

**TANGGUNG JAWAB PELAKU USAHA ATAS PEMBERIAN GANTI RUGI
AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM SENGKETA**

PEMBELIAN PROPERTI

(Studi Putusan Nomor 931/Pdt.sus-BPSK/2023/PN.Mdn)

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Dalam Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada
Program Studi Ilmu Hukum Universitas Medan Area**

DISUSUN OLEH:

MILA KURNIATY

218400124



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

2025

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

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

Document Accepted 9/3/26

Access From (repositori.uma.ac.id)9/3/26

**TANGGUNG JAWAB PELAKU USAHA ATAS PEMBERIAN GANTI RUGI
AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM SENGKETA**

PEMBELIAN PROPERTI

(Studi Putusan Nomor 931/Pdt.sus-BPSK/2023/PN.Mdn)

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Dalam Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada
Program Studi Ilmu Hukum Universitas Medan Area**



OLEH:

MILA KURNIATY

218400124

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

2025

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

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

Document Accepted 9/3/26

Access From (repositori.uma.ac.id)9/3/26

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : Tanggung Jawab Pelaku Usaha Atas Pemberian Ganti Rugi Akibat Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Pembelian Properti (Studi Putusan Nomor 931/Pdt.sus- BPSK/2023/PN.Mdn).

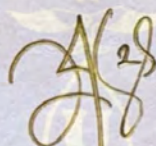
Nama : Mila Kurniaty

NPM : 218400124

Bidang : Hukum Perdata

Disetujui Oleh:

Dosen Pembimbing



(Fitri Yanni Dewi Siregar, SH., MH.)

Dekan Fakultas Hukum



(Dr. Muhammad Citra Ramadhan, SH., MH.)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2025

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

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

Document Accepted 9/3/26

Access From (repositori.uma.ac.id)9/3/26

HALAMAN PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika penulisan ilmiah. Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 27 Agustus 2025



Mila Kurniaty

218400124

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Mila Kurniaty
NPM : 218400124
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

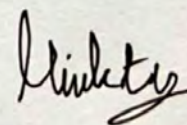
Demi Pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul : Tanggung Jawab Pelaku Usaha Atas Pemberian Ganti Rugi Akibat Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Pembelian Properti (Studi Putusan 931/Pdt.sus-BPSK/2023/PN.Mdn). beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Medan

Pada tanggal : 27 Agustus 2025

Yang menyatakan



(Mila Kurniaty)

ABSTRAK

TANGGUNG JAWAB PELAKU USAHA ATAS PEMBERIAN GANTI RUGI AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM SENGKETA PEMBELIAN PROPERTI (Studi Putusan Nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Mdn)

**OLEH :
MILA KURNIATY
NPM 218400124**

Interaksi jual-beli dalam pembelian properti sebenarnya melibatkan perjanjian kerja sama agar tujuan antara penjual dan pembeli tercapai, sehingga kedua belah pihak tidak merasa dirugikan di kemudian hari. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan hukum mengenai jual-beli properti kepada konsumen, pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 931/Pdt.Sus- BPSK/2023/PN.Mdn tentang pemberian ganti rugi atas terjadinya sengketa pembelian properti, dan tanggung jawab pelaku usaha dalam memberikan ganti rugi terhadap konsumen berdasarkan putusan nomor 931/Pdt.Sus- BPSK/2023/PN.Mdn. Metode penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian yuridis normatif dengan analisis data dari secara kualitatif. Adapun aturan hukum mengenai pelaku usaha dalam jual-beli properti kepada konsumen yakni, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang membahas Pasal 1457, Pasal 1480, dan Pasal 1365. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung. Berdasarkan Pasal-Pasal tersebut aturan hukum lebih difokuskan pada Pelaku usaha yang telah lalai dalam perjanjian jual-beli sehingga menyebabkan kerugian konsumen. Pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 931/Pdt.Sus- BPSK/2023/PN.Mdn tentang pemberian ganti rugi atas terjadinya sengketa pembelian properti dirasa cukup adil mengingat bukan pelaku usaha saja yang diadili namun konsumen juga diadili. Namun pelaku usaha lebih diharuskan untuk mengganti kerugian kepada konsumen sebesar Rp 82.784.140 (Delapan puluh dua juta tujuh ratus delapan puluh empat ribu seratus empat puluh rupiah). Tanggung jawab pelaku usaha dalam memberikan ganti rugi terhadap konsumen adalah berupa tanggung jawab mutlak akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pelaku usaha sesuai Pasal 1365 KUHPdata sehingga mewajibkan untuk mengganti kerugian yang dialami oleh konsumen tersebut.

Kata Kunci: Pelaku Usaha, Ganti rugi, Perbuatan Melawan Hukum, Properti.

ABSTRACT

THE BUSINESS ACTOR'S RESPONSIBILITY FOR PROVIDING COMPENSATION DUE TO UNLAWFUL ACTS IN PROPERTY PURCHASE DISPUTES

(Decision Number 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Mdn)

BY:

MILA KURNIATY

NPM 218400124

The interaction of buying and selling in property purchase actually involves a cooperation agreement so that the goals between the seller and the buyer are achieved, so that both parties do not feel disadvantaged in the future. This research aims to find out the legal arrangements regarding property buying and selling to consumers, the judge's consideration in Decision Number 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Mdn on the provision of compensation for the occurrence of property purchase disputes, and the responsibility of business actors in providing compensation to consumers based on Decision Number 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Mdn. The research method that was used was normative juridical with qualitative data analysis. The legal rules regarding business actors in property buying and selling to consumers were the Civil Code which discussed Article 1457, Article 1480, and Article 1365. Law Number 28 of 2002 on Buildings. Based on these Articles, legal rules were more focused on business actors who had neglected in the sale and purchase agreement which caused consumer losses. The judge's consideration in Decision Number 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Mdn on the provision of compensation for the occurrence of property purchase disputes was considered fair enough considering not only business actors were tried but also consumers were tried. However, business actors were more required to compensate consumers amounting to Rp 82,784,140 (Eighty-two million seven hundred eighty-four thousand one hundred forty rupiah). The responsibility of business actors in providing compensation to consumers is a strict liability as a result of unlawful acts committed by business actors in accordance with Article 1365 of the Civil Code so that they are obliged to compensate for the losses suffered by the consumers.

Keywords: *Business Actor, Compensation, Unlawful Act, Property.*

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Data Pribadi

Nama : Mila Kurniaty
Tempat/ Tgl Lahir : Medan, 15 Maret 2003
Alamat : JL. Eka Rasmi GG. Mesjid Al Bukhari
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Status Pribadi : Belum Menikah

2. Data Orang Tua

Nama Ayah : Warsiman, S.H., M.H.
Nama Ibu : Netti

3. Pendidikan

SD Swasta Darma Medan : Lulus Tahun 2015
SMP Swasta Al-Azhar : Lulus Tahun 2018
SMA Swasta Al-Azhar : Lulus Tahun 2021

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, penulis mengucapkan rasa syukur kepada Allah SWT atas segala rahmat-Nya, terutama kesehatan dan kemudahan dalam berpikir yang telah diberikan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini berjudul “Tanggung Jawab Pelaku Usaha Atas Pemberian Ganti Rugi Akibat Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Pembelian Properti (Studi Putusan Nomor 931/Pdt.sus- BPSK/2023/PN.Mdn)”.

Skripsi ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Ayahanda Warsiman, S.H., M.H. dan Ibunda Netti karena sebagai motivasi baik itu doa dan materi dalam penyusunan skripsi ini dan dalam studi yang penulis tempuh, kepada Kakak saya Puspita Wanny S.Kom., dan Alm. Ayu Dawati yang selalu memberikan dukungan dan doa serta masukan positif selama menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Dalam menyelesaikan skripsi ini penulis telah banyak mendapatkan bimbingan, petunjuk, arahan dan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan yang berbahagia ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng., M.Sc. selaku Rektor Universitas Medan Area atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan, sehingga

kami dapat mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum di Fakultas Hukum.

2. Bapak Dr. Muhammad Citra Ramadhan, SH., MH. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Bapak Dr. Muhammad Yusrizal Adi Syaputra, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Bidang penjamin mutu Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar, SH., MH. selaku Ketua Bidang Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia memberikan waktunya untuk bimbingan, saran, dan masukan kepada penulis.
5. Bapak Isnaini, S.H., M.Hum., Ph.D. selaku Ketua sidang skripsi Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
6. Bapak Zaini Munawir S, S.H., M.Hum. selaku Sekretaris sidang skripsi Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
7. Ibu Marsella, S.H., M.Kn. Selaku Penguji sidang skripsi Fakultas Universitas Medan Area.
8. Kepada Bapak/Ibu Dosen serta seluruh pegawai administrasi Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
9. Bapak Mohammad Yusafrihardi Girsang S.H., M.H. selaku Hakim Pengadilan Negeri Medan yang telah bersedia menyempatkan waktunya untuk diwawancarai memberikan masukan Hukum yang berhubungan dengan skripsi penulis.

10. Ibu Hj. Erlina, SH selaku Anggota Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Medan yang telah bersedia menyempatkan waktunya untuk diwawancarai yang berhubungan dengan skripsi penulis.
11. Kepada Nathasya Putri, Kristin Agnata, dan Gita Sari Efelin selaku sahabat terdekat saya di perkuliahan yang selalu memberikan dukungan serta masukan positif agar saya tetap semangat dalam menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
12. Terima kasih juga kepada teman-teman se-almamater di Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah senantiasa bersama-sama melalui suka dan duka selama masa perkuliahan.

Demikian ucapan penulis sampaikan dan semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat dalam rangka menambah wawasan serta pengetahuan kita sebagai pembaca. Penulis juga menyadari sepenuhnya bahwa di dalam skripsi ini masih terdapat kekurangan dan jauh dari kata sempurna.

Medan, 15 Maret 2025

Penulis

MILA KURNIATY

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	11
1.3 Tujuan Penelitian	11
1.4 Manfaat Penelitian	12
1.5 Keaslian Penelitian	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
2.1. Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab Hukum	16
2.1.1. Pengertian Tanggung Jawab.....	16
2.1.2. Prinsip Tanggung Jawab dalam Hukum.....	17
2.1.3. Bentuk-Bentuk Tanggung Jawab Hukum	19
2.2. Tinjauan Umum Tentang Pelaku Usaha.....	21
2.2.1. Pengertian Pelaku Usaha	21
2.2.2. Hak, Kewajiban dan Hambatan Bagi Pelaku Usaha	22
2.2.3. Larangan Bagi Pelaku Usaha.....	27
2.3. Tinjauan Umum Tentang Ganti Rugi.....	28
2.3.1. Pengertian Ganti Rugi.....	28
2.3.2. Bentuk Ganti Rugi	29
2.3.3. Pemberian Ganti Rugi Atas Perbuatan Melawan Hukum	33
2.4. Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum.....	34
2.4.1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum	34
2.4.2. Bentuk-Bentuk Perbuatan Melawan Hukum.....	36
2.4.3. Syarat-Syarat Materiil Untuk Menuntut Ganti Rugi	38
2.5. Tinjauan Umum Tentang Properti.....	41
2.5.1. Pengertian Properti	41
2.5.2. Dasar Hukum Properti	45
2.5.3. Prosedur Jual Beli Properti	46

BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	49
3.1. Waktu dan Tempat Penelitian	49
3.1.1. Waktu Penelitian	49
3.1.2. Tempat Penelitian	50
3.2. Metodologi Penelitian	50
3.2.1. Jenis Penelitian	50
3.2.2. Jenis Data	51
3.2.3. Teknik Pengumpulan Data	52
3.2.4. Analisis Data	53
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	54
4.1. Pengaturan Hukum Tentang Jual-Beli Properti	54
4.1.1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.....	55
4.1.2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Pembangunan Gedung.....	56
4.2. Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Nomor 931/Pdt.Sus- BPSK/ 2023/PN.Mdn Tentang Pemberian Ganti Rugi Atas Terjadinya Sengketa Pembelian Properti	57
4.2.1. Bentuk Ganti Rugi Atas Sengketa Properti	67
4.2.2. Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Nomor 931/Pdt.Sus BPSK/2023/PN.Mdn	69
4.3. Tanggung Jawab Pelaku Usaha Dalam Memberikan Ganti Rugi Terhadap Konsumen Berdasarkan Putusan Nomor 931/Pdt.Sus- BPSK/2023/PN.Mdn	72
4.3.1. Bentuk Tanggung Jawab Hukum Terhadap Konsumen	79
4.3.2. Tanggung Jawab Pelaku Usaha Memberikan Ganti Rugi Dalam Putusan Nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Mdn	81
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....	86
5.1. Simpulan	86
5.2. Saran	87
DAFTAR PUSTAKA	89
LAMPIRAN.....	93

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Manusia memiliki suatu tempat hunian menjadi kebutuhan dasar dalam menjalankan kehidupannya. Hunian layakannya membutuhkan tanah sebagai dasar landasan untuk membangunnya. Pada persoalan tanah, baik di daerah perkotaan ataupun di daerah perdesaan dalam masa pembangunan sekarang ini telah muncul sebagai suatu masalah yang cukup rumit dan multikompleks. Oleh sebab itu, wajar bila persoalan tanah mendapat perhatian yang serius dari berbagai pihak.¹ Setiap anggota masyarakat pasti memerlukan tanah sebagai kelengkapan hidup baik digunakan sebagai usaha ataupun tempat hunian dengan didirikan bangunan berupa rumah atau properti.

Dalam rangka meningkatkan kesejahteraan di masyarakat, pasti membutuhkan benda sebagai kelengkapan dalam kehidupan yang tidak mungkin bisa terpisahkan, baik itu berupa benda bergerak atau benda yang tidak bergerak.² Benda-benda yang dibutuhkan tentu tergolong sebagai benda yang umumnya punya nilai ekonomis seperti tanah. Tanah terbukti dari waktu ke waktu memiliki nilai yang nyaris stabil, bahkan banyak terdapat kawasan-kawasan yang strategis maka semakin tinggi harganya terutama di perkotaan. Dengan ketersediaan tanah yang tidak sebanding dengan jumlah penduduk saat ini menjadikan harga tanah

¹ Abdurrahman. *Tebaran Pikiran Mengenai Agraria*. (Bandung: Alumni, 1985). hlm.169

² *Ibid*, hlm. 33.

tersebut melambung tinggi namun permintaan tanah untuk membangun sebuah properti sebagai rumah hunian atau sebagai tempat usaha.

Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan sumber daya alam utama, yang selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan Negara dan rakyat yang makin beragam dan meningkat baik pada tingkat nasional maupun dalam hubungan internasional.³ Sengketa tanah banyak terjadi karena adanya sebuah benturan kepentingan antara siapa dengan siapa/gesekan kepentingan, Sadar akan pentingnya tanah untuk tempat tinggal atau kepentingan lainnya menyebabkan tanah yang tidak jelas kepemilikannya diperebutkan bahkan ada yang sudah jelas kepemilikannya pun masih ada yang diperubutkan, hal ini terjadi karena masyarakat sadar akan kepentingan dan haknya, selain itu harga tanah yang semakin meningkat.⁴

Oleh sebab itu, hunian atau disebut saja properti akan selalu ditawarkan di pasar secara bebas, dan secara bebas pula setiap anggota masyarakat akan memanfaatkan dan memilikinya. Cara yang paling umum adalah melalui perjanjian jual beli. Menurut ahli Surbekti menyebut jual beli sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak

³ Desi Handayani Simbolon & Isnaini. Tinjauan Yuridis Tentang Peralihan Hak Atas Tanah dalam Objek Sengketa. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*. 2017. hlm. 37.

