia untuk membangun dengan model dan jenis rumah, sehingga wajar jika muncullah konotasi bahwa properti merupakan bangunan mewah. Pengistilahan properti terhadap model bangunan mewah ini memang bertujuan untuk menanamkan kesan, citra dari bangunan, atau kompleks perumahan.

Properti adalah setiap fisik atau tidak yang berwujud fisik yang dimiliki seseorang atau bersama dengan sekelompok atau milik badan hukum.<sup>22</sup> Kata properti berasal dari Bahasa Inggris yaitu "*property*" yang berarti sesuatu yang dapat dimiliki seseorang. Di Indonesia, istilah “properti” identik dengan *real estate*, rumah, tanah, ruko, gedung, atau gudang.<sup>23</sup> Belakangan, istilah properti bergeser dari pengertian semula menjadi lebih spesifik pada pengertian harta benda tak bergerak (tanah/bangunan).

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, properti adalah harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian tak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan. Berdasarkan definisi tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa pengertian properti adalah hak untuk memiliki sebidang

---

<sup>22</sup> Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti di Indonesia*, Cet. 1, Bandung : Penerbit Mandar Maju, 2013, hlm. 80.

<sup>23</sup> <http://pengusaha-property.blogspot.com/2012/08/arti-dan-definisi-property.html>, Diakses Pada 26 Agustus 2012

tanah dan memanfaatkan apa saja yang ada di atasnya.<sup>24</sup> Dalam hal ini yang dimaksud sebagai properti adalah bangunan berkonstruksi horizontal atau vertikal (bertingkat) yang digunakan untuk rumah bertempat tinggal (hunian), atau bangunan yang digunakan untuk tempat usaha dan lainnya (non-hunian).<sup>25</sup> *Black's Law Dictionary* mendefinisikan properti sebagai : (1) *The right to possess, use, and enjoy a determinant thing; the right of ownership.* (2) *Any external thing over which the rights possession, use, and enjoyment are exercised.* Sedangkan menurut kamus Oxford, pengertian properti adalah hak atau kepemilikan seseorang atas suatu benda atau aset. Sedangkan pengertian aset menurut kamus Oxford adalah : (1) sesuatu yang memiliki nilai atau berguna (2) sesuatu benda yang bernilai, yang dapat dijual untuk melunasi hutang.<sup>26</sup>

Menurut pengertian pada umumnya, properti adalah milik, kekayaan, harta benda atau tanah milik yang bisa berupa benda bergerak ataupun benda tidak bergerak. Istilah properti juga merujuk kepada sesuatu yang biasanya dikenal sebagai entitas terkait dengan kepemilikan seseorang atau kelompok orang atau suatu hak eksklusif. Bentuk utama dari properti ini termasuk *real property* (tanah), kekayaan pribadi atau *personal property* (kepemilikan barang secara fisik) dan kekayaan intelektual.<sup>27</sup>

Properti selalu dibebani suatu hak, dalam hal ini properti merupakan hak seseorang untuk melakukan suatu kepentingan tertentu (*specific interest*) atas

---

<sup>24</sup><http://kangmoes.com/artikel-tips-trik-ide-menarik-kreatif-properti-2/pengertian-properti.html>, Diakses Pada 10 Mei 2010.

<sup>25</sup> Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, *Op.Cit.*, hlm. 80.

<sup>26</sup> Anton Tan, *The Real Secret of Successful Investor and Developer*, Jakarta : Elex Media Komputindo, 2014, hlm. 32.

