



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

PELAKSANAAN PENYELESAIAN GANTI KERUGIAN TERHADAP WANPRESTASI JUAL BELI PERUMAHAN

(Studi Kasus Perumahan Patin
Kabupaten Kampar)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat Guna Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Fakultas Syariah dan Hukum



UIN SUSKA RIAU

NABILA WULANDARI
NIM. 12120724244

**PROGRAM S 1
ILMU HUKUM**

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU
2025 M/1446 H**



PENGESAHAN

Skrripsi dengan judul **Pelaksanaan Penyelesaian Ganti Kerugian Terhadap Wanprestasi Jual Beli Perumahan (Studi Kasus Perumahan Patin Kabupaten Kampar)** yang ditulis oleh

Nama : Nabila Wulandari

NIM : 12120724244

Program Studi : Ilmu Hukum

Telah dimunaqasyahkan pada:

Hari/Tanggal : Kamis, 26 Juni 2025

Waktu : 08.00 WIB s/d Selesai

Tempat : Ruang sidang *munaqasyah* Fakultas Syariah Dan Hukum

Telah diperbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji *Munaqasyah* Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 30 Juni 2025

TIM PENGUJI MUNAQASYAH

Ketua

Dr. Muhammad Darwis, S.H.I., S.H., M.H.

Sekretaris

Irfan Ridha, S.H., M.H.

Penguji I

Dr. Muslim, S.Ag., S.H., M.Hum.

Penguji II

Asril, S.H.I., S.H., M.H.

Mengetahui:

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum



Dr. Zulkipli M.Ag

NIP: 19741006 20051 1 005

(Handwritten signatures of the examiners and dean)

1. Skripsi ini telah diperiksa dan disetujui oleh Tim Penguji *Munaqasyah* Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau. 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul **“Pelaksanaan penyelesaian ganti kerugian terhadap wanprestasi jual beli perumahan (Studi kasus perumahan patin kabupaten kampar)”**, yang ditulis oleh:

Nama : Nabila Wulandari
 Nim : 12120724244
 Program studi : Ilmu Hukum

Dapat diterima dan disetujui untuk diujikan dalam sidang munaqasah di Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, Juni 2025

Pembimbing Skripsi I

Dr. M. Alpi Syahrin, S.H., M.H.

Pembimbing II

Dr. Muhammad Darwis, S.H.I., S.H., M.H

UIN SUSKA RIAU



SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Nabila Wulandari
NIM : 12120724244
Tempat/Tgl.Lahir : Simalinyang, 22 Maret 2003
Fakultas : Syari'ah dan Hukum
Prodi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Pelaksanaan Penyelesaian Ganti Kerugian Terhadap Wanprestasi Jual Beli Perumahan (Studi Kasus Perumahan Patin Kabupaten Kampar)

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

1. Penulis Skripsi dengan judul sebagaimana tersebut di atas adalah hasil pemikiran dan penelitian saya sendiri.
2. Semua kutipan pada karya tulis saya ini sudah disebutkan sumbernya.
3. Oleh karena itu Skripsi saya ini, saya menyatakan bebas dari plagiat.
4. Apabila dikemudian hari terbukti terdapat plagiat dalam penulisan Skripsi saya tersebut, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan perundang-undangan.

Demikianlah Surat Pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan dari pihak manapun juga.

Pekanbaru, 30 Juni 2025
Yang membuat pernyataan



NABILA WULANDARI
NIM.12120724244

- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

ABSTRAK

Nabila Wulandari, (2025) : pelaksanaan penyelesaian ganti kerugian terhadap wanprestasi jual beli perumahan (studi kasus perumahan patin kabupaten kampar)

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang sangat penting dalam kehidupan sehari-hari. Ditengah tingginya permintaan ini, berbagai transaksi jual beli perumahan terjadi, baik melalui pengembang maupun individu. Namun, dalam transaksi jual beli perumahan terkadang dalam pelaksanaan perjanjian seringkali gagalnya prestasi. Salah satu kasus nyata terjadi diperumahan patin dimana *developer* tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana tercantum dalam surat perjanjian jual beli, meskipun konsumen telah memenuhi kewajiban pembayarannya. Kondisi ini di perparah oleh tidak adanya kepastian hukum, lemahnya pengawasan pemerintah, serta minimnya akses konsumen terhadap jalur penyelesaian sengketa. Wanprestasi tersebut tidak hanya menimbulkan kerugian materil, tetapi juga memperlihatkan ketimpangan relasi antara pelaku usaha dan konsumen, serta lemahnya perlindungan hukum dalam praktik jual beli perumahan

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan penyelesaian ganti kerugian yang dilakukan serta mengidentifikasi hambatan-hambatan yang menghalangi proses penyelesaian tersebut. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan kualitatif. Data diperoleh melalui wawancara dengan konsumen dan pihak-pihak terkait serta dokumentasi lapangan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan penyelesaian ganti kerugian belum berjalan efektif. *Developer* tidak menunjukkan itikad baik dalam memenuhi kewajiban ganti kerugian, dan tidak ada mekanisme yang menjamin kepastian hukum bagi konsumen. Kondisi ini belum mencerminkan prinsip keadilan substantif sebagaimana yang digagas dalam teori keadilan John Rawls. Hambatan penyelesaian ganti kerugian terdiri dari faktor internal serta faktor eksternal seperti lemahnya pengawasan, penegakan hukum dan akses keadilan bagi konsumen.

Kata Kunci : Wanprestasi, Ganti Kerugian, Perumahan, Konsumen.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah puji dan syukur saya ucapkan kepada Allah SWT. dan tidak lupa kepada Nabi seluruh umat, yang telah membawa manusia dari zaman kegelapan menuju zaman yang lebih baik, yaitu Nabi besar Muhammad SAW. Atas berkat, Rahmat dan bimbingannya saya dapat menyelesaikan skripsi saya dengan Judul “PELAKSANAAN PENYELESAIAN GANTI KERUGIAN AKIBAT WANPRESTASI JUAL BELI PERUMAHAN (STUDI KASUS PERUMAHAN PATIN KABUPATEN KAMPAR)”. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat agar memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syariah Dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih terdapat kesalahan dan kekurangan dari penyusunannya, maka dari itu penulis mengharapkan kritik dan saran dalam penyusunan skripsi ini. Semoga apa yang ditulis dalam skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak walaupun masih terdapat kekurangan dan kesalahan dalam penyusunan. Dan dalam proses penulisan skripsi ini penulis telah banyak menerima bantuan, arahan, motivasi serta bimbingan dari berbagai pihak untuk menyelesaikan skripsi ini. Untuk itu pada kesempatan kali ini penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terimakasih kepada:

- Orangtua tercinta yaitu ayahanda Feri Sandia dan ibunda Arnida Wati yang telah memberikan segalanya terhadap penulis cinta dan kasih sayang



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

yang begitu besar dan segala usaha dan jerih payah untuk memenuhi segala kebutuhannyaq penulis agar penulis tidak pernah merasa kekurangan selama menjalani perkuliahan dan dapat menyelesaikan segala proses perkuliahan dengan lancar.

