

**PERTANGGUNGJAWABAN PELAKU USAHA
AKIBAT WANPRESTASI PADA JUAL BELI RUMAH**

Oleh
Ade Hanif Agung Kurniawan
41151010180117

SKRIPSI

Untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Sarjana Hukum
pada Program Studi Hukum



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA
BANDUNG
2022**

***RESPONSIBILITY OF BUSINESS ACTORS DUE TO
DEFAULTS IN THE SALE AND PURCHASE OF
HOUSES***

Arranged by :

Ade Hanif Agung Kurniawan

41151010180117

SKRIPSI

To fulfill one of the exam requirements

to obtain a Bachelor of Law degree

in Law Studies Program



***FACULTY OF LAW
LANGLANGBUANA UNIVERSITY
BANDUNG
2022***

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ade Hanif Agung Kurniawan
NPM : 41151010180117
Bentuk Penulisan : Skripsi
Judul : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI
PELAKU USAHA DALAM JUAL BELI RUMAH

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tugas akhir ini adalah hasil karya cipta saya sendiri dan bukan hasil plagiat. Apabila ternyata dikemudian hari terbukti benar bahwa tugas akhir saya ini adalah hasil plagiat, maka dengan ini saya menyatakan kesanggupan bahwa saya bersedia untuk menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Fakultas Universitas Langlangbuana.

Demikian pernyataan keaslian tugas akhir ini saya buat dengan sebenarnya, dimana penulis dalam keadaan sadar, sehat tanpa tekanan dari pihak manapun juga.

Yang memberi Pernyataan



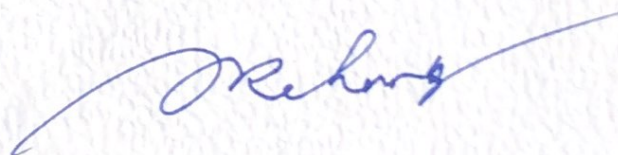
Ade Hanif Agung Kurniawan
41151010180117

DEKAN



Dr. Hj. Hernawati RAS, S.H., M.Si

PEMBIMBING

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Sugeng Rahardja', with a long, sweeping flourish extending to the right.

Sugeng Rahardja, S.H., M.hum

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi karena adanya permasalahan antara konsumen dengan developer. Masalah yang terjadi mulai dari proses pembangunan atau transaksi banyak terjadi pelanggaran hak konsumen menyangkut ketidakjelasan status tanah yang akan dibangun rumah yang dijual pengembang dan pemasaran yang tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku pada Undang-undang Perlindungan Konsumen no.8 Tahun 1999. Hal-hal terjadi nya wanprestasi di pihak developer timbul ketika developer tidak sanggup menyerahkan rumah sesuai dengan waktunya, developer membangun tidak sesuai dengan spesifikasi yang diperjanjikan. Dalam faktanya posisi konsumen dalam hal ini lemah dibandingkan penjual, baik dari segi sosial, ekonomi, pengetahuan teknis maupun dalam mengambil upaya hukum melalui pengadilan, sehingga pembeli tidak menyadari haknya telah dilanggar oleh penjual. Selain itu pembeli juga menjadi objek aktivitas bisnis untuk meraup keuntungan yang besar melalui promosi dan cara penjualan yang merugikan pembeli itu sendiri. Oleh karena itu kiranya penulis perlu menganalisis lebih jauh mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen akibat wanprestasi pelaku usaha pada jual beli rumah. Adapun tujuan penelitian ini adalah Untuk menganalisis, dan mengkaji mengenai pertanggung jawaban pelaku usaha atas kerugian konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian jual-beli rumah. Untuk menganalisis, dan mengkaji tentang upaya penyelesaian apabila pelaku usaha melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah

Metode yang digunakan adalah yuridis normatif, Metode pendekatan yuridis normatif merupakan metode penelitian hukum yang dilaksanakan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan (data sekunder) dengan melalui pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) yaitu pendekatan yang memakai peraturan perundang-undangan yang berguna sebagai media penelitian. Dan pula menggunakan pendekatan konsep (*conceptual approach*) yaitu pendekatan yang memerlukan konsep-konsep hukum sebagai suatu titik tolak untuk melakukan penelitian terhadap permasalahan hukum yang terjadi.

Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pelaku usaha atau Developer perumahan wajib memerhatikan apa saja kewajiban Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa tanggung jawab pelaku usaha mencakup segala kerugian yang dialami konsumen. Secara umum, tuntutan ganti kerugian yang dialami oleh konsumen. Berupa ganti kerugian materi, fisik maupun jiwa, bisa didasarkan pada dua kategori, yaitu tuntutan ganti kerugian sesuai wanprestasi dan tuntutan ganti kerugian berdasarkan perbuatan melanggar aturan. pada pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen no. 8 Tahun 1999. Kemudian dalam penelitian ini menyarankan supaya konsumen terhindar dari tindak pelanggaran hokum yang dilakukan dilakukan pelaku usahanya sebaiknya konsumen mengecek terlebih dahulu progress yang dilakukan developer apakah sudah baik dalam menjalankan pembangunannya dan bukan semata-mata mencari keuntungannya sendiri tetapi harus melaksanakan tanggung jawabnya dengan didasari oleh itikad baik.