⁴ Marsella. Perspektif Penanganan Sengketa Pertanahan di Badan Pertanahan Nasional. *Jurnal UMA*. 2015. hlm. 102.

milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁵

Kegiatan usaha tersebut tidak pernah terlepas dari konflik antara pelaku usaha dengan konsumen yang dapat menimbulkan kerugian kedua belah pihak, oleh karena itu ketentuan hukum dibuat untuk melindungi hak konsumen agar mencegah kerugian dan bagi pelaku usaha yang terbukti melakukan perbuatan melawan hukum harus mempertanggungjawabkan kerugian yang dialami konsumen apabila sudah terbukti secara hukum melakukan unsur kesalahan.

Adapun perbuatan melawan hukum menurut Rosa Agustin merumuskan perbuatan melawan hukum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut: Pertama, perbuatan itu bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, kedua, perbuatan tersebut bertentangan dengan hak subjektif orang lain, ketiga bertentangan dengan kesusilaan, keempat, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.⁶

Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum sebagai berikut:⁷

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian).
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

⁵ Surbukti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2014) hlm. 79.

⁶ Indah Sari, Perbuatan Melawan hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata, *Jurnal Ilmiah Hukum Digantara*, Vol. 11No.1. 2020. hlm. 53

⁷ *Ibid*, hlm. 53.

Fenomena mengenai sengketa properti harus mendapatkan perhatian serius dan tidak bisa dianggap sepele. Hal ini berdasarkan grafik pengaduan dalam Website bpkn.go.id. total penerimaan pengaduan ke BPKN (Badan Perlindungan Konsumen Nasional) tercatat sebanyak 9509 pengaduan dari tahun 2020- 21 Agustus 2024. Secara spesifik pengaduan konsumen mengenai sengketa properti (perumahan) dalam kurun waktu tahun 2023-2024 mencapai 314 pengaduan dan menjadi angka tertinggi dibanding kasus sengketa lainnya yang ada di Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN).⁸

Baru-baru ini terjadi kasus dalam artikel berita detik.com. dengan permasalahan mengenai sengketa jual beli tanah yang berakibat batal dikarenakan salah satu pemegang saham PT BRW, Saiman Ernawan menggugat perusahaan tersebut karena disinyalir menjual tanah aset perusahaan dengan cara dan harga yang tidak wajar. Adapun perusahaan tersebut menjual aset dengan harga murah yakni Rp. 1,7 Triliun. Jika dijual dengan harga tertinggi akan mendapatkan Rp. 6,3 triliun. Dalam kasus ini apabila transaksi tanah yang tidak wajar tersebut mampu dapat dibuktikan maka pihak yang dirugikan bisa mengajukan pembatalan ke pengadilan.⁹

Tingginya angka kasus pengaduan mengenai sengketa properti di Indonesia sehingga perlu adanya penyelesaian dalam menegakkan keadilan dan

⁸ Artikel bpkn.go.id. Statistik Pengaduan Konsumen, Diakses pada tanggal 25 Oktober 2024. <https://bpkn.go.id/>.

⁹ Artikel detik.com. Tersangkut Sengketa di Tengah Jalan, Jual Beli Tanah Bisa Dibatalkan? <https://www.detik.com/properti/berita/d-7586985/tersangkut-sengketa-di-tengah-jalan-jual-beli-tanah-bisa-dibatalkan>. Diakses pada Tanggal 25 Oktober 2024.

perlindungan bagi konsumen. Dengan adanya angka kasus tersebut, harus menjadikan para konsumen sebagai pembelajaran dan agar lebih teliti dalam melakukan transaksi jual beli terutama dalam bidang sengketa lahan. Pentingnya melakukan riset dan jeli dalam transaksi tersebut sehingga para konsumen tidak akan mengalami kerugian baik secara materiil maupun non-materiil.

Tidak mudah untuk mengharapkan kesadaran pelaku usaha yang pada dasarnya memegang prinsip ekonomi untuk meraih keuntungan yang sebesar-besarnya dan dengan modal sekecil-kecilnya. Prinsip ini memiliki potensial merugikan kepentingan pihak konsumen baik secara langsung ataupun tidak langsung, sehingga diharapkan dengan adanya undang-undang perlindungan konsumen dapat menyeimbangkan antara kepentingan konsumen dan kepentingan pelaku usaha secara integratif dan komprehensif serta diterapkan secara efektif di masyarakat luas.

Beberapa permasalahan sosial yang terjadi di sekitar lingkungan seperti, permasalahan mengenai konsumen yang menuntut tanggung jawab kepada pelaku usaha dan juga pelaku usaha yang tidak memberikan ganti rugi. Tanggung jawab juga termasuk perbuatan yang dilakukan oleh seseorang sebagai wujud dari kesadaran akan kewajibannya dalam menanggung suatu akibat dari perbuatan yang telah dilakukannya.¹⁰ Bertanggung jawab karena suatu kasus, sanksi akan dikenakan kepada pelaku karena perbuatannya sendiri dan harus bertanggung

¹⁰ Eli Wuria Dewi, Hukum Perlindungan Konsumen, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2023), hlm. 66-67.

jawab jika sesuai dengan bukti hukum,¹¹ maka hukum perlindungan konsumen mengatur bentuk tanggung jawab pelaku usaha apabila terjadinya sengketa perjanjian pembelian barang ataupun jasa yang menyebabkan kerugian dan sudah melanggar hak-hak serta kepentingan konsumen.

Tanggung jawab pelaku usaha itu kewajiban untuk memberikan ganti rugi, atas kerusakan, pencemaran, dan/atau jasa kerugian konsumen akibat mengonsumsi barang atau jasa yang dihasilkan atau diperjualbelikan. Lahirnya tanggung jawab hukum bagi pelaku usaha kepada konsumen memberikan gambaran bahwa:¹²

1. Konsumen berada di posisi yang secara ekonomis kurang diuntungkan;
2. Konsumen semata-mata hanya bergantung pada informasi yang diberikan pelaku usaha;
3. Mayoritas penduduk masih berpendidikan rendah, sehingga bila informasi diberikan tanpa disertai edukasi akan kurang bermanfaat.

Konsep ganti rugi menjadi opsi untuk mendamaikan situasi permasalahan yang ditimbulkan dari konflik dalam transaksi jual beli. Perlu digarisbawahi, bahwa ganti rugi diatur dalam perbuatan melawan hukum yang tercantum dalam Pasal 1365 Burgerlijk Wetboek yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikan. Ganti rugi ini timbul karena

¹¹ Fitri Yanni Dewi Siregar, Sunarmi, Mahmul Siregar, Detania Sukarja, "Tanggung Jawab Penyedia Jasa Konstruksi Terkait Kegagalan Konstruksi dalam Penggandaan Barang/Jasa Pemerintah", *Usu Law Journal*, Vol.7, No.5. 2019. hlm. 46-55.

¹² Yessy Kusumadewi & Grace Sharon, *Hukum Perlindungan Konsumen*, 2022, *E-Book*, hlm.71. Diakses pada tanggal 10 Agustus 2024.

adanya kesalahan bukan karena adanya perjanjian.¹³ Berdasarkan penjelasan di atas mengenai ganti rugi dikarenakan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan antara pelaku usaha ataupun konsumen.

Kerugian dalam hukum dapat dipisahkan menjadi dua (2) klasifikasi, yakni Kerugian Materiil dan Kerugian Imaterial. Kerugian materiil adalah kerugian yang nyata-nyata ada yang diderita oleh Pemohon. Kerugian Imaterial yaitu kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh pemohon di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Pemohon di kemudian hari. Kerugian dalam KUHPdata dapat bersumber dari Wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 Juncto Pasal 1243 dan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365. Akan tetapi dalam tulisan ini yang akan dibahas yaitu Kerugian dalam Perbuatan Melawan Hukum. Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1365 KUHPdata, dalam hal seseorang melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum maka dia berkewajiban membayar ganti rugi akan perbuatannya tersebut, hal yang berbeda dengan Tuntutan kerugian dalam Wanprestasi.¹⁴

Tanggung jawab pelaku usaha untuk memberikan ganti rugi bisa berupa pengembalian uang atau penukaran barang yang sejenis dan setara nilainya sesuai

¹³ Indah Sari. *Op. Cit.* hlm. 54.

¹⁴ Titin Apriani, Konsep Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi Serta Sistem Pengaturannya Dalam KUHPdata, *Jurnal Ganec Swara Vol. 15 No. 1*, 2021.hlm. 929-930.

dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁵ Sebelum memberikan tanggung jawab ganti rugi terhadap konsumen, pelaku usaha harus dibuktikan secara hukum mengenai unsur kesalahannya, pelaku usaha yang tidak terbukti unsur kesalahannya baik itu secara wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum harus dibebaskan dari tanggung jawab ganti rugi tersebut. Dalam Penjelasan Undang- Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 45 ayat (2) penyelesaian sengketa antara pelaku usaha dan konsumen yang dimaksud pada ayat ini tidak menutup kemungkinan jika kedua belah pihak melakukan penyelesaian secara damai, yang dimaksud penyelesaian secara damai adalah kedua belah pihak yang bersengketa (pelaku usaha dan konsumen) tanpa melalui pengadilan ataupun BPSK serta tidak bertentangan dengan undang-undang ini.

Dalam penelitian ini, kasus serupa mengenai sengketa perjanjian pembelian properti akan diteliti dalam putusan Nomor 931/Pdt.susBPSK/2023/P N.Mdn). Penulis tertarik untuk mengkaji topik ini. Kronologi dari permasalahan ini Sdr. Kamaruddin sebagai direktur PT. Property Group Imperium selaku developer mendaftarkan surat keberatan sebagai Pemohon keberatan pada tanggal 26 Oktober 2023 ke pengadilan negeri dengan alasan keberatan atas putusan BPSK kota Medan Nomor 056/Arbitrase/2023/BPSK.Mdn tanggal 12 Oktober 2023 yang isinya menghukum pelaku usaha untuk mengembalikan uang konsumen

¹⁵ Hans Kelsen, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Terjemahan Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, (Jakarta: Konstitusi Press, Cetakan Kedua, 2012), hlm.56.

sebesar Rp. 82.784.140,- (delapan puluh dua juta tujuh ratus delapan puluh empat ribu seratus empat puluh rupiah) dan surat pemohon keberatan tersebut diterima.¹⁶

Namun pihak termohon Keberatan telah pernah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Medan dan telah diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Medan dalam perkara perdata nomor 132/Pdt.G/2023/PN-Mdn tanggal 15 Agustus 2023.

Majelis BPSK Kota Medan telah salah dan keliru dalam memberikan pertimbangannya di halaman 18 poin 13 yang menyebutkan: “Menimbang, berdasarkan UU RI No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pelaku Usaha telah mengecewakan konsumen tidak sesuai dengan janji saat memberikan promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut.

Fakta hukum yang tertuang dalam perkara ini, yang diajukan Termohon (semula Pemohon/Konsumen) tersebut adalah sengketa perjanjian pembelian /pemesanan terhadap 1 (unit) Skyview Setia Budi Apartemen di jalan Abdul Hakim Nomor 7 (Pasar I) Setiabudi Medan Tipe Studio Luas Lantai 24 M2 Blok/Lantai 8 Nomor 52 kepada Pemohon keberatan /Pelaku Usaha yaitu PT Property Group Imperium dengan pembayaran Booking Fee sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan uang muka sebesar Rp 45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dengan harga jual Rp 430.000.000,00 (Empat ratus tiga puluh juta rupiah) yang merupakan sengketa perdata karena didasarkan pada

¹⁶ Surat Putusan Nomor 931/Pdt.sus-BPSK/2023/PN.Mdn.

hubungan hukum perjanjian sepakat terhadap syarat-syarat ketentuan umum yang telah dijanjikan dalam pemesanan pembelian.

Karena kelalaian Pemohon Keberatan dalam menjalankan kewajibannya, yakni tidak hadir di Pekanbaru untuk melakukan Penandatanganan Akad Pembiayaan KPA hingga pada batas waktu yang telah ditentukan Bank Mestika berakhir, sebagaimana yang telah disepakati. Hal mana perbuatannya tersebut telah menyebabkan kerugian bagi Termohon Keberatan dan telah dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan Pasal 1366 KUHPerdara.

Dan menghukum pemohon keberatan untuk membayar biaya perkara serta ganti rugi yang dialami oleh Termohon keberatan. Ganti rugi diberikan kepada pemohon keberatan dikarenakan terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sehingga terkait hal tersebut dalam Pasal 1365 KUHPerdara hanya mengatur bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikan. Ganti rugi ini timbul karena adanya kesalahan bukan karena adanya perjanjian. Adapun nilai kerugian yang harus dibayar oleh PT. Properti Group Imperium sebesar Rp. 82.000.000 (Delapan puluh dua juta rupiah). Berdasarkan uraian latar belakang di atas penulis tertarik mengkaji lebih jauh untuk mengetahui pandangan hukum mengenai tanggung jawab pelaku usaha dan bagaimana efektivitas hukum dalam menghadapi persoalan sengketa di atas. Hal ini yang membuat penulis tertarik serta lebih mendorong keinginan untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul

“Tanggung Jawab Pelaku Usaha Atas Pemberian Ganti Rugi Akibat Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Pembelian Properti (Studi Putusan Nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Mdn)”.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan maka penulis membuat rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hukum tentang jual beli properti?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan nomor 931/Pdt.sus- BPSK/ 2023/PN.Mdn tentang pemberian ganti rugi atas terjadinya sengketa pembelian properti?
3. Bagaimana tanggung jawab pelaku usaha dalam memberikan ganti rugi terhadap konsumen berdasarkan putusan nomor 931/Pdt.sus- BPSK/2023/P N.Mdn?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian rumusan masalah yang telah dijabarkan, maka tujuannya dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum tentang jual beli properti.
2. Untuk mengetahui pertimbangan hakim sesuai dengan putusan 931/Pdt.sus- BPSK/2023/PN.Mdn.
3. Untuk mengetahui tanggung jawab pelaku usaha dalam memberikan ganti rugi terhadap konsumen.

1.4. Manfaat Penelitian

Dalam penulisan proposal diharapkan bisa memberikan suatu manfaat dan kegunaan bagi penulis, Masyarakat luas yang membaca penulisan proposal ini agar lebih berkembangnya ilmu pengetahuan khususnya di bidang hukum. Adapun manfaat dan kegunaan yang diperoleh dari penulisan ini adalah:

A. Secara Teoritis

Penulisan ini diharapkan dapat menjadi keterbukaan wawasan untuk menambah berkembangnya ilmu pengetahuan khususnya di bidang hukum baik pidana dan perdata mengenai tanggung jawab pelaku usaha memberikan kompensasi terhadap konsumen, serta bisa menambah referensi bagi masyarakat serta dapat digunakan untuk kajian ilmu hukum dan penulisan ilmiah.