2. Ibuk Prof. Dr. Hj. Leny Nofianti M.S., S.E., M.Si, Ak. Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu di UIN Suska Riau.
3. Bapak Dr. Zulkifli, M.Ag. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum beserta jajaran.
4. Ketua Program Studi Ilmu Hukum, Bapak Dr.Muhammad Darwis, SH., MH., dan Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Ibu Dr. Febri Handayani, SH., MH.,
5. Bapak Dr. Muhammad Alpi Syahrin, SH., MH selaku Pembimbing I dan Bapak Dr. Muhammad Darwis, SH., SH., MH selaku Pembimbing II yang telah memberikan arahan, bimbingan, koreksi, meluangkan waktu dan memberikan kemudahan dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Dr. Febri Handayani, SH., MH., selaku Penasehat Akademik (PA), yang telah memberikan motivasi dan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Syariah dan Hukum yang telah memberikan ilmunya kepada penulis ilmu yang telah diberikan sangat berarti dan berharga demi kesuksesan penulis dimasa mendatang.
8. Bapak/Ibuk pengelola perpustakaan UIN Sultan Syarif Kasim Riau yang telah membantu meminjamkan buku sebagai referensi dalam penulisan skripsi ini.

Akhir kata, penulis menyampaikan puji dan syukur ke hadirat Allah SWT

dan segala rahmat dan karunianya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan



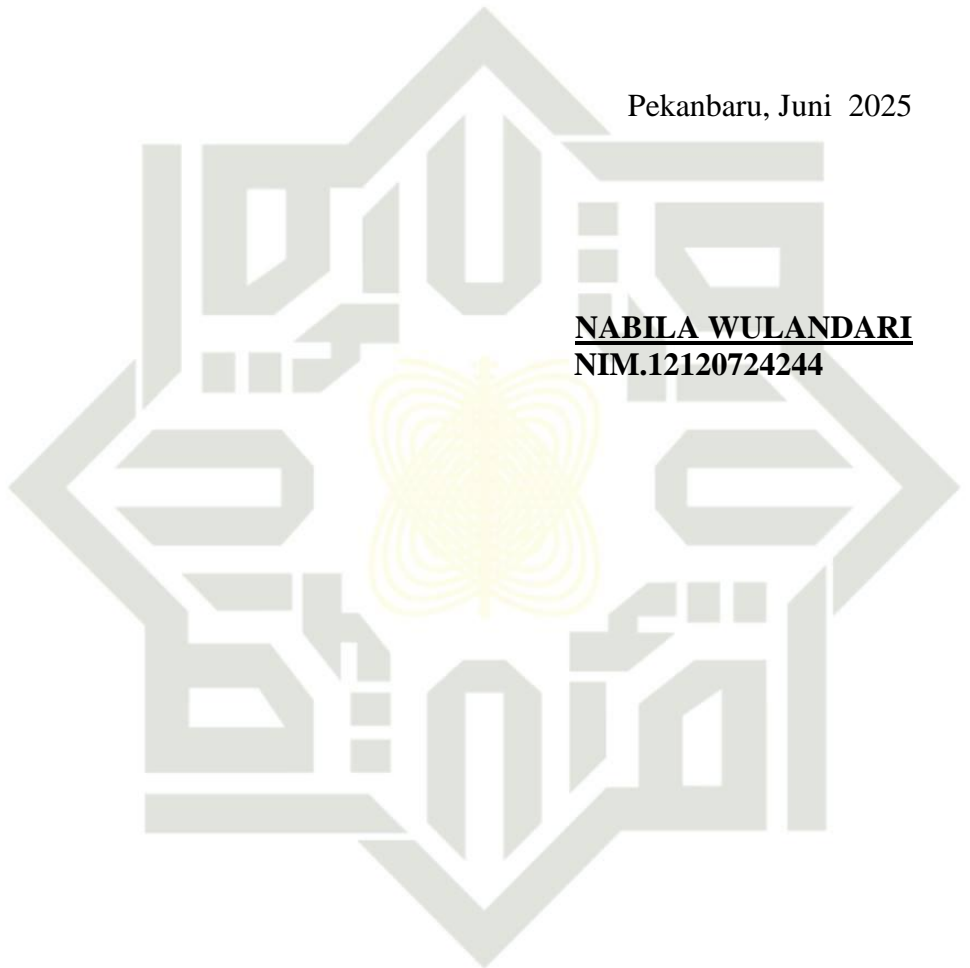
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

baik. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pembaca serta menjadi amal jariyah yang diridhai Allah AWT.

Pekanbaru, Juni 2025

NABILA WULANDARI
NIM.12120724244



UIN SUSKA RIAU



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak Cipta milik UIN Suska Riau
Statistik Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

DAFTAR ISI

ABSTRAK	I
KATA PENGANTAR.....	II
DAFTAR ISI.....	V
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Batasan Masalah.....	13
C. Rumusan Masalah	13
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
A. Tinjauan Umum Perjanjian	18
B. Tinjauan Umum Wanprestasi.....	20
C. Penyelesaian Sengketa dan Ganti Kerugian.....	24
D. Teori Keadilan dan Kepastian Hukum.....	31
E. Tinjauan Penelitian Terdahulu.....	34
BAB III METODE PENELITIAN	36
A. Jenis Penelitian.....	36
B. Pendekatan Penelitian.....	37
C. Lokasi Penelitian	38
D. Data dan Sumber Data.....	38
E. Populasi dan Sampel.....	39
F. Teknik Pengumpulan Data.....	41
G. Analisis Data	42



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	43
A. Pelaksanaan Penyelesaian Ganti Kerugian Terhadap Wanprestasi Jual Beli Perumahan Patin Kabupaten Kampar	43
B. Kronologi Pelaksanaan Jual Beli Perumahan Patin Kabupaten Kampar	43
C. Pelaksanaan Penyelesaian Ganti Kerugian Terhadap Wanprestasi Jual Beli Perumahan Patin Kabupaten Kampar	47
D. Hambatan dalam Penyelesaian Ganti Kerugian Terhadap Wanprestasi Jual Beli Perumahan Patin Kabupaten Kampar	60
1. Hambatan Internal.....	60
2. Hambatan Eksternal	78
BAB V PENUTUP.....	87
A. Kesimpulan	87
B. Saran	89
DAFTAR PUSTAKA	



BAB I

PENDAHULUAN

A Latar Belakang Masalah

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang sangat penting dalam kehidupan sehari-hari. Dengan meningkatnya populasi dan urbanisasi, permintaan akan perumahan terus mengalami peningkatan. Di tengah tingginya permintaan ini, berbagai transaksi jual beli perumahan terjadi, baik melalui pengembangan maupun individu.

