

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN
PT. PROPERTY GROUP IMPERIUM
(Studi Putusan Nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn)**

SKRIPSI

OLEH:

ELISA CATHERINE AMABEL LUMBANTOBING

22.840.0175



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2026

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 7/8/26

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

Access From (repository.uma.ac.id) 7/8/26

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM

PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN

PT. PROPERTY GROUP IMPERIUM

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

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana

Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area

OLEH:

ELISA CATHERINE AMABEL LUMBANTOBING

228500175

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2026

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

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual

Beli Apartemen PT. Property Group Imperium

(Studi Putusan Nomor 931/Pdt.Sus-Bpsk/2023/Pn Mdn)

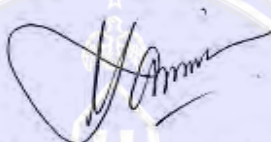
Nama : Elisa Catherine Amabel Lumbantobing

NPM : 228400175

Bidang : Hukum Keperdataan

Disetujui Oleh:

Dosen Pembimbing



Sri Hidayani, S.H., M.Hum.

Diketahui:

Dekan Fakultas Hukum



(Dr. Muhammad Ghufrat Ramadhan, S.H., M.H.)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2026

PALAMAN PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu yang saya kutip dari hasil penelitian orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah dan etika penulisan karya tulis ilmiah. Saya bersedia menerima sanksi-sanksi lain sesuai peraturan yang berlaku apabila di temukan plagiat didalam skripsi saya.



Medan, 01 April 2026



Elisa

Elisa Catherine Amabel Lumbantobing

228400175

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Elisa Catherine Amabel Lumbantobing
NPM : 228400175
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 :

Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Apartemen Pt. Property Group Imperium (Studi Putusan Nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn).

Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area ber-hak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan memublikasikan tugas akhir/skripsi/tesis 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 : 01 April 2026

Yang menyatakan,



(Elisa Catherine Amabel Lumbantobing)

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 7/8/26

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Data Pribadi

Nama : Elisa Catherine Amabel Lumbantobing
Tempat/Tgl. Lahir : Sibolga, 25 Agustus 2002
Alamat : Saitnihuta, Lumban Matio
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Kristen Protestan
Status Pribadi : Belum Menikah

2. Data Orangtua

Ayah : Leo Yanmer Lumbantobing
Ibu : Veralya Hutagalung
Anak ke : 4 (Empat) dari 5 (Lima) Bersaudara

3. Pendidikan

SD (Negeri 173102) : Lulus 2014
SMP (Negeri 3 Tarutung) : Lulus 2017
SMK (Negeri 1 Siatas Barita) : Lulus 2020
Universitas Medan Area : Lulus 2026

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN PT. PROPERTY GROUP IMPERIUM

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

Oleh:

ELISA CATHERINE AMABEL LUMBANTOBING

NPM: 228400175

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam pengaturan hukum, bentuk perlindungan hukum bagi konsumen, serta *ratio decidendi* hakim dalam pembatalan putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) terkait sengketa jual beli apartemen pada PT. Property Group Imperium. Permasalahan utama penelitian ini berfokus pada dinamika perlindungan konsumen dalam transaksi properti yang menempatkan konsumen pada posisi rentan akibat wanprestasi pengembang, serta problematika tumpang tindih kewenangan penyelesaian sengketa antara BPSK dan Pengadilan Negeri. Metode penelitian yang diterapkan adalah yuridis normatif dengan spesifikasi deskriptif kualitatif. Data bersumber dari bahan hukum primer seperti Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, serta bahan hukum sekunder berupa literatur dan Putusan Nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dan inventarisasi riset dokumen hukum terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum konsumen dalam jual beli apartemen bertumpu pada pilar Undang-Undang Rumah Susun yang mewajibkan kepastian status tanah dan progres pembangunan minimal 20% sebelum penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Namun, dalam studi kasus Putusan Nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn, Majelis Hakim membatalkan putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen akibat adanya cacat formil terkait pelanggaran *asas ne bis in idem* secara prosedural dan ketidaklengkapan pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak melibatkan pihak perbankan. Kesimpulan penelitian menegaskan bahwa efektivitas perlindungan konsumen sangat bergantung pada ketepatan prosedur litigasi, kepatuhan terhadap norma hukum acara, serta pemenuhan itikad baik oleh para pihak guna menjamin kepastian hukum.

Kata Kunci: Perlindungan Konsumen, Perjanjian Jual Beli, Apartemen

ABSTRACT

LEGAL PROTECTION FOR CONSUMERS IN THE APARTMENT SALE AND PURCHASE AGREEMENT OF PT. PROPERTY GROUP IMPERIUM

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

By :

ELISA CATHERINE AMABEL LUMBANTOBING

NPM: 228400175

This research aims to analyze in depth the legal regulations, forms of legal protection for consumers, and the judge's ratio decidendi in the annulment of the Consumer Dispute Resolution Board (BPSK) decision regarding an apartment sale and purchase dispute at PT. Property Group Imperium. The main problem of this research focuses on the dynamics of consumer protection in property transactions that place consumers in a vulnerable position due to developer default, as well as the problematic overlap of dispute resolution authority between BPSK and the District Court. The research method applied is normative juridical with a qualitative descriptive specification. Data are sourced from primary legal materials such as Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection and Law Number 20 of 2011 concerning Flats, as well as secondary legal materials in the form of literature and Decision Number 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn. Data collection techniques were carried out through literature studies and an inventory of related legal document research. The results show that consumer legal protection in apartment sales and purchases rests on the pillars of the Flats Law, which requires certainty of land status and a minimum construction progress of 20% before the signing of the Binding Sale and Purchase Agreement (PPJB). However, in the case study of Decision Number 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn, the Panel of Judges annulled the BPSK decision due to formal defects related to the violation of the ne bis in idem principle procedurally and the incompleteness of parties (plurium litis consortium) for not involving the banking institution. The research conclusion emphasizes that the effectiveness of consumer protection depends heavily on the accuracy of litigation procedures, compliance with procedural law norms, and the fulfillment of good faith by the parties to ensure legal certainty.

Keywords: Consumer Protection, Sale and Purchase Agreements, Apartments.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yesus Kristus, karena atas perkenanNya telah memberikan karunianya berupa Kesehatan dan kelapangan berpikir kepada penulis, sehingga tulisan ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat juga terselesaikan. Skripsi ini berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Apartemen Pt. Property Group Imperium (Studi Putusan Nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn)”. Skripsi ini disusun untuk melengkapi syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Skripsi ini menggambarkan Pengaturan Hukum Tindak Pidana bagi anak sebagai pelaku kejahatan pencurian dengan kekerasan.

Secara khusus, penulis menghanturkan sembah sujud dan mengucapkan rasa terima-kasih tiada terhingga kepada kedua orang tua, Bapak saya Leo Yanmer Lumbantobing dan Ibu saya Veralya Hutagalung yang telah memberikan pandangan kepada penulis betapa pentingnya ilmu dalam kehidupan. Semoga kasih sayang dan Do’a mereka tetap menyertai penulis, dan yang selalu memberikan dukungan dan semangat untuk menyelesaikan skripsi di jenjang Pendidikan di tingkat sarjana hukum, dan lagi secara terkhusus penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada Poppy Rizky Arini Lumbantobing, S.Si. kakak perempuan tertua saya, malaikat penjaga dalam hidup saya. Di balik setiap lembar skripsi ini, terukir pengabdian yang tak terbalas oleh kata. Terima kasih telah menjadi pelita dan kompas yang menuntun saya melewati terjalnya masa perkuliahan, saya haturkan terima kasih terdalam atas segenap jiwa, raga, dan materi yang telah dikorbankan tanpa jeda demi masa depan saya. Kekuatan yang membuat saya mampu berdiri tegak di titik ini. Skripsi ini adalah saksi bisu kasih sayangmu yang melampaui logika, sebuah

persembahkan kecil atas ketulusanmu yang tak terhingga. Keberhasilan saya hari ini adalah mahkota yang sepenuhnya saya dedikasikan.

Dalam menyelesaikan skripsi ini penulis telah banyak mendapatkan bimbingan arahan dan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan yang berharga ini penulis ingin mengucapkan terimakasih 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 kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. Muhammad Citra Ramadhan, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area, atas kesempatan yang diberikan untuk dapat menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Ibu Sri Hidayani, S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing saya, dengan hati penuh syukur tak terperi, terima kasih sebesar-besarnya kepada ibu, penerang ilmu dan pelita kebaikan. Seperti sungai kasih yang tak lelah mengalir, Ibu membimbing telaten, menuang ilmu samudra, dengan nasihat mutiara dan koreksi lembut yang menuntun impian saya. Tanpa kebaikan Ibu, mimpi ini tak bersayap. Semoga Tuhan balas dengan berkah abadi, kesehatan, dan kebahagiaan. Terima kasih atas fondasi ilmu dan kebaikan selamanya.
4. Bapak Dr. Muhammad Yusrizal Adi Syahputra, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Penjamin Mutu Pendidikan dan Pembelajaran Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

5. Bapak Dr. Shulhan Iqbal Nasution, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan, Inovasi, dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
6. Bapak Nanang Tomi Sitorus, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
7. Ibu Fitri Yanni Siregar, S.H., M.H., selaku Kepala Bidang Pembelajaran dan Sistem Informasi Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
8. Bapak Riswan Munthe, S.H., M.H., selaku Kepala Laboratorium dan Kepala Biro Bantuan Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
9. Bapak Zaini Munawir, S.H., M.H., selaku ketua sidang skripsi saya.
10. Bapak Dr. Alvin Hamzah Nasution, S.H., M.H., selaku sekretaris sidang skripsi saya.
11. Ibu Anggreni Atmei Lubis, S.H., M.H., selaku dosen Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang banyak memberikan saya masukan dan dorongan semangat selama berkuliah dari awal menjadi mahasiswa hingga saat ini.
12. Seluruh staff Pengajar Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan ilmu dan wawasan pengetahuan kepada penulis selama kuliah pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
13. Kepada kakak penulis Chyntia Yolanda Lumbantobing, S.Kep., Ns., Windy Irena Anggie Lumbantobing S.I. dan adik saya, Andre Daniel Yanverto Lumbantobing yang selalu mendukung saya selama masa perkuliahan.

14. Kepada teman-teman seperjuangan saya, Heskia, Naufal cadel, Gita, Rahmadani, Eikel, Imam, Mirzaafkars, Dicky Agatho, Badia, Linda, Dila, Juli, Olivia, Ardiansyah, Raihan Ababil sahabat seperjuangan kuliah, terima kasih syukur dari hati. Kalian bintang setia di suka duka, pelita tugas dan kelompok, jembatan perselisihan, tawa penyegar, dan sahabat skripsi. Bersama, air mata jadi pelangi, lelah jadi kemenangan.
15. Kepada kakak sepupu saya Melvi Tobing, Delia Tobing yang banyak mendukung saya selama masa perkuliahan, dan keponakan-keponakan saya yang lucu, Evans, Intan, Shena, Novita dan Giovani yang menjadi pelipur lara penulis selama masa sulit perkuliahan.
16. Kepada Mark Lee seseorang yang penulis letakkan digaris paling depan sebagai motivasi hidup penulis selama sepuluh tahun terakhir ini, sebagai contoh baik manusia yang pernah hidup dengan selalu mempertimbangkan kebahagiaan orang lain dalam setiap membuat keputusan, banyak masalah dalam hidup penulis yang obatnya hanya melihatmu lewat layar, pada titik ini penulis juga akan mengikuti langkahmu untuk mulai memilih diri sendiri, memenangkan diri sendiri, langkah ini akan menjadi awal perjalanan baru untuk penulis.
17. *Lastly for myself, for a young girl whose life journey has never been easy, we have been at the point of painful defeat, worrying about life because we are left behind by our peers, but we can prove that we can reach the finish line even before those who started earlier, never give up and always put yourself first above all else, starting today choose yourself.*

DAFTAR ISI

COVER

DAFTAR ISI	i
-------------------------	----------

BAB I PENDAHULUAN	1
--------------------------------	----------

1.1 Latar Belakang	1
--------------------------	---

1.2 Perumusan Masalah	12
-----------------------------	----

1.3 Tujuan Penelitian.....	12
----------------------------	----

1.4 Manfaat Penelitian	13
------------------------------	----

1.5 Keaslian Penelitian.....	14
------------------------------	----

BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
--------------------------------------	-----------

2.1 Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum	16
--	----

2.1.1. Pengertian Perlindungan Hukum	16
--	----

2.1.2. Jenis-Jenis Perlindungan Hukum	18
---	----

2.2 Tinjauan Umum Tentang Konsumen	21
--	----

2.2.1. Pengertian Tentang Konsumen.....	21
---	----

2.2.2. Hak dan Kewajiban Konsumen.....	23
--	----

2.3 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual-Beli	25
--	----

2.3.1. Pengertian Perjanjian Jual-Beli	25
--	----

2.3.2. Asas-Asas Dalam Perjanjian Jual-Beli.....	30
--	----

2.3.3. Pemutusan Perjanjian Jual Beli dan Wanprestasi.....	33
--	----

2.4 Tinjauan Umum Tentang Apartemen	42
---	----

2.4.1. Pengertian Apartemen	42
-----------------------------------	----

2.4.2. Jenis-Jenis Apartemen.....	44
-----------------------------------	----

BAB III METODOLOGI PENELITIAN	47
3.1 Waktu Dan Tempat Penelitian.....	47
3.1.1. Waktu Penelitian	47
3.1.2. Tempat Penelitian.....	47
3.2 Metodologi Penelitian	48
3.2.1. Jenis Penelitian.....	48
3.2.2. Jenis Data	48
3.2.3. Teknik Pengumpulan Data	49
3.2.4. Analisis Data	50
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	51
4.1 Pengaturan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Jual-Beli Apartemen PT. Property Group Imperium.....	51
4.2 Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Jual-Beli Apartemen PT. Property Group Imperium.....	54
4.3 Pertimbangan Hakim Terhadap Pembatalan Putusan BPSK Dan Menerima Putusan Nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn.....	59
BAB V PENUTUP	66
5.1 Kesimpulan	66
5.2 Saran.....	67
DAFTAR PUSTAKA.....	69
LAMPIRAN.....	75

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang

Perlindungan hukum merujuk pada usaha untuk memberikan perlindungan yang diatur oleh hukum. Dalam pengertian istilah, "perlindungan hukum" dapat dipahami sebagai gabungan dari dua kata, yaitu "perlindungan" dan "hukum".