B. Secara Praktis

Untuk memberikan kontribusi kepada masyarakat melalui sosialisasi agar kita mengetahui tentang tanggung jawab pelaku usaha memberikan ganti rugi terhadap konsumen yang terjadi di sekitar kita, khususnya bagi yang mempunyai kegiatan usaha atau bisnis di lingkungan masyarakat. Diharapkan dapat menimbulkan kesadaran dalam mencegah adanya konflik antara pelaku usaha dengan konsumen yang bisa membuat kerugian. Memberikan masukan yang positif untuk memperbaiki kelemahan serta membentuk pola pikir yang dinamis sejauh mana kemampuan kita dalam

menerapkan ilmu yang sudah diperoleh untuk pelaku usaha, masyarakat, dan mahasiswa.

1.5. Keaslian Penelitian

Berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui search internet, jurnal maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Medan Area dan perguruan tinggi lainnya, peneliti tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema saat ini yang berjudul “Tanggung Jawab Pelaku Usaha Pemberian Ganti Rugi Akibat Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Sengketa Pembelian Properti (studi putusan Nomor 931/Pdt.sus-BPSK/2023/PN.Mdn)”. Adapun penelitian yang meneliti dengan tema yang hampir sama tetapi terdapat perbedaan khususnya pada rumusan masalah, tujuan penelitian dan hasil yang diperoleh. Berikut ini adalah beberapa penelitian tersebut yaitu:

1. M. Rizki, Mahasiswa universitas Medan Area Fakultas Hukum dengan NIM 0584000175, meneliti tentang “Tanggung jawab hukum pelaku usaha dan ganti rugi kepada konsumen (studi pada UD. Cahaya Express Medan)”. Permasalahan pada penelitian tersebut membahas tentang:
 - a. Tindakan-tindakan apa yang dapat dilakukan terhadap pelaku usaha yang merugikan konsumen?
 - b. Mengetahui bagaimana bentuk-bentuk antisipasi terjadinya kerugian dalam perjanjian pengangkutan?

Berdasarkan penelitian di atas terdapat perbedaan permasalahan yaitu penelitian ini lebih berfokus kepada bentuk tanggung jawab pengangkutan di

Cahaya Express, sedangkan penelitian yang akan saya lakukan membahas tentang tanggung jawab pelaku usaha, kewajiban dan akibat hukum jika terjadi sengketa perjanjian pembelian properti.

2. Muhammad Fatih, Mahasiswa Universitas Pancasila Fakultas Hukum dengan NIM 3018210044, meneliti tentang “Tanggung Jawab pelaku Usaha dalam perjanjian jual beli vila Vimala Hill yang merugikan konsumen (studi putusan nomor 57/Pdt.G/2021/PN.Cbi)”. Permasalahan pada penelitian tersebut:

- a. Hak-hak konsumen apa saja yang dilanggar oleh pelaku usaha dalam perjanjian jual beli vila, berdasarkan putusan dan menurut undang-undang perlindungan konsumen?
- b. Mengenai tanggung jawab pelaku usaha dalam perjanjian jual beli vila yang merugikan konsumen berdasarkan putusan dan UUPK tersebut?

Berdasarkan penelitian di atas terdapat perbedaan permasalahan yaitu penelitian ini lebih berfokus kepada hak-hak konsumen yang dilanggar dalam jual beli vila, sedangkan penelitian yang akan saya lakukan membahas tentang tanggung jawab pelaku usaha, kewajiban dan akibat hukum jika terjadi sengketa perjanjian pembelian properti.

3. Irwanto, Mahasiswa Universitas Muslim Indonesia Fakultas Hukum dengan NIM 04020160745, meneliti tentang “Analisis tanggung jawab hukum pelaku usaha dalam perjanjian jual beli mobil bekas”. Permasalahan pada penelitian tersebut membahas tentang:

- a. Mengenai bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli tersebut terhadap pelaku usaha dengan pembeli?
- b. Mengenai tanggung jawab hukum pelaku usaha jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual beli tersebut?

Berdasarkan penelitian di atas terdapat beberapa perbedaan permasalahan yaitu penelitian ini lebih berfokus kepada tanggung jawab pelaksanaan jual beli mobil bekas, sedangkan penelitian yang akan saya lakukan membahas tentang tanggung jawab pelaku usaha, kewajiban dan akibat hukum jika terjadi sengketa perjanjian pembelian properti.

Berdasarkan pemaparan penelitian di atas, dapat disimpulkan belum ada penelitian yang spesifik membahas tentang “Tanggung Jawab Pelaku Usaha Atas Pemberian Ganti Rugi Akibat Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Pembelian Properti (Studi Putusan Nomor 931/Pdt.sus-BPSK/2023/PN.Mdn)”. Maka penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian yang baru dan keaslian pada penulisan penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan karena di lakukan dengan nuansa keilmuan rasional, objektif, dan dapat dipertanggungjawabkan keilmuannya secara akademis.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab Hukum

2.1.1. Pengertian Tanggung Jawab

Secara umum tanggung jawab merupakan kesadaran individu atas perbuatan yang disengaja atau tidak disengaja, setiap tindakan dan keputusan yang diambil oleh individu dituntut untuk memiliki tanggung jawab walaupun memiliki risiko yang besar.¹⁷ Kalau terjadi sesuatu tindakan atau perbuatan yang merugikan boleh dituntut, dipersalahkan, diperkirakan, dan sebagainya, bagi yang bersalah sudah seharusnya bertanggung jawab atas apa pun konsekuensinya karena nilai tanggung jawab sangat penting bagi kehidupan karena berkaitan dengan etika dan moral. Berdasarkan penjelasan tersebut tanggung jawab artinya bersifat kodrati karena sudah menjadi bagian dari kehidupan manusia jadi pasti setiap orang memikul tanggung jawabnya secara individual dan bagian dari risiko serta hal yang paling berpengaruh terhadap keseimbangan kehidupan sosial.¹⁸

Sedangkan tanggung jawab hukum merupakan kewajiban untuk melakukan sesuatu dan berperilaku menurut cara tertentu yang tidak menyimpang dari aturan hukum yang telah ada, tanggung jawab hukum terjadi karena ada kewajiban yang tidak dipenuhi oleh salah satu pihak yang melakukan perjanjian dan hal tersebut juga yang membuat pihak yang lain mengalami kerugian akibat

¹⁷ Khairrunisa, *Kedudukan, Peran dan Tanggung Jawab Hukum Direksi*, (Medan: Pasca Sarjana 2008), hlm. 4.

¹⁸ Eri Wurua Dewi, *Op.Cit.*, hlm. 66.

dari haknya tidak dapat terpenuhi oleh salah satu pihak. Tanggung jawab hukum memiliki beberapa arti salah satunya menurut ahli Titik Triwulan yang memberikan pendapat mengenai tanggung jawab hukum merupakan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seseorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya.¹⁹

Tanggung jawab hukum dapat dibedakan atas tanggung jawab individu dan kolektif, tanggung jawab individu yaitu tanggung jawab seseorang yang melakukan pelanggaran yang dilakukannya sendiri sementara tanggung jawab kolektif merupakan tanggung jawab seseorang yang atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.

2.1.2. Prinsip-Prinsip Tanggung Jawab Dalam Hukum

Terdapat prinsip-prinsip tanggung jawab secara umum yang perlu dibahas dan dipahami terbagi menjadi 4 (empat) yang diatur dalam Pasal 1365 sampai dengan 1367 KUHPerdata yaitu:²⁰

1. Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (Liability Based On Fault), merupakan prinsip tanggung jawab umum dalam hukum perdata dan pidana, dan prinsip ini menyatakan kalau seseorang akan bisa diminta

¹⁹ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hlm. 48.

²⁰ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Edisi Revisi, (Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia, 2006), hlm. 73-79.

bentuk tanggung jawab jika secara hukum terdapat unsur kesalahannya dan sesuai fakta hukum. Serta terdapat 4 unsur pokok yang harus terpenuhi yaitu:

- a. Adanya perbuatan
 - b. Adanya unsur kesalahan
 - c. Adanya kerugian yang diterima
 - d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan kesalahan dan kerugian.
2. Prinsip praduga untuk selalu tanggung jawab (*Presumption Of Liability*), merupakan prinsip yang menyatakan tergugat akan selalu dianggap bertanggung jawab, sampai benar-benar membuktikan bahwa dirinya memang tidak bersalah dalam hal apa pun.²¹ Dalam pemikiran teori ini yang memiliki pembalikan beban pembuktian ialah seseorang dianggap bersalah sampai yang bersangkutan bisa membuktikan kalau dia tidak bersalah, dari penjelasan tersebut beban pembuktian terdapat di pihak tergugat. Dengan adanya prinsip ini pelaku usaha bisa membebaskan diri kalau bisa membuktikan bahwa:
- a. Kerugian timbul dikarenakan hal-hal di luar kekuasaan.
 - b. Pelaku usaha sudah mengambil tindakan untuk menghindari timbulnya kerugian.
 - c. Kerugian yang timbul bukan karena alasannya.

²¹ Suherman, *Masalah Tanggung Jawab Pada Charter Pesawat Udara Dan Beberapa Masalah Lain Dalam Bidang Penerbangan (Kumpulan Karangan)*, Cet. II, (Bandung: Alumni, 1979), hlm. 21.

- d. Kesalahan atau kerugian yang dilakukan oleh pelaku usaha.
3. Prinsip praduga untuk tidak selalu tanggung jawab (*Presumption Of Nonliability*), merupakan prinsip yang kebalikan dari prinsip *Presumption Of Liability*. Prinsip ini hanya dikenal dalam ruang lingkup transaksi konsumen yang terbatas, dari pembatasan tersebut bisa secara common sense dapat dibenarkan;
4. Prinsip tanggung jawab mutlak (*Strict Liability*), merupakan prinsip yang menetapkan jika kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan siapa yang bertanggung jawab tapi ada pengecualian mungkin bisa membuat dia terbebas dari tanggung jawab dan semua tuntutan tersebut, prinsip ini penting memberikan perlindungan terhadap konsumen.²²

2.1.3. Bentuk-Bentuk Tanggung Jawab Hukum

Pelanggaran perjanjian bisa berdampak serius bagi para pihak yang melanggar isi dari kesepakatan perjanjian tersebut, adapun beberapa bentuk-bentuk dari tanggung jawab dalam sebagaimana yang akan dijelaskan yaitu:²³

1. *Contractual Liability*, atau pertanggungjawaban kontraktual, yaitu tanggung jawab perdata atas dasar perjanjian atau kontrak dari pelaku usaha baik barang maupun jasa atas kerugian yang dialami konsumen akibat mengonsumsi barang yang dihasilkan atau memanfaatkan jasa yang

²² Widnyana. "Tinjauan Yuridis Pertanggungjawaban Mutlak (*Strict Liability*) dalam Hukum Perlindungan Konsumen". *Jurnal Konstruksi Hukum* 2, no. 2 (2021), hlm. 244-249

²³ Kurniawan, Hukum Perlindungan Konsumen: Problematik Kedudukan dan Kekuatan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), *Universitas Brawijaya Press*, 2011, hlm.42.

diberikan. Artinya dalam kontraktual ini terdapat suatu perjanjian atau kontrak langsung antara pelaku usaha dengan konsumen;

2. *Product Liability*, yaitu tanggung jawab perdata terhadap produk secara langsung dari pelaku usaha atas kerugian yang dialami konsumen akibat menggunakan produk yang dihasilkan. Pertanggungjawaban produk tersebut didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum (*tortius liability*). Unsur-unsur dalam *tortius liability* antara lain adalah unsur perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian dan hubungan kasualitas antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang timbul. Jadi, *product liability* dalam hal tidak terdapat hubungan perjanjian (*no privity of contract*) antara pelaku usaha dengan konsumen, tanggung jawab pelaku usaha ini didasarkan pada *product liability* atau pertanggung jawaban produk.
3. *Criminal Liability*, yaitu pertanggungjawaban pidana dari pelaku usaha sebagai hubungan antara pelaku usaha dengan negara. Dalam hal pembuktian, yang dipakai adalah pembuktian terbalik seperti yang diatur dalam Pasal 22 Undang- Undang Perlindungan Konsumen, yang menyatakan bahwa pembuktian terhadap ada atau tidaknya unsur kesalahan dalam kasus pidana, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yaitu kerusakan, pencemaran dan/atau kerugian yang dialami konsumen tanggung jawab pelaku usaha.

2.2. Tinjauan Umum Tentang Pelaku Usaha

2.2.1. Pengertian Pelaku Usaha

Pelaku usaha sering diartikan sebagai yang orang atau badan usaha yang ikut serta dalam menghasilkan atau menyediakan barang dan/atau jasa hingga sampai ke tangan konsumen.²⁴ Dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen serta pada Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2001 juga mengatur tentang Badan Pengawasan Penyelenggaraan Perlindungan Konsumen yang berbunyi: “Pelaku usaha adalah setiap orang atau perorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Republik Indonesia baik sendiri maupun Bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi”.

Melihat dari penjelasan di atas pelaku usaha mempunyai pengaturan dalam menjalankan usaha dengan beban kewajiban yang harus ditunaikan, semua memiliki kewajiban yang sama rata di dalam pengaturan UUPK. Pengaturan UUPK tidak memandang seberapa besar modal yang dimiliki pelaku usaha tersebut, ini dilakukan agar tidak terjadi hal yang tidak diinginkan oleh pelaku usaha. Pelaku usaha sebagai kegiatan penyelenggaraan kegiatan usaha merupakan

²⁴ Cellina Tri Siwi Kristiyani, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm.4.

pihak yang sangat bertanggung jawab apabila terjadi kerugian akibat hal negatif yang ditimbulkan oleh kegiatan usaha mereka terhadap pihak konsumen tersebut.

Tetapi dalam lingkungan kita masih ada pelaku usaha yang menjalankan kegiatan usahanya yang menimbulkan risiko kerugian terhadap konsumen dan sebaliknya seperti mempromosikan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan fakta. Hal ini menimbulkan masalah terkait ketidakpuasan konsumen dan hilangnya kepercayaan konsumen bahkan bisa melakukan gugatan ke BPSK atau ke Pengadilan Negeri akibat dari kerugian konsumen, dari sini para pelaku usaha harus belajar mengenai hak, kewajiban, larangan dan akibatnya yang sudah tercantum dalam ketentuan pengaturan UUPK untuk mempromosikan barang dan/atau jasa dengan jujur, serta tidak berlebihan dalam kegiatan usaha ini.²⁵

2.2.2. Hak, Kewajiban, dan Hambatan Bagi Pelaku Usaha

Hak secara umum merupakan peluang yang diberikan setiap manusia agar bisa mendapatkan, melakukan, serta memiliki sesuatu yang diinginkan. Selain itu hak juga berperan untuk membuat seseorang menyadari akan batasan-batasan mereka dalam hal tertentu yang boleh mereka dapat lakukan atau tidak dapat mereka lakukan, menurut KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia) hak sebagai bentuk kewenangan suatu kekuasaan yang memungkinkan membuat seseorang untuk berbuat (atas dasar undang-undang karena hal tersebut sudah diatur dan

²⁵ Syafrida, M.T Marbun “Pertanggung Jawaban Pelaku Usaha Melakukan Perbuatan Yang Dilarang Dalam Kegiatan Usaha Berdasarkan Pasal 8 *Juncto* 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen”, *National Journal Of Law*, Vol.3, No.2 (September 2020).

ditentukan oleh undang-undang atau aturan tertentu), tetapi bisa juga dikenal sebagai kekuasaan yang mutlak berdasarkan sesuatu yang difungsikan untuk menuntut sesuatu.