ABSTRACT

This research is motivated by the existence of problems between consumers and developers. Problems that occur starting from the development process or transactions, there are many violations of consumer rights regarding the unclear status of the land to be built, houses sold by developers and marketing that is not in accordance with the legal rules applicable to the Consumer Protection Act no. 8 of 1999. Matters The occurrence of default on the part of the developer arises when the developer is not able to hand over the house on time, the developer does not build according to the agreed specifications. In fact, the consumer's position in this case is weak compared to the seller, both in terms of social, economic, technical knowledge and in taking legal action through the courts, so that the buyer does not realize that his rights have been violated by the seller. In addition, buyers are also objects of business activity to reap large profits through promotions and sales methods that are detrimental to the buyers themselves. Therefore, the authors need to analyze further about the legal protection for consumers due to default by business actors in buying and selling houses. The purpose of this study is to analyze, and examine the responsibility of business actors for consumer losses due to default in the house sale and purchase agreement. To analyze, and examine settlement efforts if a business actor defaults in a house sale and purchase agreement.

The method used is normative juridical, normative juridical approach method is a legal research method carried out by researching library materials (secondary data) through a statutory approach, namely an approach that uses statutory regulations that are useful as a medium. study. And also using a conceptual approach, namely an approach that requires legal concepts as a starting point for conducting research on legal problems that occur.

The results of the study can be concluded that business actors or housing developers must pay attention to any obligations. The results of the study can be concluded that the responsibilities of business actors cover all losses suffered by consumers. In general, the claim for compensation experienced by consumers. Compensation in the form of material, physical or mental damages, can be based on two categories, namely claims for compensation according to default and claims for compensation based on acts violating the rules. in article 19 of the Consumer Protection Act no. 8 of 1999. Then in this study, it is suggested that consumers avoid acts of law violations committed by business actors, consumers should first check the progress made by the developer whether it is good in carrying out its development and not merely seeking its own profit but must carry out its responsibilities with based on good faith.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan rasa syukur kepada Allah SWT, yang telah menentukan segala sesuatu berada di tangan-Nya, sehingga tidak ada segelintir jiwa manusia yang lepas dari ketentuan dan ketetapan-Nya. Alhamdulillah atas hidayah dan inayah-Nya, penulis dapat menyelesaikan penyusunan Skripsi ini yang berjudul :

“PERTANGGUNGJAWABAN PELAKU USAHA AKIBAT WANPRESTASI PADA JUAL BELI RUMAH”, yang merupakan syarat dalam rangka menyelesaikan studi untuk menempuh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

Besar harapan penulis, semoga skripsi ini bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi pihak lain pada umumnya. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapat pelajaran, dukungan motivasi, bantuan berupa bimbingan yang sangat berharga dari berbagai pihak mulai dari pelaksanaan hingga penyusunan laporan skripsi ini.

Ucapan terima kasih ini penulis sampaikan kepada orang yang penulis hormati, dan sayangi yaitu Bapak Sugeng Rahardja S.H.,M.Hum. selaku Dosen Pembimbing, yang telah meluangkan waktunya dengan memberikan bimbingan, arahan, dan masukan yang sangat bermanfaat untuk penyelesaian skripsi ini. Dalam kesempatan baik ini, penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. H. R. A. R. Harry Anwar, S.H., M.H., Brigjen Pol (Purn) selaku Rektor Universitas Langlangbuana Bandung.

2. Ibu Dr. Hj. Hernawati RAS, S.H., M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
3. Ibu Eni Dasuki Suhardini, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
4. Ibu Sri Mulyati Chalil, S.H., M.H selaku Wakil Dekan II dan Ketua Penguji Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
5. Bapak Dr. Dani Durahman, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
6. Ibu Dini Ramdania, S.H., M.H selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
7. Bapak Rachmat Suharno, S.H., M.H selaku Sekretaris Prodi Universitas Langlangbuana Bandung.
8. Ibu Diliya Mariam Rinjani, S.H., M.H selaku Sekretaris Prodi Universitas Langlangbuana Bandung.
9. Ibu Dr. Hj. Yeti Kurniati, SH., MH selaku Dosen Penguji.
10. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung yang telah memberikan ilmu dan arahan untuk menyelesaikan skripsi dengan baik.
11. Seluruh staf akademik Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung yang telah banyak membantu di bidang akademik dan kemahasiswaan.
12. Sahabat saya Rima Melati, yang selalu ada disisi saya yang sudah saya anggap seperti kaka saya sendiri dikala senang ataupun duka selalu memberi motivasi atau pun saran terhadap apa yang saya kerjakan Saya bahkan tidak

bisa menjelaskan betapa bersyukur saya memiliki dia dalam hidup saya. Lalu Kekasih saya Farda Salsabila yang selalu menemani dan memberi semangat atau pun perhatian kepada saya dalam segala hal yang apa saya kerjakan, saya bersyukur bisa memilikinya yang tidak bisa diungkapkan dengan kata-kata

13. Sahabat saya Yusuf Thayeb yang selalu menemani saya dan menjadi teman cerita saya dikala senang atau duka. Sahabat saya Elok Tri Alwiah yang selalu mengingatkan saya tentang perkembangan penulisan ini. Sahabat saya Wina Sugiani yang selalu siap menerima konsultasi saya mengenai penulisan ini

14. Kemudian untuk Hadi Wijaya, Regi Pange, Iqbal Coboy dan untuk sahabat-sahabat yang tergabung dalam grup “Barullah” terimakasih sudah memahami saya, menyediakan pundak untuk bersandar dan memberi bantuan saat saya membutuhkannya. Teman-temanku seperjuangan Angkatan 2018 terkhusus kelas C15 di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung, yang sama sama berjuang dan saling menyemangati.