<sup>27</sup> Wirahadi Prasetyono, *Op.Cit.*, hlm. 11.

objek properti tersebut (misalnya hak milik, hak sewa, hak guna bangunan, dan sebagainya).<sup>28</sup> Properti dapat berwujud properti riil (tanah), harta fisik milik seseorang, milik badan hukum, milik umum (negara atau publik), dan kekayaan intelektual (hak eksklusif atas kreasi, seni, penemuan, dan lain-lain). Pemilik properti berhak untuk mengkonsumsi, menjual, menyewakan, membebankan hipotek/fidusia, mengalihkan, melakukan pertukaran atau menghancurkan harta benda mereka.<sup>29</sup> Oleh karenanya, properti dapat dikelompokkan ke dalam beberapa kategori, yaitu properti riil (*Real Property*) dan properti personal (*Personal Property*) sebagai berikut :<sup>30</sup>

#### 1. Properti Riil (*Real Property*)

Real property adalah hak subjek hukum untuk memiliki/menguasai tanah dan/atau bangunan yang didirikan di atasnya. *Real Estate (real estat)* didefinisikan sebagai “*land and all improvement made both on and to land*”, atau tanah dengan segala perbaikan dan pengembangannya. Sehingga real estate dapat diartikan sebagai tanah dan semua benda yang menyatu di atasnya (berupa bangunan) serta yang menyatu terhadapnya (halaman, pagar, jalan, saluran, dan lain- lain yang berada di luar bangunan).<sup>31</sup>

---

<sup>28</sup> Untung Supardi, et.al., *Op.Cit.*, hlm 1.

<sup>29</sup> *Makalah ke deputian Perumahan Formal, Kementerian Perumahan Rakyat, Pokok-Pokok Pikiran Pemilikan Properti Orang Asing dan Badan Hukum Asing yang Berkedudukan di Indonesia*, disampaikan pada acara sosialisasi di Medan, 8 Juni 2010, hlm 5, dikutip oleh Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, *Op.Cit*, hlm. 80.

<sup>30</sup> Untung Supardi, et.al, *Op.Cit.*, hlm. 1..

<sup>31</sup> Wirahadi Prasetyono, mengutip Panangian Simanungkalit, *Cara Kaya Melalui Properti.*, hlm. 18

*Real Property* juga didefinisikan sebagai *the interest, benefits, and rights inherent in the ownership of real estate*. Dengan kata lain, *real property* adalah kepentingan dan hak-hak yang menyangkut kepemilikan tanah, bangunan, dan perbaikan yang menyatu terhadapnya. Jadi istilah *real property* adalah istilah yang menyangkut hubungan hukum antara objek (*Real Estate*) dengan subjek.

## 2. Properti Personal (*Personal Property*)

*Personal property* meliputi segala jenis properti yang bersifat tidak permanen, baik berupa properti berwujud (*tangible property*) seperti mesin, peralatan, dan furniture, maupun properti yang tidak berwujud (*intangible property*), seperti *goodwill*, *merk*, *trademark*, dan sebagainya.<sup>32</sup>

## H. Pengertian Perusahaan Properti

Pengertian perusahaan properti adalah suatu perusahaan ataupun perorangan yang mengembangkan dan membangun suatu lahan (tanah) menjadi suatu produk property beserta segala sarana dan prasarana yang lengkap di dalamnya menjadi satu kesatuan. Sehingga produk property tersebut memiliki nilai (*value*). Dapat dikatakan perusahaan properti ini menjual ataupun menyewakan berbagai property yang dibutuhkan oleh khalayak umum. Seperti rumah, apartemen, ruko, rukan, gedung perkantoran/kantor, tanah (kavling) dan lainnya.<sup>33</sup>

Perusahaan properti & *real estate* merupakan salah satu sub sektor industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Industri property dan *real estate*

---

<sup>32</sup> *Ibid.*, hlm. 18.

<sup>33</sup> <https://therumahproperty.com/pengertian-bisnis-properti-dan-keuntungan-menjalankannya/> Diakses Pada 27 Februari 2020.

adalah industri yang bergerak di bidang pengembangan jasa dengan memfasilitasi pembangunan kawasan-kawasan yang terpadu dan dinamis. Perkembangan industri property dan *real estate* begitu pesat, terbukti dengan semakin banyaknya jumlah perusahaan yang terdaftar di BEI. Pada tahun 1990-an jumlah perusahaan yang terdaftar hanya sebanyak 22 perusahaan, namun memasuki tahun 2000-an hingga tahun 2022 jumlah perusahaan terdaftar menjadi sebanyak lebih dari 79 perusahaan.