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, perlindungan didefinisikan sebagai suatu tindakan atau cara untuk memberikan perlindungan. Sedangkan, hukum diartikan sebagai aturan atau kebiasaan yang dianggap mengikat secara resmi, yang ditetapkan oleh penguasa atau pemerintah.² Berdasarkan pengertian tersebut, perlindungan hukum dapat dipahami sebagai usaha yang dilakukan oleh pemerintah atau otoritas dalam melindungi melalui berbagai peraturan yang ada. Dengan kata lain, perlindungan hukum merupakan salah satu fungsi dasar dari hukum itu sendiri: yaitu untuk memberikan perlindungan.¹

Lili Rasjidi dan I. B. Wjasa Putra menyatakan bahwa tugas hukum tidak hanya untuk menciptakan kepastian, tetapi juga memberikan perlindungan dan keseimbangan yang bersifat tidak hanya adaptif dan fleksibel; melainkan juga bersifat prediktif dan antisipatif. Philipus M. Hadjon menjelaskan bahwa perlindungan hukum mengacu pada makna perlindungan terhadap martabat dan harga diri, serta pengakuan atas hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh individu berdasarkan ketentuan hukum dari penyalahgunaan kekuasaan; serta perlindungan hukum adalah sebuah kondisi subjektif yang menunjukkan adanya kewajiban bagi

¹ Krisna, L.A., Darusman. C. (2025), *Hukum Perlindungan Anak Suatu Tinjauan Yuridis dan sosiologi*, (Yogyakarta : Grup Penerbit CV Budi Utama) Halaman 4

sejumlah subjek untuk segera mendapatkan beberapa sumber daya demi kelangsungan hidup subjek hukum yang diakui dan dilindungi oleh hukum.

Ketika menyusun prinsip perlindungan hukum bagi masyarakat Indonesia, Pancasila sebagai dasar ideologi dan filosofis negara berfungsi sebagai landasan yang sangat penting. Pengakuan dan perlindungan terhadap martabat dan harga diri manusia dinyatakan berasal dari Pancasila, sebab pengakuan dan perlindungan tersebut secara mendasar terikat pada Pancasila. Selain berasal dari Pancasila, prinsip perlindungan hukum ini juga didasarkan pada prinsip negara hukum. Philipus M. Hadjon menjelaskan bahwa prinsip negara hukum Pancasila meliputi:

1. Terdapat hubungan hukum antara penguasa dengan masyarakat berdasarkan asas kerukunan;
2. Hubungan fungsional yang seimbang antara berbagai kekuasaan di Negara;
3. Prinsip penyelesaian konflik melalui musyawarah dan pengadilan sebagai upaya terakhir;
4. Keseimbangan antara hak-hak dan kewajiban.²

Perlindungan konsumen adalah istilah yang dipakai untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dari hal-hal yang dapat merugikan konsumen itu sendiri.³

Untuk memberikan perlindungan yang kuat terhadap masyarakat Indonesia selaku konsumen yang mengkonsumsi barang dan jasa yang oleh para pelaku usaha, maka pemerintah Indonesia telah mengeluarkan Undang-Undang

² *Ibid*, Halaman 5

³ Sidabalok, J. (2006), *Hukum perlindungan Konsumen di Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti) Halaman 9

Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dengan segala peraturan pelaksanaannya. Undang-Undang ini bertujuan untuk menjamin bahwa konsumen dilindungi dari tindakan berbahaya produsen atau aktor bisnis sehubungan dengan produk, barang dan jasa yang mereka hasilkan, yang dapat menimbulkan ancaman bagi mereka sebagai pengguna akhir.⁴

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen berupaya memberikan "perlindungan hukum kewaspadaan" kepada konsumen terhadap perilaku produsen, atau aktor bisnis sehubungan dengan barang dan jasa yang diproduksi, yang dapat membahayakan pengguna akhir atau konsumen.

Untuk menyelesaikan terjadinya suatu sengketa antara konsumen dan pelaku usaha maka Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen telah membentuk suatu badan atau lembaga yang bertugas untuk memeriksa dan menyelesaikan sengketa konsumen yang dibentuk diseluruh tingkat II diselenggarakan Indonesia yang dinamakan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen. Di kota Medan terbentuk berdasarkan Keputusan Presiden (Kepres) Nomor 90 Tahun 2001 tentang pembentukan badan penyelesaian sengketa konsumen pada Pemerintah Kota Medan tanggal 21 Juli 2001.⁵

Konsumen sebagai pemakai suatu barang atau jasa yang secara langsung terlibat dalam memakai produk dan layanan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari dapat melakukan penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan atau solusi di luar

⁴ Nasution, Indra Kurniawan, *Tinjauan Penyelesaian Secara Perdata Tugas Dan Fungsi Badan Sengketa Konsumen Kaitannya Dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 (Study Penelitian Tentang Badan Peneyelesaian Sengketa Konsumen Kota Medan) Perlindungan Konsumen*. (Medan: UMA, 2006), halaman 2

⁵ Nasution, Indra Kurniawan, *Loc,cit*

pengadilan. Mengenai penyelesaian sengketa konsumen, Pasal 45 ayat (2) dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyebutkan bahwa dalam mengatasi isu hukum yang dialami oleh konsumen, tidak menutup kemungkinan adanya penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang berselisih. Dalam proses penyelesaian masalah hukum yang dihadapi oleh pihak-pihak tersebut, upaya penyelesaian dengan cara damai diutamakan.

Hukum yang mengatur perlindungan konsumen saat ini memberikan dampak besar pada kehidupan sehari-hari masyarakat. Peran konsumen sangat krusial dalam aktivitas ekonomi, namun sering kali hak-hak mereka diabaikan oleh beberapa pelaku bisnis dalam transaksi dan kegiatan ekonomi. Oleh karena itu, penting untuk memberikan perlindungan terhadap hak-hak konsumen tersebut.

Perlindungan hukum bagi konsumen merupakan suatu penerapan hukum yang memerlukan adanya aturan-aturan serta ancaman bagi pelanggar. Ini tercermin dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, yang berfungsi sebagai regulasi di Indonesia untuk melindungi hak-hak konsumen.⁶ Mengenai hukum yang berkenaan dengan konsumen, Munir Fuady menyatakan bahwa "apabila hukum diterapkan kepada seseorang, itu berarti telah diambil langkah untuk mewujudkan kebahagiaan masyarakat secara keseluruhan, dan pada saat yang sama menunjukkan suatu tindakan yang dapat merugikan pihak yang melanggar ketentuan hukum.

Gunawan Wijaya menyatakan bahwa "setiap langkah yang memberikan kepastian hukum untuk melindungi konsumen adalah sangat krusial. " Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 mengenai Perlindungan Konsumen, Pasal 1

⁶ Hidayani, S. (2008). *Aspek hukum perlindungan konsumen dalam pelayanan air bersih pada PDAM Tirtasari Binjai*, halaman 14

ayat (1) menyatakan bahwa "perlindungan konsumen mencakup segala usaha yang menjamin adanya kepastian hukum demi melindungi konsumen. " Di samping itu, dalam ayat 2 pada Pasal yang sama dijelaskan bahwa "konsumen adalah setiap orang yang menggunakan barang dan/atau jasa yang tersedia di masyarakat, baik untuk keperluan pribadi maupun untuk tujuan yang bukan untuk dijual."⁷

Istilah perlindungan konsumen ini berkaitan dengan adanya kegiatan-kegiatan ekonomi. Kesejahteraan ekonomi sering kali merugikan berbagai pihak yang terlibat dalam kegiatan tersebut. Masyarakat Indonesia, sebagai konsumen, adalah pihak yang paling banyak dirugikan. Penting untuk memperbaiki pemahaman yang salah yang menyatakan bahwa aktor ekonomi hanya terdiri dari pemerintah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), koperasi, dan perusahaan swasta atau konglomerat. Konsumen juga termasuk dalam pelaku ekonomi.⁸ Dukungan terhadap konsumen sebenarnya merupakan wujud nyata dari ekonomi yang berorientasi pada rakyat. Dalam praktik perdagangan yang merugikan konsumen secara tidak adil, pemerintah seharusnya selalu mendukung konsumen yang umumnya adalah masyarakat biasa.⁹

Dalam konteks Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), jual beli bisa diartikan sebagai kesepakatan dua pihak. Satu pihak, penjual, berkomitmen untuk menyerahkan kepemilikan suatu barang. Sementara itu, pihak lainnya, pembeli, berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai gantinya.¹⁰

⁷ Hidayani, S. *Loc.cit*

⁸ *Ibid*, halaman 15

⁹ Hidayani, S. *Loc.cit*

¹⁰ Nazara, H. M. (2012). *Aspek Hukum Perdata Pada Perjanjian Jual Beli Bangunan Rumah di Hadapan Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kantor Notaris Serdang Bedagai* (Doctoral dissertation, Universitas Medan Area), halaman 8

Transaksi jual-beli merupakan jenis transaksi yang paling populer dan paling banyak dilakukan umat manusia. Di sini, penjual berhak mendapatkan pembayaran sekaligus wajib menyerahkan barang kepada si pembeli, sedangkan pembeli berhak mendapatkan barang sekaligus wajib membayar sejumlah uang kepada si pembeli.¹¹ Prosedur jual beli tergantung pada jenis objek yang ditransaksikan. Misalnya, untuk jual-beli tanah dan bangunan harus dilakukan dihadapan pejabat pembuat kate/notaris, dan wajib didaftarkan di register imum/Badan Pertanahann Nasional (BPN). Pasal 1235 BW mengatakan: Si penjual/siberutang barang wajib sebagaimana seorang bapak rumah yang baik menjaga /merawat barang yang dijual sebelum barang itu diserahkan kepada pembeli. Lalu, Pasal 1236 BW menyatakan : Sipenjual barang/siberutang barang wajib memberikan ganti rugi kepada sipiutang barang bila siberutang telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu menyerahkan kebendaannya, atau tidak merawatnya sepatutnya guna menyelamatkannya.

Jadi penjual wajib memiliki itikad (niat) baik dalam menjual barangnya yang ditandai dengan sikap menjaga atau memelihara kondisi barang yang sudah dibeli pihak lain sebelum barang itu diserahkan kepada pembeli.¹²

Perjanjian jual beli properti adalah dokumen resmi yang dibuat oleh penjual dan pembeli untuk menyepakati transaksi properti, seperti rumah, tanah, atau apartemen. Dokumen ini punya kekuatan hukum yang mengikat kedua belah pihak, serta merinci hak dan kewajiban masing-masing.¹³

¹¹ Simanjuntak, A. (2016), *Hukum Bisnis Sebuah pemahaman Integratif antara Hukum dan Praktik Bisnis*, (Depok : PT Rajagrafindo Persada), Halaman 87

¹² *Ibid*, Halaman 88

¹³ Rumengan, T. P. Z. (2022). *Kajian Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Proses Kredit Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Perikatan*. *Lex Administratum*, 10(2), halaman 2

Properti adalah aset yang mencakup tanah dan bangunan serta fasilitas dan infrastruktur yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan tersebut. Secara umum, istilah properti merujuk pada tanah atau bangunan yang dimiliki oleh individu.¹⁴ Salah satu contoh bisnis properti yang adalah apartemen. Bisnis ini melibatkan pembangunan dan penyewaan unit-unit rumah dalam gedung bertingkat. Bisnis apartemen umumnya lebih diminati di kota-kota besar.¹⁵ Apartemen adalah bangunan tempat tinggal yang terdiri dari unit-unit lengkap seperti kamar tidur, kamar mandi, dapur, dan ruang tamu. Setiap unit apartemen dapat dimiliki secara terpisah dan dapat diperjualbelikan, sehingga memenuhi syarat sebagai properti. Apartemen sering dianggap sebagai investasi properti yang menarik karena lokasinya strategis, fasilitas lengkap, dan potensi nilai jual atau sewa yang tinggi. Apartemen termasuk dalam kategori bangunan *residential* (tempat tinggal), bersama dengan rumah, vila, dan kos-kosan.¹⁶

Meskipun sering disebut apartemen, dalam konteks hukum di Indonesia, istilah ini tidak ada. Aturan yang berlaku merujuk pada rumah susun, yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, serta Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, semuanya mengenai Rumah Susun.¹⁷

Dalam lingkungan perjanjian jual beli properti seperti apartemen, sering kali terdapat ketidakseimbangan kekuatan antara pihak penjual (seperti

¹⁴ Jennifer, (2024) *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Perjanjian Jual Beli Rumah Pt Aman Karya Indonesia Di Kota Semarang*, Universitas Semarang, halaman 1

¹⁵ Semen Merah Putih, *Bisnis Properti: Ini Keuntungan, Cara Mulai, & Contohnya*, <https://semenmerahputih.com/id/berita/tips-dan-trik/apa-itu-bisnis-properti> (Dikutip 01 Juli 2025)

¹⁶ AESIA, *Mengapa Apartemen adalah Investasi Properti Terbaik?*, <https://aesia.kemenkeu.go.id/berita-properti/properti/mengapa-apartemen-adalah-investasi-properti-terbaik-132.html>, (Dikutip 01 Juli 2025)

¹⁷ Rahmawati, A. (2018). *Hukum apartemen dalam prakteknya di Indonesia*. Justitia et Pax, 34(1), halaman 16

pengembang atau perusahaan properti) dan konsumen. Pihak penjual biasanya memiliki lebih banyak pengetahuan dan sumber daya dalam merumuskan kontrak serta menetapkan syarat-syarat transaksi, sedangkan konsumen kerap kali kurang berpengalaman dan rentan terhadap praktik yang merugikan. Situasi ini dapat menyebabkan kerugian bagi konsumen, karena masih banyak pengembang perumahan yang hanya fokus pada keuntungan tanpa memperhatikan kepentingan konsumen.¹⁸

Undang-Undang perlindungan konsumen yang terkait dengan hubungan hukum antara konsumen dan pelaku bisnis dalam transaksi jual beli di sektor properti atau perumahan, developer berkewajiban untuk menyelesaikan pembangunan rumah sesuai dengan spesifikasi yang telah dipromosikan dan ditawarkan. Kewajiban para pelaku usaha di bidang properti perumahan ini dijelaskan dengan jelas dalam Pasal 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa tanggung jawab pelaku usaha adalah sebagai berikut:

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

¹⁸ *Ibid*, halaman 2

5. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
6. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
7. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.¹⁹

Ketidaktahuan konsumen mengenai hak-haknya yang dijamin dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen menjadikan kepentingan konsumen terabaikan oleh developer. Seperti hal nya pada putusan yang menjadi studi dalam penelitian ini, adapun yang menjadi sengketa antara konsumen dengan pelaku usaha terjadi karena konsumen merasa dirugikan dan dicurangi dalam proses pembelian apartemen. PT. Property Group Imperium selaku pelaku usaha yang menjual apartemen, dinilai telah lalai dan tidak memenuhi janjinya dalam beberapa hal yaitu:

1. Gagal menindaklanjuti proses jual beli: Tergugat tidak hadir untuk penandatanganan akad jual beli di Pekanbaru, padahal sudah ada kesepakatan dan Bank Mestika (Turut Tergugat) sudah menyetujui kredit Penggugat. Ini membuat proses pembelian macet;
2. Membatalkan pembelian sepihak: Setelah proses macet karena kelalaian Tergugat, mereka malah membatalkan pembelian apartemen secara sepihak;

¹⁹ *Ibid*, halaman 3

3. Menolak mengembalikan uang: Yang paling merugikan, Tergugat menolak mengembalikan uang yang sudah dibayarkan Penggugat (uang muka dan *booking fee*), padahal pembatalan terjadi karena kesalahan Tergugat.