15. Sahabat-sahabat saya Fadhil Zulfikar, Kautsar, Sofwan, Raka Julian, Agung Nugroho, Akbar, terimakasih atas do’a dan dukungannya.

Terkhusus penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada orang-orang yang penulis hormati dan cintai yang membantu secara langsung maupun tidak langsung selama pembuatan skripsi ini. Terutama kepada keluargaku yang tercinta, Ayahku Ayah Iwan Setiawan dan Umiku umi Tutik Kurniati, yang selalu mendo’akan serta memberikan semangat yang luar biasa

dan memberikan dukungan moril maupun materil. Untuk Adikku Setiawan Saputra, yang selalu memberikan do'a dan semangat untuk saya.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semua pihak yang telah turut membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini. Oleh karena itu, penulis berharap atas saran dan kritik yang bersifat membangun dari pembaca.

Akhir kata, penulis mengharapkan semoga tujuan dari pembuatan skripsi ini dapat tercapai sesuai dengan yang diharapkan.

Bandung, Juni 2022

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman

COVER	
PERNYATAAN	i
ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR SINGKATAN	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Kegunaan Penelitian.....	8
E. Kerangka Pemikiran.....	9
F. Metode Penelitian.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA TENTANG TANGGUNG JAWAB PELAKU USAHA, KONSUMEN, PERJANJIAN, DAN WANPRESTASI	16
A. Tinjauan Tentang Tanggung Jawab Pelaku Usaha	16
B. Tinjauan Tentang Konsumen	21
C. Tinjauan Tentang Perjanjian	23
D. Tinjauan Tentang Wanprestasi.....	29

BAB III KASUS WANPRESTASI PELAKU USAHA PADA JUAL BELI

RUMAH..... 32

A. Kasus wanprestasi pelaku usaha pada jual beli rumah di Medan, Sumatera Utara, Putusan Pengadilan Negeri Nomor 366/Pdt.G/2020/PN Mdn32

B. Kasus wanprestasi pelaku usaha pada jual beli rumah di Bandung, Jawa Barat, Putusan pengadilan Negeri Bandung Nomor 510/Pdt.G/e.court/2019/PN Bdg 37

BAB IV PERTANGGUNG JAWABAN PELAKU USAHA ATAS

KERUGIAN KONSUMEN AKIBAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DAN UPAYA PENYELESAIAN APABILA PELAKU USAHA MELAKUKAN WANPRESTASI JUAL BELI RUMAH..... 43

A. Pertanggung jawaban pelaku usaha atas kerugian konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian jual-beli rumah 43

B. Upaya penyelesaian apabila pelaku usaha melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah..... 50

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN 62

A. Kesimpulan 62

B. Saran..... 64

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR SINGKATAN

DP	: Down Payment
UUPK	: Undang-Undang perlindungan Konsumen
KUHPerdata	: Kitab Undang-undang Hukum Perdata
PNS	: Pegawai Negeri Sipil
CV	: Commanditaire Vennootschap
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
SIUP	: Surat Izin Usaha Perdagangan
TDP	: Tanda Daftar Perusahaan
PPJB	: Perjanjian Pengikatan Jual Beli
PERUMNAS	: Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional
KPR	: kredit pemilikan rumah
BPSK	: Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen
IMB	: Izin Mendirikan Bangunan

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan kebutuhan dasar setiap manusia dalam menjalani kehidupan, rumah mempunyai peranan sebagai tempat tinggal dan tempat melangsungkan dalam kehidupan sehari-hari. Dalam kehidupan masyarakat rumah sangat penting tidak hanya untuk tempat tinggal saja tetapi sebagai proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan diri dan menampakkan jati dirinya.

Perkembangan bidang properti di Indonesia memberi berbagai bisnis yang dilakukan oleh para pelaku bisnis properti. Banyak jenis usaha dibidang properti yang membuka peluang usaha besar seperti hotel, villa, apartemen, dan perumahan. Perkembangan ini sangat menguntungkan bagi para pengusaha karena memiliki prospek yang sangat baik. Dengan berkembangnya bidang properti ini tentu sangat diperlukan peranan hukum untuk melindungi para pihak yang melakukan bisnis properti ini dalam menjalankan legalitas hukumnya.

Pembangunan rumah tinggal, sering kali dibutuhkan jasa pembangunan dari perusahaan kontraktor. Kontraktor menyiapkan perencanaan pembangunan rumah tinggal sesuai dengan permintaan konsumen baik dari desainnya hingga anggaran sesuai dengan spesifikasi bahan yang diminta oleh konsumen.

Semua kesepakatan tersebut dituangkan dalam suatu perjanjian. Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana pihak yang satu berjanji kepada pihak yang lain untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan suatu hal sehingga pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut terikat oleh isi perjanjian yang mereka buat.¹

Tidak semua masyarakat bisa membangun rumah, memerlukan beberapa hal yang diperlukan dalam membangun rumah tersebut Seperti tanah, kepemilikan, struktur bangunan, tes kelayakan dan uji coba serta perizinan pendirian bangunan. Karena hal ini kebanyakan masyarakat yang ingin membeli atau membangun rumah tidak ingin dibuat pusing. Jadi banyak masyarakat menempuh jalur yang cepat dan efektif seperti membeli rumah pada agen rumah atau perumahan yang disebut developer dan cara pembayarannya bisa secara tunai atau pun kredit dengan sebuah bank yang sudah ditunjuk.