Produk yang dihasilkan dari industri *real estate* dan property sangatlah beragam. Produk tersebut dapat berupa perumahan, apartment, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), gedung perkantoran, pusat perbelanjaan berupa mall, plaza, atau tradecenter. Perumahan, apartment, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), dan gedung perkantoran termasuk dalam *landed property*. Sedangkan mall, plaza, atau tradecenter termasuk dalam *commercial building*. Aktivitas pengembangan subsektor industri *real estate* adalah kegiatan perolehan tanah untuk kemudian dibangun perumahan dan atau bangunan komersial dan atau bangunan industri. Bangunan tersebut dimaksudkan untuk dijual atau disewakan, sebagai satu kesatuan atau secara eceran (retail). Aktivitas pengembangan ini juga mencakup perolehan kapling tanah untuk dijual tanpa bangunan. Secara spesifik, aktivitas subsektor industri *real estate* lebih mengarah pada kegiatan pengembangan perumahan konvensional berikut sarana pendukung berupa fasilitas umum dan fasilitas sosial. Di sisi lain, aktivitas subsektor industri properti lebih mengarah pada kegiatan pengembangan bangunan hunian vertikal (antara lain apartemen, kondominium, rumah susun), bangunan komersial

(antara lain perkantoran, pusat perbelanjaan) dan bangunan industri. Dari segi pengelolaan, subsektor industri *real estate* cenderung lebih bebas karena adanya pemindahan hak kepemilikan dari pengembang kepada pemilik bangunan (penghuni pemukiman) sehingga pemeliharaan dan pengelolaan bangunan diserahkan sepenuhnya kepada pemilik yang bersangkutan, sedangkan subsektor industri properti lebih memiliki ketergantungan dalam hal pemeliharaan dan pengelolaan bangunan miliknya. Dari segi pendapatan, pendapatan subsektor industri *real estate* diperoleh dari penjualan dan peningkatan harga tanah, sedangkan pendapatan subsektor industri properti berasal dari penjualan, penyewaan, pengenaan *service charge*, dan lain-lain.

Adapun pihak-pihak yang terlibat dalam kegiatan usaha properti atau *real estate* adalah sebagai berikut:

1. Developer, yaitu pihak pengembang yang mengawali pembangunan usaha *real estate*.
2. Kontraktor, yaitu pihak yang melaksanakan pembangunan fisik usaha *real estate*.
3. Konsultan, yaitu tempat developer melakukan konsultasi terhadap hal-hal yang berkaitan dengan *real estate*.
4. Advokat, yaitu pihak yang mengurus masalah hukum usaha *real estate*.
5. Manajemen Pembiayaan, yaitu pihak yang mengurus keuangan.
6. Broker/pialang, yaitu pihak yang mempertemukan penjual dengan pembeli usaha *real estate*.

7. Investor, yaitu pihak yang mendanai usaha real estate dengan mengharapkan keuntungan *real estate*.
8. Perbankan, yaitu media yang digunakan oleh broker/pialang dalam melakukan transaksi dengan si pembeli.

Dalam usaha *real estate*, investor mendanai permodalan developer untuk mengadakan sebuah proyek. Developer sendiri, dalam menjalankan kegiatannya dibantu oleh konsultan dan advokat. Konsultan yang dimaksud di sini adalah tempat konsultasi permasalahan yang menyangkut fisik proyek. Sedangkan advokat lebih menekankan pada aspek hukum dan legalitas.

Aktivitas pengembangan *Real Estate* adalah sebagai berikut:

1. Kegiatan perolehan tanah untuk dibangun perumahan atau bangunan komersial / bangunan industri.
2. Bangunan tersebut dimaksudkan untuk dijual.
3. Kegiatan perolehan kapling tanah untuk dijual tanpa bangunan.