Konsumen sudah membayar dan siap beli, tapi PT. Property Group Imperium tidak profesional dan tidak menepati janji, sehingga transaksi batal dan uang konsumen tertahan. Ini menyebabkan konsumen rugi waktu, tenaga, dan yang paling penting, uang. Oleh karena itu, konsumen menuntut agar kerugiannya diganti oleh Tergugat.

Namun setelah melakukan pelaporan ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), Pengadilan Negeri Medan membatalkan putusan BPSK karena :

1. Sudah Pernah Diputus Pengadilan: Konsumen sebelumnya telah mengajukan gugatan dengan substansi dan pokok perkara yang sama di Pengadilan Negeri Medan dengan nomor perkara 132/Pdt.G/2023/PN.Mdn, yang telah diputus pada tanggal 15 Agustus 2023.
2. Melanggar Aturan BPSK: Berdasarkan Pasal 11 huruf (d) Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 17/M-DAG/PER/4/2007 tentang Tugas dan Wewenang BPSK, salah satu syarat mutlak pengaduan BPSK adalah "GUGATAN BELUM PERNAH DIPUTUS OLEH BPSK LAIN DAN/ATAU PENGADILAN"
3. BPSK Kehilangan Kewenangan: Meskipun putusan PN Medan sebelumnya adalah *Niet Ontvankelijke Verklaard* (N.O. - gugatan tidak

dapat diterima), Pemohon Keberatan berargumen bahwa putusan N.O. tetaplah merupakan Putusan dari Pengadilan. Oleh karena perkara telah diputus oleh Pengadilan, BPSK Kota Medan seharusnya sudah tidak memiliki kewenangan lagi untuk memeriksa dan memutus penyelesaian sengketa tersebut, karena BPSK berfungsi menangani sengketa di luar Pengadilan.

4. Sengketa ini berakar dari penolakan permohonan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) oleh PT. Bank Mestika Dharma Tbk. Pemohon Keberatan berpendapat bahwa Termohon Keberatan wajib menarik dan mengikutsertakan PT. Bank Mestika Dharma Tbk sebagai pihak dalam gugatan, karena surat penolakan bank adalah penyebab utama masalah yang timbul.
5. Ketidakikutsertaan bank sebagai pihak yang sangat terkait menyebabkan gugatan Konsumen menjadi kurang sempurna/tidak lengkap, sehingga PN Medan dapat menyatakan gugatan tidak dapat diterima (N.O.) berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung.
6. BPSK dianggap keliru dalam membaca surat penolakan KPA dari bank, yang menyatakan penolakan KPA adalah karena "keputusan internal PT. Bank Mestika Dharma, Tbk". BPSK salah mempertimbangkan bahwa penolakan terjadi akibat Pelaku Usaha (Pemohon Keberatan) tidak melakukan akad perjanjian pembiayaan di Pekanbaru.
7. Putusan BPSK yang menghukum Pelaku Usaha mengembalikan uang sebesar Rp 82.784.140,- dinilai bertentangan dengan bukti dan fakta

hukum yang diuraikan sendiri oleh Majelis BPSK, di mana total kerugian materil yang diuraikan BPSK hanya mencapai Rp 74.104.140,-

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli Apartemen Antara PT. PROPERTY GROUP IMPERIUM Dengan Konsumen (Studi Putusan Nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn).”**

1.2 Rumusan masalah

Adapun yang menjadi permasalahan dalam penulisan skripsi ini dapat dirumuskan sebagai berikut ;

1. Bagaimana pengaturan hukum terhadap konsumen dalam jual beli apartemen PT. Property Group Imperium?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen pada jual beli apartemen PT. Property Group Imperium?
3. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap pembatalan putusan BPSK dan menerima putusan nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn?

1.3 Tujuan penelitian

Berdasarkan rumusan masalah penelitian diatas maka tujuan dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana pengaturan hukum terhadap konsumen dalam jual beli apartemen PT. Property Group Imperium

2. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen pada jual beli apartemen PT. Property Group Imperium
3. Untuk mengetahui bagaimana pertimbangan hakim terhadap pembatalan putusan BPSK dan menerima putusan nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn.

1.4 Manfaat penelitian

Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Secara teoritis

Penelitian ini memperkaya pemahaman mengenai kerangka hukum yang menagatur perlindungan konsumen terhadap perjanjian jual beli apartemen antara PT. Property Group Imperium dengan Konsumen (Studi Putusan Nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn), serta memberikan kontribusi terhadap pengembangan teori mengenai hak dan tanggungjawab dalam konteks perlindungan konsumen.

2. Secara praktis

Penelitian ini merupakan kesempatan bagi penulis untuk dapat menerapkan ilmu yang telah diperoleh selama menjalani perkuliahan serta memperluas wahana berpikir secara ilmiah dalam bidang Ilmu Hukum Keperdataan.

1.5 Keaslian penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa berdasarkan informasi dan penelusuran kepustakaan dalam skripsi ataupun jurnal belum ada penelitian yang dilakukan dengan judul ini. Akan tetapi, ditemukan beberapa judul skripsi ataupun jurnal yang berhubungan dengan topik dalam skripsi ini antara lain:

1. Tengku Latifah Hanum, 18.840.0140, Universitas Medan Area, Analisis Hukum Pembatalan Putusan Bpsk Dalam Sengketa Kredit Jual Beli Rumah Antara Konsumen Dan Pelaku Usaha (Studi Putusan No. 94/Pdt.Sus-BPSK/2021/PN Mdn). Adapun yang menjadi perumusan masalah yang dibahas yakni :
 - a. Bagaimana Faktor Penyebab dibatalkannya putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen No. 093/arbitrase/2020/BPSK.Mdn dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan No 94/Pdt.Sus-BPSK/2021/PN.Mdn. ?
 - b. Bagaimana Akibat Hukum Pembatalan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen No. 093/arbitrase/2020/BPSK.Mdn dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan No 94/Pdt.Sus- BPSK/2021/PN.Mdn.?
2. Gaby Monica, 188.400.148, Universitas Medan Area, Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Jual Beli Rumah Melalui Developer Di Kota Medan (Studi Kasus Di Perum Perumnas Regional I) Adapun yang menjadi perumusan masalah yang dibahas yakni :
 - a. Bagaimana mekanisme transaksi jual beli melalui developer?
 - b. Bagaimana hambatan dalam proses jual beli rumah melalui developer di Kota Medan?
 - c. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen akibat wanprestrasi dalam jual beli rumah melalui developer di Kota Medan?

3. Jenifer, A.131.20.0199, Universitas Semarang, Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Perjanjian Jual Beli Rumah PT Aman Karya Indonesia di Kota Semarang. Adapun yang menjadi perumusan masalah yang dibahas yakni :

- a. Bagaimana pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) perumahan secara tunai bertahap di PT Aman Karya Indonesia?
- b. Bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh developer di PT Aman Karya Indonesia?

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa skripsi ini merupakan hasil penelitian yang sepenuhnya asli dan independen, yang dilakukan oleh penulis tanpa campur tangan atau bantuan dari pihak lain. Semua data, informasi, dan analisis yang disajikan adalah hasil dari upaya dan kerja keras penulis sendiri. Penulis telah memastikan bahwa tidak terdapat unsur plagiarisme dalam penelitian ini dan bahwa seluruh referensi telah dicantumkan dengan tepat sesuai dengan ketentuan akademik yang berlaku. Selain itu, skripsi ini belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di institusi manapun sebelumnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

2.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah bentuk perlindungan yang disediakan bagi subjek hukum melalui berbagai cara, baik yang bersifat pencegahan maupun yang bersifat penegakan, baik yang diungkapkan secara lisan maupun tertulis. Dengan demikian, perlindungan hukum bisa dipahami sebagai representasi dari fungsi hukum itu sendiri, yang berkonsep bahwa hukum harus menghadirkan keadilan, ketertiban, kepastian, manfaat, dan kedamaian. Untuk melaksanakan dan memberikan perlindungan hukum, diperlukan suatu tempat atau media yang sering disebut sebagai sarana perlindungan hukum. Sarana perlindungan hukum dikategorikan menjadi dua jenis, yaitu sarana Perlindungan Hukum Preventif dan sarana Perlindungan Hukum Represif.²⁰ Adapun pengertian perlindungan hukum menurut para ahli :

1. Menurut Hadjon, perlindungan hukum merujuk pada pengakuan dan perlindungan terhadap martabat, serta hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh individu berdasarkan ketentuan hukum dari tindakan sewenang-wenang. Hadjon membagi perlindungan hukum untuk masyarakat menjadi dua jenis berdasarkan sarana yang digunakan, yaitu perlindungan yang bersifat pencegahan dan perlindungan yang bersifat penanggulangan. Perlindungan pencegahan berarti masyarakat diberikan hak untuk mengemukakan pendapat

²⁰ Tampubolon, W. S. (2016). *Upaya Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Ditinjau Dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen*. Jurnal Ilmiah Advokasi, 4(1), halaman 53

sebelum keputusan pemerintah menjadi final untuk menghindari terjadinya konflik. Sementara itu, perlindungan penanggulangan bertujuan untuk menyelesaikan konflik yang sudah terjadi. Perlindungan hukum merupakan suatu bentuk jaminan yang diberikan oleh negara kepada setiap orang untuk menjalankan hak dan kepentingan hukum yang mereka miliki sebagai individu dalam sistem hukum.²¹

2. Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum merupakan suatu usaha untuk menjaga kepentingan individu dengan memberikan hak asasi manusia yang memungkinkannya bertindak demi kepentingan tersebut.²²
3. Menurut Muchsin, perlindungan hukum adalah upaya untuk menjaga individu dengan menyesuaikan hubungan antara nilai-nilai atau norma-norma yang tercermin dalam perilaku dan tindakan guna mewujudkan keteraturan dalam interaksi sosial antar manusia.²³
4. Menurut Hetty Hasanah, perlindungan hukum adalah semua usaha yang bertujuan memastikan adanya kepastian hukum, sehingga dapat memberikan jaminan hukum kepada semua pihak yang terlibat atau yang melakukan aktivitas hukum.²⁴

²¹ Hukum online, *Teori-Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli*, <https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc/?page=2>, (Dikutip 23 Juni 2025)

²² Kumparan, *Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli dan Jenisnya*, <https://kumparan.com/pengertian-dan-istilah/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-dan-jenisnya-20zhKhbmUBh> (Dikutip 26 Juni 2025)

²³ Gramedia blog, *Perlindungan Hukum: Pengertian, Bentuk, dan Cara Mendapatkan Perlindungan Hukum*, <https://www.gramedia.com/literasi/perlindungan-hukum/>, (Dikutip 26 Juni 2025)

²⁴ Detik.News, *Definisi Perlindungan dan Penegakan Hukum*, <https://news.detik.com/berita/d-6851112/definisi-perlindungan-dan-penegakan-hukum>, (Dikutip 26 Juni 2025)

Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah berasal dari konsep pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia. Sebab menurut sejarah dari barat, munculnya konsep-konsep ini bertujuan untuk memberikan batasan serta menetapkan kewajiban bagi masyarakat dan pemerintah. Prinsip lainnya yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintahan adalah prinsip negara yang berdasarkan hukum. Dalam kaitannya dengan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia, hal ini mendapat perhatian utama dan berhubungan dengan tujuan dari negara hukum.²⁵

Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 membentuk suatu lembaga dalam hukum perlindungan konsumen, yaitu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen. Pasal 1 butir 11 UUPK menyatakan bahwa Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) adalah badan yang bertugas menangani dan menyelesaikan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen. Keberadaan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dapat menjadi bagian dari pemerataan keadilan, terutama bagi konsumen yang merasa dirugikan oleh pelaku usaha/produsen, karena sengketa di antara konsumen dan pelaku usaha/produsen, biasanya nominalnya kecil sehingga tidak mungkin mengajukan sengketanya di pengadilan karena tidak sebanding antara biaya perkara dengan besarnya kerugian yang akan dituntut.²⁶

2.2.2. Jenis-Jenis Perlindungan Hukum

Menurut Muchsin, perlindungan hukum adalah suatu bentuk yang menjamin hak-hak subyek hukum lewat peraturan yang berlaku serta penegakan yang disertai sanksi. Perlindungan hukum terbagi menjadi dua jenis, yaitu :

²⁵ Tampubolon, W. S., *Op.cit.* halaman 54

²⁶ Nugroho, S.A, (2008), *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya*, (Jakarta : Prenadamedia Group) Halaman, 74

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah untuk mencegah terjadinya pelanggaran. Ini terdapat dalam Undang-Undang yang dirancang untuk mencegah pelanggaran dan memberikan pedoman atau batasan dalam menjalankan kewajiban;

2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif adalah upaya terakhir yang berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diterapkan setelah terjadinya sengketa atau pelanggaran.²⁷

Bentuk perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon dapat dilihat melalui dua jenis cara perlindungan hukum, yakni :

1. Sarana Pelindungan Hukum Preventif Dalam jenis perlindungan ini, subjek hukum diberikan kesempatan untuk menyampaikan keberatan atau sudut pandangnya sebelum pemerintah mengambil keputusan, dengan tujuan untuk menghindari sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat penting bagi tindakan pemerintah yang berdasarkan kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan ini, pemerintah dapat lebih berhati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi;
2. Sarana Pelindungan Hukum Represif Perlindungan hukum yang bersifat represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk dalam kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum

²⁷ Sudrajat, Tedi, *Perlindungan Hukum Terhadap Tindakan Pemerintahan*. (Jakarta Timur : Sinar Grafika, 2021), halaman 103

terhadap tindakan pemerintah berlandaskan pada konsep pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia, yang secara historis di barat mengarah pada pembatasan-pembatasan dan penetapan kewajiban bagi masyarakat dan pemerintah.²⁸