Jika 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”.

Konsumen merupakan salah satu pihak dalam hubungan dan transaksi ekonomi yang hak-haknya sering diabaikan oleh sebagian pelaku usaha, oleh

¹ Zaeni Asyhadie, *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 8

sebab itu hak-hak konsumen perlu dilindungi.² Selanjutnya tujuan perlindungan konsumen, adalah untuk mengangkat harkat hidup dan martabat konsumen, yaitu dengan cara menghindarkan dari hal negatif pemakaian barang dan/ atau jasa.³

Perlindungan terhadap konsumen dipandang secara materiil maupun formal makin terasa sangat penting, mengingat semakin lajunya ilmu pengetahuan dan teknologi yang semakin canggih. Dengan demikian upaya-upaya untuk memberikan perlindungan yang memadai terhadap kepentingan konsumen merupakan suatu hal yang penting dan mendesak untuk segera dicari solusinya, terutama di Indonesia, mengingat sedemikian kompleksnya permasalahan yang menyangkut perlindungan konsumen.⁴ Dalam perjanjian dibuat untuk dijalankan oleh para pihak yang terikatnya tidak boleh ada ingkar janji karena mengakibatkan akibat hukum. Dengan demikian perjanjian tersebut dipatuhi oleh kontraktor sebagai penyedia jasa dan konsumen sebagai penerima jasa.

Disisi lain perkembangan industri perumahan ini mempunyai banyak masalah, antara konsumen dengan developer. Masalah yang terjadi mulai dari proses pembangunan atau transaksi banyak terjadi pelanggaran hak konsumen menyangkut ketidakjelasan status lahan rumah yang dijual pengembang dan pemasaran yang tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

² Happy Susanto, *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*, Visimedia ,Jakarta,2016, hlm.22.

³ Abdul Halim Barkatullah, *Hak-Hak Konsumen*, Nusa Media, Bandung , 2010, hlm.48.

⁴ Celina Tri Siwi Kristiyanti , *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta , 2019, hlm. 5

Permasalahan yang ditekankan pada permasalahan pada perjanjian antara developer dan konsumen. Hal-hal terjadi wanprestasi di pihak developer timbul ketika developer tidak sanggup menyerahkan rumah sesuai dengan waktu yang diperjanjikan. Kemungkinan lainnya adalah developer membangun tidak sesuai dengan spesifikasi yang diperjanjikan. Maka dengan demikian sesuai dengan penyebab wanprestasi, sering sekali wanprestasi yang dilakukan oleh developer terjadi akibat kelalaian dari developer sendiri.

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.⁵

Konsumen menurut hukum dapat memilih tuntutan sebagai berikut:

1. Pemenuhan perjanjian
2. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi
3. Ganti rugi
4. Pembatalan perjanjian
5. Pembatalan disertai ganti rugi⁶

Proses pembangunan para pebisnis properti kerap melakukan kelalaian. Kelalaian tersebut wanprestasi. Misalnya, telatnya pembangunan, bahan yang tidak berkualitas yang merugikan konsumen. Untuk wanprestasi tersebut

⁵ Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013, hlm. 1.

⁶ Ibid, hlm 7

konsumen dapat memberikan tuntutan kepada pengembang. Hal-hal tersebut melahirkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen No 8 Tahun 1999.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen diharapkan dapat menjadi senjata bagi konsumen pencari keadilan, dalam implementasinya ternyata masih sulit dilakukan. Hal ini disebabkan ketentuan hukumnya tidak sesuai sebagaimana diharapkan, yaitu untuk penyelesaian sengketa konsumen secara cepat, sederhana, dan murah.⁷

Seperti pada kasus salah satu konsumen yang membeli sebuah Rumah disalah satu perumahan di Medan, Kasus ini bermula pada bulan Juni 2018 Pengugat melihat dari internet iklan penjualan rumah yang diiklankan oleh marketing Tergugat pada saat itu yang bernama Irwansyah dan langsung menghubungi via telepon. Bahwa setelah negosiasi dengan marketing Tergugat disepakati harga jual beli rumah tersebut sebesar Rp. 475.000.000,- (empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan pembayaran DP (*Down Payment*) sebesar Rp. 95.000.000, (Sembilan puluh lima juta rupiah) pembelian 1 unit rumah dengan ukuran tanah yang panjangnya 18m (delapan belas meter) dan lebar 6m (enam meter) berikut bangunan 2 lantai type 120 di Griya Ruzain 6 unit No. A-9 yang berada di Jalan Suka Murni, Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan. Selanjutnya Pengugat serahkan berjumlah Rp. 320.200.000,- (tiga ratus dua puluh juta dua ratus ribu rupiah) setelah Pengugat berinisiasi menambah DP (*Down Payment*), antara Pengugat dengan Tergugat membuat Surat Perjanjian Jual Beli Rumah yang didaftarkan