Menurut ahli hukum Prof. Dr. Notonegoro, memberikan pendapat bahwa hak merupakan wewenang untuk melakukan atau menerima sesuatu yang sudah seharusnya diterima, dan dilakukan oleh setiap individu. Jika hak tersebut sudah ditetapkan kepada setiap individu maka tidak bisa disalurkan kepada individu lainnya, Karena tiap individu menerima hak berbeda sesuai dengan porsi mereka.²⁶ Dalam kegiatan usaha tidak pernah lepas dari hak pelaku usaha yang sudah diatur dalam ketentuan peraturan UUPK Pasal 6 yaitu:²⁷

1. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan;
2. Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari Tindakan konsumen yang tidak beritikad baik;
3. Hak untuk melakukan pembelaan diri yang sepatutnya dilakukan 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;

²⁶ <https://katadata.co.id/lifestyle/edukasi/65db387dc234a/pengertianhak-dan-kewajiban-menurut-para-ahli>, diakses pada tanggal 26 februari 2024 pukul 11.15 WIB.

²⁷ Wiwik Pratiwi, dan Universitas Darul Ulum Islamic Centre Sudirman, "Negara Hukum, Perlindungan Konsumen dan HAM", *Jurnal Penelitian Hukum Indonesia*, Vol.1, No. 1 (Mei 2020), hlm.3

5. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Adanya hak dan kewajiban untuk menciptakan kenyamanan dalam melakukan kegiatan usaha dan sebagai pola hubungan yang seimbang antara pelaku usaha dan konsumen.²⁸

Kewajiban dan hak saling bergantung satu sama lain, tetapi dalam kehidupan sehari-hari sudah sepatutnya untuk setiap individu melakukan kewajiban terlebih dahulu, kewajiban yang dilakukan dengan baik dan penuh rasa tanggung jawab akan menghadirkan hak. Secara umum kewajiban adalah suatu tindakan yang harus dilakukan yang diberikan kepada subjek hukum sebelum memperoleh yang diinginkan dengan rasa penuh tanggung jawab baik secara hukum atau moral,²⁹ menurut ahli hukum Prof. R. M. T. Sukanto Notonagoro memberikan pendapat bahwa kewajiban merupakan suatu hal yang harus dikerjakan oleh pihak-pihak tertentu dengan penuh rasa tanggung jawab serta dengan prinsip yang bisa dituntut secara paksa oleh pihak yang berkepentingan, biasanya kewajiban dilakukan sesuai dengan aturan yang berlaku dan aturan yang sudah disetujui bersama.³⁰

²⁸ Alfina Maharani, Adnand Darya Dzikra “Fungsi Perlindungan Konsumen Dan Peran Lembaga Perlindungan Konsumen Di Indonesia: Perlindungan, Konsumen, *Pelaku Usaha (Literatur Review)*”, *Vol.2 Issue 6*, Juli 2021.

²⁹ Annisa, Hak dan Kewajiban Dalam Hukum Indonesia, Fakultas Hukum UMSU. *Artikel*. (2024). Diakses Pada Tanggal 10 Agustus 2024.

³⁰ Sonny Sumarsono, *Ekonomi Manajemen Sumber Daya Manusia dan Ketenagakerjaan*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2003), hlm. 4.

Kewajiban pelaku usaha sebagaimana sudah diatur dalam undang-undang perlindungan konsumen Pasal 7 yang membahas:³¹

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usaha;
2. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
3. Memperlakukan atau melayani konsumen dengan benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
4. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diperjual-belikan berdasarkan ketentuan standar mutu;
5. Memberikan kesempatan konsumen untuk menguji atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberikan jaminan/garansi;
6. Memberikan kompensasi, ganti rugi, dan penggantian atas kerugian pemakaian, pemanfaatan barang dan/atau jasa yang berlaku;
7. Memberikan kompensasi, ganti rugi apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Sebagai pelaku usaha, penting untuk memahami tentang apa saja hak dan kewajiban sebagaimana yang sudah dijelaskan di atas karena pada dasarnya hak dan kewajiban pelaku usaha memiliki hubungan timbal balik dengan hak dan kewajiban konsumen, dengan memahami penjelasan tersebut maka pelaku usaha

³¹ Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

dapat terhindar dari kerugian kegiatan usahanya serta terjaga hubungan baik dengan konsumen.

Melakukan kegiatan usaha pasti ada beberapa hambatan yang dihadapi bagi pelaku usaha, hambatan ini yang mencakup segala sesuatu yang menghambat proses operasional, pertumbuhan dan pencapaian tujuan usaha. Pentingnya bagi para pelaku usaha untuk mengidentifikasi hambatan-hambatan tersebut untuk merancang strategi efektif agar mengurangi kerugian atau terjebak konflik sengketa konsumen. Hambatan bisnis muncul karena beberapa faktor yaitu: kegagalan dalam perencanaan dan pelaksanaan usaha, perubahan lingkungan usaha, serta kegagalan dalam mengelola risiko.

Ada beberapa hambatan dalam kegiatan usaha yang secara umum yang sering terjadi dilingkungan sosial sekarang yaitu:³²

1. Keterbatasan modal dari sumber serta lembaga keuangan;
2. Masih rendahnya kualitas SDM pelaku usaha;
3. Akses informasi usaha rendah;
4. Belum terjalin kemitraan yang baik dan saling menguntungkan antar pelaku usaha lainnya;
5. Sistem dan prosedur yang tidak efisien;
6. Persaingan ketat;
7. Perubahan pada kondisi pasar;

³² Irfan Syauqi Beik, *Ekonomi Pembangunan Syariah*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 162.

8. Regulasi pemerintah;
9. Pemahaman pasar.

2.2.3. Larangan Bagi Pelaku Usaha

Bagi pelaku usaha dilarang mempromosikan, menawarkan, dan mengiklankan secara tidak benar atau menampilkan kesan seolah-olah tanpa ada bukti real, sebagaimana sudah diatur dalam Undang-Undang perlindungan konsumen Pasal 10 yang menjelaskan tentang larangan bagi pelaku usaha yang mempromosikan, menawarkan dan mengiklankan atau membuat pernyataan tidak benar mengenai:³³

1. Harga atau tarif suatu barang dan/jasa;
2. Kegunaan suatu barang dan/atau jasa;
3. Kondisi, tanggungan, jaminan, hak atau ganti rugi atas suatu barang dan/atau jasa;
4. Tawaran potongan harga atau hadiah yang menarik yang ditawarkan.
5. Bahaya penggunaan barang dan/atau jasa.

Dari penjelasan di atas larangan tersebut dibuat untuk menjaga keseimbangan pasar, melindungi konsumen dan mencegah dampak negatif terhadap masyarakat dan lingkungan. Oleh karena itu pelaku usaha dilarang berbohong kepada konsumen, kebohongan dalam arti seperti pemberian harga khusus yang sebenarnya tidak pernah ada, serta pelaku usaha dilarang memaksa

40. ³³ Wiwik Pratiwi, dan Universitas Darul Ulum Islamic Centre Surdiman, Op.Cit., hlm.

dan memakai kekerasan dalam penawaran. Jika ada yang melanggar akan mendapatkan sanksi hukum termasuk pembatalan izin usaha ataupun tindakan hukum lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

2.3. Tinjauan Umum Tentang Ganti Rugi

2.3.1. Pengertian Ganti Rugi

Ganti rugi menurut kamus besar Bahasa Indonesia menjelaskan ganti rugi ialah menyeimbangkan dengan kompensasi dalam artian menyelesaikan piutang dengan yang senilai harganya atau uang yang diberikan sebagai dari bentuk ganti rugi.³⁴ Sejalan dengan penafsiran ganti rugi yang telah dikemukakan, beberapa ahli juga memberikan pemikiran dan pendapat yang mengenai apa yang dimaksud dari ganti rugi yaitu:

1. Menurut Mr. J. Nieuwenhuis yang diterjemahkan oleh Djasadin menjelaskan bahwa kerugian itu bisa mengurangi harta kekayaan salah satu pihak yang disebabkan karena melanggar norma pihak yang lain.
2. Menurut R. Setiawan menjelaskan bahwa kerugian nyata yang terjadi karena wanprestasi. Adapun besar kerugian tersebut ditentukan dengan membandingkan keadaan kekayaan setelah wanprestasi dengan keadaan jika sekiranya tidak terjadi wanprestasi.³⁵

Dari segi kacamata yuridis, konsep ganti rugi dalam hukum dikenal dalam dua bidang, yaitu sebagai berikut: yang pertama konsep ganti rugi karena

³⁴ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan (1990), *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Penerbit Balai Pustaka: Jakarta, hlm.795.

³⁵ Titin Apriani, Op. Cit. hlm. 931.

wanprestasi kontrak, dan yang kedua: konsep ganti rugi karena perikatan berdasarkan undang-undang termasuk ganti rugi karena perbuatan melawan hukum. Banyak persamaan antara konsep ganti rugi karena wanprestasi kontrak dengan konsep ganti rugi karena perbuatan melawan hukum, akan tetapi perbedaannya juga banyak. Ada juga konsep ganti rugi yang dapat diterima dalam sistem ganti rugi karena perbuatan melawan hukum, tetapi terlalu keras jika diberlakukan terhadap ganti rugi karena wanprestasi kontrak.³⁶

Misalnya ganti rugi yang menghukum (*punitive damages*) yang dapat diterima dengan baik dalam ganti rugi karena perbuatan melawan hukum, tetapi dalam prinsipnya sulit diterima dalam ganti rugi karena wanprestasi kontrak. Ganti rugi dalam bentuk menghukum ini adalah ganti rugi yang harus diberikan kepada korban dalam jumlah yang melebihi dari kerugian yang sebenarnya. Ini dimaksudkan untuk menghukum pihak pelaku perbuatan melawan hukum tersebut. Karena jumlahnya yang melebihi dari kerugian yang nyata di derita, maka untuk ganti rugi menghukum ini sering disebut juga dengan istilah “uang cerdik” (*smart money*).

2.3.2. Bentuk-Bentuk Ganti Rugi

A. Bentuk Ganti Rugi Akibat Wanprestasi

Pemberian suatu ganti rugi sebagai akibat dari tindakan wanprestasi dari suatu perjanjian, dapat diberikan dengan berbagai kombinasi antara lain pemberian ganti rugi (berupa rugi, biaya dan bunga), pelaksanaan perjanjian tanpa ganti rugi,

³⁶ *Ibid.* hlm. 931.

pelaksanaan perjanjian plus ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik tanpa ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik plus ganti rugi.³⁷

Selanjutnya dalam literatur dan yurisprudensi dikenal pula beberapa model ganti rugi atas terjadinya wanprestasi, sebagai berikut:³⁸

1. Ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian, yang dimaksudkan dengan ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian adalah suatu model ganti rugi karena wanprestasi bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut sudah ditulis dan ditetapkan dengan pasti dalam perjanjian ketika perjanjian ditandatangani, walaupun pada saat itu belum ada wanprestasi.
2. Ganti rugi ekspektasi, ganti rugi dalam bentuk ekspektasi adalah suatu bentuk ganti rugi tentang hilangnya keuntungan yang diharapkan (di masa yang akan datang), apabila perjanjian tersebut tidak wanprestasi. Jadi, dalam hal ini pihak yang dirugikan karena wanprestasi ditempatkan seolah-olah tidak terjadi wanprestasi dengan berbagai keuntungan yang akan didapatkannya.
3. Pergantian biaya, yang dimaksud dengan ganti rugi berupa pergantian biaya adalah ganti rugi dalam bentuk pergantian seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh salah satu pihak yang harus dibayar oleh pihak lain, yang telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian tersebut. Karena

³⁷ Andreas Andrie Djatmiko. Implementasi Bentuk Ganti Rugi Menurut Burgelijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Indonesia. *Nomos: Jurnal Penelitian Ilmu Hukum* Vol. 2 No.1. 2022. hlm. 3.

³⁸ *Ibid.* hlm. 3-4.

- perhitungan biaya yang telah dikeluarkan tersebut umumnya dilakukan dengan melihat kepada bukti-bukti pengeluaran berupa kwitansi-kwitansi.
4. *Restitusi*, ganti rugi berupa restitusi adalah suatu model ganti rugi yang juga menempatkan perjanjian pada posisi seolah-olah sama sekali tidak terjadi perjanjian. Akan tetapi dalam hal ini, yang harus dilakukan adalah mengembalikan seluruh nilai tambah dalam wujudnya semula yang telah diterima oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya. Nilai tambah yang dimaksud suatu nilai lebih yang telah diterima oleh para pihak sebagai akibat dari pelaksanaan perjanjian, nilai tambah tersebut harus dikembalikan dalam bentuk semula sebagai salah satu wujud dari ganti rugi.
 5. *Quantum meruit*, merupakan model ganti rugi yang hampir mirip dengan model restitusi yang membedakan adalah nilai tambah yang harus dikembalikan dalam model ini bukan nilai tambah dalam wujud aslinya melainkan harga dari nilai tambah yang telah diterima, karena bendanya dalam bentuk asli sudah tidak dalam posisi untuk dikembalikan lagi. Misalnya semen yang telah digunakan untuk bangunan maka tidak mungkin dikembalikan dalam bentuk bangunan, yang dapat dilakukan adalah nilai taksiran harga semen itu yang harus dikembalikan.
 6. Pelaksanaan perjanjian, dalam pemberian ganti rugi berupa pelaksanaan perjanjian, merupakan kewajiban dalam melaksanakan perjanjian meskipun sudah terlambat, dengan atau tanpa ganti rugi. Ganti kerugian dalam wanprestasi pada dasarnya ditentukan oleh dua faktor, yaitu: kerugian

yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh, keduanya tercakup dalam biaya, rugi dan bunga.

B. Bentuk Ganti Rugi Akibat Perbuatan Melawan Hukum

Ganti rugi karena perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi itu timbul karena adanya kesalahan, bukan karena adanya perjanjian.

Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* menentukan bahwa pelaku perbuatan melawan hukum memiliki kewajiban untuk memberikan ganti kerugian kepada korban dari perbuatannya, namun undang-undang tidak mengatur lebih jauh mengenai ganti kerugian yang harus dipenuhi dalam perbuatan melawan hukum. Persyaratan-persyaratan terhadap ganti rugi menurut *Burgerlijk Wetboek*, khususnya ganti rugi karena perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:³⁹

1. Komponen kerugian (Biaya, Rugi, Bunga).
2. *Starting point* dari ganti rugi, yakni terhitung saat dimulainya adanya ganti rugi, pada saat dinyatakan wanprestasi, debitur tetap melalaikan kewajibannya ataupun jika prestasinya adalah sesuatu yang harus diberikan, sejak saat dilampauinya tenggang waktu sebenarnya debitur sudah dapat membuat atau memberikan prestasi.