Transaksi jual beli perumahan dalam industri properti menghasilkan dampak ekonomi yang signifikan dalam masyarakat. Jual beli perumahan merupakan salah satu transaksi yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Melalui transaksi ini, masyarakat dapat memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal yang layak dan aman. Namun, dalam transaksi jual beli perumahan terkadang dalam pelaksanaan perjanjian antara *developer* dan konsumen seringkali gagal prestasi dalam surat perjanjian yang telah dibuat dan disepakati antara kedua belah pihak yang mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak, baik dari pihak penjual maupun pembeli. Tidak terlaksananya suatu perjanjian dalam jual beli perumahan dapat menimbulkan berbagai dampak yang merugikan bagi pihak-pihak terkait. Pihak yang dirugikan dapat mengalami kerugian finansial, seperti membayar uang muka yang tidak dapat dikembalikan biaya-biaya lain yang telah dikeluarkan.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Ini dapat menimbulkan sebuah konflik atau sengketa yaitu berupa wanprestasi. Wanprestasi dalam transaksi jual beli perumahan dapat berupa ketidak sesuaian antara barang yang dijual dengan spesifikasi yang disepakati, keterlambatan penyerahan barang, atau bahkan ketidakmampuan pembeli untuk membayar sisa pembayaran.

Perjanjian merupakan instrumen bagi para pihak yang berkepentingan untuk mengikatkan diri satu dengan yang lain dalam rangka memenuhi hak dan kewajiban masing-masing. Menurut hukum perjanjian yang berlaku dikenal dengan adanya asas kebebasan berkontrak yang menentukan bahwa pihak yang mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang tidak ada disebutkan dari pasal-pasal hukum perjanjian dan mereka diperbolehkan mengatur sendiri kepentingan mereka dalam perjanjian yang mereka adakan. Dalam perkembangannya para pihak yang sepakat mengikatkan diri dalam suatu perjanjian ada kalanya mengkehendaki klausula yang sifatnya membatasi pertanggungjawaban berupa tuntutan ganti kerugian terkait dengan hal-hal sehubungan dengan perjanjian, yang ditafsirkan keberlakuannya termasuk bilamana salah satu pihak sesungguhnya telah melanggar perjanjian atau wanprestasi.¹

¹ Togi Pangaribuan, Permasalahan Penerapan Klausula Pembatasan Pertanggungjawaban Dalam Perjanjian Terkait Hak Menuntut Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi, *jurnal hukum & Pembangunan* 49 No. 2 (2019), h. 444.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. Permasalahan hukum akan timbul jika sebelum perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak, yaitu dalam proses perundingan atau *preliminary negotiation*, salah satu pihak telah melakukan perbuatan hukum seperti meminjam uang, membeli tanah, padahal belum tercapai kesepakatan final antara mereka mengenai kontrak bisnis yang dirundingkan. Hal ini dapat terjadi karena salah satu pihak begitu percaya dan menaruh pengharapan terhadap janji-janji yang diberikan oleh rekan bisnisnya.²

Perumahan memang menjadi hal yang penting untuk menunjang kualitas hidup. Dalam konteks pembangunan daerah, sektor perumahan memiliki peranan yang sangat strategis, baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai investasi. Di Indonesia, pertumbuhan populasi yang pesat dan urbanisasi yang terus meningkat menyebabkan kebutuhan akan perumahan semakin mendesak. Hal ini mendorong banyaknya *developer* untuk berinvestasi dalam pembangunan perumahan, termasuk di Kabupaten Kampar.

Sebagaimana menurut Hamzah yang dikutip dari Della, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman,

² Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan analisis kasus*, (Jakarta : Kencana, 2004). h. 2.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

mendefinisikan rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Selain itu rumah berfungsi sebagai pelindung terhadap gangguan alam/cuaca dan makhluk lainnya. Rumah sebagai peran sosial budaya antara lain sebagai pusat pendidikan keluarga, pengenalan budaya dan nilai kehidupan sebagai manifestasi jati diri. Pada konteks relevansi ekologis antara manusia dan lingkungan maka akan melihat kualitas sumber daya manusia di masa yang akan datang sangat dipengaruhi oleh kualitas perumahan dan pemukimannya. Oleh karena itu, sebagai upaya meningkatkan pembangunan perumahan dan pemukiman maka disediakanlah jumlah perumahan yang banyak dengan harga terjangkau.³

Perumahan merupakan kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan yaitu kelengkapan dasar fisik lingkungan, misalnya penyediaan air minum, pembuangan sampah, listrik, telepon, jalan, yang memungkinkan lingkungan pemukiman berfungsi sebagaimana mestinya dan sarana lingkungan yaitu fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan serta pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya, seperti fasilitas taman

³ Della Armellia, Praktik Perjanjian Jual Beli Perumahan Hijau Daun Asri Kota Singkawang Ditinjau Dari Perspektif Hukum Islam, *Jurnal Ilmu Syariah, Hukum, Politik & Pemerintahan* Volume 1, No. 1, (2021). h. 40.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

bermain, olah raga, pendidikan, pertokoan, sarana perhubungan, keamanan, serta fasilitas umum lainnya.⁴

Tidak terlaksananya suatu perjanjian antara *developer* dan konsumen dapat menimbulkan sebuah wanprestasi. Dimana wanprestasi diartikan sebagai tidak terlaksananya prestasi-prestasi yang telah dibuat, diperjanjikan dan disepakati oleh kedua belah pihak.

Menurut definisinya, wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak terlaksana prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian. Wanprestasi diatur pada Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan, “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Wanprestasi berarti kelalaian tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Akibat yang ditimbulkan dari wanprestasi ini bisa menimbulkan kerugian pada kreditur.⁵

Dalam sebuah perjanjian, wanprestasi adalah hal yang sering terjadi, termasuk dalam perjanjian jual beli mobil. Perjanjian jual beli sendiri merupakan kesepakatan antara dua pihak di mana salah satu pihak setuju untuk menyerahkan hak kepemilikan suatu barang kepada pihak lainnya, sementara pihak lainnya akan

⁴ Soedjadi, kesehatan perumahan dan lingkungan pemukiman, *Jurnal Kesehatan Lingkungan*, Vol. 2, No. 1, (2005). h. 30.