⁷ Abdul Halim Barkatullah, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Transaksi E-commerce Lintas Negara di Indonesia*, FH UII Press, Yogyakarta, 2015, hlm. 4

oleh Turut Tergugat dengan Nomor : 09/W/DFN/IV/2019. Pada Perjanjian Jual Beli Rumah masa waktunya telah berakhir di bulan April 2020, namun tidak pernah ada jawaban dan kejelasan terkait rumah yang dibeli Penggugat yang membuat Penggugat semakin ragu untuk melanjutkan kerjasama dengan Tergugat, dan Tergugat gagal memenuhi Prestasinya untuk menyelesaikan pembangunan rumah 2 lantai type 120 di Griya Ruzain 6 unit No. A-9 yang berada di Jalan Suka Murni, Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan yang mana hal tersebut sangatlah jelas merupakan perbuatan Wanprestasi. Selanjutnya Penggugat telah memberi teguran/Somasi pertama pada tanggal 18 Maret 2020 dengan nomor surat : 33/Som/MN/ III/2020 yang meminta Tergugat untuk segera melanjutkan pembangunan namun Tergugat tidak menindaklanjuti Somasi tersebut. teguran/Somasi pertama tidak ditindak lanjuti maka Penggugat melayangkan teguran/Somasi Kedua pada tanggal 17 April 2020 dengan nomor surat : 34/Som/MN/III/2020 dan Tergugat menanggapi dengan meminta jangka waktu penyelesaian pembangunan sampai dengan 100% pada bulan Agustus 2020.

Masalah konsumen ini adalah masalah semua orang, karena masalah konsumen merupakan masalah yang harus diperhatikan dan diawasi pemerintah. Tujuannya bukan lain untuk pengembangan dan pengaturan perlindungan konsumen yang direncanakan untuk meningkatkan kesadaran dan martabat konsumen, dan mendorong para pelaku usaha supaya menyelenggarakan kegiatan usaha yang bersih, bertanggung jawab, dan beritikad baik.

Sebelumnya telah terdapat beberapa judul penulisan tugas akhir mengenai perjanjian jual beli rumah dua diantaranya :

1. PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI PADA PT. TERANG JAYA ABADI PALEMBANG, MARINDA TRI UTAMI, Universitas Muhammadiyah Palembang TAHUN 2017

2. PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA PENGEMBANG ATAS KERUGIAN KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL-BELI RUMAH, LAVINIA ESTER RUMUY, Universitas Sriwijaya Tahun 2020

Penulis bermaksud untuk mengkaji lebih berbeda lagi mengenai (Perjanjian jual beli rumah), karena sepengetahuan penulis belum ada pembahasan mengenai (Perjanjian jual beli rumah). Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk meneliti Perjanjian jual beli rumah dan menuangkannya dalam bentuk skripsi dengan judul.

PERTANGGUNGJAWABAN PELAKU USAHA AKIBAT WANPRESTASI PADA JUAL BELI RUMAH

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini antara lain:

1. Bagaimanakah pertanggung jawaban pelaku usaha atas kerugian konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian jual-beli rumah ?

2. Bagaimanakah upaya penyelesaian apabila pelaku usaha melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan penelitian yang telah ditetapkan, maka penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa tanggung jawab pelaku usaha atas kerugian konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah
2. Untuk mengetahui dan menganalisa upaya hukum apa yang bisa ditempuh oleh konsumen jika salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam jual beli rumah

D. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang menjadi fokus kajian penelitian ini dan tujuan yang ingin dicapai maka diharapkan penelitian ini dapat memberikan kegunaan sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan bisa sebagai bahan masukan bagi ilmu pengetahuan hukum, khususnya dalam bidang hukum perdata dan ilmu pengetahuan hukum. Hasil penelitian ini juga diharapkan bisa menjadi sumbangan pemikiran dalam menyelesaikan persoalan hukum pada umumnya serta dapat menjadi referensi dalam tanggung jawab pelaku usaha dalam jual beli rumah.

2. Secara Praktis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat menjadi gambaran bagi masyarakat tentang Tanggung jawab pelaku usaha jika terjadi sebuah hal yang merugikan dalam jual beli rumah, sehingga penelitian ini diharapkan dapat memberi pemahaman lebih kepada konsumen, guna mengetahui tanggung jawab pelaku usaha pada masa yang akan datang dan memberi masukan serta tambahan pengetahuan bagi para pihak terkait dengan masalah yang diteliti.

E. Kerangka Pemikiran

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.⁸

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

⁸ Asikin zainal, Pengantar Tata Hukum Indonesia, Rajawali Press, Jakarta, 2012,

dalam hal perbuatan yang bertentangan.⁹ Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa:¹⁰ “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.”

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:¹¹

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
2. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;

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 keluasan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak di setiap

⁹ Hans Kelsen, 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, 2014, hlm. 81

¹⁰ *Ibid*, hlm 83

¹¹ Hans Kelsen, *sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, Teori Hukum Murni Nuansa & Nusa Media*, Bandung, 2015, hlm. 140.

kekuasaan dalam masyarakat bisa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang.¹²

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:¹³

“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, istimewa karena keberadaan perekonomian nasional banyak ditentukan oleh pelaku usaha.

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”

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

¹² Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 53

¹³ Ahmadi Miru Dan Sutarman Yodo. *Hukum Perlindungan Konsumen*. PT. Rajawali Pers, Jakarta, 2011, hlm. 1.

perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut menjadi sah, mengikat dan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Wanprestasi 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.