Hukum dan keadilan harus diterapkan sesuai dengan Hukum Positif agar sesuai dengan keadaan masyarakat yang ingin merasakan kehidupan yang aman dan damai. Keadilan harus dikembangkan berdasarkan cita hukum (*Rechtsidee*) dalam sistem hukum (*Rechtsstaat*), bukan dalam negara yang fokus pada kekuasaan (*Machtsstaat*).²⁹ Hukum berfungsi untuk melindungi kepentingan individu, dan penegakan hukum perlu mempertimbangkan empat elemen yaitu kepastian hukum (*Rechtssicherheit*), kemanfaatan hukum (*Zweckmassigkeit*), keadilan hukum (*Gerechtigkeit*), dan jaminan hukum (*Doelmatigkeit*). Dalam kesimpulannya, perlindungan hukum meliputi berbagai usaha untuk menjaga martabat individu serta hak asasi manusia dalam konteks hukum. Prinsip perlindungan hukum untuk masyarakat Indonesia berakar pada Pancasila dan konsep Negara Hukum, yang keduanya menekankan pengakuan dan penghormatan terhadap martabat serta harkat manusia.³⁰

²⁸ Philipus, M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya : PT. Bina Ilmu, 1987), halaman 2

²⁹ *Ibid*, halaman 30

³⁰ Gegen, G., *Perlindungan Hukum Tenaga Kesehatan di Masa Pndemi Covid-19*. QISTIE, VOL.14, NO.2, (2021), halaman 29

2.2 Tinjauan Umum Tentang Konsumen

2.2.1 Pengertian Konsumen

Dalam istilah umum, konsumen merujuk pada orang atau kelompok yang membeli serta memanfaatkan produk atau layanan. Istilah ini berasal dari bahasa Inggris "*consumer*" atau bahasa Belanda "*consument*", yang secara harfiah berarti seseorang yang membutuhkan, mengeluarkan uang, menggunakan, atau menjadi pengguna. Berdasarkan Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) konsumen didefinisikan sebagai pemakai barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, bagi kepentingan diri sendiri atau keluarganya atau orang lain yang tidak untuk diperdagangkan kembali.³¹

1. Menurut Mariam Darus Badruzaman, konsumen adalah setiap individu yang secara konkret dan nyata menggunakan barang atau jasa. Pengertian ini selaras dengan istilah "*consument*" yang digunakan dalam literatur Belanda.³²
2. Menurut Az. Nasution, konsumen adalah setiap individu yang memperoleh dan menggunakan barang atau jasa secara sah untuk tujuan tertentu.³³
3. Menurut Philip Kotler, konsumen adalah individu atau rumah tangga yang membeli atau memperoleh barang/jasa untuk digunakan sendiri.³⁴
4. Menurut Sri Handayani, konsumen adalah individu atau organisasi yang membeli atau menggunakan barang/jasa dari produsen.³⁵

³¹ Miru, A., & Yodo, S. (2004). *Hukum perlindungan konsumen*. Halaman 5

³² Sutrisno, B., Kurniawan, K., Martini, D., & Haq, L. H. U. (2020). *Penyuluhan hukum tentang perlindungan hukum terhadap konsumen di Desa Gelogor Kecamatan Kediri Lombok Barat*. *Jurnal Kompilasi Hukum*, 5(1), halaman 228

³³ Sinaga, N. A., & Sulisrudatin, N. (2015). *Pelaksanaan Perlindungan Konsumen di Indonesia*. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 5(2), halaman 75

³⁴ Populix, *Apa itu Konsumen? Ini Pengertian, Jenis, Hak & Kewajibannya*, <https://info.populix.co/articles/konsumen-adalah/> (Dikutip 28 Juni 2025)

³⁵ Populix, *Loc.cit*

Konsumen adalah individu yang membuat pilihan dalam tindakan mereka. Apakah sikap manusia dapat berubah? Apa saja faktor yang dapat memengaruhi perubahan sikap manusia? Sebagai konsumen, apakah individu mengalami perubahan dalam sikap untuk menentukan apakah mereka akan membeli atau tidak? Siapa yang berkemampuan untuk mempengaruhi perubahan sikap manusia dalam keputusan untuk membeli atau tidak membeli produk atau layanan?³⁶

Banyak individu terlibat dalam sikap konsumen, baik sebagai konsumen maupun sebagai produsen yang memiliki kepentingan tertentu, dikarenakan berbagai alasan untuk memengaruhi atau mengubah sikap individu. Ini termasuk untuk kepentingan pemasaran, pendidikan, perlindungan konsumen, serta kebijakan umum.

Pemasaran dan sikap konsumen berakar dari prinsip pemasaran yang menyatakan bahwa inti dari pemasaran adalah memenuhi kebutuhan konsumen, menciptakan nilai yang sesuai dengan keinginan mereka, dan mempertahankan pelanggan (Kotler dan Keller, 2016). Dalam prinsip ini, produsen ditantang untuk bisa memenuhi kebutuhan konsumen dengan memproduksi barang atau layanan yang telah ditentukan agar konsumen mau membeli produk tersebut.³⁷

Sikap konsumen adalah hal yang kompleks. Para pemasar perlu mempelajari sikap konsumen, sebab sebuah perusahaan atau pemasar dapat mencapai tujuannya jika dapat memahami kebutuhan dan keinginan konsumen serta mampu memenuhinya dengan lebih efisien dan efektif dibandingkan dengan

³⁶ Sugiharto, N.A., (2025), *Manfaatkan Perilaku Konsumen di Era Digital. Jilid 1*, (Yogyakarta: Tim PT Penamuda Media) Halaman 16

³⁷ *Ibid*, Halaman 17

pesaing. Perusahaan harus menyadari siapa target pasar mereka dan juga memahami perilaku mereka.

2.2.2 Hak dan Kewajiban Konsumen

Menurut Suddarta, dalam bukunya Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia, ada empat hak dasar konsumen yang diakui secara internasional:

1. Hak untuk mendapatkan keamanan: Konsumen berhak dilindungi dari produk dan layanan yang berbahaya bagi kesehatan atau nyawa mereka;
2. Hak untuk mendapatkan informasi: Konsumen berhak memperoleh informasi yang akurat dan memadai tentang produk dan layanan agar dapat membuat pilihan yang tepat;
3. Hak untuk memilih: Konsumen berhak untuk memiliki akses ke berbagai produk dan layanan dengan harga yang kompetitif;
4. Hak untuk didengar: Konsumen berhak untuk menyampaikan kepentingan dan keluhan mereka, dan agar hal tersebut dipertimbangkan dalam pengembangan kebijakan perlindungan konsumen.³⁸

Hak-Hak Konsumen Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999 Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 merinci beberapa hak konsumen, antara lain:

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan saat mengonsumsi barang atau jasa;
- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa, serta memperolehnya sesuai dengan nilai tukar, kondisi, dan jaminan yang telah dijanjikan;³⁹

³⁸ Hidayani, S. (2008). *Aspek hukum perlindungan konsumen dalam pelayanan air bersih pada PDAM Tirtasari Binjai*, halaman 21

³⁹ *Ibid*, halaman 22

- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur tentang kondisi dan jaminan barang atau jasa;
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya mengenai barang atau jasa yang digunakan;
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara paksa.;
- f. Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar, jujur, dan tidak diskriminatif. Ini merupakan salah satu hak penting yang ditekankan dalam Pasal 4;
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian jika barang atau jasa yang diterima tidak sesuai perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. Hak-hak lain yang diatur dalam ketentuan peraturan perUndang-Undangan lain;⁴⁰

Konsumen tidak hanya memiliki hak, tetapi juga kewajiban. Pasal 5 Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 mengatur beberapa kewajiban konsumen, yaitu:

- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
- b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- c. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;

⁴⁰ Shofie, Y. (2013) *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta : Prenadamedia Group)
Halaman 50-51

- d. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut;⁴¹

Dengan menjalankan kewajiban ini, konsumen dapat memperoleh hasil optimal dari perlindungan dan kepastian hukum. Oleh karena itu, kehadiran Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dianggap sebagai "kado berharga" yang telah lama dinantikan, dan menjadi lebih istimewa karena lahir melalui hak inisiatif Dewan Perwakilan Rakyat (DPR).⁴²

2.3 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli

2.3.1 Pengertian Tentang Perjanjian Jual-Beli

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata Belanda, yaitu *overeenkomst*, yang berasal dari kata kerja *overeenmoen*, yang berarti setuju atau sepakat. Beberapa pakar hukum di Indonesia memiliki pandangan yang berbeda mengenai istilah yang tepat untuk menerjemahkan *overeenkomst* dalam Bahasa Indonesia, antara perjanjian dan persetujuan.

Di *Utrecht*, istilah perjanjian digunakan untuk menerjemahkan *overeenkomst*. Di sisi lain, R. Setiawan lebih memilih istilah persetujuan untuk menerjemahkan *overeenkomst*, karena kata ini lebih tepat berasal dari istilah yang menunjukkan sepakat, sesuai dengan prinsip konsensualisme dalam KUHPerdata. Subekti berpendapat bahwa perjanjian juga merupakan bentuk persetujuan, karena kedua pihak sepakat untuk melakukan sesuatu.⁴³

⁴¹ Kristiyanti, C., T., S., *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2011) Halaman 41

⁴² Hidayani, S., *Op.cit* halaman 26

⁴³ Siswanto, H. Sugeng, J.Y.A. (2022), *Hukum Perlindungan Konsumen Perjanjian Jual-Beli Mystery Box Pada Market Place*, (Malang: CV. Literasi Nusantara Abadi) Halaman 5

Perjanjian menjadi salah satu sumber perikatan, selain sumber lainnya. Definisi perikatan merupakan hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, di mana salah satu pihak mempunyai hak untuk menuntut sesuatu dari pihak lainnya, sedangkan pihak lain berkewajiban untuk mematuhi tuntutan tersebut.

Perjanjian dijelaskan dalam Pasal 1313 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu tindakan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri kepada satu orang lain atau lebih.

KUHPerdara mengakui prinsip kebebasan dalam membuat perjanjian (*beginssel der contractvrijheid*). Prinsip ini terlihat dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan hukum seperti undang-undang bagi pihak-pihak yang terlibat. Yang dimaksud dari pasal ini adalah bahwa setiap perjanjian mengikat kedua belah pihak. Namun, aturan ini juga menyiratkan bahwa individu diperbolehkan untuk membuat berbagai perjanjian, selama tidak melawan ketertiban umum atau norma kesusilaan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara.⁴⁴

Pasal 1320 KUHPerdara menyebutkan bahwa ada empat syarat yang diperlukan untuk keberlakuan suatu perjanjian, yaitu:

1. Kesepakatan antara pihak-pihak yang mengikatkan diri; Dalam hal ini, sepakat atau izin menunjukkan bahwa kedua belah pihak yang berkontrak harus memiliki persetujuan yang sama mengenai hal-hal pokok dalam perjanjian. Apa yang diinginkan salah satu pihak juga diinginkan oleh pihak lainnya. Mereka mengharapkan hal yang saling menguntungkan, yaitu

⁴⁴ *Ibid*, Halaman 6

penjual menginginkan sejumlah uang, sementara pembeli mengharapkan barang dari penjual.

2. Kecakapan; Para pihak yang terlibat dalam perjanjian haruslah memiliki kecakapan menurut hukum. Secara umum, setiap individu yang telah dewasa dan berfikiran sehat dianggap cakap secara hukum.
3. Suatu hal tertentu; Syarat ketiga mencakup bahwa perjanjian harus berfokus pada sesuatu yang jelas, artinya apa yang diperjanjikan termasuk hak dan kewajiban kedua pihak jika terdapat perselisihan. Barang yang diperjanjikan setidaknya harus jelas jenisnya. Tidak ada ketentuan hukum yang mengharuskan bahwa barang tersebut sudah ada atau berada di tangan pihak debitur pada saat perjanjian dibuat. Jumlah barang juga tidak perlu diungkapkan, asalkan nantinya dapat dihitung atau ditentukan. Contohnya, perjanjian panen tembakau dari ladang pada tahun yang akan datang adalah sah, tetapi perjanjian jual beli teh seharga seratus rupiah tanpa penjelasan yang lebih jelas dapat dianggap tidak cukup jelas.⁴⁵
4. Sebab yang halal; Syarat keempat untuk sebuah perjanjian yang valid adalah adanya suatu alasan yang sah, yang merujuk langsung kepada substansi perjanjian tersebut. Alasan ini bukanlah sesuatu yang memicu individu untuk membuat perjanjian yang bersangkutan. Secara umum, hukum tidak memperhatikan apa yang ada dalam pikiran seseorang atau apa yang diharapkan oleh individu tersebut, tetapi substansi dari perjanjian itu sendiri tidak boleh berseberangan dengan aturan hukum. Dengan kata lain, jika isi

⁴⁵ *Ibid*, Halaman 7

perjanjian tersebut bertentangan dengan ketentuan hukum, maka perjanjian itu harus dianggap tidak berlaku secara hukum.

Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan sebagai “tindakan di mana satu atau lebih orang berkomitmen kepada satu orang atau lebih”

Subekti menambahkan bahwa “perjanjian merupakan suatu ikatan hukum antara dua orang atau lebih, di mana salah satu pihak memiliki hak untuk menuntut sesuatu dari pihak lainnya, dan pihak tersebut memiliki kewajiban untuk memenuhi tuntutan itu”

Adapun pengertian perjanjian menurut para ahli yaitu sebagai berikut :

1. Menurut Sri Soedewi Masjehoen Sofwan perjanjian adalah sebuah tindakan hukum di mana satu orang atau lebih mengikat diri kepada orang lain atau lebih.
2. Menurut R Wirjono Prodjodikoro perjanjian adalah tindakan hukum terkait harta benda antara dua pihak, di mana salah satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu atau untuk tidak melakukan hal tertentu, sedangkan pihak lainnya berhak untuk menuntut agar janji tersebut ditepati.
3. Menurut A. Qirom Samsudin Meliala perjanjian adalah suatu situasi di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana orang lainnya saling berjanji untuk melakukan suatu hal.⁴⁶

Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, "transaksi jual beli adalah suatu perjanjian yang mengharuskan penjual untuk menyerahkan barang dan pihak lain

⁴⁶ Gumanti, R. (2012). *Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdata)*. Jurnal Pelangi Ilmu, 5(01), halaman 3

yang berperan sebagai pembeli berkomitmen untuk membayar harganya. " Wirjono Prodjodikoro menjelaskan bahwa "transaksi jual beli adalah perjanjian di mana satu pihak terikat untuk memberikan sebuah barang, sedangkan pihak lainnya wajib untuk membayar harga yang telah disetujui oleh kedua pihak. "

Volmar, seperti yang dijelaskan oleh Suryodiningrat, mengatakan bahwa "transaksi jual beli terjadi ketika satu pihak, yaitu penjual, berkomitmen kepada pihak lainnya, yaitu pembeli, untuk memindahkan kepemilikan suatu barang dengan menerima pembayaran uang dari pembeli tersebut. " Di sisi lain, R. M. Suryodiningrat mengemukakan bahwa "jual beli merupakan perjanjian atau kontrak di mana satu pihak sebagai penjual berkomitmen untuk mentransfer hak atas barang kepada pihak lainnya, yaitu pembeli, yang bersedia membayar harga dalam bentuk uang kepada penjual"⁴⁷

Sehingga dapat disimpulkan bahwa menurut Pasal 1457 KUH Perdata, perjanjian jual beli membebaskan dua kewajiban yaitu :

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli;
2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.⁴⁸

Tentang perjanjian jual beli, dianggap telah terjadi antara penjual dan pembeli apabila mereka telah sepakat dan menyetujui kondisi barang serta harga, meskipun barang tersebut belum diserahkan dan pembayaran belum dilakukan (Pasal 1458 KUH Perdata). Jual beli merupakan kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai barang yang akan diperdagangkan dan harganya. Barang dan

⁴⁷ Simorangkir, David, (2006) *Tinjauan Tentang Peralihan Hak Atas Tanah ~Elalui Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan*, Universitas Medan Area, halaman 12

⁴⁸ Simorangkir, David, *Loc.cit*

harga adalah hal yang sangat penting dalam perjanjian jual beli. Tanpa adanya barang yang akan dijual, jual beli tidak dapat terjadi. Sebaliknya, jika barang yang dijual tidak dibayar dengan suatu harga, maka perjanjian jual beli dianggap tidak berlaku.⁴⁹

2.3.2 Asas-Asas dalam Perjanjian Jual-Beli

Asas menjadi pondasi penting dalam kontrak jual beli supaya transaksi yang dilakukan dapat dianggap sah, adil, dan memenuhi aspek hukum. Setiap pihak harus saling menghargai dan menjalankan kewajiban mereka sesuai dengan kesepakatan yang dibuat dengan niat baik demi tercapainya kepastian serta keadilan dalam hukum.⁵⁰

Adapun yang menjadi asas-asas dalam perjanjian jual-beli yaitu :

1. Asas Konsensualisme (persesuaian kehendak).

Asas ini berkaitan dengan munculnya sebuah kontrak, yang berarti bahwa kontrak itu terwujud sejak saat tercapainya kesepakatan atau kehendak yang bebas antara pihak-pihak yang terlibat. Pasal 1320 KUHPerdata menyatakan "mereka yang bersepakat untuk mengikatkan diri", yang berarti bahwa menurut Subekti, asas ini menjelaskan bahwa "pada dasarnya kontrak dan kewajiban yang muncul darinya sudah terbentuk sejak saat mencapai kesepakatan". Selain itu, Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan "setiap kontrak yang dibuat secara sah memiliki

⁴⁹ *Ibid*, halaman 14

kekuatan hukum seperti Undang-Undang bagi para pihak yang menyusunnya".

Dengan demikian, bisa dipahami bahwa untuk menciptakan kontrak sudah cukup dengan adanya persetujuan terkait pokok-pokok yang ada dalam kontrak tersebut, dan bahwa kontrak sudah ada pada saat atau detik tercapainya kesepakatan.⁵¹

2. Asas kebebasan berkontrak (*contract vrijheid*)

Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) memberikan hak yang luas kepada masyarakat untuk membuat perjanjian. Ini berarti bahwa individu atau badan hukum bebas sepenuhnya untuk merancang perjanjian apapun, asalkan tidak melanggar aturan publik dan norma kesusilaan. Perjanjian yang dibuat dengan cara yang sah ini mengikat-pihak-pihak yang menyetujuinya seperti halnya sebuah Undang-Undang, sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1337 KUHPerdata.⁵²

3. Kebebasan ini mencakup beberapa aspek penting:

- a. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian. Setiap orang sepenuhnya berhak untuk memutuskan apakah akan membuat perjanjian atau mengabaikannya;
- b. Kebebasan untuk bernegosiasi dengan siapa saja. Setiap orang memiliki hak untuk memilih pihak mana pun untuk mengadakan perjanjian tersebut;

⁵¹ *Ibid*, halaman 15

⁵² *Ibid*, halaman 16

- c. Kebebasan untuk menetapkan isi perjanjian. Setiap orang sepenuhnya memiliki kontrol dalam menentukan syarat dan ketentuan apa yang akan ditetapkan dalam perjanjian.
 - d. Kebebasan untuk memilih bentuk perjanjian. Setiap orang bebas menentukan bentuk perjanjian, apakah itu lisan, tertulis, atau bentuk lainnya (selama tidak ada aturan lain dari Undang-Undang);
 - e. Kebebasan untuk memilih hukum yang berlaku. Setiap orang memiliki hak untuk menentukan hukum mana yang akan digunakan untuk mengatur perjanjian tersebut jika terjadi perselisihan. Secara keseluruhan, Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara merupakan dasar yang penting bagi prinsip kebebasan berkontrak dalam hukum perdata di Indonesia, yang memberi otonomi yang luas bagi para pihak dalam menyusun kesepakatan mereka.⁵³
4. Asas kekuatan mengikatnya perjanjian (*pacta sunt servanda*)
- Asas *pacta sunt servanda* atau prinsip ikatan perjanjian, menunjukkan bahwa setiap kontrak yang disusun dengan sah akan memiliki kekuatan hukum seperti Undang-Undang bagi pihak-pihak yang sepakat. Prinsip ini menjelaskan akibat hukum dari sebuah kontrak.⁵⁴
5. Asas itikad baik (*Tegoeder trow*)
6. Semua kontrak harus dijalankan dengan niat baik, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Ini mengindikasikan bahwa dalam setiap perjanjian, pihak-pihak yang terlibat tidak hanya terikat oleh isi kontrak

⁵³ Simorangkir, David, *Loc.cit*

⁵⁴ *Ibid*, halaman 16

dan hukum yang berlaku, tetapi juga harus selalu berperilaku dengan cara yang jujur dan layak.

7. Asas keperibadian (*personality*)

Asas keperibadian (*personalitas*) menjelaskan bahwa suatu kontrak hanya dapat disusun dan mengikat pihak-pihak yang terlibat secara langsung dalam kesepakatan itu. Prinsip ini tampak jelas dalam Pasal 1315 dan 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).⁵⁵

Pasal 1315 KUHPerdata secara eksplisit menyatakan bahwa "Umumnya, seseorang tidak bisa membuat perikatan atau perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri. " Hal ini menunjukkan bahwa ketika seseorang menyusun perjanjian, tujuannya haruslah demi kepentingan pribadi.

Selanjutnya, Pasal 1340 KUHPerdata mendukung hal ini dengan menyatakan bahwa "Perjanjian hanya memiliki kekuatan antara pihak-pihak yang menyusunnya. " Oleh karena itu, sebuah perjanjian hanya mengikat pihak-pihak yang telah menyetujuinya dan tidak akan berpengaruh pada pihak lain yang tidak terlibat dalam pembuatan perjanjian tersebut.⁵⁶

2.3.3 Pemutusan Perjanjian Jual Beli dan Wanprestasi

Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan, sehingga cara berakhirnya suatu perjanjian juga mengikuti cara berakhirnya atau hapusnya perikatan. Dalam Pasal 1381 KUHPerdata, diuraikan cara-cara penghapusan perikatan berdasarkan hal-hal berikut ini.⁵⁷

⁵⁵ Simorangkir David, *Loc.cit*

⁵⁶ Simorangkir, David, *Loc.cit*

⁵⁷ Siswanto, H. Sugeng, J.Y.A, *Op.Cit.* Halaman 19

1. Pembayaran

Pembayaran dalam konteks ini tidak hanya terbatas pada penyerahan uang, tetapi juga mencakup penyerahan barang. Dengan kata lain, perikatan berakhir seiring dengan pembayaran dan penyerahan barang. Jika objek perikatan berupa uang, maka perikatan selesai dengan pencairan uang tersebut. Apabila objek perikatan berupa sebuah barang, maka perikatan akan berakhir setelah barang diserahkan. Dalam situasi di mana objek perikatan melibatkan pembayaran uang dan penyerahan barang secara simultan, perikatan baru akan berakhir setelah kedua tindakan tersebut dilakukan.

2. Penawaran pembayaran tunai diikuti penitipan

Jika debitur telah menawarkan pembayaran melalui notaris atau petugas pengadilan dan kreditur menolak tawaran tersebut, debitur dapat menitipkan pembayaran kepada petugas pengadilan untuk disimpan. Dalam hal ini, perikatan menjadi hilang (Pasal 1404 KUHPdata). Agar penawaran pembayaran dianggap sah, beberapa syarat harus dipenuhi: a. Tawaran ditujukan kepada kreditur atau wakilnya. b. Debitur yang menawarkan harus memiliki kewenangan untuk membayar. c. Mencakup seluruh pokok utang, bunga, dan biaya yang telah disepakati. d. Waktu pembayaran yang ditentukan telah tiba. e. Syarat utang harus telah dipenuhi. f. Pembayaran dilakukan di lokasi yang telah disetujui. g. Penawaran dilakukan oleh notaris atau juru sita dengan disaksikan oleh dua orang saksi.⁵⁸

⁵⁸ *Ibid*, Halaman 20

3. Pembaruan utang (novasi)

Pembaruan utang terjadi dengan mengganti utang yang lama dengan utang baru, debitur lama dengan debitur baru, dan kreditur lama dengan kreditur baru. Ketika utang lama tergantikan oleh utang baru, ini disebut sebagai penggantian objek perikatan atau "novasi objektif". Di sini, utang lama menjadi tidak ada. Jika ada penggantian pihak, dan debitur yang diganti, maka ini disebut "novasi subjektif pasif". Jika kreditur yang diganti, maka disebut "novasi subjektif aktif". Dalam kedua kasus ini, utang yang lama juga menjadi tidak ada.

4. Perjumpaan utang (kompensasi)

Perjumpaan utang dikatakan terjadi ketika piutang antara debitur dan kreditur dilakukan secara saling mengimbangi. Dengan penghitungan ini, utang-piutang yang ada menjadi hapus. Contohnya, Humairoh memiliki utang lima juta kepada Aini, sementara Aini juga berutang empat juta kepada Humairoh. Setelah dihitung, Humairoh masih berutang satu juta kepada Aini. Untuk dapat melakukan perjumpaan utang, syarat-syarat berikut harus dipenuhi: a. Harus berupa uang atau barang yang memiliki jenis dan kualitas yang sama. b. Utang tersebut harus sudah jatuh tempo. c. Jumlah utang tersebut harus bisa ditetapkan (Pasal 1427 KUHPerdara).⁵⁹

5. Percampuran utang

Berdasarkan Pasal 1436 KUHPerdara, percampuran utang terjadi saat posisi kreditur dan debitur menjadi satu, artinya berada dalam tangan yang sama. Proses percampuran utang ini bersifat otomatis menurut hukum. Dalam

⁵⁹ *Ibid*, Halaman 21

percampuran utang, hubungan utang-piutang menjadi hilang. Misalnya, Ahmad sebagai ahli waris memiliki utang kepada Buchori sebagai pewaris. Ketika Buchori meninggal, Ahmad menerima warisan yang juga mencakup utang yang dimilikinya sendiri. Dalam situasi ini, utang tersebut dihapus oleh hukum.

6. Pembebasan utang

Pembebasan utang terjadi ketika kreditur secara jelas menyatakan bahwa mereka tidak lagi menginginkan prestasi dari debitur dan melepaskan hak mereka untuk menerima pembayaran atau pemenuhan kewajiban. Dengan pembebasan ini, kewajiban tersebut menjadi dihapus atau tidak ada lagi. Berdasarkan Pasal 1438 KUHPdata, pembebasan utang tidak boleh hanya berdasarkan asumsi tetapi harus didukung oleh bukti. Pasal tersebut juga menyatakan bahwa pengembalian surat piutang asli dengan sukarela oleh kreditur kepada debitur menjadi bukti mengenai pembebasan utangnya.

7. Musnahnya benda yang terutang

Mengacu pada Pasal 1444 KUHPdata, jika suatu benda tertentu yang menjadi obyek perikatan tersebut musnah, tidak bisa diperdagangkan lagi, atau hilang tanpa kesalahan debitur, sebelum dia lalai menyerahkannya pada waktu yang ditentukan, maka perikatannya menjadi dihapus. Namun, bagi mereka yang mendapatkan benda tersebut secara ilegal, misalnya melalui pencurian, hilangnya atau musnahnya benda tersebut tidak membebaskan debitur (pencuri) dari kewajiban untuk mengganti nilainya. Walaupun debitur tidak menyerahkan benda itu tepat waktu, dia juga akan dibebaskan dari kewajiban tersebut jika bisa menunjukkan bahwa musnah atau

hilangnya benda itu disebabkan oleh keadaan di luar kendalinya dan benda itu juga akan mengalami hal serupa jika sudah berada di tangan kreditur.

8. Karena pembatalan

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata, jika suatu perikatan tidak memenuhi syarat subjektif, yaitu salah satu pihak belum dewasa atau tidak berwenang melakukan tindakan hukum, maka perikatan tersebut tidak otomatis batal, melainkan "dapat dibatalkan" (*vernietigbaar, voidable*). Perikatan yang tidak memenuhi syarat subjektif dapat diminta untuk dibatalkan di pengadilan negeri melalui dua cara:

- a. Secara aktif, yaitu dengan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri meminta pembatalan.
- b. Secara pasif, yaitu menunggu hingga digugat di pengadilan negeri untuk memenuhi kewajiban dan menyampaikan alasan tentang kekurangan perikatan tersebut.

9. Berlaku syarat batal

Syarat batal yang dimaksud di sini adalah ketentuan perikatan yang disepakati oleh kedua belah pihak, yang jika dipenuhi akan mengakibatkan perikatan tersebut batal (*nietig, void*), sehingga perikatan menjadi hilang. Syarat ini disebut sebagai "syarat batal". Syarat batal pada prinsipnya selalu berlaku surut, yaitu sejak perikatan itu dibuat. Perikatan yang dibatalkan akan dikembalikan ke keadaan semula seolah-olah perikatan tersebut tidak pernah ada.⁶⁰

⁶⁰ *Ibid*, Halaman 22

10. Lampau waktu (daluwarsa)

Menurut Pasal 1946 KUHPerdara, lampau waktu adalah instrumen untuk memperoleh sesuatu dan menghilangkan suatu perikatan dengan berlalunya waktu tertentu sesuai syarat yang ditetapkan oleh hukum. Dari ketentuan pasal tersebut, terdapat dua jenis lampau waktu, yaitu:

- a. Lampau waktu untuk mendapatkan hak milik atas suatu benda disebut *acquisitive verjaring*;
- b. Lampau waktu untuk dibebaskan dari tuntutan disebut *extinctive verjaring*.