⁵ Kristiane Paendong dan Herts Taunamang, ‘Kajian Yuridis Wanprestasi dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata, Vol. 10 No.3 (2022). h. 4.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

membayar sejumlah uang yang telah disepakati sebelumnya. Namun, dalam pelaksanaannya, seringkali muncul situasi di mana objek yang diperjanjikan tidak sesuai dengan kesepakatan. Hal ini dapat menimbulkan konsekuensi hukum bagi pihak yang merasa dirugikan perjanjian. Hal ini menekankan pentingnya setiap pihak untuk memenuhi kewajibannya dalam perjanjian yang telah disepakati.⁶

Terjadinya wanprestasi tentu adanya sebuah perjanjian yang dilakukan antara kedua belah pihak. Dimana perjanjian ini merupakan satu hal yang harus dilakukan dalam transaksi jual beli. Perjanjian sebagai sarana untuk mengatur pertukaran hak dan kewajiban di harapkan dapat berlangsung dengan baik, fair dan proporsional sesuai kesepakatan para pihak terutama dalam perjanjian yang bersifat komersial.⁷ Sebagaimana yang telah di atur dalam KUHPerdota pasal 1320 mengenai syarat sahnya suatu perjanjian.

Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu keadaan di mana satu pihak atau lebih mengikat yang lain, dan suatu perjanjian dibuat oleh dua pihak yang saling membutuhkan dan sepakat untuk melaksanakan kewajiban pihak lain. Ketika para pihak membuat perjanjian, mereka harus memenuhi syarat-syarat perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota, yaitu adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab (causa)

⁶ Sergyo dan Hisar, Analisis Penyelesaian Sengketa Perbuatan Wanprestasi dalam jual beli Rumah : *Jurnal Prisma Hukum*, Vol. 8, No. 11 (2024). h. 260.

⁷ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana penipuan* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014). h. 78.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

yang halal.⁸ Dengan adanya perjanjian tersebut maka seharusnya apa yang telah di sepakati kedua belah pihak dapat terlaksana dengan semestinya. Namun, dalam praktiknya, seringkali terjadi sengketa antara *developer* dan konsumen terkait dengan pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan.

Sengketa ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor, seperti ketidakjelasan dalam perjanjian, kegagalan *developer* dalam memenuhi kewajiban, atau kekurangan informasi yang diberikan kepada konsumen. Ini menyebabkan tidak sedikit hal-hal yang sudah di janjikan tersebut tidak terpenuhi dengan saharusnya. Sehingga hal inilah yang membuat terjadinya peristiwa wanprestasi atau biasa yang disebut dengan ingkar janji.

Jika suatu perjanjian tidak terlaksana, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Perjanjian dapat dibatalkan jika terjadinya suatu pelanggaran hukum, dimana tidak tercapainya syarat subjektif didalam sebuah perjanjian dan terdapat iktikad buruk. Perjanjian yang batal demi hukum merupakan terjadinya suatu pelanggaran hukum yang dilakukan oleh salah satu pihak berupa syarat objektif yang tidak tercapai, perjanjian dianggap tidak sah atau tidak berlaku sejak awal karna terdapat ketidakpatuhan terhadap syarat-syarat hukum yang mendasar.

Berdasarkan dengan adanya wanprestasi, pihak yang dirugikan akibat kegagalan pelaksanaan prestasi mempunyai hak gugat dalam upaya menegakkan

⁸ Iwanti dan Taun, Akibat Hukum Wanprestasi Serta upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang yang berlaku : *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. VI, No 2 (2022). h. 2.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

hak-hak kontrak/perjanjiannya. Ganti kerugian merupakan bentuk pertanggung jawaban pihak yang melakukan wanprestasi kepada pihak yang dirugikan. Hal ini sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1267BW yang menyatakan bahwa : “pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan perjanjian, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”.⁹

Seperti kasus yang terjadi di perumahan Patin yang lokasinya berada di jalan Tarai bangun kecamatan Tambang yang dibangun sejak tahun 2019. Kasus yang telah terjadi di perumahan Patin merupakan tidak terlaksananya perjanjian yang telah dibuat dan disepakati antara *developer* dan konsumen. Dengan demikian pula sudah banyak juga konsumen yang menjadi korban penipuan perumahan yang dilakukan oleh *developer*. Seperti, sertifikat konsumen sudah digadaikan oleh *developer*, lalu permasalahan tanah konsumen yang belum terselesaikan dalam perjual-belian terhadap pemilik tanah, sehingga uang yang sudah diserahkan oleh konsumen kepada *developer* tetapi konsumen tidak mendapatkan haknya. Perumahan Patin ini merupakan jenis perumahan non KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Non KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dalam jual beli rumah merujuk pada metode pembiayaan atau transaksi pembelian properti yang tidak menggunakan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dari bank atau lembaga

⁹ Ibid h. 86.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

keuangan. Dalam konteks ini, konsumen melakukan pembayaran rumah secara langsung tanpa melibatkan pinjaman atau kredit dari pihak ketiga.

Konsumen yang telah melakukan transaksi jual beli perumahan tersebut yang sudah membayarkan lunas Rp. 130.000.000,00 juta pada tanggal 27 juni 2020, dijanjikan untuk tiga bulan ke depannya rumah siap dibangun. Ternyata hingga 31 januari 2022, rumah yang di janjikan akan dibangun *developer* itu tidak kunjung dibangun. Bahkan, pada tanggal 6 april 2021 adanya surat perjanjian pembatalan pada pembelian yang karena rumah tidak jadi dibangun. Lalu *developer* berjanji akan mengembalikan uang tersebut dan akan melakukan ganti kerugian seperti apa yang sudah di perjanjikan. Namun janji tinggal janji, uang konsumen yang senilai Rp. 130.000.000,00 juta tersebut tidak kunjung dikembalikan oleh *developer*.

Pada tuntutan ganti kerugian yang dilakukan oleh konsumen terhadap *developer* ada beberapa hal yaitu, konsumen menuntut untuk pembebasan lahan terhadap objek sengketa, lalu menyerahkan sertifikat tanah perumahan patin terhadap konsumen dan konsumen tidak perlu lagi melakukan pembayaran terhadap objek sengketa. Namun dalam pelaksanaan penyelesain ganti kerugian ini tidak kunjung selesai dikarenakan kesalahan yang dilakukan oleh *developer* dimana *developer* telah melepaskan diri dari tanggung jawab pemenuhan hak terhadap konsumen. Karena pada dasarnya proses penyelesain ganti kerugian haruslah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang telah ada dan harus memenuhi hak-hak yang telah dilanggar.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh *developer* dikarenakan tidak terpenuhinya perjanjian-perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Sebagaimana yang tertuang didalam surat perjanjian yang telah dibuat antara konsumen dan *developer* Nomor 455/W/XII/2020 yang berisi “Bahwasannya jika keterlambatan penyerahan unit dari waktu yang telah ditentukan maka diberikan kesempatan kepada pihak pertama selambat-lambatnya 3 bulan. Setelah 3 bulan berturut-turut apabila unit belum diserahkan atau belum siap terima maka pihak kedua berhak membatalkan perjanjian jual beli dan menerima pengembalian uang yang diserahkan penuh tanpa adanya potongan”. Melihat dari apa yang telah diperjanjikan diketahui bahwa *developer* telah terlambat dalam memberikan unit selama 3 bulan berturut-turut kepada konsumen seperti apa yang telah disepakati di awal. Maka dari itu *developer* harus melakukan pengembalian uang sesuai yang telah disepakai oleh kedua belah pihak. Namun *developer* tidak melakukan pengembalian uang tersebut terhadap Konsumen.