Tindakan wanprestasi ini dapat terjadi karena :¹⁴

1. Kesengajaan
2. Kelalaian; dan
3. Tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan atau kelalaian)

F. Metode Penelitian

Metode merupakan suatu prosedur atau cara untuk mengetahui sesuatu, yang mempunyai langkah-langkah sistematis. Sedangkan metode penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi serta seni.¹⁵

1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian hukum normatif terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan ini, Penulis akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang akan dibahas.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum normatif

¹⁴ Munir Fuady, *Hukum Kontrak*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2015, hlm.69.

¹⁵ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Edisi Pertama, Cetakan Ketiga, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm.17.

yaitu:¹⁶ pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, pendekatan historis, pendekatan komparatif, dan pendekatan konseptual. Dalam penelitian ini pendekatan yang Penulis gunakan adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus dan pendekatan konseptual.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu dengan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku kemudian dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum perdata yang berkaitan dengan permasalahan.¹⁷

3. Tahap Penelitian

Tahap penelitian yang digunakan adalah dengan cara penelitian kepustakaan (*Library search*) dengan tujuan untuk memperoleh data sekunder. Data sekunder dibidang hukum dapat dibedakan menjadi bahan-bahan primer, bahan-bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier,¹⁸ yaitu :

- a. Bahan hukum primer berupa bahan hukum yang mengikat atau yang membuat orang taat terhadap hukum, seperti peraturan perundang-undangan, sumber primer dalam penelitian ini yaitu:

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, cet.VI, Kencana, Jakarta, 2010, hlm.93

¹⁷ Zainuddin Ali, *op.cit.*, hlm 19

¹⁸ Ronny Hanitjo Soemitro, *Penelitian Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, 2012, hlm 97

- 1) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
 - 2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum primer yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer. Bahan-bahan yang kaitannya erat dengan bahan hukum primer serta dapat membantu dalam menganalisis.
 - c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum .

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam mengolah data dari bahan hukum yang sudah terkumpul baik bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder diklasifikasikan sesuai isu hukum yang akan dibahas. Kemudian bahan hukum tersebut diuraikan untuk mendapatkan penjelasan yang sistematis. Pengolahan bahan hukum bersifat deduktif yaitu menarik kesimpulan yang menggambarkan permasalahan secara umum ke permasalahan yang khusus atau lebih konkret.

5. Analisis Data

Bahan hukum yang sudah diolah dan diuraikan dengan permasalahan yang akan diteliti kemudian data-data tersebut

dianalisis untuk menjawab isu hukum yang telah dirumuskan dalam rumusan masalah

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA TENTANG TANGGUNG JAWAB PELAKU USAHA, KONSUMEN, PERJANJIAN, DAN WANPRESTASI

A. Tinjauan Tentang Tanggung Jawab Pelaku Usaha

1. Pengertian Pelaku Usaha

Pengertian pelaku usaha juga telah dirumuskan secara khusus dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen Pasal 1 angka (3) menyatakan bahwa:

“Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha berbagai usaha berbagai bidang ekonomi.”

Pengertian pelaku usaha dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen mempunyai cakupan yang luas seperti penjual grosir sampai pengecer yang ada dalam negara Indonesia, bila pelaku usah yang berada diluar negeri tidak termasuk cakupannya dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

2. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha

Hak pelaku usaha tertuang pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 sebagai berikut :

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- b. Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan konsumen beritikad tidak baik;
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
- d. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- e. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya”.

Hak pelaku usaha untuk menerima pembayaran sesuai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan, menunjukkan bahwa jika kondisi barang yang diberikan kepada konsumen tidak sesuai dengan barang/jasa pada umumnya maka para pihak menyepakati harga yang lebih murah

Kewajiban pelaku usaha tertuang pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 sebagai berikut :

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;

- b. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberikan penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan keturunan standar mutu barang dan/atau jasa garansi atas barang yang dibuat dan/atau diperdagangkan;
- e. Memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan konsumen tidak sesuai dengan perjanjian”.

Ketentuan ini diatur Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik Pelaku usaha dilarang membeda-bedakan konsumen dalam memberikan pelayanan.

3. Pengertian Tanggung Jawab

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatu. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya. Tanggung jawab juga berarti melakukan sesuatu (berbuat) sebagai perwujudan kesadaran akan kewajibannya.¹⁹ Selanjutnya menurut Titik Triwulan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak

¹⁹ Soekidjo Notoatmojo, Etika dan Hukum Kesehatan, Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hlm

hukum bagi seseorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum bagi orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya.²⁰

4. Tanggung Jawab Pelaku Usaha

Ganti rugi yang diberikan pada konsumen akibat kesalahan pelaku usaha juga diatur pada Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen no. 8 Tahun 1999, yaitu:

- a. Pelaku usaha bertanggung jawab memberi ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat menggunakan barang yang dihasilkan atau diperdagangkan;
- b. Ganti rugi bisa berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, perawatan kesehatan atau pemberian santunan sesuai ketentuan undang-undang yang berlaku;
- c. pemberian ganti rugi dilakukan dalam waktu 7 hari sesudah tanggal transaksi;
- d. anugerah ganti rugi pada ayat 1 dan 2 tidak menutup kemungkinan adanya tuntutan pidana sesuai pembuktian lebih lanjut; (5) Ketentuan
- e. sebagaimana dimaksud pada ayat 1 serta 2 tidak berlaku Bila pelaku usaha dapat membuktikan kesalahan tadi artinya kesalahan konsumen