³⁹ *Ibid.* hlm. 5

3. Bukan karena alasan *force majeure*, kerugian baru dapat diberikan kepada pihak korban jika kejadian yang menimbulkan kerugian tersebut tidak tergolong kedalam tindakan *force majeure*.
4. Saat terjadinya kerugian, ganti rugi hanya dapat diberikan terhadap kerugian yang benar-benar telah dideritanya dan terhadap kerugian karena kehilangan keuntungan atau pendapatan yang sedianya dapat dipergunakan oleh korban.
5. Kerugiannya dapat diduga, kerugian yang wajib diganti oleh pelaku perbuatan melawan hukum adalah kerugian yang dapat diduga terjadinya. Maksudnya ialah kerugian timbul tersebut haruslah diharapkan akan terjadi, atau patut diduga akan terjadi, dugaan mana sudah ada pada saat dilakukannya perbuatan melawan hukum.

2.3.3. Pemberian Ganti Rugi Atas Perbuatan Melawan Hukum

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek*. Pasal tersebut memberikan ketentuan tentang Perbuatan Melawan Hukum dengan “tiap perbuatan melawan hukum, yang mendatangkan kerugian pada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Ketentuan lainnya tertuang dalam Pasal 1366 *Burgerlijk Wetboek* yakni, “setiap orang bertanggung jawab, tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hati.”⁴⁰

⁴⁰ *Ibid.* hlm. 6

Ganti rugi dalam konsep hukum perdata dikarenakan adanya perbuatan melawan Hukum dapat dibagi dengan dua pendekatan yakni:

1. Ganti Rugi Umum, yang dimaksud dengan ganti rugi umum dalam hal ini adalah ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus baik untuk kasus wanprestasi, kontrak, maupun kasus yang berkaitan dengan perikatan termasuk karena perbuatan melawan hukum.
2. Ganti rugi khusus, yakni ganti rugi yang terbit dikarenakan perikatan tertentu. di mana kerugian tersebut telah diperkirakan atau diketahui oleh para pihak sejak awal perjanjian dibuat, sehingga tanggung jawab atas kerugian itu secara khusus diatur dalam perikatan tersebut.

2.4. Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum

2.4.1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Suatu Pelanggaran terhadap hal subyektif orang lain merupakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan itu secara langsung melanggar hak subyektif orang lain, dan perbuatannya bertentangan dengan aturan perilaku yang berlaku dalam masyarakat baik bersumber dari hukum tertulis maupun tidak tertulis yang seharusnya tidak dilanggar, serta tidak ada alasan hukum yang membenarkan perbuatan tersebut. Kedua, perbuatan juga termasuk melawan hukum jika bertentangan dengan kewajiban hukum yang harus dipatuhi oleh pelaku, Kewajiban hukum diartikan sebagai kewajiban yang berdasarkan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis (termasuk dalam arti ini adalah perbuatan pidana pencurian, penggelapan, penipuan, dan perusakan). Ketiga, perbuatan dianggap

melawan hukum jika bertentangan dengan norma kesusilaan, yaitu norma moral yang diterima dan diakui masyarakat sebagai bagian dari norma hukum.

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dalam hukum perdata diatur lebih lanjut dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* (BW). Bunyi dari Pasal tersebut adalah: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Menurut Rosa Agustina, dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, bahwa dalam menentukan suatu perbuatan sehingga dapat diskualifikasikan sebagai PMH, diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu:⁴¹

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subyektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Mariam Darus Badrul Zaman dalam bukunya KUHPerdata Buku III Hukum perikatan dengan penjelasan, sebagaimana yang dikutip oleh Rosa Agustina, menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang harus dipenuhi, antara lain:⁴²

1. Harus ada perbuatan, baik positif (berbuat) maupun negatif (tidak berbuat);

⁴¹Mendy Cevitra & Gunawan Djajaputra. Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Perkembangannya. *Jurnal Unes Law Review Vol. 6, No. 1.* 2023. hlm. 2.

⁴² *Ibid.* hlm. 3.

2. Perbuatan itu harus melawan hukum;
3. Ada kerugian;
4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
5. Ada kesalahan.

2.4.2. Bentuk-Bentuk Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan Melawan Hukum atau dikenal dengan istilah *onrechtmatige daad* dalam konteks hukum perdata adalah setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan pelaku untuk mengganti kerugian tersebut. Satu pasal penting yang mengatur Perbuatan Melawan Hukum adalah Pasal 1365 KUH Perdata.

Perbuatan Melawan Hukum merupakan tindakan yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain, sehingga korban berhak mengajukan tuntutan terhadap pelaku. Kerugian ini bisa bersifat materiil maupun non-materiil. Rosa Agustina dalam bukunya “Perbuatan Melawan Hukum” menyebutkan bahwa untuk mengkualifikasikan suatu perbuatan sebagai PMH, diperlukan empat syarat:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Dalam bidang hukum, terdapat tiga kategori perbuatan melawan hukum yang meliputi:

1. Perbuatan melawan hukum yang disengaja pada Pasal 1365

Penjelasan perbuatan melawan hukum yang disengaja dijelaskan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1365 berbunyi: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.

2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan atau tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian pada Pasal 1366

Adapun perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan atau unsur kesengajaan maupun kelalaian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1366 yang berbunyi: “Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronoannya”.

3. Perbuatan melawan hukum akibat kelalaian pada Pasal 1367

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1367 yang berbunyi: “ Seseorang tidak hanya bertanggung jawab, atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dibawah

pengawasannya.” Contohnya : Orang tua dan wali bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh anak-anak yang belum dewasa, yang tinggal pada mereka dan terhadap siapa mereka melakukan kekuasaan orang tua atau wali. Majikan dan orang yang mengangkat orang lain untuk mewakili urusan mereka, bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh pelayan atau bawahan mereka dalam melakukan pekerjaan yang ditugaskan kepada orang-orang itu. Guru sekolah atau kepala tukang bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh murid-muridnya atau tukang-tukangnya selama waktu orang-orang itu berada di bawah pengawasannya. Tanggung jawab yang disebutkan di atas berakhir, jika orang tua, guru sekolah atau kepala tukang itu membuktikan bahwa mereka masing-masing tidak dapat mencegah perbuatan itu atas mana mereka seharusnya bertanggung jawab.

2.4.3. Syarat-Syarat Materiil Untuk Menuntut Ganti Rugi

Syarat-syarat materiil yang harus dipenuhi untuk menuntut ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum yakni sebagai berikut:⁴³

1. Adanya Perbuatan Melawan Hukum. Perbuatan melawan hukum adalah merupakan suatu perbuatan atau kealpaan yang atau bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku sendiri atau bertentangan baik dengan kesusilaan maupun dengan sikap

⁴³ Sri Redjeki Slamet, Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi, *Jurnal Lex Jurnalica* volume 20 No. 2.

hati-hati yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda.

2. Adanya kesalahan (*Schuld*). Dengan adanya syarat kesalahan yang termuat dalam Pasal 1365 *Burgelijk Wetboek*, pembuat undang-undang berkehendak menekankan bahwa si pelaku perbuatan melawan hukum bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan bila mana perbuatan dari kerugian tersebut dapat dipersalahkan padanya. Istilah kesalahan (*schuld*) juga digunakan dalam arti kealpaan. Adanya kerugian bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 *Burgelijk Wetboek* dapat dipergunakan, berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenai kerugian materiil. Maka kerugian karena perbuatan melawan hukum di samping kerugian materiil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian materiil yang juga akan dinilai dengan uang.
3. Adanya kerugian (*Schade*). Penentuan ganti kerugian berdasarkan Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* menunjukkan segi-segi persamaan dengan penentuan ganti kerugian karena wanprestasi, tapi juga dalam beberapa hal berbeda. Untuk penentuan ganti kerugian karena perbuatan melawan hukum dapat diterapkan ketentuan-ketentuan yang sama dengan ketentuan-ketentuan ganti kerugian materiil seperti yang ada dalam wanprestasi. Yurisprudensi MARI No. 610K/Sip/1968 tanggal 23 Mei 1978, meskipun tuntutan ganti kerugian jumlahnya dianggap tidak pantas, sedang penggugat mutlak menuntut sejumlah itu, hakim berwenang untuk menetapkan berapa sepantasnya harus dibayar, hal ini tidak melanggar

Pasal 178 (3) HIR. Jadi dalam hal ini hakim berwenang untuk menentukan berapa sepiantasnya harus dibayar ganti kerugian, sekalipun penggugat menuntut ganti kerugian dalam jumlah yang tidak pantas. Kerugian dalam perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian kekayaan atau kerugian bersifat ideal atau moril. Kerugian kekayaan pada umumnya mencakup kerugian yang diderita oleh penderita dan keuntungan yang diharapkan diterimanya. Sedang kerugian moril mencakup kerugian akibat ketakutan, keterkejutan, sakit dan kehilangan kesenangan hidup.

4. Adanya hubungan kausal (*Oorzakelijk verband*). Ajaran kausalitas tidak hanya penting dalam bidang hukum pidana saja, melainkan juga dalam bidang perdata. Dalam hukum pidana, ajaran kausalitas penting untuk menentukan siapakah yang dapat dipertanggung-jawabkan terhadap timbulnya suatu akibat. Sedangkan dalam hukum perdata, ajaran kausalitas adalah untuk meneliti adakah hubungan kausa antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan, sehingga si pelaku dapat dipertanggungjawabkan. Dalam hukum perdata, sesuai Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek*, suatu perbuatan tertentu dapat disebut sebagai sebab yakni sebagai *causa efficiens* daripada suatu peristiwa tertentu. Sebab alasannya adalah sesuatu yang dengan bekerjanya menimbulkan perubahan yang telah menimbulkan akibat dan sebab ini disebut dengan *causa efficient*.

2.5. Tinjauan Umum Tentang Properti

2.5.1. Pengertian Properti

Properti berasal dari Bahasa Inggris yaitu “*property*” yang memiliki arti suatu benda yang dapat dimiliki seseorang.⁴⁴ Istilah “properti” di Indonesia sering disalahartikan hanya dalam bentuk fisik bangunan yang berdiri di atas tanah dan tergolong mewah serta pada umumnya dimiliki oleh masyarakat golongan menengah ke atas, padahal jika hanya sepetak kecil tanah saja sudah dapat didefinisikan sebagai properti. Kekeliruan ini terjadi karena penanaman properti biasanya lebih sering digunakan para pengembang perumahan, apartemen, perkantoran dan bangunan bertingkat lainnya di Indonesia untuk membangun dengan model dan jenis rumah. Jadi wajar saja jika muncul konotasi bahwa properti adalah bangunan mewah.

Properti adalah setiap fisik atau tidak yang berwujud fisik yang dimiliki seseorang atau bersama dengan sekelompok atau milik badan hukum.⁴⁵ Di Indonesia properti identik dengan *real estate*, rumah, tanah, ruko, apartemen, Gedung atau Gudang dan lainnya. Pada saat ini pengertian properti lebih dikenal sebagai harta benda tidak bergerak (tanah/bangunan). Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia properti merujuk berupa aset tanah, bangunan serta elemen seperti sarana dan prasarana yang tidak dapat terpisahkan dari tanah atau bangunan

⁴⁴ Subekti R dan Tjitrosudibio. *Kamus Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramitha, Persero 2012), hlm. 150.

⁴⁵ Muhammad Yamin, dan Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti di Indonesia*, (Cet. I, Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2013), hlm. 80.

yang dimaksudkan, serta hak untuk memiliki sebidang tanah dan bisa memanfaatkan apa saja yang ada di atasnya.

Sejalan dengan penafsiran atas properti yang telah dikemukakan, menurut ahli hukum Robert C. Kyle dan Floyd M. Baird memberikan pendapat bahwa properti merupakan bangunan yang menjulang di atas permukaan bumi yang melekat secara permanen baik secara alamiah atau buatan manusia.⁴⁶ 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 sebagai tempat usaha dan lainnya (non-hunian).⁴⁷ Bentuk utama dari properti termasuk *real property* (tanah), kekayaan pribadi atau *personal property* (kepemilikan barang secara fisik) dan kekayaan intelektual.⁴⁸

Properti selalu dibebani suatu hak seseorang untuk melakukan suatu kepentingan tertentu atas objek properti misalnya: hak milik, hak sewa, hak guna bangunan dan sebagainya. Pemilik properti berhak untuk memanfaatkan, mengonsumsi, menjual, menyewakan, membebankan hipotek/fidusia, mengalihkan, melakukan pertukaran atau menghancurkan harta benda yang mereka punya.⁴⁹ Oleh karenanya, properti dapat dikelompokkan menjadi beberapa

⁴⁶ Muryani “Tinjauan Yuridis Kepemilikan Properti di Indonesia”, *Jurnal Legisla*, Vol.13, No.2, (Juli 2021).

⁴⁷ Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, *Op.Cit.*, hlm. 80

⁴⁸ Wirahadi Prasetyono, *Op.Cit.*, hlm. 11.

⁴⁹ Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, Pokok-Pokok Pikiran Pemilikan Properti Orang Asing dan Badan Hukum Asing yang Berkedudukan di Indonesia, *Makalah Kedeputan Perumahan Formal, Kementerian Perumahan Rakyat disampaikan pada acara Sosialisasi di Medan*. 2010. hlm. 80.

bagian utama yaitu properti riil (*Real Property*) dan properti personal (*Personal Property*) sebagai berikut:⁵⁰

1. Properti Riil (*Real Property*)

Properti riil merupakan hak subjek hukum untuk mempunyai atau menguasai tanah dan bangunan yang didirikan di atasnya. *Real Estate* didefinisikan sebagai tanah dan semua benda dengan segala perbaikan dan pengembangannya, serta menyatu di atasnya berupa (bangunan) yang menyatu terhadapnya (halaman, pagar, saluran dan lainnya yang berada di luar bangunan).⁵¹ Properti riil juga didefinisikan dengan kepentingan dan hak-hak yang menyangkut kepemilikan tanah, bangunan, dan perbaikan yang menyatu terhadapnya yang biasanya dibuktikan dengan bukti kepemilikan seperti sertifikat.

2. Properti Personal (*Personal Property*)

Properti Personal mencakup segala jenis properti yang bersifat tidak permanen, atau secara umum memiliki sifat dapat dipindahtangankan baik berupa properti berwujud seperti mesin, peralatan, dan furnitur, maupun properti tidak berwujud seperti merek, hak cipta, saham dan sebagainya. Selain itu properti juga mempunyai 7 karakteristik yang akan dijelaskan sebagai berikut:⁵²

⁵⁰ Untung Supartdi, et.al, *Op.Cit.*, hlm. 1.

⁵¹ Panangian Simanungkalit, *Cara Kaya Melalui Properti.*, 2009. hlm. 18.

⁵² *Ibid.* hlm. 20.