## **I. Pengertian Wanprestasi**

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.<sup>34</sup> Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.<sup>35</sup> Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia

---

<sup>34</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta, 2008, hlm.180.

<sup>35</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, Rajawali Pers, 2007, hlm. 74

tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.<sup>36</sup>

Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak 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 dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.<sup>37</sup>

Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya.

Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan :

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
3. Terlambat memenuhi prestasi.
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.<sup>38</sup>

Sedangkan menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi itu dapat berupa:

---

<sup>36</sup> Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, PT. Arga Printing, 2007, hlm. 146

<sup>37</sup> Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2008, hlm. 12

<sup>38</sup> Ahmadi Miru, Op, Cit, hlm.74

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali

Sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.

2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.

Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi.

3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.

Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.<sup>39</sup>

Abdul kadir Muhammad, menyatakan wanprestasi terjadi dikarenakan adanya 2 (dua) kemungkinan yaitu:

1. Keadaan memaksa (*overmach / force majeure*).
2. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun lalai.

Overmach adalah suatu keadaan atau kejadian yang tidak dapat diduga-duga terjadinya, sehingga menghalangi seorang debitur untuk melakukan prestasinya sebelum ia lalai untuk apa dan keadaan mana tidak dapat dipersalahkan kepadanya.

---

<sup>39</sup> A. Qirom Syamsuddin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Liberty, 1985, hlm.26

## **J. Pengertian Tanggung Jawab**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya. Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.

Konsep tanggung jawab juga dikemukakan oleh pencetus teori hukum murni yaitu Hans Kelsen. Menurut Hans Kelsen, tanggung jawab berkaitan erat dengan kewajiban, namun tidak identik. Kewajiban tersebut muncul karena adanya aturan hukum yang mengatur dan memberikan kewajiban kepada subyek hukum. Subyek hukum yang dibebani kewajiban harus melaksanakan kewajiban tersebut sebagai perintah dari aturan hukum. Akibat dari tidak dilaksanakannya kewajiban maka akan menimbulkan sanksi. Sanksi ini merupakan tindakan paksa dari aturan hukum supaya kewajiban dapat dilaksanakan dengan baik oleh subyek hukum. Menurut Hans, subyek hukum yang dikenakan sanksi tersebut dikatakan “bertanggung jawab” atau secara hukum bertanggung jawab atas pelanggaran.

Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban

tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*).<sup>40</sup>

Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai risiko usaha nya.

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu :<sup>41</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, artinya meskipun bukan