Pada penyelesaian sengketa yang tertuang dalam surat perjanjian Nomor 455/W/XII/2020 yang berisi “Bahwa masing-masing pihak diwajibkan serta mengikat kan diri untuk melaksanakan perikatan ini dengan penuh itikad baik dan dilarang melakukan tindakan apapun yang mengakibatkan kerugian pihak lain dan hal-hal yang tidak atau belum cukup diatur dalam ketentuan tersebut dan yang mungkin akan timbul di kemudian hari sedapat mungkin diputuskan dan diselesaikan oleh kedua belah pihak secara musyawarah dan mufakat dengan pemberitahuan resmi secara tertulis serta pedoman pada ketentuan-ketentuan dari



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

surat pemesanan ini.” Melihat dari surat perjanjian dalam penyelesaian sengketa tersebut ditemukan bahwa *developer* tidak memiliki itikad baik dalam penyelesaian sengketa ini. Sebagaimana seharusnya didalam surat perjanjian jika terjadi sengketa maka kedua belah pihak harus melakukan musyawarah dan mufakat dalam penyelesaian sengketa. Namun hal tersebut tidak diindahkan oleh *developer* dan tidak adanya itikad baik dari *developer* tersebut.

Pada dasarnya ganti kerugian akibat wanprestasi haruslah dilaksanakan sesuai kesepakatan kedua belah pihak dan sesuai hukum yang berlaku. Dimana di dalam pasal 1243 dijelaskan bahwa “penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah di tentukan.”

Memang dalam pratiknya, pelaksanaan perjanjian jual beli antara *developer* dan konsumen sering kali menghadapi berbagai tantangan. Banyak konsumen seringkali menghadapi berbagai tantangan. Banyak konsumen yang merasa dirugikan akibat ketidakpastian dan ketidaksesuaian dalam perjanjian yang telah disepakati. Kasus-kasus keterlambatan serah terima unit, kualitas bangunan yang tidak sesuai dengan spesifikasi, serta kurangnya transparansi informasi dari pihak *developer* menjadi beberapa masalah yang sering muncul. Situasi ini menciptakan ketidakpuasaan di kalangan konsumen dan dapat berujung pada sengketa hukum yang berkepanjangan.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dalam proses penyelesaiannya ganti kerugian diharapkan *developer* mengganti kerugian dengan cara mengembalikan hak-hak konsumen yang telah dirugikan. Sulitnya terlaksana proses penyelesaian dalam sengketa ini dikarenakan banyaknya pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa ini seperti tidak selesainya transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh *developer* kepada para pemilik tanah perumahan Patin. Diketahui bahwa *developer* telah menggadaikan sertifikat tanah kepada pihak Bank dan adanya sertifikat ganda yang dilakukan oleh *developer* terhadap para konsumen. Maka dari itu pada penyelesaian ganti kerugian ini sangat rumit dan sulit untuk diselesaikan terlebih lagi *developer* yang telah melepaskan dirinya dari tanggung jawab atas kerugian yang telah diderita oleh konsumen.

Penyelesaian pelaksanaan ganti kerugian terhadap wanprestasi jual beli perumahan merupakan hal yang penting untuk dilakukan guna menjaga keadilan dan kepastian hukum bagi kedua belah pihak. Namun, dalam praktiknya, seringkali penyelesaian pelaksanaan ganti kerugian terhadap wanprestasi jual beli perumahan kerugian ini menjadi rumit dan memakan waktu, serta tidak jarang terjadi konflik antara penjual dan pembeli. Hal ini dapat disebabkan oleh ketidakjelasan prosedur, ketidak seragaman penerapan, atau perbedaan pemahaman di antara para pihak yang terkait. Oleh karena itu, penelitian mengenai pelaksanaan ganti kerugian terhadap wanprestasi dalam jual beli perumahan di perumahan Patin kabupaten Kampar menjadi penting untuk



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dilakukan dengan mengetahui kendala-kendala yang sering muncul dalam pelaksanaan ganti kerugian tersebut, maka dapat di identifikasikan Solusi yang tepat guna meningkatkan efektivitas dan efisiensi proses penyelesaian tersebut.

Maka Dengan adanya permasalahan ini Peneliti tertarik untuk meneliti tentang Pelaksanaan perjanjian antara *developer* dan konsumen terhadap jual beli perumahan. Dari itu penulis Menyusun judul penelitian dengan **“PELAKSANAAN GANTI KERUGIAN TERHADAP WANPRESTASI JUAL BELI PERUMAHAN (Studi kasus Perumahan Patin Kabupaten Kampar)”**

B. Batasan Masalah

Tujuan adanya batasan masalah adalah agar suatu topik permasalahan tidak keluar dari pembahasan, maka dalam penelitian ini yang menjadi batasan masalahnya adalah bahwa Bagaimana Pelaksanaan Penyelesaian Ganti Kerugian Terhadap Wanprestasi Jual Beli Perumahan (Studi Kasus Perumahan Patin Kabupaten Kampar), penulis batasi dengan berfokus pada pelaksanaan perjanjian ganti kerugian yang dilakukan oleh *developer* dan konsumen dalam jual beli perumahan, serta dampaknya terhadap pelaksanaan perjanjian tersebut.

C. Rumusan Masalah

Dengan diketahuinya latar belakang di atas, penulis menetapkan bahwa terdapat beberapa rumusan masalah mengenai ganti kerugian diantaranya;

1. Bagaimana Pelaksanaan Penyelesaian Ganti Kerugian Terhadap Wanprestasi Jual Beli Perumahan (Studi Kasus Perumahan Patin Kabupaten Kampar)?