- 1) Kompleksitas hukum, artinya tidak dapat lepas dari masalah hukum karena properti terkait dengan hak yang melekat pada tanah serta bangunan dan dipengaruhi oleh regulasi yang berlaku di tempat lokasi properti itu berada.
- 2) Tidak dapat bergerak, artinya secara fisik properti berupa tanah dan bangunan yang berada di atas tanah dan tidak bisa bergerak ataupun dicuri. Oleh karena itu lokasi sangat menentukan strategis atau tidaknya dari properti tersebut, karena properti tidak bisa bergerak maka faktor penggerak nilai, harga, prospek, dan masa depan properti adalah kegiatan manusia, budaya dan jumlah uang yang beredar di lokasi tersebut.
- 3) Bersifat lokal, artinya sebuah properti terikat dengan lokasi dia berada. Dua lokasi yang berbeda pasti juga memiliki akses, fasilitas, serta infrastruktur, ciri budaya dan gaya hidup yang berbeda.
- 4) Beragam, artinya setiap lokasi mempunyai perbedaan letak, posisi, kemiringan atau arah hadap ini yang membuat properti mempunyai sifat beragam dan harga suatu properti dipengaruhi oleh kepercayaan sekelompok orang.
- 5) Kelangkaan ((*Scarcity*)), artinya kebutuhan perumahan tempat tinggal semakin bertambah tetapi tanah relatif tetap ini yang menyebabkan tanah bersifat langka dan nilai sebidang tanah akan terus meningkat setiap tahun karena kelangkaan tersebut.

- 6) Bertahan lama, artinya sifat properti yang mempunyai daya tahan tinggi menjadi pembeda investasi properti dengan investasi lain, seperti saham dan obligasi. Sifat ini membuat properti menjadi instrumen investasi yang jangka panjang.
- 7) Tidak dapat dibagi, artinya tanah tidak bisa dibeli dalam satuan-satuan kecil ada jumlah minimal yang harus dipenuhi agar sebuah properti memenuhi unsur legalitas dan standar kelayakan.

2.5.2. Dasar Hukum Properti

Sumber hukum properti sebagai harta tanah dan bangunan sebagaimana sudah diatur dalam undang-undang dan peraturan pelaksana lainnya sebagai berikut:⁵³

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- b. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- c. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- d. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- e. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

⁵³ Dhaniswara K. Harjono, *Hukum Properti*. (Jakarta: PPHBI, 2016), hlm. 12.

- f. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.
- g. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2002 Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- h. Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap bangun yang Berdiri Sendiri.

2.5.3. Prosedur Jual Beli Properti

Dalam setiap proses jual beli selalu tertera didalamnya sebuah perjanjian, baik jual beli produk, barang maupun jasa. Menurut Abdulkadir, perjanjian jual beli merupakan sebuah media atau sarana penghubung dimana dengan adanya sebuah perjanjian, penjual dapat setuju untuk memindahkan barang atau jasa dan hak kepemilikan kepada pembeli dengan harga dan imbalan tertentu dalam bentuk uang. Hal inilah yang disebut dengan harga dalam jual beli. Kemudian menurut KUHPdata definisi jual beli terdapat pada Pasal 1457 yang berbunyi: “Jual beli merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Agar jual beli dapat dilaksanakan dengan sah dan dapat memberikan pengaruh yang baik, ada syarat dan ketentuan yang harus dilakukan sesuai dengan syariat dan perspektif hukum”.⁵⁴

⁵⁴ Nadya Francela Hasibuan¹, Zaini Munawir, & Windy Sri Wahyuni. Tinjauan Yuridis Jual Beli Sawit Antara Pemasok Sawit Dengan Masyarakat Aek Torop Desa Asam Jawa. *Jurnal Ilmiah Hukum*. 2021. hlm. 121.

Jual beli biasanya harus memiliki perjanjian yang disepakati dan mempunyai unsur perjanjian jual beli yaitu:⁵⁵

1. Kesepakatan para pihak;
2. Obyek perjanjian yang jelas dan spesifik contohnya properti;
3. Harga yang disepakati sebagai imbalan dan harus jelas serta nilainya;
4. Metode pembayaran yang disetujui bisa berupa tunai, kredit, cicilan, transfer bank dan lainnya;
5. Jaminan atau garandi
6. Sanksi atau konsekuensi jika ada satu pihak yang tidak dapat memenuhi kewajiban.

Sedangkan dalam prosedur jual beli properti merupakan serangkaian langkah yang harus diterapkan dalam transaksi pembelian dan penjualan properti dengan tujuan untuk memastikan bahwa prosedur jual beli properti dilakukan secara sah, melindungi hak dan kewajiban kedua pihak sesuai dengan hukum yang mencakup:⁵⁶

1. Pemeriksaan dokumen, notaris atau PPAT akan memeriksa kelengkapan dari dokumen termasuk sertifikat hak milik, dan hak guna bangunan dalam keadaan sah atau tidak serta memastikan status kalau properti (rumah,

⁵⁵ Johanis F. Mondoringin, “Tinjauan Hukum Tentang Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUHPerdara”, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi. Lex privatum Vol.XII, No.3*, (November 2023).

⁵⁶<https://ecatalog.sinarmasland.com/article/tips-properti/prosesjual-beli-rumah-melalui-notaris-yang-benar> , di akses pada tanggal 22 April pukul 12.30 WIB.

apartemen dan lainnya) yang akan dibeli apakah ada terlibat sengketa atau tidak;

2. Pembuatan surat perjanjian, dibuat untuk mencantumkan rincian harga, cara pembayaran, dan tanggal serah terima dan disahkan oleh notaris;
3. Pembayaran uang muka (*Down Payment*) ini sebagai bentuk komitmen yang biasanya 5-10% dari harga jual;
4. Pembuatan akta jual beli (AJB), notaris menyusun dan menandatangani akta jual beli yang merupakan dokumen legal menyatakan bahwa transaksi telah terjadi;
5. Pendaftaran dan pengalihan hak, akad jual beli yang sudah didaftarkan di BPN untuk mengalihkan hak milik dari penjual ke pembeli serta membayar BPHTB setelah itu pembeli bisa mengambil sertifikat yang sudah atas pembeli tersebut dalam waktu paling cepat 14 hari kerja.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Waktu dan Tempat Penelitian

3.1.1. Waktu Penelitian

Waktu penelitian akan dilaksanakan yaitu setelah dilakukan seminar proposal dan perbaikan outline proposal sekitar pada bulan November 2024.

Tabel Kegiatan Skripsi

No.	Kegiatan	Bulan																Keterangan		
		Juni-Agustus 2024				September-Oktober 2024				November-Desember 2024				Januari-Juni 2025					Juli 2025	
1.	Pengajuan Judul																			
2.	Seminar Proposal																			
3.	Penelitian																			
4.	Penulisan dan Bimbingan Skripsi																			
5.	Seminar Hasil																			
6.	Sidang Meja Hijau																			

3.1.2. Tempat Penelitian

Adapun tempat penelitian yang akan dilaksanakan di Pengadilan Negeri Medan Jl. Pengadilan No. 8, kelurahan Medan Petisah Tengah, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan Sumatera Utara. Dengan melihat kasus studi putusan No. 931/Pdt.sus-BPSK/2023/PN.Mdn.

3.2. Metodologi Penelitian

3.2.1. Jenis Penelitian

Menurut Peter Mahmud Marzuki, mendefinisikan penelitian hukum adalah: “suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisis”. Suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi, hal ini sesuai dengan karakter ilmu hukum.⁵⁷

Penelitian ini merupakan penelitian *yuridis normatif*. Pendekatan *yuridis normatif* ini yang berupaya mengumpulkan teori, konsep, peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penelitian ini, dan setelah itu menganalisis dengan norma-norma hukum yang relevan.⁵⁸ Hal ini sering dilakukan dari perspektif sejarah yang juga mencakup sumber-sumber seperti artikel, jurnal dan lainnya yang membahas tentang kasus hukum dan perundang-undangan.⁵⁹

⁵⁷ Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. 2020. Mataram University Press. Mataram. E-Book. hlm. 19

⁵⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ui Press, 1984) hlm. 51

⁵⁹ Prof. Dr. H. Abdurrahmat Fathoni, M.Si, *Metodologi Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2011), hlm. 99.

Penelitian bersifat deskriptif analitis yaitu penelitian yang memerlukan pemahaman yang menyeluruh serta mendalam dari obyek yang diteliti untuk menjawab permasalahan supaya mendapat data-data, setelah itu dianalisis dan mendapat kesimpulan dalam kondisi tertentu.⁶⁰

3.2.2. Jenis Data

Adapun 3 jenis dari data pada umumnya yang akan dijelaskan dibawah ini dan penulis lebih terfokus pada data sekunder dalam melakukan penelitian ini sebagai berikut:⁶¹

1. Bahan Hukum Primer adalah sumber hukum yang memiliki kekuatan mengikat secara langsung dan menjadi dasar dalam pengambilan keputusan hukum, maka dalam penelitian ini bahan hukum primer terdiri dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan mengatur tentang landasan Hukum mengenai properti, dan Peraturan Pemerintah Nomor 58 tahun 2001 tentang Badan Penyelenggara Perlindungan Konsumen.
2. Bahan Hukum Sekunder adalah data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan yang meliputi buku-buku hukum yang ditulis oleh para ahli

⁶⁰ David Tan, "Metode Penelitian Hukum", *Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, Vol.8, No.8,(2021).

⁶¹ Irwansyah, *Penelitian Hukum: Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, (Surakarta: Mirra Buana Media, 2020).

hukum, jurnal hukum, skripsi hukum, putusan pengadilan Nomor 931/Pdt.sus-BPSK/2023/PN.Mdn dan sebagainya.⁶²

3. Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.⁶³ Bahan hukum tersier yang terdapat dalam penelitian berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

3.2.3. Teknik Pengumpulan Data

Pada penelitian ini teknik pengumpulan data dengan cara sebagai berikut ini:⁶⁴

1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) yaitu suatu penelitian haruslah didukung dengan data-data dari berbagai sumber bacaan dari para sarjana berupa buku teori tentang hukum, majalah hukum, peraturan undang-undang, jurnal hukum, artikel ilmiah yang berhubungan dengan materi yang dibahas di skripsi ini, serta putusan pengadilan Nomor 931/Pdt.sus-BPSK/2023/PN.Mdn, dan bahan-bahan kuliah.
2. Penelitian Lapangan (*Field Research*) yaitu suatu penelitian yang membuat peneliti langsung melakukan wawancara dengan narasumber yakni Wawancara dengan Bapak Mohammad Yusafrihardi Girsang, S.H. M.H selaku Hakim Anggota hakim di Pengadilan Negeri Medan serta

⁶² Soerjono Soekanto, Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawaliipers, 2013) hlm. 13.

⁶³ Bahdin Nur Tanjung, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, (Jakarta: PT. Fajar Interpratama Mandiri, 2015) hlm. 65.

⁶⁴ Astri Wijaya, *Strategi Penulisan Hukum*, Lubuk Pakam, Bandung, 2011. hlm. 163.

Anggota BPSK (Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen) Ibu Hj. Erlina, SH untuk diwawancarai dan dianalisis atas kasus yang berhubungan dengan judul yaitu tentang “Tanggung jawab pelaku usaha atas pemberian ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum dalam sengketa perjanjian pembelian Properti dengan (studi Putusan Nomor 931/Pdt.sus-BPSK/2023/PN.Mdn).

3.2.4. Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah analisis kualitatif. Analisis kualitatif adalah metode dan Teknik pengumpulan data memakai metode observasi yang berperan serta dalam wawancara dan dalam lokasi yang terbatas. Analisis kualitatif ini ditujukan terhadap data yang sifatnya berdasarkan kualitas, mutu, dan sifat yang nyata berlaku di masyarakat. Bahan hukum yang diperoleh dengan analisis kualitatif kemudian akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan permasalahan serta penyelesaian yang berkaitan dengan rumusan yang dibuat.

Kemudian penarikan kesimpulan dengan metode induktif sebagai jawaban dari permasalahan yang dirumuskan.⁶⁵ Metode induktif merupakan pendekatan berpikir yang dimulai dari pengamatan atau data spesifik untuk kemudian menarik kesimpulan umum.

⁶⁵ Syamsul Arifin, *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, (Medan: Area University Press, 2012), hlm. 66.

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1. Simpulan

1. Adapun aturan hukum mengenai pelaku usaha dalam jual-beli properti kepada konsumen yakni: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang membahas Pasal 1457 mengenai pengertian jual-beli, Pasal 1480 tentang kelalaian pelaku usaha dalam perjanjian jual beli, dan Pasal 1365 mengenai kewajiban pelaku usaha mengganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum dalam perlindungan konsumen. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung. Berdasarkan Pasal-Pasal tersebut aturan hukum lebih difokuskan pada Pelaku usaha yang telah lalai dalam perjanjian jual-beli sehingga menyebabkan kerugian konsumen.
2. Pertimbangan hakim dalam putusan nomor 931/Pdt.sus-BPSK/2023/PN.Mdn tentang pemberian ganti rugi atas terjadinya sengketa pembelian properti adalah dalam isi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 931/Pdt.sus-BPSK/2023/PN.Mdn dirasa cukup adil mengingat bukan pelaku usaha saja yang diadili namun konsumen juga diadili. Namun pelaku usaha lebih diharuskan untuk mengganti kerugian kepada konsumen sebesar Rp 82.784.140 (Delapan puluh dua juta tujuh ratus delapan puluh empat ribu seratus empat puluh rupiah). Konsumen hanya dikenai denda untuk membayar biaya perkara saja dan ditolak permohonan dalam biaya perkara yang tidak dalam batas kewajaran.

3. Tanggung jawab pelaku usaha dalam memberikan ganti rugi terhadap konsumen adalah berupa tanggung jawab mutlak akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pelaku usaha sesuai Pasal 1365 KUHPerdara sehingga mewajibkan untuk mengganti kerugian yang dialami oleh konsumen tersebut. Bentuk pertanggungjawaban pelaku usaha dengan cara *Contractual Liability*, atau disebut pertanggungjawaban kontraktual, yaitu tanggung jawab perdata atas dasar perjanjian atau kontrak dari pelaku usaha baik barang maupun jasa kerugian yang dialami konsumen akibat mengonsumsi barang yang dihasilkan atau memanfaatkan jasa yang diberikan.

5.2. Saran

1. Sebaiknya aturan hukum lebih diperkuat dan tidak hanya mengacu pada Pasal 1365 KUHPerdara maupun Undang-Undang lainnya, melainkan juga kontrak dan perjanjian yang disepakati sehingga memberikan efek jera atau sanksi atas kelalaian dan pelayanannya untuk menepati kesepakatan bersama dalam kehadiran penandatanganan akad agar konsumen tidak dirugikan.
2. Pertimbangan dalam penetapan pengadilan dirasa cukup seimbang untuk kedua belah pihak. Sehingga hakim sebaiknya segera menyelesaikan dan memutuskan secara adil dengan menetapkan kepada pelaku usaha untuk bertanggungjawab atas kerugian yang terjadi kepada konsumen agar memberikan kepastian hukum serta perlindungan yang layak bagi pihak yang dirugikan.