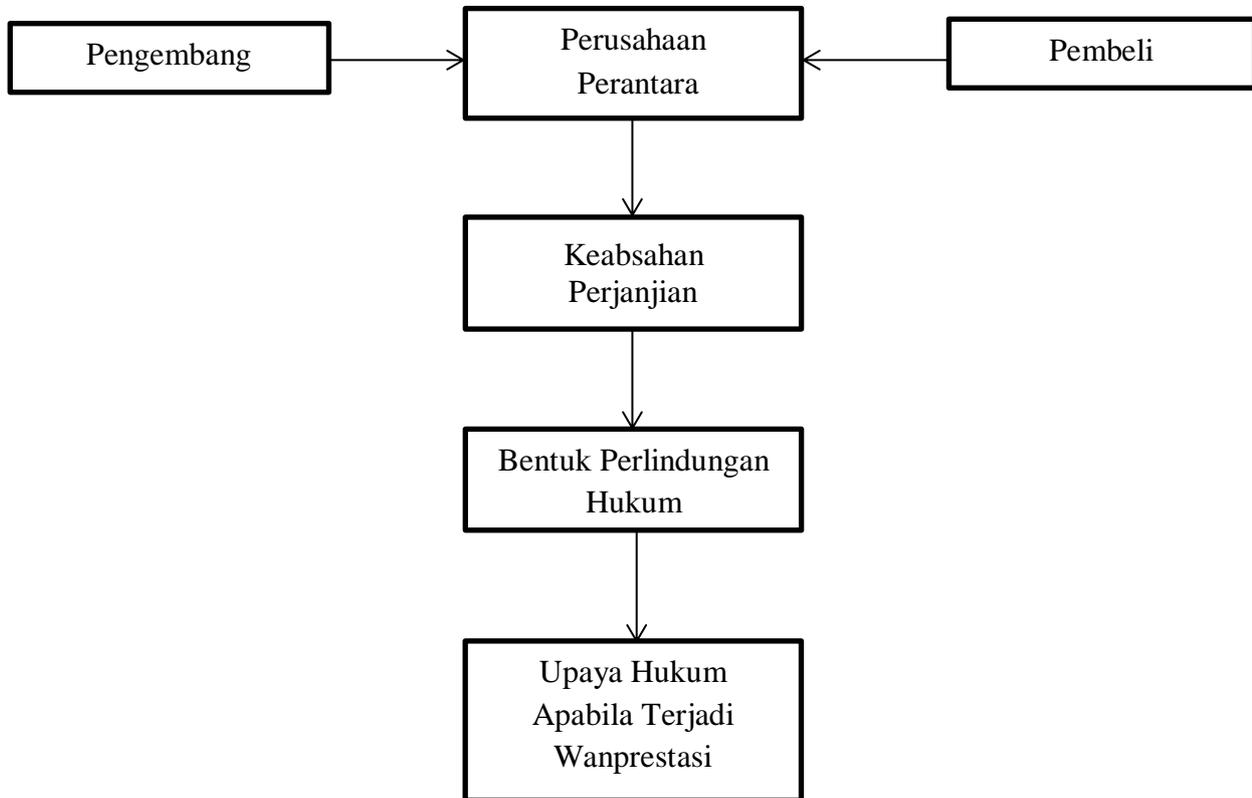
---

<sup>40</sup> Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hlm 89.

<sup>41</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010, hlm. 503

kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

### K. Kerangka Pikir



#### Keterangan:

Pada era yang terjadi sekarang ini mencari tempat tinggal sungguh sulit apa lagi di daerah yang padat akan penduduknya sehingga orang-orang memilih mengontrak rumah atau menyewa kos-kosan untuk dijadikan tempat tinggal. Tetapi ada beberapa orang yang memilih menyewa apartemen dikarenakan sudah menjadi gaya hidup untuk kaum kaula muda sekarang.

Sebelum membeli apartemen, calon pembeli biasanya mencari berbagai informasi mengenai apartemen, mulai dari harga, prosedur pembayaran, tanggung jawab

calon pembeli dan penjual dan sebagainya. Hal ini karena nilai barang suatu apartemen umumnya sangat mahal sehingga calon pembeli tidak ingin kecewa dan mengharapkan biaya dikeluarkan nilainya sebanding dengan produk yang akan dibayarkan bahkan menguntungkan dari segi investasi, serta dapat memberikan keamanan dan kenyamanan sesuai yang diharapkan. Dengan informasi yang jelas maka calon pembeli dapat mengambil keputusan dalam pembelian apartemen.

Terkadang tingkat kesadaran konsumen akan haknya masih rendah. Hal ini terutama disebabkan oleh rendahnya pendidikan konsumen. Oleh karena itu, Undang-undang Perlindungan Konsumen dimaksudkan menjadi landasan hukum yang kuat bagi pemerintah dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat untuk melakukan upaya pemberdayaan konsumen melalui pembinaan dan pendidikan konsumen.

## **BAB III. METODE PENELITIAN**

### **A. Jenis Penelitian**

Penyusunan skripsi ini yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Apartemen Melalui Perusahaan Perantara Penjualan Properti Yang Wanprestasi Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen” agar dapat terarah dan tidak menyimpang, maka dilakukan berdasarkan usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan.