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Apa yang menjadi hambatan dalam Pelaksanaan Penyelesaian Ganti Kerugian Terhadap Wanprestasi Jual Beli Perumahan (Studi Kasus Perumahan Patin Kabupaten Kampar)?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah diatas, maka tujuan penulis melakukan penelitian ini adalah:

- a. Untuk menganalisis dan menggambarkan Bagaimana Pelaksanaan Penyelesaian Ganti Kerugian Terhadap Wanprestasi Jual Beli Perumahan (Studi Kasus Perumahan Patin Kabupaten Kampar).
- b. Untuk mengidentifikasi dan menganalisis hambatan-hambata yang dihadapi dalam Pelaksanaan Penyelesaian Ganti Kerugian Terhadap Wanprestasi Jual Beli Perumahan (Studi Kasus Perumahan Patin Kabupaten Kampar).

2. Manfaat Penelitian

a. Secara Teoritis

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi peningkatan pengetahuan, wawasan dan pengalaman serta bermanfaat bagi perkembangan hukum khususnya bidang hukum perdata di masa mendatang.

b. Secara Praktis

- 1) Penelitian ini juga dapat membantu masyarakat memahami cara membuat perjanjian dan mencegah terjadinya sengketa dikemudian hari,



seperti halnya tidak terlaksananya sebuah perjanjian yang timbul karena kurangnya pengetahuan tentang aturan perjanjian jual beli.

- 2) Untuk memberikan pengetahuan kepada pembaca untuk mempersiapkan proses dan metode dalam jual beli sehingga konsumen dapat menghindari terjadinya suatu sengketa dan hal yang merugikan.

c. Secara Akademik

Sebagai bahan informasi dan data awal bagi peneliti-peneliti berikutnya yang akan melakukan penelitian dengan permasalahan yang hampir sama atau mendekati dengan masalah penelitian ini dan penelitian ini dilakukan di Fakultas Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB II

TINJUAN PUSTAKA

A Tinjauan Umum Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Di dalam Kamus Hukum mendefenisikan bahwa perjanjian adalah “persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama.”

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.¹⁰

Sebagaimana menurut Kartini yang dikutip dari Dasrol, dari suatu perjanjian lahirlah kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya, yang berhak atas prestasi itu.

Dengan demikian dimungkinkan suatu perjanjian melahirkan lebih dari satu perikatan, dengan kewajiban berprestasi yang saling bertimbal balik. Debitur pada satu sisi menjadi kreditur pada sisi yang lain pada saat yang bersamaan.¹¹

Adapun yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPdata, yaitu diperlukan empat syarat sebagai berikut :

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri (*agreement/consensus*).
- b. Kecakapan (*capacity*).
- c. Hal yang tertentu (*certainty of terms*).

¹⁰ Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2007). h. 363.

¹¹ Dasrol, *Suatu Pengantar dalam Hukum Bisnis*, (Pekanbaru : Alaf Riau, 2022). h. 113.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

d. Sebab yang halal (*consideration*).

Keempat syarat ini merupakan syarat pokok bagi setiap perjanjian.

Artinya, setiap perjanjian harus memenuhi keempat syarat ini bila ingin menjadi perjanjian yang sah. Semuanya merupakan syarat pokok bagi setiap perjanjian dan selain itu terdapat juga syarat tambahan bagi setiap perjanjian tertentu saja.¹²

Perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457-1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang / benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga. Dari pengertian yang diberikan pasal 1457 diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebankan dua kewajiban yaitu :¹³

- a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

B. Tinjauan Umum Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi atau yang juga dikenal dengan cidera janji; *default*; *non-fulfillment*; ataupun *breach of contract* adalah suatu kondisi tidak

¹² *Ibid*, h. 115.

¹³ Triyana Syahfitri, Tinjauan Yuridis Jual Beli Menurut Hukum Perdata, *Jurnal Hukum Das sollen*, Vol. 2.(2018). h. 2.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dilaksanakannya suatu prestasi/ kewajiban sebagaimana mestinya yang telah disepakati bersama sebagaimana yang dinyatakan dalam kontrak.¹⁴

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang di tentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.¹⁵ Pasal 1239 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :“Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga.”¹⁶

Sebagaimana wanprestasi menurut hilda yang dikutip dari patricis wanprestasi dapat disebut juga sebagai sebuah alpa, ingkar janji atau kelalaian (melanggar perjanjian). Jadi wanprestasi dapat diartikan sebagai suatu keadaan dimana seseorang debitur tidak memenuhi atau tidak melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian. Debitur acapkali tidak memenuhi kewajibannya untuk mengembalikan uang kreditur yang berakibat timbulnya kerugian bagi kreditur, lantaran tindakan wanprestasi tentu merugikan salah satu pihak dan pihak yang menimbulkan kerugian wajib bertanggung jawab memenuhi kewajibannya melalui ganti kerugian sebagaimana ketentuan dalam KUHPerdara.

¹⁴ Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*. (Aceh : Unimal Press, 2013). h. 7.

¹⁵ Yulia, *Buku Ajar Hukum Perdata*, (Medan : CV. Biena Edukasi 2015). h. 93.

¹⁶ Randi Aritama, Penipuan Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata, *Jurnal Riset Ilmiah*, Vol.1, No.3, (2022). h.734.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Perikatan yang bersifat timbal balik senantiasa menimbulkan sisi aktif dan sisi pasif. Sisi aktif menimbulkan hak bagi kreditor untuk menuntut pemenuhan prestasi, sedangkan sisi pasif menimbulkan beban kewajiban bagi debitur untuk melaksanakan prestasinya. Pada situasi normal antara prestasi dan kontra prestasi akan saling bertukar, namun pada kondisi tertentu pertukaran prestasi tidak berjalan sebagaimana mestinya hingga muncul peristiwa yang disebut wanprestasi.¹⁷

Menurut pasal 1234 KUH Perdata yang dimaksud dengan prestasi adalah seseorang yang menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu, dan tidak melakukan sesuatu, sebaliknya dianggap wanprestasi bila seseorang :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupinya akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukannya.

Akibat dari wanprestasi itu biasanya dapat dikenakan sanksi berupa ganti rugi, pembatalan kontrak, peralihan resiko, maupun membayar biaya perkara.¹⁸

Secara hukum dapat ditinjau bahwa, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membedakan dengan jelas antara perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari undang-undang. Bila dilihat, akibat hukum dari suatu

¹⁷ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. (Jakarta : Kencana 2010). h. 261.

¹⁸ Abdul R. Saliman, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan Teori dan contoh Kasus* (Jakarta : Kencana, 2010). h. 47-48.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

perikatan yang lahir berdasarkan perjanjian memang dikehendaki oleh para pihak, karena memang perjanjian didasarkan atas kesepakatan yaitu persesuaian kehendak antara para pihak yang membuat perjanjian. Sedangkan akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari undang-undang mungkin tidak dikehendaki oleh para pihak, tetapi hubungan hukum dan akibat hukumnya ditentukan oleh undang-undang.