3. Tanggung jawab pelaku usaha dalam memberikan ganti rugi sebaiknya memperhatikan kerugian baik secara materil maupun moril yang dialami oleh konsumen sehingga konsumen merasa mendapatkan perlindungan sesuai haknya secara menyeluruh, tidak hanya dalam aspek kerugian finansial, tetapi juga dalam aspek psikologis atau emosional yang mungkin timbul akibat kelalaian pelaku usaha.



DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abdurrahman (1985), *Tebaran Pikiran Mengenai Agraria*, Alumni: Bandung
- Arifin Syamsul (2012), *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, Area University Press: Medan
- Astri Wijaya, (2011), *Strategi Penulisan Hukum*, Lubuk Pakam, Bandung.
- Cellina Tri Siwi Kristiyani (2008) , *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika Jakarta.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan (1990), *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Penerbit Balai Pustaka: Jakarta.
- Dhaniswara K. Harjono (2016), *Hukum Properti*, Jakarta: PPHBI.
- Eli Wuria Dewi (2023), *Hukum Perlindungan Konsumen*, Graha Ilmu: Yogyakarta.
- Hans Kelsen (2012), *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, terjemahan Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, Jakarta: Konstitusi Press, Cetakan Kedua.
- Irfan Syauqi Beik, (2016), *Ekonomi Pembangunan Syariah*, Edisi I, Rajawali Pers: Jakarta.
- Irwansyah (2020), *Penelitian Hukum: Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*. Mirra Buana Media: Surakarta.
- Khairrunisa (2008), *Kedudukan, Peran dan Tanggung Jawab Hukum*, Direksi, Alumni: Medan.
- Kurniawan (2011), *Hukum Perlindungan Konsumen: Problematika Kedudukan dan Kekuatan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)*, Universitas Brawijaya Press.
- Muhammad Yamin, dan Abdul Rahim Lubis (2013), *Kepemilikan Properti di Indonesia*, Cet. I, Bandung: Penerbit Mandar Maju.
- Muhaimin (2020), *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press. Mataram. *E-Book*.
- R Surbekti dan Tjitrosudibio (2012), *Kamus Hukum*, Pradnya Paramitha (Persero): Jakarta.
- Shidarta (2006), *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Edisi Revisi, Gramedia Widiasarana Indonesia: Jakarta.

Surbekti (2014), *Hukum Perjanjian*, Intermasa: Jakarta.

Surbekti (2014), *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti: Bandung.

Triwulan Titik dan Febrian Shinta (2010), *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka: Jakarta.

Yamin Muhammad, dan Lubis Abdul Rahim (2013), *Kepemilikan Properti di Indonesia*, Bandung: Penerbit Mandar Maju: Bandung Cet. I.

Yessy Kusumadewi & Grace Sharon (2022), *Hukum Perlindungan Konsumen, E-Book*.

B. PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN

Pasal 1365-1367 Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2001 tentang Badan Pengawasan Penyelenggaraan Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

C. KARYA ILMIAH : JURNAL, TESIS DAN SKRIPSI

Alfina Maharani, Adnand Darya Dzikra (Juli 2021), “Fungsi Perlindungan Konsumen Dan Peran Lembaga Perlindungan Konsumen Di Indonesia: Perlindungan, Konsumen, Pelaku Usaha (*Literatur Review*)”, *Vol.2 Issue 6*.

Andreas Andrie Djatmiko, dkk., (2022), Implementasi Bentuk Ganti Rugi Menurut Burgelijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Indonesia, *Jurnal Penelitian Ilmu Hukum Nomor*, Vol. 2 No. 1.

Annisa, (2024), Hak dan Kewajiban Dalam Hukum Indonesia, Fakultas Hukum UMSU. Artikel.

Aulia Muthiah (2017), Tanggung Jawab Pelaku Usaha Kepada Konsumen Tentang Keamanan Pangan Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen. *Jurnal Research gate*.

Darmadi, A. S. M. Y. (2018). Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Pidana Bersyarat. *Jurnal Advokasi*, 8.

- David Tan (2021), “Metode Penelitian Hukum”, *Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, Vol.8, No.8.
- Elisa Pitria Ningsih & Harun Rasyid (15 Juni 2025), Pengaruh Metode Pemberian Tugas Terhadap Sikap Tanggung Jawab Anak Usia 5-6 Tahun. *Jurnal Obsesi Pendidikan Anak Usia Dini* Vol. 7. 2023.
- Fitri Yanni Dewi Siregar, Sunarmi, Mahmul Siregar, Detania Sukarja (September 2019), “Tanggung Jawab Penyedia Jasa Konstruksi Terkait Kegagalan Konstruksi dalam Penggandaan Barang/Jasa Pemerintah”, *Usu Law Journal*, Vol.7, No.5.
- Indah Sari (2020), Perbuatan Melawan hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata, *Jurnal Ilmiah Hukum Digantara*, Vol. 11 No.1.
- Johanis F. Mondoringin (November 2023), “Tinjauan hukum tentang hak dan kewajiban penjual dan pembeli dalam perjanjian jual beli menurut KUHPerdata”, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi. Lex privatum* Vol.XII, No.3.
- Marsella (2015) Perspektif Penanganan Sengketa Pertanahan di Badan Pertanahan Nasional. *Jurnal UMA*.
- Mendy Cevitra & Gunawan Djajaputra (2023) Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Perkembangannya. *Jurnal Unes Law Review* Vol. 6, No. 1.
- Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis (2010), Pokok-Pokok Pikiran Pemilikan Properti Orang Asing dan Badan Hukum Asing yang Berkedudukan di Indonesia, *Makalah Kedeputian Perumahan Formal, Kementerian Perumahan Rakyat disampaikan pada acara Sosialisasi di Medan*.
- Montolalu, K., Sondakh, J., & Pinasang, B. (2023). Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Konsumen Tentang Kesalahan Pengiriman Pesanan Makanan Melalui Aplikasi GOJEK. *Lex Administratum*.
- Muryani (Juli 2021), “Tinjauan Yuridis Kepemilikan Properti di Indonesia”, *Jurnal Legisla*, Vol.13, No.2.
- Nadya Francela Hasibuan¹, Zaini Munawir, & Windy Sri Wahyuni (2021), Tinjauan Yuridis Jual Beli Sawit Antara Pemasok Sawit Dengan Masyarakat Aek Torop Desa Asam Jawa. *Jurnal Ilmiah Hukum*.
- Puteri Asyifa Octavia Apandy, Melawati, Panji Adam (Juli 2021), “Pentingnya Hukum Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli”, *Jurnal Manajemen dan Bisnis*, Vol.3, No.1.
- Rivaldo Fransiskus Kuntag. dkk. (4 Mei 2025), Pertanggungjawaban Pelaku Usaha Terhadap Konsumen Yang Dirugikan Atas Kerusakan Barang

Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. *Jurnal Lex Privatum Vol. IX No. 4. 2021.*

Sri Redjeki Slamet, Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi. *Jurnal Lex Jurnalica Volume 20. No. 2.*

Syafrida, M.T Marbun (September 2020). “Pertanggung Jawaban Pelaku Usaha Melakukan Perbuatan Yang Dilarang Dalam Kegiatan Usaha Berdasarkan Pasal 8 *Juncto* 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen”, *National Journal Of Law, Vol.3, No.2.*

Titin Apriani (2021), Konsep Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi Serta Sistem Pengaturannya Dalam KUHPerdara, *Jurnal Ganec Swara Vol. 15 No. 1.*

Triyana Syahfitri & Wandu (21 Mei 2025). Tinjauan Yuridis Jual Beli Menurut Hukum Perdata. *Jurnal Universitas Islam Indragiri. 2018.*

Wiwik Pratiwi, dan Universitas Darul Ulum Islamic Centre Sudirman (Mei 2020), “Negara Hukum, Perlindungan Konsumen dan HAM”, *Jurnal Penelitian Hukum Indonesia, Vol.1, No. 1.*

Widnyana (2021), “Tinjauan Yuridis Pertanggungjawaban Mutlak (*Strict Liability*) dalam Hukum Perlindungan Konsumen”. *Jurnal Konstruksi Hukum 2, no. 2.*

D. WEBSITE

<https://katadata.co.id/lifestyle/edukasi/65db387dc234a/pengertian-hak-dan-kewajiban-menurut-para-ahli>, di akses pada tanggal 26 februari 2024 pukul 11.15 WIB

<https://ecatalog.sinarmasland.com/article/tips-properti/proses-jual-beli-rumah-melalui-notaris-yang-benar>, di akses pada tanggal 22 April pukul 12.30 WIB.

Artikel *bpkn.go.id*. Statistik Pengaduan Konsumen, Diakses pada tanggal 25 Oktober 2024.

Artikel *detik.com*. Tersangkut Sengketa di Tengah Jalan, Jual Beli Tanah Bisa Dibatalkan?, Diakses pada tanggal 25 Oktober 2024.

Lampiran I

DAFTAR PERTANYAAN

Hari/Tanggal : Senin, 11 November 2024

Narasumber : Bapak Mohammad Yusafrihardi Girsang, S.H. M.H.

Jabatan : Hakim Anggota Pengadilan Negeri Medan

Waktu : Pukul 15.30 WIB.

1. Apa yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan pemberian ganti rugi yang dilakukan oleh pelaku usaha dalam Putusan 931/Pdt.sus-BPSK/2023/PN.Mdn?

Jawaban: Dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan ganti rugi terhadap pelaku kepada konsumen karena majelis hakim melihat bahwa pihak konsumen telah beritikad baik untuk mengikuti seluruh proses dan ketentuan yang diajukan oleh pelaku usaha. Selain itu, konsumen juga telah membayar *Booking fee* dan uang muka sebagai bagian dari prosedur, sehingga hakim menilai bahwa konsumen telah dirugikan karena pelaku usaha secara sah terbukti melawan hukum akibat kelalaian.

2. Apa yang menjadi bahan pertimbangan dalam menentukan apakah pelaku usaha layak dihukum untuk membayar ganti rugi kepada konsumen khususnya terkait pemenuhan kewajiban kontraktual?

Jawaban: Pelaku usaha berkewajiban untuk memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian. Hal ini sesuai dengan Pasal 7 huruf (g) Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Berdasarkan aturan tersebut apabila adanya perbuatan melawan hukum akibat kesalahan/kelalaian maka pelaku usaha diwajibkan mengganti kerugian yang telah dialami oleh konsumen.

3. Dalam proses pertimbangan hakim apakah ada menggunakan prinsip hukum tertentu dalam menilai kelalaian dari pelaku usaha?

Jawaban: Pertimbangan hakim akan menilai prinsip bertanggungjawab salah satunya adalah prinsip tanggung jawab mutlak (*Strict Liability*), merupakan prinsip yang menetapkan jika kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan siapa yang bertanggung jawab tapi ada pengecualian mungkin bisa membuat dia terbebas dari tanggung jawab dan semua tuntutan tersebut, prinsip ini penting memberikan perlindungan terhadap konsumen. Prinsip inilah yang dapat menilai

bahwa seseorang melakukan atau tidaknya perbuatan melawan hukum yakni kelalaian.

4. Mengapa bagi pelaku usaha diperlukan prinsip tanggung jawab mutlak dalam perlindungan konsumen?

Jawaban: Prinsip ini mewajibkan pelaku usaha langsung bertanggung jawab atas kerugian yang timbul karena perbuatan melawan hukum itu. Prinsip tanggung jawab mutlak dalam hukum perlindungan konsumen secara umum digunakan untuk “menjerat” pelaku usaha, khususnya produsen barang, yang memasarkan produknya yang merugikan konsumen. Asas tanggung jawab itu dikenal dengan nama *product liability*. Menurut asas ini, produsen wajib bertanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen atas penggunaan produk yang dipasarkannya.

5. Apakah akibat hukum apabila pelaku usaha tidak memberikan tanggapan atau ganti rugi terlambat di bayarkan?

Jawaban: Pelaku usaha yang tidak memberikan tanggapan atau ganti rugi atas tuntutan konsumen dapat dikenakan sanksi administratif, pidana penjara, dan denda.

Sanksi administratif

- Pelaku usaha dapat digugat melalui badan penyelesaian sengketa konsumen.
- Pelaku usaha dapat diajukan ke badan peradilan di tempat kedudukan konsumen

Sanksi pidana.

- Pelaku usaha dapat dipidana penjara paling lama 5 tahun atau 2 tahun.
 - Pelaku usaha dapat dikenakan denda paling banyak Rp2.000.000.000 atau Rp500.000.000.
 - Terhadap pelanggaran yang mengakibatkan luka berat, sakit berat, cacat tetap, atau kematian diberlakukan ketentuan pidana yang berlaku.
 - Izin usaha dapat dicabut .
6. Bagaimana cara penyelesaian pertanggung jawaban kerugian yang ditimbulkan oleh pelaku usaha terhadap konsumen akibat tindakan lalai?

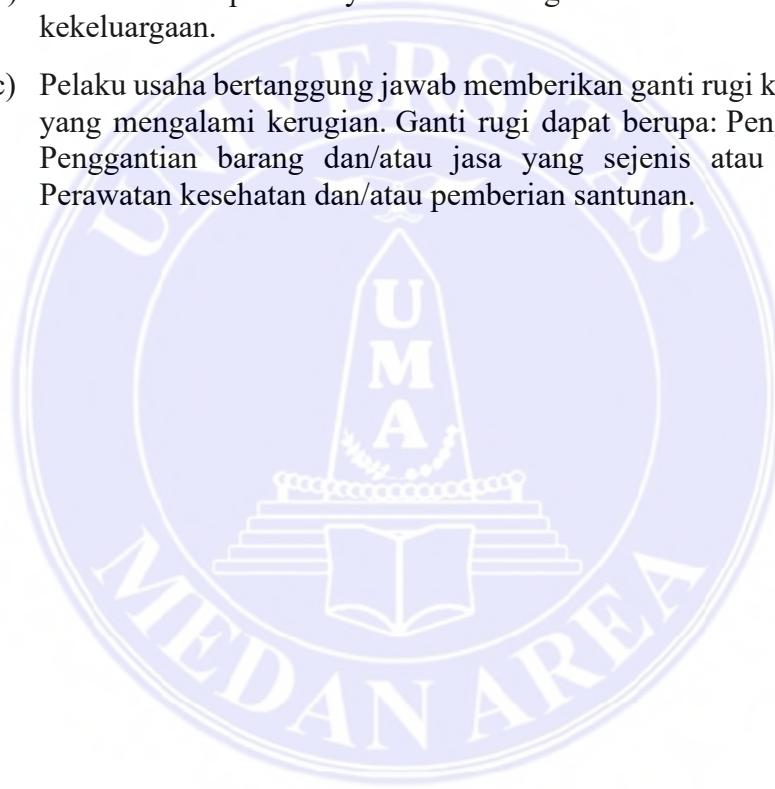
Jawaban: Penyelesaian pertanggung jawaban kerugian yang ditimbulkan oleh pelaku usaha terhadap konsumen dapat dilakukan melalui jalur litigasi atau non litigasi.