Penelitian yang dilakukan untuk skripsi ini adalah penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum kepustakaan yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Dengan dilengkapi oleh data-data primer.

### **B. Tipe Penelitian**

Berdasarkan permasalahan pada pokok pembahasan dalam penelitian ini, maka tipe penelitian adalah tipe deskriptif, tipe penelitian hukum deskriptif yaitu penelitian yang bertujuan menggambarkan secara jelas, sistematis, dan rinci tentang perlindungan hukum terhadap pembeli apartemen melalui perusahaan dalam prantara penjualan properti yang wanprestasi.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit. hlm. 50*

### **C. Pendekatan Masalah**

Pendekatan masalah merupakan proses pemecahan atau penyelesaian melalui tahap-tahap yang telah ditentukan, sehingga mencapai tujuan penelitian.<sup>43</sup>

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan cara pendekatan yang bersifat normatif terapan. Pendekatan normatif terapan yaitu menggunakan pendekatan normatif analitis substansi hukum dilakukan dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep serta peraturan perundang-undangan yang ada dan berhubungan dengan masalah yang akan dibahas.<sup>44</sup>

### **D. Sumber dan Jenis Data**

Sumber data merupakan tempat dari mana data tersebut diperoleh. Proses penelitian ini menggunakan data yang diperoleh berdasarkan data lapangan dan data pustaka. Jenis data pada penulisan ini menggunakan dua jenis data, yaitu :

#### **1. Data Primer**

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari sumber utama. Data primer merupakan data yang diperoleh dari studi lapangan atau penelitian secara langsung yang tentunya berkaitan dengan pokok penulisan. Penulis akan mengkaji dan meneliti sumber data yang diperoleh dari hasil penelitian.

---

<sup>43</sup>Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, 2004, hlm. 112.

<sup>44</sup>*Ibid.* hlm. 150

## 2. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari studi kepustakaan dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, yang terdiri dari bahan baku primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

### A. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah bahan-bahan yang bersifat mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang meliputi :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- b. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen

### B. Bahan Hukum Sekunder

Bersumber dari bahan-bahan hukum yang dapat membantu dalam menganalisa serta memahami permasalahan dalam penelitian dan diperoleh dengan cara studi pada buku-buku, literatur-literatur, dan hasil penelitian yang berhubungan dengan pokok masalah.

### C. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah artikel-artikel, Kamus Besar Bahasa Indonesia dan lain-lain.

### **E. Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Studi kepustakaan, Pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan yaitu data yang diperoleh berdasarkan studi kepustakaan baik dari bahan hukum primer dapat berupa undang-undang dan peraturan pemerintah maupun dari bahan hukum sekunder berupa penjelasan bahan hukum primer, dilakukan dengan cara mencatat dan mengutip buku dan literatur maupun pendapat para sarjana atau ahli hukum lainnya yang berhubungan dengan penulisan ini.
- b. Studi lapangan, Pengumpulan data melalui studi lapangan yaitu data yang diperoleh secara langsung dari respon pihak narasumber untuk memperoleh data tersebut dilakukan studi lapangan dengan cara menggunakan metode wawancara.

### **F. Metode Pengolahan Data**

Pengolahan data adalah kegiatan merapikan data dari hasil pengumpulan data sehingga siap pakai untuk dianalisis. Pada penelitian ini, metode pengolahan data diperoleh melalui tahapan-tahapan sebagai berikut :

#### **1. Seleksi Data**

Kegiatan pemeriksaan untuk mengetahui kelengkapan data selanjutnya data dipilih sesuai dengan permasalahan yang diteliti

## 2. Klasifikasi Data

Kegiatan penempatan data menurut kelompok-kelompok yang telah ditetapkan dalam rangka memperoleh data yang benar-benar diperlukan dan akurat untuk dianalisis lebih lanjut.