Menurut Pasal 1963 KUHPerdara, untuk bisa mendapatkan hak milik atas sebuah benda melalui daluwarsa (jilid waktu), terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi, yaitu adanya niat baik, memiliki alas hak yang sah, menguasai benda tersebut secara terus-menerus selama 20 tahun tanpa adanya gugatan, atau jika tanpa alas hak, menguasai benda tersebut selama 30 tahun terus-menerus tanpa ada yang menuntut.

Pasal 1967 KUHPerdara menyatakan bahwa semua tuntutan, baik yang terkait dengan benda maupun individu, akan gugur karena daluwarsa setelah 30 tahun. Pihak yang menunjukkan adanya daluwarsa tidak perlu menunjukkan alas hak dan juga tidak bisa digugat dengan alasan itikad buruk. Untuk benda bergerak yang bukan bunga atau utang yang tidak atas tunjuk, siapa yang menguasainya dianggap sebagai pemiliknya.⁶¹

Namun, jika seseorang kehilangan atau benda mereka dicuri, dalam waktu tiga tahun sejak hari hilangnya atau dicurinya benda itu, mereka dapat mengklaim

⁶¹ *Ibid*, Halaman 23

kembali benda yang hilang atau dicuri tersebut sebagai milik mereka dari siapa saja yang menguasainya. Pemegang benda terakhir dapat menuntut kepada orang terakhir yang menjual atau menyerahkan benda tersebut sebagai ganti rugi (Pasal 1977 KUHPerdara).

Selanjutnya, menurut Kamus Hukum, wanprestasi diartikan sebagai ketidakpatuhan, kelalaian, atau cidera janji yang berarti tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian. Sehingga, wanprestasi adalah situasi di mana salah satu pihak gagal memenuhi atau melaksanakan kewajibannya sesuai yang ditetapkan dalam perjanjian. Wanprestasi (lalai/alpa) dapat muncul karena beberapa hal berikut:

1. Sengaja atau tidaknya kelalaian dari debitur itu sendiri.
2. Adanya keadaan yang memaksa (*overmacht*).

Ada empat jenis orang yang dapat dianggap melakukan wanprestasi, yaitu:

- a. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
- b. Melaksanakan prestasi, tetapi tidak sesuai ketentuan;
- c. Melaksanakan prestasi, tetapi tidak tepat pada waktu yang ditentukan;
- d. Melaksanakan prestasi, tetapi melanggar ketentuan dalam perjanjian.

Wanprestasi akan diakui jika salah satu pihak dinyatakan lalai dalam memenuhi prestasinya. Dengan kata lain, wanprestasi akan ada jika debitur tidak mampu membuktikan bahwa keterlambatannya disebabkan oleh situasi di luar kesalahannya atau karena keadaan yang memaksa. Jika dalam memenuhi prestasi tidak ada batas waktu yang ditentukan, maka salah satu pihak dianggap perlu untuk memperingatkan pihak yang wanprestasi agar memenuhi kewajibannya. Peringatan ini dikenal sebagai *sommatie* (*somasi*). Somasi harus disampaikan secara tertulis

yang menjelaskan tuntutan, dasar tuntutan, serta waktu yang diharapkan untuk pemenuhan prestasi. Ini berguna jika salah satu pihak ingin mengajukan tuntutan kepada pihak yang wanprestasi di pengadilan. Dalam gugatan ini, somasi berfungsi sebagai bukti bahwa salah satu pihak memang melakukan wanprestasi.

Terdapat empat jenis sanksi atau akibat hukum bagi pihak yang wanprestasi, yaitu:

- a. Diwajibkan untuk membayar ganti rugi yang diderita (Pasal 1243 KUHPerdara);
- b. Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi (Pasal 1267 KUHPerdara);
- c. Peralihan risiko sejak terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUHPerdara);
- d. Kewajiban membayar biaya perkara apabila perkara tersebut dibawa ke pengadilan (Pasal 181 ayat 1 HIR).

Sesuai dengan Pasal 1267 KUHPerdara, jika pihak yang melakukan wanprestasi, maka pihak lainnya dapat memilih tuntutan haknya berupa:

- a. Pemenuhan perjanjian;
- b. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
- c. Hanya ganti rugi;
- d. Pembatalan perjanjian;
- e. Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

Kewajiban untuk membayar ganti rugi dari pihak yang tidak memenuhi perjanjian dapat dilakukan setelah pihak lainnya memenuhi empat syarat, yaitu:

1. Telah terbukti melakukan kelalaian dalam perjanjian;
2. Tidak berada dalam situasi yang memaksa;

3. Tidak ada bantahan dari pihak yang tidak memenuhi kontrak untuk meredam tuntutan ganti rugi;
4. Pihak lainnya telah memberikan somasi atau peringatan.

Pihak yang dituduh melakukan kelalaian dan diharuskan menerima sanksi dapat membela diri dengan memberikan beberapa argumen untuk menghindari hukuman tersebut. Ada tiga jenis pembelaan, yaitu:

- a. Mengemukakan adanya situasi yang memaksa;
- b. Mengatakan bahwa kreditur juga telah lalai;
- c. Menyatakan bahwa kreditur telah mengabaikan haknya.

Kewajiban untuk mengganti biaya, kerugian, dan bunga akibat tidak dipenuhinya suatu kontrak baru mulai berlaku jika debitur, setelah dianggap lalai memenuhi perjanjian, tetap tidak memenuhinya, atau hal yang seharusnya diserahkan atau dilaksanakan hanya dapat dilakukan setelah batas waktu yang telah terlewati (Pasal 1243 KUHPerdata). Dengan begitu, ganti rugi tersebut timbul akibat debitur mengabaikan kewajibannya.⁶²

Sesuai dengan Pasal 1246 KUHPerdata, ganti rugi terdiri dari tiga elemen, yaitu:

1. Biaya, yaitu semua pengeluaran yang jelas telah dilakukan;
2. Rugi, yaitu kerugian yang disebabkan kerusakan barang milik kreditur akibat kelalaian tersebut;
3. Bunga, yang merupakan keuntungan yang seharusnya diperoleh.

Tidak semua jenis kerugian bisa diajukan untuk mendapatkan ganti rugi. Dalam hal ini, Undang-Undang memberikan batasan dengan menetapkan bahwa

⁶² *Ibid*, Halaman 26

hanya kerugian yang dapat diperkirakan atau diantisipasi saat perjanjian dibuat dan yang benar-benar dapat dianggap sebagai akibat langsung dari kelalaian debitur yang dapat dimintakan penggantian.

2.4 Tinjauan Umum Tentang Apartemen

2.4.1 Pengertian Apartemen

Apartemen menjadi pilihan hunian yang populer, terutama di kawasan metropolitan. Daya tariknya terletak pada berbagai fasilitas umum seperti kolam renang, jalur jogging, mesin ATM, kafe, dan pusat perbelanjaan. Di samping itu, apartemen memberikan privasi serta sistem keamanan yang modern, seperti kamera CCTV dan kartu akses, yang menambah kenyamanan bagi para penghuninya. Perencanaan dan desain apartemen ini mengusung tema Arsitektur Masa Depan, dengan penekanan pada kenyamanan tempat tinggal serta pemanfaatan fasilitas yang seoptimal mungkin. Lokasi yang strategis sangat mendukung rencana pengembangan apartemen di masa yang akan datang. Tak kurang penting, penampilan luar bangunan juga harus diperhatikan agar dapat menarik perhatian dan minat calon penghuni.⁶³

Meskipun sering disebut apartemen, dalam konteks hukum di Indonesia, istilah ini tidak ada. Aturan yang berlaku merujuk pada rumah susun, yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, serta Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, semuanya mengenai Rumah Susun. Penggunaan kata "apartemen" sebenarnya merupakan taktik pemasaran

⁶³ Tantri, J., Sibarani, I. P. H., & Samsulsyah Lubis, M. M. (2019). *Apartemen CBD Polonia*. Jurnal Sains dan Teknologi ISTP, 12(1), halaman 94

untuk menarik perhatian pembeli. Istilah asing ini juga berkontribusi pada kenaikan harga serta menciptakan citra tempat tinggal yang ditujukan untuk kalangan menengah ke atas. Segmen pasar juga jadi lebih luas, tidak hanya untuk warga Indonesia, tetapi juga termasuk ekspatriat atau orang asing yang berminat berinvestasi di sektor properti di Indonesia.⁶⁴

Secara sederhana pelaku dalam Rumah susun/Apartemen terbagi dalam empat agen, yakni sebagai berikut :

1. Pengembang (*developer*), yakni seseorang atau perusahaan yang mengharapkan keuntungan dengan kegiatan pengembangan rumah susun/apartemen.
2. Pengguna (*user*), seseorang atau perusahaan yang memperbolehkan keuntungan dengan memanfaatkan atau memiliki rumah susun/apartemen.
3. Investor, seseorang atau perusahaan yang mengharapkan keuntungan dari modal yang ditanamkan untuk berinvestasi rumah susun/apartemen.
4. Spekulator, yakni seseorang atau perusahaan yang memperoleh keuntungan dari spekulasi penempatan modal dalam investasi rumah susun/apartemen.⁶⁵

Pada umumnya jual beli rumah susun/Apartemen antara pelaku usaha (Pengembang perumahan) dengan konsumen, didasarkan pada perjanjian yang telah ditetapkan secara sepihak oleh pelaku usaha (perjanjian baku/standar). Perjanjian tersebut mengandung ketentuan yang berlaku umum (massal) dan konsumen hanya memiliki dua pilihan : menyetujui atau menolak. Kekhawatiran yang muncul berkaitan dengan perjanjian baku dalam jual beli rumah

⁶⁴ Rahmawati, A. (2018). *Hukum apartemen dalam prakteknya di Indonesia*. Justitia et Pax, 34(1), halaman 16

⁶⁵ Sutedi, Adrian. *Hukum rumah susun & apartemen*. (Jakarta Timur : Sinar Grafika, 2010) Halaman 9

susu/apartemen adalah karena dicantumkannya klausul oksonerasi (*exception clause*).⁶⁶

2.4.2 Jenis-Jenis Apartemen

Memilih tempat tinggal dalam bentuk apartemen merupakan keputusan yang signifikan, terutama dengan beragam pilihan yang ada. Setiap tipe apartemen memiliki ciri khasnya sendiri.

Beberapa jenis apartemen yang sering dijumpai yaitu :

1. Apartemen Studio

Tipe apartemen studio adalah yang paling dasar dan umum, ideal untuk satu orang atau pasangan. Ruangan ini menyatukan semua fungsi (tempat tidur, dapur, ruang belajar, penyimpanan) dalam satu ruang terbuka, dengan kamar mandi yang terpisah. Luasnya biasanya di bawah 30 meter persegi, sehingga menjadikannya pilihan yang efisien dan minimalis.⁶⁷

2. Apartemen Alcove

Serupa dengan studio, apartemen alcove sedikit lebih luas dan memiliki desain berbentuk 'L'. Area tidur biasanya berada di bagian sudut 'L', memberikan sedikit batasan visual dari area lainnya tanpa dinding tetap. Ini memberikan sedikit lebih banyak privasi dibandingkan studio tanpa mengorbankan nuansa ruang terbuka.

3. Apartemen Konvertibel

Apartemen konvertibel juga cocok untuk satu atau dua orang. Tipe ini lebih luas dibandingkan studio dan memungkinkan penataan yang fleksibel. Anda

⁶⁶ *Ibid*, Halaman 41

⁶⁷ Aesia Solusi property, *Tipe dan Jenis Apartemen yang Lazim Ditemui*, <https://aesia.kemenkeu.go.id/berita-properti/properti/tipe-dan-jenis-apartemen-yang-lazim-ditemui-78.html> , (Dikutip 27 Juni 2025)

bisa menambahkan sekat atau perabot untuk memisahkan area tertentu, memberikan Anda kebebasan untuk mendesain ruang sesuai kebutuhan.

4. Apartemen Junior 1 Kamar Tidur

Tipe apartemen ini memiliki satu kamar tidur terpisah dari area utama yang mencakup ruang tamu, dapur, dan ruang makan. Ini sangat pas jika Anda tinggal sendiri dan ingin memisahkan fungsi ruangan dengan jelas.

5. Apartemen Duplex atau Triplex

Apartemen duplex (dua tingkat) atau triplex (tiga tingkat) adalah tipe vertikal yang memberikan lebih banyak ruang hidup dengan tangga internal. Biasanya, level bawah digunakan untuk area bersama seperti dapur, ruang makan, dan ruang keluarga, sementara kamar tidur berada di tingkat atas, menciptakan batasan fungsional yang jelas.⁶⁸

6. Apartemen Loteng (*Loft*)

Apartemen loteng (*loft*) dikenal dengan langit-langit tinggi dan seringkali dilengkapi dengan area mezzanine. Bagian mezzanine ini biasanya digunakan sebagai tempat tidur, sedangkan ruang di bawahnya difungsikan untuk kamar mandi, dapur, dan ruang tamu. Apartemen ini memberikan tampilan modern dan industri dengan ruang terbuka yang luas.

7. Apartemen Taman (*Garden Apartment*)

Apartemen taman umumnya berada di lantai dasar atau basement gedung apartemen. Ciri khas dari tipe ini adalah setiap unit memiliki akses atau pemandangan ke taman pribadi atau halaman tambahan, sehingga memberikan pengalaman tinggal yang lebih dekat dengan alam.

⁶⁸ Aesia Solusi Properti, *Loc.cit*

8. Klasik Enam (*Classic Six*)

Tipe *Classic Six* sangat populer di Eropa dan Amerika, meskipun jarang dijumpai di Indonesia. Sering kali terletak di bangunan tua yang kokoh, apartemen jenis ini menawarkan ukuran yang lebih luas dibandingkan yang lainnya. Dengan setiap kamar yang berukuran besar, *Classic Six* memberikan kebebasan ruang yang semakin maksimal bagi penduduknya.⁶⁹



⁶⁹ Aesia Solusi Properti, *Loc.cit*

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Waktu dan Tempat Penelitian

3.1.1. Waktu Penelitian

Waktu Penelitian akan dilaksanakan sekitar bulan November 2025

setelah dilakukan seminar proposal dan perbaikan *Outline*.

No	Kegiatan	Bulan																Keterangan				
		Juli 2025				Oktober 2025				Desember 2025				Januari 2026					April 2026			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		1	2	3	4
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

Penelitian ini akan dilakukan di Pengadilan Negeri Medan yang beralamat di Jalan Pengadilan Kelurahan No.8, Petisah Tengah, Kec. Medan Petisah, Kota Medan, Sumatera Utara 2023

3.2 Metodologi Penelitian

3.2.1 Jenis Penelitian

Adapun jenis penelitian hukum adalah yuridis normatif yaitu penelitian yang menemukan kebenaran koherensi, yaitu adakah aturan hukum sesuai norma dan adakah norma yang berupa perintah atau larangan itu sesuai dengan prinsip hukum, serta apakah tindakan seseorang sesuai dengan norma hukum atau prinsip hukum.⁷⁰

Sifat penelitian ini adalah penelitian kualitatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan riset yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis. Proses dan makna (perspektif responden) lebih ditonjolkan dan makna penelitian kualitatif. Landasan teori sebagai pemandu agar fokus penelitian sesuai lapangan.