Jalur litigasi

- a) Konsumen dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha.
- b) Konsumen dapat mengajukan gugatan ke badan peradilan di tempat kedudukan konsumen.

Jalur non litigasi

- a) Konsumen dapat menyelesaikan sengketa melalui arbitrase di luar pengadilan.
- b) Konsumen dapat menyelesaikan sengketa melalui musyawarah atau kekeluargaan.
- c) Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi kepada konsumen yang mengalami kerugian. Ganti rugi dapat berupa: Pengembalian uang, Penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, Perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan.



DAFTAR PERTANYAAN

Hari/Tanggal : Kamis, 21 November 2024

Narasumber : Ibu Hj. Erlina , SH

Jabatan : Anggota Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Medan

Waktu : Pukul 14.30 WIB.

1. Bagaimana aturan hukum terhadap konsumen atas pemberian ganti rugi terjadinya sengketa pembelian properti?

Jawaban: Mengenai ganti rugi ini diatur dalam UUPK Pasal 19 sebagai bentuk tanggung jawab pelaku usaha kepada konsumen. Pasal 19 UUPK menerangkan bahwa:

- a) Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan/atau kerugian konsumen akibat mengonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
- b) Ganti rugi sebagaimana yang dimaksud ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c) Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi
- d) Pemberian ganti rugi sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.

2. Apakah penerapan besar ganti rugi sudah sesuai dengan kerugian yang dialami konsumen dalam Putusan Nomor 056/Arbitrase/2023.BPSK.Mdn ?

Jawaban: Penerapan ganti rugi terhadap kerugian yang dialami oleh konsumen adalah sesuai dengan besar kerugiannya selama masih dalam batas wajar. Selain itu, seperti biaya sewa ahli hukum (pengacara) berada di luar tanggung jawab pelaku usaha. Adapun kerugian yang diberikan kepada pelaku usaha sebesar Rp 82.784.140 (Delapan puluh dua juta tujuh ratus delapan puluh empat ribu seratus empat puluh rupiah).

3. Bagaimana syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh seorang konsumen agar dapat melaporkan kasus perihal perlindungan konsumen?

Jawaban: Konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen, dalam hal ini yaitu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (“BPSK”) atau melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum. (Pasal 45 ayat (1) *jo.* Pasal 23 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (“UU Perlindungan Konsumen”).

Sesuai Pasal 45 ayat (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen, penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela atau tergantung dari kesepakatan para pihak yang bersengketa. Namun, tak menutup kemungkinan jika kedua belah pihak memilih penyelesaian secara damai tanpa melalui pengadilan ataupun BPSK.

Jenis gugatan ini tergantung pada siapa yang dirugikan, jumlah orang yang dirugikan dan besarnya kerugian yang ditimbulkan. Gugatan atas sengketa konsumen dapat dilakukan oleh (Pasal 46 Undang-Undang Perlindungan Konsumen):

1. Seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan;
 2. Kelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama;
 3. Lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya; dan
 4. Pemerintah dan/atau instansi terkait apabila barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau dimanfaatkan mengakibatkan kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit.
4. Bagaimana bentuk pertanggungjawaban dari pelaku usaha sesuai dengan perspektif hukum perlindungan konsumen?

Jawaban: Bentuk-bentuk pertanggungjawaban pelaku usaha terhadap konsumen antara lain berupa:

- a) ***Contractual Liability***, atau pertanggungjawaban kontraktual, yaitu tanggung jawab perdata atas dasar perjanjian atau kontrak dari pelaku usaha baik barang maupun jasa atas kerugian yang dialami konsumen akibat mengonsumsi barang yang dihasilkan atau memanfaatkan jasa yang diberikan.

- b) **Product Liability**, yaitu tanggung jawab perdata terhadap produk secara langsung dari pelaku usaha atas kerugian yang dialami konsumen akibat menggunakan produk yang dihasilkan.
- c) **Criminal Liability**, yaitu pertanggungjawaban pidana dari pelaku usaha sebagai hubungan antara pelaku usaha dengan negara.

5. Dalam putusan Nomor 056/Arbitrase/2023.BPSK.Mdn. menyatakan bahwa terjadinya kelalaian yang dilakukan oleh pihak pelaku usaha yang absen dalam penandatanganan perjanjian sehingga berakibat merugikan konsumen. Dalam hal ini, bagaimana bentuk tanggung jawab yang harus dilakukan oleh pelaku usaha tersebut?

Jawaban: Bentuk tanggung jawab yang dilakukan oleh pelaku usaha adalah **Contractual Liability**, atau pertanggungjawaban kontraktual, yaitu tanggung jawab perdata atas dasar perjanjian atau kontrak dari pelaku usaha baik barang maupun jasa atas kerugian yang dialami konsumen akibat mengonsumsi barang yang dihasilkan atau memanfaatkan jasa yang diberikan. Dalam putusan tersebut bahwa pelaku usaha telah melanggar kesepakatan dengan cara melawan hukum dalam bentuk kelalaian untuk tidak hadir dalam penandatanganan akad jual-beli properti.

6. Bagaimana cara penyelesaian sengketa antara pelaku usaha dengan konsumen sesuai Undang-Undang Perlindungan Konsumen?

Jawaban: UUPK membagi penyelesaian sengketa konsumen menjadi 2 bagian:

- 1. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan
 - a) Penyelesaian sengketa secara damai, oleh para pihak sendiri, konsumen dan Pelaku usaha/ produsen;
 - b) Penyelesaian sengketa melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dengan menggunakan mekanisme *alternative dispute resolution*, yaitu konsiliasi, mediasi dan arbitrase.
- 2. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan.

Lampiran II

 **UNIVERSITAS MEDAN AREA**
FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate (061) 7360168, 7366878, 7364348 (061) 7368012 Medan 20223
Kampus II : Jalan Setiabudi Nomor 79 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A (061) 8225602 (061) 8226331 Medan 20122
Website: www.uma.ac.id E-Mail: univ_medanarea@uma.ac.id

Nomor : 2767/FH/01.10/X/2024 4 November 2024
Lampiran : ---
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

Kepada Yth :
Ketua PENGADILAN NEGERI MEDAN

di-
Tempat

PENGADILAN NEGERI MEDAN
KELAS 1A KHUSUS
Register Surat Masuk
No. Register: 7707
Tanggal: 04 NOV 2024

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan Izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

Nama : Mila Kurniaty
N I M : 218400124
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di PENGADILAN NEGERI MEDAN, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul "*Tanggung Jawab Pelaku Usaha Atas Pemberian Ganti Rugi Akibat Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Pembelian Properti*".

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

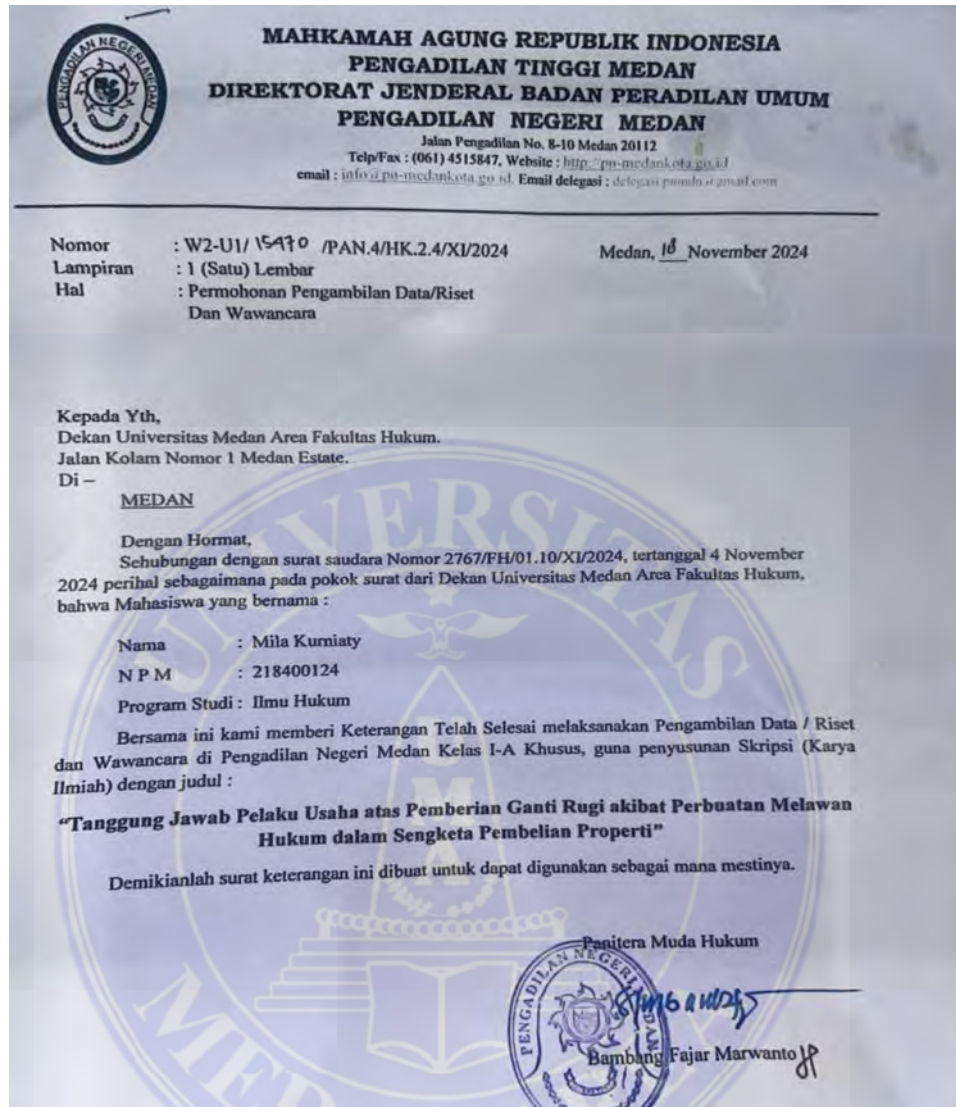
Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

Det

Ramadhan, SH, MH

Gambar 1 : Surat Permohonan Data/Riset dan Wawancara di Pengadilan Negeri Medan.



Gambar 2 : Surat Keterangan Telah Selesai Melaksanakan Penelitian di Pengadilan Negeri Medan.

 **UNIVERSITAS MEDAN AREA**
FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate, (061) 7360168, 7366878, 7364348 (061) 7368012 Medan 20223
Kampus II : Jalan Setiabudi Nomor 78 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A (061) 8225602 (061) 8226331 Medan 20122
Website: www.uma.ac.id E-Mail: univ_medanarea@uma.ac.id

Nomor : 2862/FH/01.10/XI/2024 15 November 2024
Lampiran : ---
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

Kepada Yth :
Pimpinan **BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN KOTA MEDAN**
Jl. Sei Galang No.26, Merdeka, Kec. Medan Baru, Kota Medan, Sumatera Utara

di-
Tempat

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan Izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

Nama : Mila Kurniaty
N I M : 218400124
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul "*Tanggung jawab pelaku usaha atas pemberian ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum dalam sengketa pembelian properti (studi putusan nomor. 931/Pdt.sus-BPSK/2023/ PN.Mdn)*".

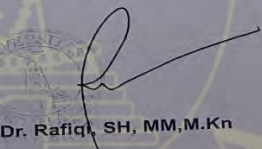
Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpinan.

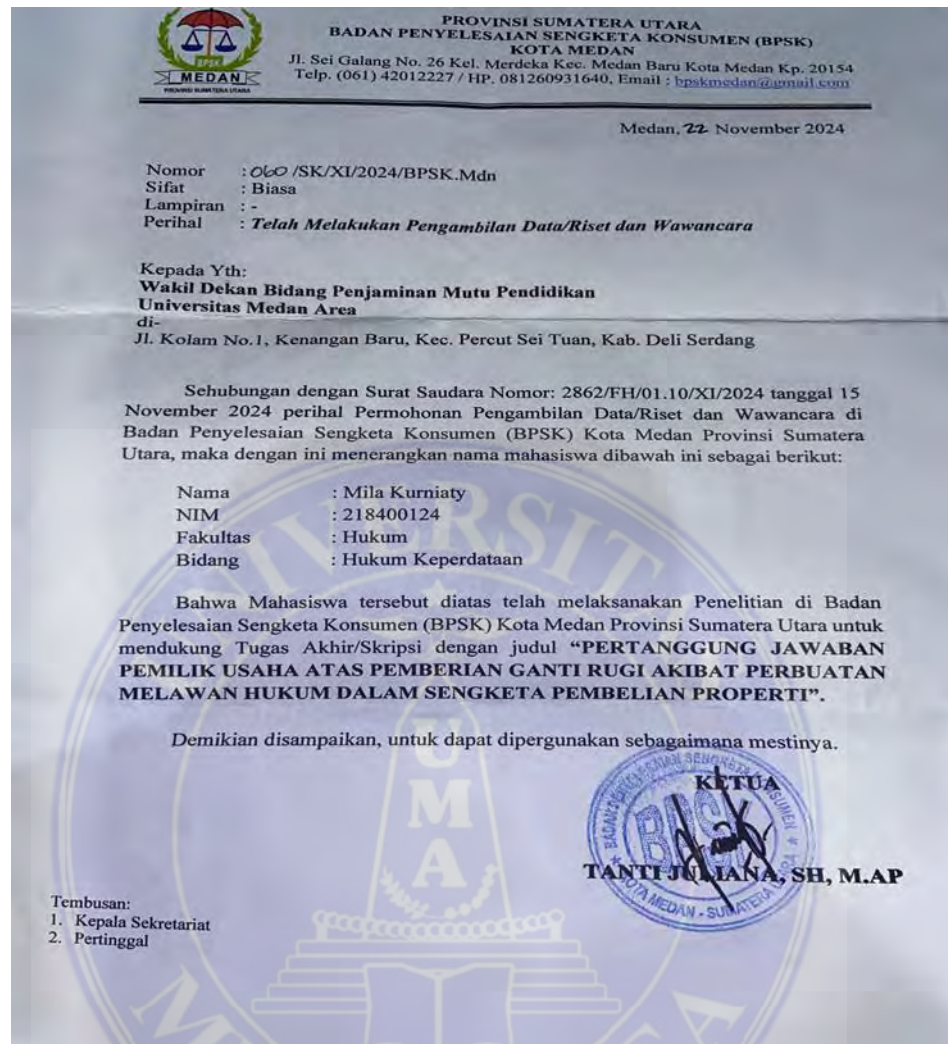
Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

a.n Dekan,
Wakil Bidang Penjaminan Mutu Pendidikan,

081214439487
Mila


Dr. Rafiq, SH, MM, M.Kn

Gambar 3 : Surat Permohonan Data/Riset dan Wawancara di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.



Gambar 4: Surat Keterangan Telah Selesai Melaksanakan Penelitian di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

Lampiran III



Gambar 5: Foto pada saat melakukan wawancara bersama bapak Mohammad Yusafrihardi Girsang, S.H. M.H. selaku Hakim Anggota di Pengadilan Negeri Medan.



Gambar 6: Foto pada saat melakukan wawancara bersama ibu Hj. Erlina, SH selaku Anggota Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.