5. Prinsip-Prinsip Tanggung Jawab

Berbicara mengenai tanggung jawab tidak lepas dari prinsip-prinsip

²⁰ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hlm 48

sebuah tanggung jawab karena sangat penting dalam perlindungan konsumen. Tanggung jawab merupakan perihal yang sangat penting dalam perlindungan konsumen. Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan, yaitu :²¹

- a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*)
yaitu prinsip yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat diminta pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya :
- b. Prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab (*Presumption of liability*)
yaitu prinsip yang menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan, bahwa ia tidak bersalah, jadi beban pembuktian ada pada tergugat.
- c. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggungjawab (*Presumption of nonliability*)
yaitu prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab, dimana tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab sampai dibuktikan, bahwa ia bersalah.
- d. Prinsip tanggung jawab mutlak (*Strict liability*)
prinsip ini menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun ada pengecualian-kecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan force majeure.
- e. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*)
adanya prinsip tanggung jawab ini, pelaku usaha tidak boleh secara sepihak

²¹ Johannes Gunawan, Product Liability, dikutip dari Ahmad Miru dan Sutarman Yodo, Hukum Perlindungan Konsumen, Ctk. Kedelapan, Ed. Pertama, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 11

menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Jika ada pembatasan, maka harus berdasarkan pada perundang-undangan yang berlaku

6. Larangan-Larangan Untuk Pelaku Usaha

Bagi developer (pelaku usaha), selain dibebani kewajiban sebagaimana disebutkan di atas, ternyata dikenakan larangan-larangan yang diatur dalam Pasal 8 sampai dengan 17 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan 9 Konsumen. Pasal 8 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur larangan bagi pelaku usaha yang sifatnya umum dan secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu :

- a. Larangan mengenai produk itu sendiri, yang tidak memenuhi syarat dan standar yang layak untuk dipergunakan atau dipakai atau dimanfaatkan oleh konsumen.
- b. Larangan mengenai ketersediaan informasi yang tidak benar, tidak akurat, dan yang menyesatkan konsumen. Di samping adanya hak dan kewajiban yang perlu diperhatikan oleh developer (pelaku usaha), ada tanggung jawab (*Product Liability*) yang harus dipikul oleh developer (pelaku usaha) sebagai bagian dari kewajiban yang mengikat kegiatannya dalam berusaha. Sehingga diharapkan adanya kewajiban dari developer untuk selalu bersikap hati-hati dalam memproduksi barang/jasa yang dihasilkannya.

B. Tinjauan Tentang Konsumen

1. Pengertian Konsumen

Konsumen merupakan salah satu pihak yang penting dalam melakukan transaksi jual beli barang ataupun jasa. Undang-Undang Perlindungan Konsumen juga memberikan pengertian mengenai

konsumen, sebagaimana yang termuat pada Pasal 1 angka (2) dan Penjelasan. Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa: “Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan atau jasa yang tersedia di masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.”

2. Hak dan Kewajiban Konsumen

Hak Konsumen sebagaimana sudah tertuang pada Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen adalah sebagai berikut:

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. Hak untuk memilih dan mendapatkan barang dan/atau jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan atau jasa yang digunakan;
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;

- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau pengganti, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya”.

Sedangkan Kewajiban Konsumen tertuang pada Pasal 5 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 sebagai berikut :

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

Kewajiban-keajiban inilah yang harus dipenuhi oleh para konsumen adapun membaca atau mengikuti informasi prosedur maksudnya demi keamanan dan keselamatan para konsumen. Dan para konsumen wajib beritikad baik dalam pembelian suatu barang/jasa dan membayar sesuai yang disepakati.

C. Tinjauan Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa yang terjadi ketika para pihak

saling berjanji untuk melaksanakan perbuatan tertentu Menurut Subekti “Suatu perjanjian dinamakan juga persetujuan karena kedua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu, dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya”²²

Sedangkan perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara bahwa “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”. Dari definisi tersebut beberapa sarjana kurang menyetujui karena mengandung beberapa kelemahan.

2. Lahirnya Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 jo 1338 Ayat (1) BW/KUHPerdara dikenal adanya asas konsensual, yang dimaksud adalah bahwa perjanjian/kontrak lahir pada saat terjadinya konsensus/sepakat dari para pihak pembuat kontrak terhadap obyek yang diperjanjikan. Menurut asas konsensualisme, suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi objek perjanjian. Sepakat adalah kesesuaian kehendak antara dua pihak tersebut. Kedua kehendak itu bertemu satu sama lain.²³

3. Unsur-unsur Perjanjian

Perjanjian dapat diuraikan unsur-unsur yang ada didalamnya, maka unsur-unsur tersebut yaitu :²⁴

²² Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2011, hlm 119

²³ *Ibid*, hlm 122

²⁴ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2011 hlm 31

a. Unsur Esensialia

Unsur esensialia merupakan unsur yang harus ada dalam suatu kontrak karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensialia ini maka tidak ada kontrak. Sebagai contoh, dalam kontrak jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga karena tanpa kesepakatan mengenai barang dan harga dalam kontrak jual beli, kontrak tersebut batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang diperjanjikan.

b. Unsur Naturalia

Unsur naturalia merupakan unsur yang telah diatur dalam undang-undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam kontrak, undang-undang yang mengaturnya. Dengan demikian, unsur naturalia ini merupakan unsur yang selalu dianggap ada dalam kontrak. Sebagai contoh, jika dalam kontrak tidak diperjanjikan tentang cacat tersembunyi, secara otomatis berlaku ketentuan dalam BW bahwa penjual yang harus menanggung cacat tersembunyi.