3.2.2 Jenis Data

Ada tiga macam jenis data yang pada umumnya yang akan dijelaskan di bawah ini, penulis lebih memfokuskan pada data sekunder dan melakukan analisis ini :

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen serta pelaku usaha. Konsumen berhak mendapatkan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai barang atau jasa yang digunakan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;

⁷⁰ Arifin, Syamsul, *Buku Ajar Pengantar Hukum Indonesia*, Medan Area University Press, (Medan, 2012) halaman 5

- b. Bahan hukum sekunder, ialah bahan hukum sah yang memiliki kemampuan menopang penjabaran dari bahan primer. Tercatat sebagai *hard copy* proposal ini, bahan baku hukum sekunder yakni buku terkait pengaturan, hasil-hasil penelitian serta karya ahli hukum, majalah regulasi dan sebagainya;⁷¹
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang mampu memerintahkan atau menjelaskan dokumen hukum primer dan sekunder. Kamus, ensiklopedia, dan sumber-sumber terkait hukum tersier lainnya digunakan dalam penelitian ini.

3.2.3 Teknik Pengumpulan Data

Untuk baiknya suatu karya ilmiah seharusnya didukung oleh data-data, demikian juga dengan penulisan skripsi ini penulis berusaha untuk memperoleh data-data mau pun bahan-bahan yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini setidaknya dapat lebih dekat kepada golongan karya ilmiah yang baik. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah penelitian ini adalah:

- a. Penelitian kepustakaan (*library research*). Yaitu bahan-bahan kepustakaan dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang dikemukakan, hal ini dilakukan untuk memperoleh gambaran yang lebih lengkap;
- b. Penelitian lapangan (*field research*) Penulis langsung melakukan penelitian lapangan yang dilakukan dengan cara mewawancarai kepada Pengadilan

⁷¹ Munir Fuady, (2019), *Metode Riset Hukum Pendekatan Konsep Dan Teori*, (Jakarta : Raja Grafinda Persada)

Negeri Medan yang beralamat di Jalan Pengadilan Kelurahan No.8, Petisah Tengah, Kec. Medan Petisah, Kota Medan, Sumatera Utara 20236

3.2.4 Analisis Data

Dalam melakukan analisa data dan menarik kesimpulan peneliti menggunakan metode penelitian kepustakaan. Metode penelitian kepustakaan dilakukan dengan mengambil data dari berbagai buku, sumber bacaan yang berhubungan dengan judul pembahasan, jurnal maupun disertasi, perundang – undangan dan wawancara. Data yang diperoleh dalam penelitian ini selanjutnya di analisa secara kualitatif, yaitu dengan memperhatikan fakta – fakta yang ada dilapangan sesuai dengan hasil riset di Pengadilan Negeri Medan yang beralamat di Jalan Pengadilan Kelurahan No.8, Petisah Tengah, Kec. Medan Petisah, Kota Medan, Sumatera Utara 20236.⁷²

⁷² Zainuddin, (2021) *Metode Penulisan Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika) Halaman 40

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli apartemen PT. Property Group Imperium khususnya pada Putusan Nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn, maka dapat ditarik Kesimpulan sebagai berikut :

1. Pengaturan hukum terhadap konsumen dalam jual beli apartemen PT. Property Group Imperium adalah sebagaimana terefleksi dalam Putusan Nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn), pengaturan hukum yang mengikat para pihak tidak hanya bersumber pada kesepakatan kontraktual semata, melainkan tunduk pada rezim Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang rumah susun dan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen.
2. Perlindungan hukum konsumen apartemen secara yuridis berlandaskan pada asas pacta sunt servanda (Pasal 1338 KUH Perdata) dan mandat Pasal 43 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 melalui instrumen. Perlindungan ini diimplementasikan secara preventif melalui standardisasi produk dan pelarangan klausula baku (Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen) guna mencegah sengketa, serta secara represif melalui penyediaan jalur litigasi maupun non-litigasi (Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen). Sinergi kedua mekanisme ini memungkinkan konsumen menuntut ganti rugi atas tindakan wanprestasi maupun Perbuatan Melawan

Hukum demi menjamin kepastian hukum serta perlindungan hak konstitusional dalam industri properti.

3. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn menegaskan bahwa perlindungan konsumen harus tetap berpijak pada supremasi hukum acara dan prinsip kepastian hukum. Pembatalan putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dilakukan karena lembaga tersebut terbukti melampaui kewenangan atas perkara yang telah diputus pengadilan sebelumnya, serta adanya cacat formil terkait kelengkapan pihak. Secara substansial, hakim menilai adanya unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam proses pemutusan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) yang tidak didasarkan pada akurasi fakta materil dan melanggar ketentuan statuter, sehingga putusan tersebut dinyatakan batal demi hukum untuk memulihkan hak para pihak sesuai kaidah hukum yang berlaku.

5.2 Saran

1. Sebaiknya perlu kepada pelaku usaha di bidang properti disarankan untuk mengintegrasikan standar kepatuhan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ke dalam seluruh prosedur operasional, mulai dari akurasi materi promosi hingga tata kelola perjanjian, guna menjamin transparansi informasi, menghindari tindakan sepihak yang berisiko hukum, serta menciptakan keseimbangan kedudukan para pihak demi kepastian hukum transaksi yang berkelanjutan."

2. Konsumen sebaiknya perlu untuk melakukan *due diligence* secara cermat terhadap seluruh klausul Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) guna memahami esensi hak dan kewajiban secara komprehensif, serta wajib memahami prosedur penyelesaian sengketa melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) maupun pengadilan sebagai langkah mitigasi risiko. Kesadaran hukum dalam memvalidasi dokumen kontrak dan penguasaan mekanisme pemulihan hak adalah kunci utama untuk mengoptimalkan perlindungan hukum serta meminimalisir kerugian dalam transaksi properti."
3. Sebaiknya perlu kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dan Aparat Penegak Hukum, disarankan agar lebih teliti dalam menilai kewenangan penyelesaian sengketa konsumen, khususnya terhadap perkara yang telah atau pernah diperiksa oleh pengadilan. Ketelitian dalam menerapkan ketentuan kewenangan absolut dan relatif sangat diperlukan guna menjaga kepastian hukum, menghindari tumpang tindih kewenangan, serta mencegah terjadinya pembatalan putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) di tingkat pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Arifin, Syamsul, (2012), Buku Ajar Pengantar Hukum Indonesia, (Medan: Medan Area University Press)
- Krisna, L.A, Darusman. C. (2025), Hukum Perlindungan Anak Suatu Tinjauan Yuridis dan sosiologi, (Yogyakarta: Grup Penerbit CV Budi Utama)
- Kristiyanti, C., T., S., (2011) Hukum Perlindungan Konsumen, (Jakarta : Sinar Grafika)
- Miru, A., & Yodo, S. (2004). Hukum perlindungan konsumen.
- Munir Fuady, (2019), Metode Riset Hukum Pendekatan Konsep Dan Teori, (Jakarta: Raja Grafinda Persada)
- Nasution, A. (1999). Hukum perlindungan konsumen: Suatu pengantar. (Jakarta: Diadet Media)
- Nugroho, S.A, (2008), Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya, (Jakarta: Prenadamedia Group)
- Shofie, Y. (2013) Hukum Perlindungan Konsumen, (Jakarta: Prenadamedia Group)
- Sidabalok, J. (2006), Hukum perlindungan Konsumen di Indinesia, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti)
- Simanjuntak, A. (2016), Hukum Bisnis Sebuah pemahaman Integratif antara Hukum dan Praktik Bisnis, (Depok: PT Rajagrafindo Persada)

- Siswanto, H. Sugeng, J.Y.A. (2022), *Hukum Perlindungan Konsumen Perjanjian Jual-Beli Mystery Box Pada Market Place*, (Malang: CV. Literasi Nusantara Abadi)
- Subekti, (2018), *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa)
- Sudrajat, Tedi, (2021) *Perlindungan Hukum Terhadap Tindakan Pemerintahan*. (Jakarta Timur: Sinar Grafika)
- Sugiharto, N.A., (2025), *Manfaatkan Perilaku Konsumen di Era Digital. Jilid 1*, (Yogyakarta: Tim PT Penamuda Media)
- Sutedi, Adrian, (2010) *Hukum rumah susun & apartemen*. (Jakarta Timur: Sinar Grafika)
- Syafrinaldi, (2023), *Buku Pedoman Penulisan Skripsi*, (Jakarta: Prananda Media Grup)
- Zainuddin, (2021) *Metode Penulisan Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika)
- Zulham, (2013) *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Kharisma Sinar Utama).

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)
- Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun
- Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun Jo. Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

C. JURNAL

Gegen, G., (2021). Perlindungan Hukum Tenaga Kesehatan di Masa Pndemi Covid-

19. QISTIE, VOL.14, NO.2

Gumanti, R. (2012). Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdara). Jurnal

Pelangi Ilmu, 5(01). Halaman 3

Hidayani, S. (2008). Aspek hukum perlindungan konsumen dalam pelayanan air

bersih pada PDAM Tirtasari Binjai.

Jennifer, (2024) Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Perjanjian Jual

Beli Rumah Pt Aman Karya Indonesia Dikota Semarang, Universitas

Semarang

Nasution, Indra Kurniawan, *Tinjauan Penyelesaian Secara Perdata Tugas Dan*

Fungsi Badan Sengketa Konsumen Kaitanna Dengan Undang-Undang

Nomor 8 Tahun 1999 (Study Penelitian Tentang Badan Peneyelesaian

Sengketa Konsumen Kota Medan) Perlindungan Konsumen. (Medan:

UMA, 2006)

Nazara, H. M. (2012). *Aspek Hukum Perdata Pada Perjanjian Jual Beli Bangunan*

Rumah di Hadapan Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kantor

Notaris Serdang Bedagai (Doctoral dissertation, Universitas Medan Area).

Pratiwi, N. T., & Chintya, A. (2017). Studi Komperatif Hak Dan Kewajiban

Konsumen Menurut UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan

Konsumen Dan Hukum Islam: Studi Komperatif Hak Dan Kewajiban

Konsumen Menurut UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan

Konsumen Dan Hukum Islam. Fikri: Jurnal Kajian Agama, Sosial Dan

Budaya, 2(1)

- Rahmawati, A. (2018). Hukum apartemen dalam prakteknya di Indonesia. *Justitia et Pax*, 34(1).
- Rumengan, T. P. Z. (2022). Kajian Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Proses Kredit Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku Iii Tentang Perikatan. *Lex Administratum*, 10(2).
- Samosir, A. (2018). Penyelesaian Sengketa Konsumen Yang Dilakukan Badan Penyelesaian Perlindungan Konsumen. *Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(2)
- Sembiring, T. K., & Sembiring, S. (2021). Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Pembatalan Terhadap Putusan BPSK Pada Sengketa Konsumen. *Jurnal Ilmiah Ekotrans & Erudisi*, 1(2), 45-49
- Simorangkir, David, (2006) Tinjauan Tentang Peralihan Hak Atas Tanah ~Elalui Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan, Universitas Medan Area
- Sinaga, N. A., & Sulisrudatin, N. (2015). Pelaksanaan Perlindungan Konsumen di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 5(2).
- Sutrisno, B., Kurniawan, K., Martini, D., & Haq, L. H. U. (2020). Penyuluhan hukum tentang perlindungan hukum terhadap konsumen di Desa Gelogor Kecamatan Kediri Lombok Barat. *Jurnal Kompilasi Hukum*, 5(1),
- Tampubolon, W. S. (2016). *Upaya Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Ditinjau Dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen*. *Jurnal Ilmiah Advokasi*, 4(1)
- Tantri, J., Sibarani, I. P. H., & Samsulsyah Lubis, M. M. (2019). Apartemen CBD Polonia. *Jurnal Sains dan Teknologi ISTP*, 12(1)

Tjokro, V. E. (2016). Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Apartemen (Satuan Rumah Susun) (Doctoral dissertation, Universitas Narotama Surabaya).

Utami, I. G. A. A. W., Priyanto, D. I. M. D., & Sarna, K. (2018). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Apartemen Melalui Pemesanan.

D. WEBSITE

AESIA, Mengapa Apartemen adalah Investasi Properti Terbaik?, <https://aesia.kemenkeu.go.id/berita-properti/properti/mengapa-apartemen-adalah-investasi-properti-terbaik-132.html>, (Dikutip 01 Juli 2025)

Detik.News, Definisi Perlindungan dan Penegakan Hukum, <https://news.detik.com/berita/d-6851112/definisi-perlindungan-dan-penegakan-hukum>, (Dikutip 26 Juni 2025)

Gramedia blog, Perlindungan Hukum: Pengertian, Bentuk, dan Cara Mendapatkan Perlindungan Hukum, <https://www.gramedia.com/literasi/perlindungan-hukum/>, (Dikutip 26 Juni 2025)

Hukum online, Teori-Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli, <https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc/?page=2>, (Dikutip 23 Juni 2025)

Kumparan, Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli dan Jenisnya, <https://kumparan.com/pengertian-dan-istilah/pengertian-perlindungan->

hukum-menurut-para-ahli-dan-jenisnya-20zhKhbmUBh (Dikutip 26 Juni 2025)