Apabila atas perjanjian yang disepakati terjadi pelanggaran, maka dapat diajukan gugatan wanprestasi, karena ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kerugian dan pihak yang menderita kerugian. Apabila tidak ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kerugian dan pihak yang menderita kerugian, maka dapat diajukan gugatan perbuatan melawan hukum. Menurut teori klasik yang membedakan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum, tujuan gugatan wanprestasi adalah untuk menempatkan penggugat pada posisi seandainya perjanjian tersebut terpenuhi (*put the plaintiff to the position if he would have been in had the contract been performed*). Dengan demikian ganti rugi tersebut adalah berupa kehilangan keuntungan yang diharapkan atau disebut dengan istilah *expectation loss* atau *winstderiving*. Sedangkan tujuan gugatan perbuatan melawan hukum adalah untuk menempatkan posisi penggugat kepada keadaan semula sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum. Sehingga ganti rugi yang diberikan adalah kerugian yang nyata atau *reliance loss*. Permasalahan hukum yang timbul adalah dalam hal ada hubungan kontraktual antara para pihak dan terjadi wanprestasi dapatkah



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

diajukan gugatan perbuatan melawan hukum. Bila dikaji maka, Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan sumber perikatan adalah perjanjian dan undangundang. Perikatan adalah suatu hubungan hukum di bidang hukum kekayaan di mana satu pihak berhak menuntut suatu prestasi dan pihak lainnya berkewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi.¹⁹

C. Penyelesaian sengketa dan Ganti Kerugian

1. Penyelesaian Sengketa

Untuk menyelesaikan sengketa terkait tindakan wanprestasi, terdapat dua upaya hukum yang dapat ditempuh, yaitu upaya hukum non-litigasi dan upaya hukum litigasi.

a. Upaya Hukum Non Litigasi

Upaya Hukum Non-Litigasi, atau sering disebut sebagai Upaya Hukum Alternatif, adalah proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang sah dan diatur oleh peraturan perundang-undangan di Indonesia. Upaya ini mencakup beberapa metode penyelesaian sengketa, yaitu Negosiasi, Mediasi, dan Arbitrase.

1) Negosiasi

Negosiasi adalah proses komunikasi antara dua pihak atau lebih yang memiliki perbedaan dalam kepentingan, pandangan, atau tujuan, dengan

¹⁹ Marvita Langi, Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli, *Lex Privatum*, Vol. IV/No. 3, (2016). h. 102.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

tujuan mencapai kesepakatan atau solusi yang menguntungkan semua pihak yang terlibat. Proses ini diharapkan berlangsung dalam suasana interaksi damai, tanpa paksaan atau campur tangan pihak ketiga. Dalam negosiasi, para pihak terlibat aktif dalam diskusi, menyampaikan pandangan, harapan, dan kepentingan masing-masing dengan harapan dapat mencapai titik temu yang memenuhi kebutuhan semua pihak. Dalam praktiknya, negosiasi memerlukan keterampilan komunikasi yang baik, kemampuan mendengarkan, memahami sudut pandang lawan bicara, serta kesediaan untuk berkompromi. Pendekatan dalam negosiasi umumnya melibatkan penyampaian tawaran atau usulan yang kemudian ditinjau dan direspon oleh pihak lain. Proses ini bisa dilakukan langsung atau melalui perwakilan, serta mungkin memerlukan beberapa tahap untuk memastikan bahwa setiap pihak merasa terwakili dan puas dengan hasilnya.²⁰

2) Mediasi

Mediasi adalah proses penyelesaian konflik atau sengketa di mana seorang pihak ketiga yang netral, yaitu mediator, membantu pihak-pihak yang berselisih mencapai kesepakatan yang menguntungkan kedua belah pihak tanpa memaksakan solusi tertentu. Tidak seperti arbitrase atau peradilan, mediator tidak memiliki wewenang untuk menentukan hasil akhir. Sebaliknya, peran mediator adalah sebagai fasilitator yang mendorong

²⁰ Sergyo, Analisis Penyelesaian Sengketa Perbuatan wanprestasi Dalam Jual Beli Rumah, *Jurnal Prisma Hukum*, vol 8 No 11, (2024), h. 260.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

komunikasi yang konstruktif, mengenali kepentingan bersama, dan menemukan titik temu melalui dialog yang terbuka dan penuh pengertian. Proses mediasi biasanya dimulai dengan mengumpulkan informasi dari kedua belah pihak, diikuti oleh pertemuan bersama atau terpisah antara mediator dan masing-masing pihak. Tujuannya adalah agar mediator dapat memahami latar belakang, kebutuhan, dan ekspektasi dari kedua pihak secara lebih mendalam. Setelah itu, mediator memfasilitasi negosiasi atau perundingan dengan mendorong mereka mempertimbangkan berbagai alternatif solusi. Kadang-kadang, mediasi juga melibatkan brainstorming untuk menemukan solusi inovatif yang mungkin belum terpikirkan. Mediasi memiliki banyak kelebihan dibandingkan penyelesaian konflik melalui jalur hukum formal. Pertama, mediasi memberikan kendali penuh kepada para pihak dalam menentukan hasil akhir, sehingga solusi yang dihasilkan sering kali lebih diterima dan memuaskan. Kedua, mediasi biasanya lebih cepat dan lebih hemat biaya karena tidak melibatkan proses panjang dan mahal seperti di pengadilan. Ketiga, karena sifatnya yang rahasia dan informal, mediasi menawarkan privasi bagi pihak yang berselisih, yang bisa sangat penting dalam kasus-kasus sensitif.

3) Arbitrase

Arbitrase merupakan metode penyelesaian sengketa di luar pengadilan, di mana kedua pihak yang terlibat sepakat untuk menunjuk satu atau lebih arbiter sebagai pihak ketiga yang netral untuk menyelesaikan



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

masalah mereka. Arbiter ini berfungsi menggantikan hakim dalam sistem peradilan formal, dengan tugas untuk memeriksa fakta-fakta, mendengarkan argumen dari kedua belah pihak, dan memberikan putusan yang mengikat bagi semua pihak yang terlibat.²¹

b. Penyelesain secara litigasi

Proses litigasi melibatkan pihak-pihak yang saling berlawanan satu sama lain. Litigasi juga dianggap sebagai upaya terakhir (ultimum remedium) setelah upaya-alternatif penyelesaian sengketa tidak berhasil. Penyelesaian sengketa melalui litigasi memiliki kelebihan dan kekurangan dikarenakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan menghasilkan keputusan yang bersifat adversarial dan belum dapat mencakup kepentingan bersama, karena menghasilkan solusi menang-kalah. Akibatnya, ada pihak yang merasa puas dan pihak lain yang merasa kalah, yang dapat menyebabkan timbulnya masalah baru di antara pihak-pihak yang bersengketa. Selain itu, penyelesaian sengketa melalui litigasi sering kali lambat karena memakan waktu yang lama, dan biaya yang tidak pasti. Mengenai litigasi, tidak ada definisi secara khusus yang diberikan dalam peraturan perundang-undangan. Namun, dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Pasal 6 ayat 1 tentang Arbitrase terdapat penjelasan bahwa sengketa dalam konteks perdata dapat diselesaikan oleh pihak-pihak yang terlibat melalui alternatif penyelesaian sengketa dengan iktikad baik, dengan menghindari proses litigasi di Pengadilan. Oleh