## 3. Penyusunan Data

Kegiatan penempatan dan menyusun data yang saling berhubungan dan merupakan satu kesatuan yang bulat dan terpadu pada sub pokok bahasan sehingga mempermudah interpretasi data.

## **G. Analisis Data**

Penulisan skripsi ini penulis menggunakan bahan-bahan yang diperoleh dari tinjauan kepustakaan yang bersumber dari buku-buku dan literatur lain. Data yang diperoleh penulis akan dianalisa secara normatif, yaitu membandingkan data yang diperoleh dengan aturan hukum. Setelah keseluruhan data yang diperoleh sesuai dengan bahasanya masing-masing. Selanjutnya, tindakan yang dilakukan adalah menganalisis data. Metode yang digunakan dalam analisis data adalah analisis kualitatif, yaitu menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan iterpretasi data dan analisis.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, hlm. 127

## **BAB V. PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik simpulan sebagai berikut:

1. perlindungan hukum dapat diartikan dengan upaya melindungi yang dilakukan pemerintah atau penguasa dengan sejumlah peraturan yang ada. Singkatnya, perlindungan hukum adalah fungsi dari hukum itu sendiri memberikan perlindungan. Perlindungan konsumen adalah keseluruhan peraturan dan hukum yang mengatur hak dan kewajiban konsumen dan produsen yang timbul dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dan mengatur upaya-upaya untuk menjamin terwujudnya perlindungan hukum terhadap kepentingan konsumen. Sebagai pelaku usaha agen properti dalam penjualan apartemen berhak memberikan perlindungan terhadap konsumennya, yang bentuk perlindungannya tersebut berupa keamanan dalam bertransaksi, dapat memberikan jaminan bangunan yang akan diterima oleh konsumen sesuai dengan apa yang di janjikan, Memberikan informasi yang detail terkait bangunan yang akan di beli oleh konsumen, mampu memberikan ganti rugi apabila terjadi cacat tersembunyi atau kerugian yang lain yang dapat merugikan terhadap pembelinya.

2. pelaku usaha atau agen properti tentu wajib memberikan tanggungjawab terhadap konsumennya apabila terjadi suatu wanprestasi yang secara disengaja maupun tidak disengaja. Tanggungjawab yang dimaksud adalah menanggung kerugian atau mengganti rugi yang dialami oleh konsumen dalam bisnis jual beli apartemen. Secara umum agen properti adalah penerima kuasa untuk menjual atau memasarkan dari pihak pemilik tanah atau apartemen selaku pemberi kuasa kepada pihak agen properti. Agen properti memiliki tanggungjawab yang sama seperti tanggungjawab seorang pemilik apartemen saat melakukan penjualan, penawaran, pemasaran, dan sebagainya, terhadap calon pembeli maupun kepada pembeli, antara lain menjamin bahwa objek jual beli bebas dari cacat tersembunyi, dapat dinikmati bebas dari segala jenis masalah maupun gangguan dikemudian hari, tidak terkecuali termasuk pada kewajiban berskripsi transparan serta akuntabel.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan, maka dapat disarankan sebagai berikut:

1. Sebaiknya lebih ditingkatkan lagi dalam ilmu pengetahuan mengenai perlindungan hukum karena masih banyak konsumen yang merasa dirugikan dalam pembelian apartemen karena kurangnya pengetahuan dalam hak-haknya sebagai konsumen. Undang-Undang Hukum Perlindungan Konsumen Belum bisa menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan

kepada konsumen, oleh karena itu lebih ditingkatkan lagi kesadaran, pengetahuan, kepedulian, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi dirinya serta sikap tegas pemerintah dan lembaga-lembaga perlindungan konsumen dan masyarakat untuk dapat melakukan upaya pemberdayaan konsumen. Upaya yang dilakukan dapat melalui penyuluhan, seminar, ataupun iklan masyarakat yang menghimbau masyarakat untuk memahami hak serta kewajibannya sebagai konsumen.