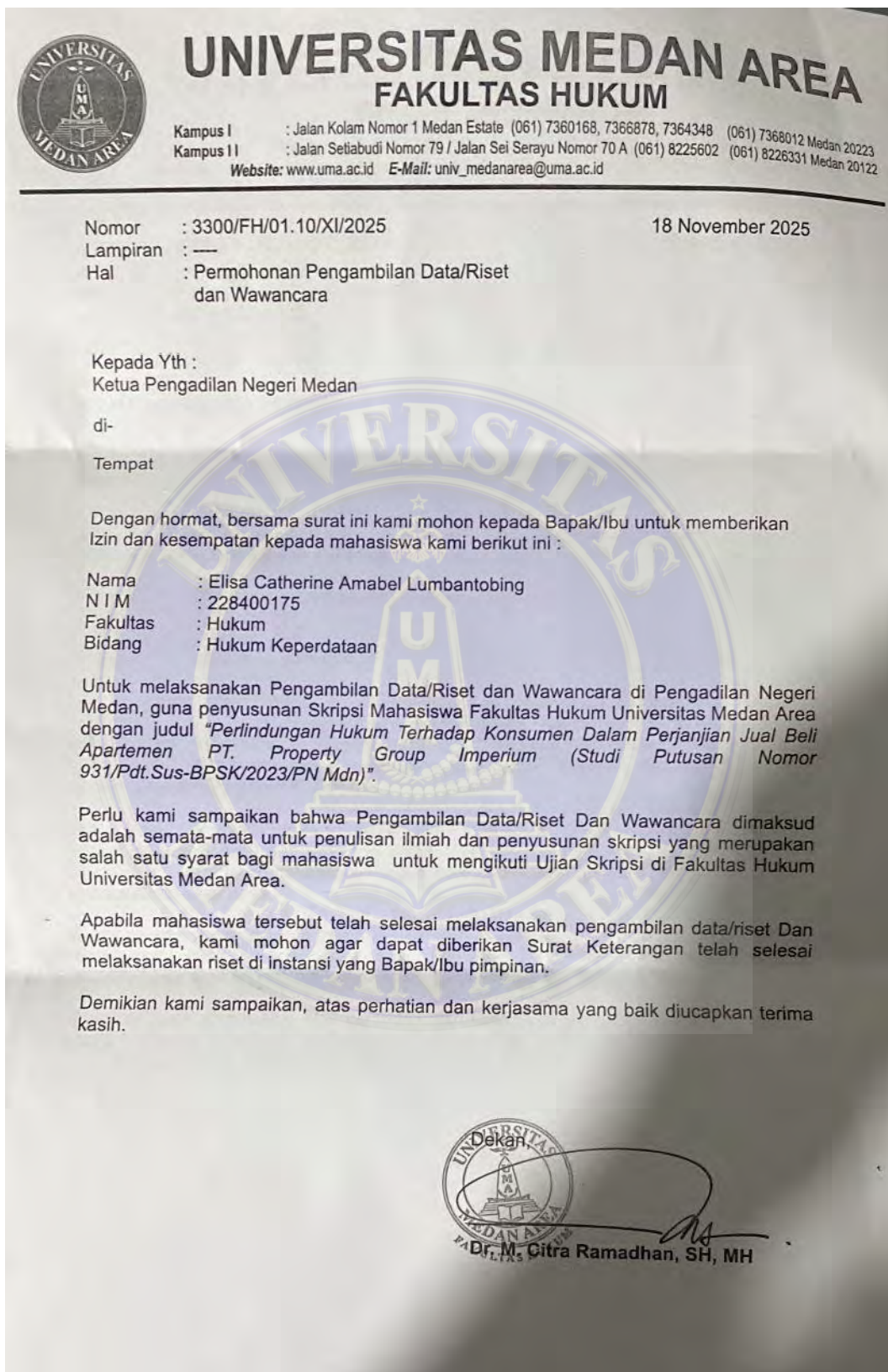
Populix, Apa itu Konsumen? Ini Pengertian, Jenis, Hak & Kewajibannya,
<https://info.populix.co/articles/konsumen-adalah/> (Dikutip 28 Juni 2025)

Semen Merah Putih, Bisnis Properti: Ini Keuntungan, Cara Mulai, & Contohnya,
<https://semenmerahputih.com/id/berita/tips-dan-trik/apa-itu-bisnis-properti> (Dikutip 01 Juli 2025)

E. WAWANCARA

Wawancara bersama Hakim Mohammad Yusafrihardi Girsang, S.H., M.H. yang merupakan hakim anggota dalam sidang perdata putusan nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn, di Pengadilan Negeri Medan yang beralamat di Jalan Pengadilan Kelurahan No.8, Petisah Tengah, Kec. Medan Petisah, Kota Medan, Sumatera Utara 20236.

LAMPIRAN



 **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 : 3300/FH/01.10/XI/2025 18 November 2025
Lampiran : —
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

Kepada Yth :
Ketua Pengadilan Negeri Medan

di-
Tempat

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

Nama : Elisa Catherine Amabel Lumbantobing
N I M : 228400175
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 *"Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Apartemen PT. Property Group Imperium (Studi Putusan Nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn)"*.

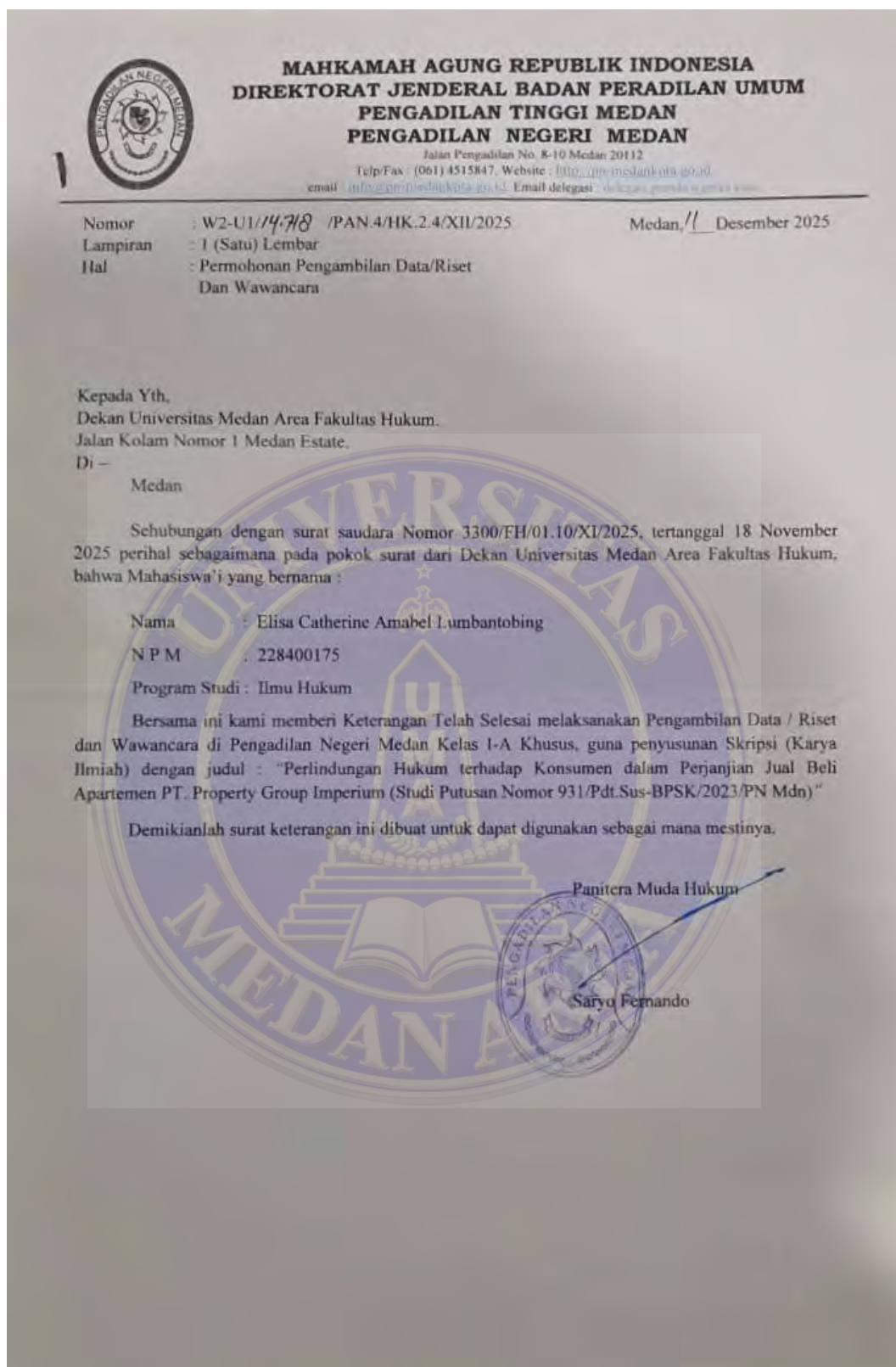
Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

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 pimpin.

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


Dekan
Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH

Gambar 1 Surat Permohonan Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara



Gambar 2 Surat Keterangan Telah Selesai Melaksanakan Pengambilan Data/Riset
Dan Wawancara

WAWANCARA

Penulis : "Bagaimana Bapak Hakim memandang kedudukan konsumen dalam sengketa jual beli apartemen jika ditinjau dari asas perlindungan hukum dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen?"

Hakim : Begini ya, secara filosofis, konsumen itu kan 'jantung' dari pasar, tapi posisinya paling rentan. Dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999, perlindungan konsumen itu bukan cuma soal memberi ganti rugi, tapi soal keseimbangan martabat. Di sengketa apartemen, konsumen seringkali hanya disodori kontrak ambil atau yah tinggalkan. Jadi, kedudukan mereka harus kita lihat sebagai pihak yang wajib dilindungi haknya atas kepastian, bukan sekadar objek bisnis developer.

Penulis : Dalam perkara Nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn, apa dasar pertimbangan utama majelis hakim dalam membatalkan putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)?

Hakim : Inti masalahnya ada di Kompetensi Absolut. Majelis berpendapat bahwa sengketa apartemen itu kompleks. Ada soal pecah sertifikat, progres fisik, hingga perjanjian yang rumit. BPSK itu kan didesain untuk sengketa yang sifatnya *fast track*, sederhana. Kalau dipaksakan diputus di BPSK, pembuktiannya tidak akan maksimal. Jadi, pembatalan itu lebih karena BPSK dianggap melampaui kewenangannya mengadili perkara perdata murni yang seharusnya di ranah Pengadilan Negeri.

Penulis : Apakah putusan pengadilan yang berstatus *Niet Ontvankelijke Verklaard* (N.O.) tetap menghilangkan kewenangan BPSK untuk memeriksa

kembali perkara yang sama? Bagaimana dasar yuridisnya menurut Bapak?

Hakim : Secara hukum acara, putusan N.O. itu kan belum masuk ke pokok perkara. Ibaratnya, pintunya dikunci karena salah kunci. Tapi, kalau alasan N.O.-nya adalah karena 'BPSK tidak berwenang secara absolut', ya secara yuridis BPSK tidak bisa lagi menyentuh perkara itu. Dasarnya jelas, ada kepastian hukum dan asas *Res Judicata*. Kalau dipaksakan diperiksa lagi oleh BPSK, ya bakal dibatalkan lagi di tingkat keberatan. Jadi mubazir, kan?

Penulis : Bagaimana pandangan majelis hakim terhadap kedudukan perjanjian jual beli apartemen yang terjadi antara konsumen dengan developer dalam perkara ini, terutama terkait asas itikad baik?

Penulis : Perjanjian itu undang-undang, Tapi, itikad baik itu 'ruh'-nya. Kami melihat, apakah developer sejak awal jujur soal progres tanah atau izinnya? Kalau mereka memasarkan sesuatu yang mereka tahu tidak akan selesai, itu sudah mencederai itikad baik. Di sisi lain, kita juga lihat apakah konsumen sudah memenuhi kewajiban pembayarannya. Itikad baik itu harus dari kedua belah pihak, tidak bisa sebelah kaki saja.

Penulis : Apakah dalam perkara ini majelis hakim menilai terdapat unsur wanprestasi dari pihak pelaku usaha? Jika iya, mengapa hal tersebut tidak menjadi dasar utama dalam mengabulkan gugatan konsumen?

Hakim : Bisa jadi secara fakta ada wanprestasi, misalnya terlambat serah terima. Tapi ingat, di Pengadilan Negeri dalam tahap 'Keberatan BPSK', kita lebih banyak bicara soal prosedur. Jika dari sisi formalitas di BPSK sudah

cacat—misalnya salah pilih forum atau cara pembuktian yang tidak tepat—maka hakim tidak bisa 'menyeberang' langsung mengabulkan materi wanprestasinya. Keadilan tidak boleh menabrak prosedur hukum acara.

Penulis : Menurut Bapak, sejauh mana tanggung jawab developer dalam memberikan perlindungan hukum kepada konsumen ketika terjadi pembatalan sepihak dalam jual beli apartemen?"

Hakim : Tanggung jawabnya harus mutlak. Developer itu pelaku usaha yang punya modal dan sistem. Kalau mereka membatalkan sepihak karena alasan yang dibuat-buat, mereka harus mengembalikan semua uang konsumen plus kompensasi. Jangan sampai ada klausul di kontrak yang bilang 'uang hangus' secara sepihak. Itu namanya klausula eksonerasi yang dilarang oleh Undang-Undang Perlindungan Konsumen."

Penulis : Bagaimana pertimbangan hukum majelis hakim terkait tidak ditariknya pihak bank sebagai turut tergugat dalam perkara ini?"

Hakim : Ini teknis tapi fatal. Biasanya apartemen kan pakai KPA. Ada aliran uang dari Bank ke Developer atas nama Konsumen. Kalau Bank tidak ditarik, nanti putusannya sulit dieksekusi. Siapa yang mau tanggung jawab soal utang konsumen di Bank kalau perjanjian dibatalkan? Itulah kenapa Majelis menilai gugatan tersebut kurang pihak atau *Plurium Litis Consortium*."

Penulis : Apakah kedudukan BPSK seharusnya diperkuat atau justru dibatasi, agar tidak terjadi tumpang tindih kewenangan dengan pengadilan?"

Hakim : Saya pikir perlu **penajaman**. BPSK itu sangat bagus untuk kasus ritel, seperti sengketa belanja online atau tagihan listrik. Tapi untuk properti yang nilainya miliaran, mungkin perlu batasan nilai sengketa atau kerumitan kasus. Bukan dibatasi aksesnya, tapi supaya ada kepastian forum. Jangan sampai konsumen sudah capek-capek ke BPSK, ujung-ujungnya dibatalkan di PN karena masalah kompetensi."

Penulis : Apakah masih terdapat kelemahan dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen dalam menangani sengketa pre-project selling apartemen?"

Hakim : Masih ada celah. Undang-Undang kita belum secara spesifik mengatur *escrow account* atau rekening penampung. Harusnya, uang konsumen tidak boleh langsung dipakai developer buat operasional sebelum progres bangunan mencapai sekian persen. Undang-Undang Perlindungan Konsumen kita masih terlalu umum, sementara bisnis properti ini dinamikanya sangat cepat dan berisiko tinggi bagi uang rakyat."

Penulis : Apa saran Bapak bagi konsumen agar lebih terlindungi secara hukum sebelum melakukan perjanjian jual beli apartemen dengan developer?"

Hakim : Jangan silau dengan janji di brosur atau maket yang bagus. Cek IMB-nya, cek status tanahnya, dan yang paling penting, baca kontraknya pakai kaca mata pembesar. Kalau perlu bawa pengacara sebelum tanda tangan. Lebih baik cerewet di awal daripada menangis di pengadilan kemudian hari. Karena kalau sudah masuk meja hijau, ceritanya sudah panjang dan melelahkan.



Gambar 3 dan 4 Foto Tanda Bukti Telah Melakukan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara Bersama Bapak Mohammad Yusafrihardi Girsang, S.H., M.H. Selaku Hakim di Pengadilan Negri Medan.