c. Unsur Aksidentalialia

Unsur aksidentalialia merupakan unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya. Sebagai contoh, dalam kontrak jual beli dengan angsuran diperjanjikan bahwa apabila pihak debitur lalai membayar utangnya, dikenakan denda dua persen perbulan keterlambatan, dan apabila debitur lalai membayar selama tiga bulan berturut-turut, barang yang sudah dibeli dapat ditarik kembali oleh kreditor tanpa melalui pengadilan. Demikian pula klausul-klausul lainnya yang sering ditentukan dalam suatu kontrak, yang bukan merupakan unsur esensial dalam kontrak tersebut.

4. Syarat Sah Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdara, sebagai berikut :

a. Kata sepakat

Supaya perjanjian menjadi sah maka parah pihak harus sepakat terhadap segala hal yang terdapat di dalam perjanjian. Pada dasarnya kata sepakat adalah petemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak di dalam perjanjian.²⁵

b. Kecakapan

Syarat sahnya perjanjian yang kedua menurut Pasal 1320 KUHPerdara adalah kecakapan untuk membuat perikatan. menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap.

c. Suatu hal tertentu berkaitan dengan objek perjanjian (Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 KUHPerdara).

Objek perjanjian yang dapat dikategorikan dalam Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 adalah :²⁶

- 2) Objek yang akan ada, asalkan dapat ditentukan jenis dan dapat dihitung.
- 3) Objek yang dapat diperdagangkan (barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi objek perjanjian).

²⁵ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, cetakan 1, Yogyakarta, 2013, hlm. 168.

²⁶ Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdara Buku III*, Alumni, Bandung, 2012, hlm.104

d. Suatu sebab yang halal

Syarat keempat untuk sahnya suatu perjanjian adalah suatu sebab yang halal atau kausa yang halal. Ketentuan Pasal 1335 KUH-Perdata menyatakan bahwa “Suatu persetujuan tanpa sebab atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”. Arti dari Pasal ini adalah perjanjian itu menjadi, batal demi hukum.

5. Asas-asas Perjanjian

a. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme, perjanjian dikatakan telah lahir jika ada kata sepakat atau sesuai dengan kehendak diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

Apabila dikaitkan dengan kalimat pertama Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa ”Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Kata “sesuai dengan undang-undang” berarti bahwa pembuatan perjanjian yang sesuai dengan undang-undang/hukum adalah mengikat.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan kebebasan oleh undang-undang untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Ruang lingkup asas kebebasan berkontrak sebagai berikut:²⁷

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Kebebasan untuk memilih dengan pihak siapa ia ingin membuat perjanjian;
- 3) Kebebasan untuk memilih causa perjanjian yang akan dibuat;
- 4) Kebebasan untuk membuat objek suatu perjanjian;
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian;
- 6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat yang sama.

c. Asas Daya Mengikatnya Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*)

Dalam perspektif BW daya mengikat kontrak dapat dicermati dalam rumusan Pasal 1338 (1) BW menyatakan bahwa, "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang."²⁸

d. Asas Iktikad Baik

Asas itikad baik tertuang dalam kalimat ketiga Pasal 1338 KUH-Perdata yang menyatakan bahwa "Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik." Artinya iktikad baik para pihak dalam perjanjian

²⁷ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hal. 31-33

²⁸ *Ibid*, hlm. 4-5

sangat ditekankan pada tahap praperjanjian, secara umum iktikad baik harus selalu ada pada setiap tahap perjanjian sehingga kepentingan pihak yang satu selalu dapat diperhatikan oleh pihak lainnya.

e. Asas Kepribadian

Menurut Pasal 1340 KUHPerdara menyatakan tentang ruang lingkup berlakunya perjanjian hanyalah antara pihak-pihak yang membuat perjanjian saja.

D. Tinjauan Tentang Wanprestasi

1. Pengertian wanprestasi

R. Subekti mengemukakan bahwa “wanprestasi” itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:²⁹

- a. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.
- c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa apabila debitur “karena kesalahannya” tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata karena salahnya sangat penting, oleh karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang

²⁹*Ibid*, hlm. 11

diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya.³⁰

wanprestasi mengakibatkan hukum terhadap pihak yang melakukan perjanjian dan menimbulkan hak pihak yang dirugikan menuntut kepada pihak yang wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum tidak ada pihak yang dirugikan dalam wanprestasi tersebut.

2. Bentuk-bentuk wanprestasi

Adapun bentuk-bentuk dari wanprestasi yaitu:³¹

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sehubungan dengan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya. Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.
- c. 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.

Menurut Subekti, bentuk wanprestasi ada empat macam yaitu:³²

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya.

³⁰ Mariam Darus Badruzaman R. Subekti, 2012, *Hukum Perjanjian, Cetakan Keempat*, Pembimbing Masa, Jakarta, hlm.59.

³¹ J. Satrio, 2011, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, hlm.84.

³² R.Subekti, J. Satrio, 2011, *Hukum Perikatan, Alumni, Bandung, hlm.84.*

- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
 - d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.
- seseorang melakukan wanprestasi dalam perjanjian, terkadang tidak mudah karena kadang juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan waktunya.