2. Baiknya sebagai pembeli apartemen lebih mencari tahu mengenai agen property yang profesional dan dapat membedakan agen yang dapat bertanggungjawab dalam bisnisnya untuk memastikan bangunan atau apartemen yang dibeli oleh konsumennya aman, utuh, dan bebas dari segala cacat tersembunyi serta tidak merugikan pihak konsumennya. Mencari tahu reputasi developer adalah langkah awal yang harus dilakukan sebelum memilihnya. Dengan mengetahui reputasinya, konsumen dapat mempertimbangkan dan menilai apakah developer tersebut dapat bertanggung jawab dalam berbagai urusan nantinya. Cara mudahnya dapat membaca secara detail melalui website dan media sosialnya untuk melihat portofolio dari proyek-proyek apa saja sudah mereka lakukan selama ini. Selain itu, rajin-rajin juga untuk mengecek pemberitaan di media dan internet untuk mengetahui apakah developer tersebut pernah tersandung kasus-kasus negatif yang merugikan konsumennya.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Miru, Ahmadi dan Yodo, Sutarman, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004)
- Ibrahim, Johannes dan Sewu, Lindawaty, *Hukum Bisnis Dalam Presepsi Manusia Modern*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2007)
- Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Kencana, 2013)
- Syawali, Husni dan Srimaniyati, neni, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Mandar Maju, Bandung, 2000)
- Sutedi, Adrian, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010)
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, (Jakarta, 1987)
- Kristiyanti, dan Siwi, Celina Tri, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Jakarta, 2009)
- Dadang, Sukandar, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, (Padang, 20 Januari 2016)
- Miru, Ahmadi, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007)
- Kusumaatmadja, Mochtar, *Pengantar Hukum Internasional*, (Bandung : Bina Cipta, 1975)
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Intermasa, 1980)
- Ramelan, Eman, dkk, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Strata Title/Apartemen*, (Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2014)
- Susanto, Happy, *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*, (Jakarta: Visimedia, 2008)
- Setiono, *Supremasi Hukum*, (Surakarta: UNS, 2004)
- Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*, Edisi Kedua, Cet. 1, (Jakarta: Balai Pustaka)
- Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonessia*, (Jakarta: PT Grasindo, 2006)
- Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008)

- Yamin, Muhammad dan Lubis, Abdul Rahim, *Kepemilikan Properti di Indonesia*, (Bandung, Mandar Maju, 2013)
- Tan, Anton, *The Real Secret of Successful Investor and Developer*, (Jakarta : Elex Media Komputindo, 2014)
- H.S., Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Bumi Aksara 2008)
- Miru, Ahmadi, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007)
- Subekti, Kitab *Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Arga Printing, 2007)
- Miru, Ahmadi, dan Pati, Sakka, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008)
- Meliala, A. Qirom Syamsuddin, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Liberty, 1985)
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT.CitraAdityaBakti, 2004.)
- Susanto, Happy, *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*, (Jakarta: Visimedia, 2008)
- Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta. Rajawali Press, 2006)

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Kitab Undang-Undang ukum Perdata (KUH Perdata)

## **C. Jurnal**

- Anita, R. (2012). *PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI APARTEMEN DI KOTA SURABAYA DIKAITKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN (Doctoral dissertation, Faculty of Law)*.
- Putro, R. S. (2018). *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Apartemen (Doctoral dissertation, UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945)*.
- Apriani, T. (2021). *Konsep Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi Serta Sistem Pengaturannya Dalam Kuh Perdata. GANEC SWARA, 15(1), 929-934.*

#### **D. Internet**

<http://kangmoes.com/artikel-tips-trik-ide-menarik-kreatif.property-2/pengertian-property.html>,

<https://therumahproperty.com/pengertian-bisnis-property-dan-keuntungan-menjalankannya/>

<http://pengusaha-property.blogspot.Com/2012/08/arti-dan-definisi-property.html>,