²¹ *Ibid*, h. 262.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

karena itu, dapat disimpulkan bahwa litigasi adalah proses penyelesaian perselisihan hukum di pengadilan di mana setiap pihak yang bersengketa memiliki hak dan kewajiban yang sama, baik dalam mengajukan gugatan maupun memberikan jawaban untuk membantah.²²

2. Ganti Kerugian

Ganti rugi dalam konsep hukum perdata dikarenakan adanya perbuatan melawan hukum. Setiap perbuatan melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian. Perbuatan melawan hukum merupakan pelanggaran terhadap hak orang lain yang konsekuensinya harus ditanggung dan diadili secara hukum. Pasal 1365 KUHP menjelaskan, setiap perbuatan melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian.

Pada pasal 1243 mengatakan “Pengganti biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika suatu yang

²² Andrey, Upaya Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah, *Jurnal Unes Law Review*, Vol. 6, No. 2, (2023). h. 5656.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”²³

Ganti kerugian berdasarkan perspektif hukum perdata dapat dilihat dari dua hal munculnya suatu kerugian, yaitu; Pertama, Ganti rugi karena adanya cidera janji (wanprestasi). Ganti rugi karena wanprestasi diatur dalam buku ke III KUHPperdata, dimulai dari Pasal 1243 KUHPperdata sampai dengan Pasal 1252 KUHPperdata. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian antara para pihak. Akibat adanya wanprestasi adalah perikatan tetap ada, debitur harus membayar ganti rugi sesuai Pasal 1243 KUHPperdata, beban risiko beralih untuk kerugian debitur jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUHPperdata. Tuntutan atas dasar wanprestasi kreditur dapat meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur, kreditur dapat menuntut prestasi disertai ganti rugi kepada debitur Pasal 1267 KUHPperdata, kreditur dapat menuntut dan meminta ganti rugi hanya mungkin kerugian karena keterlambatan, kreditur dapat menuntut pembatalan perjanjian, kreditur dapat menuntut pembatalan disertai ganti rugi kepada debitur ganti rugi ini merupakan bayar uang denda. Pasal 1249 KUHPperdata ditentukan

²³ Mahpudin dan Muhamad Dani Somantri Mekanisme Penyelesaian Sengketa Murabahah Di Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya (Analisis Putusan No. 1062/Pdt.G/2016/PA.Tmk.) vol.2 no.1 (2019). h. 26



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

bahwa penggantian kerugian yang disebabkan wanprestasi hanya ditentukan dalam bentuk uang.²⁴

Kedua, Ganti rugi karena perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, dimana ganti rugi karena perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikan, ganti rugi ini timbul karena adanya kesalahan, bukan karena adanya perjanjian. Kemudian dalam Pasal 1367 KUHPerdata diatur mengenai pertanggungjawaban khusus sehubungan dengan perbuatan melawan hukum, yaitu pertanggungjawaban atas barang sebagai berikut: seseorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah pengawasannya.²⁵

D. Teori Keadilan dan Kepastian Hukum

1. Teori Keadilan

Justice as fairness yang diusulkan John Rawls lebih mengacu pada teori kontrak sosial, dimana prinsip-prinsip keadilan dibawa oleh kesepakatan tentang struktur dasar masyarakat. Dalam keadilan adalah fairness melekat prinsip-prinsip kesepakatan dan keadilan yang menetapkan hak dan kewajiban serta menjadikan

²⁴ Muklis, Analisis Ganti Kerugian Berdasarkan Perspektif Hukum Perdata, *Jurnal Kajian Hukum*, Vol. 4 No. 1, (2023). h. 9.

²⁵ *Ibid*, h. 9.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

pembagian keuntungan sosial sebagai posisi asali.²⁶ Dalam mencari konsep fairness, Rawls mengajak kita memahami salah satu ide penting dalam teori keadilannya, yakni ide posisi asali (*the original position*). Melalui ide posisi asali ia menunjukkan arti *fairness*, dan bagaimana ia bisa dihasilkan. Ide posisi asali ini memiliki kesinambungan dengan konsep kondisi alamiah (Konsep keadilan yang mengacu pada dugaan awal dapat dikatakan sebagai keadaan yang sebenarnya). Pahami keadilan yang dikemukakan oleh Rawls sebagai kesamarataan berdasarkan teori kontrak sosial yang sebelumnya dikemukakan oleh Locke, Rousseau, dan Immanuel Kant, di dalam jalinan Masyarakat terdapat prinsip-prinsip keadilan yang menggunakan konsensus atau kesepakatan.²⁷

Prinsip keadilan menurut Rawls ada dua antara lain; pertama, prinsip kebebasan yang sama sebesar-besarnya (*principle of greatest equal liberty*). Prinsip ini mencakup : Kebebasan untuk berperan serta dalam kehidupan politik (hak bersuara, hak mencalonkan diri dalam pemilihan), kebebasan berbicara (termasuk kebebasan pers), kebebasan berkeyakinan (termasuk keyakinan beragama), kebebasan menjadi diri sendiri (*person*), dan hak untuk mempertahankan milik pribadi. Kedua, prinsip keduanya ini terdiri dari dua bagian, yaitu prinsip perbedaan (*the difference principle*) dan prinsip persamaan yang adil atas kesempatan (*the principle of fair equality of opportunity*). Inti prinsip

²⁶ Alifa Cikal Yuanita, 'Menelaah Konsep Keadilan Hukum Teori Keadilan John Rawls Dalam Pemutusan Hubungan Kerja Secara Sepihak Terhadap Pekerja Migran Indonesia Di Luar Negeri', *Interdisciplinary Journal on Law, Social Sciences and Humanities*, Vol.3 No.2 (2022), h. 150.

²⁷ Sunaryo, Konsep Fairness John Rawls, Kritik dan Relevansinya, *Jurnal Konstitusi* Vol.19, No. 1, (2022). h. 7.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

pertama adalah bahwa perbedaan sosial dan ekonomis harus diatur agar memberikan manfaat yang paling besar bagi mereka yang paling kurang beruntung. Istilah perbedaan sosio- ekonomis dalam prinsip perbedaan menuju pada ketidak samaan dalam prospek seorang untuk mendapatkan unsur pokok kesejahteraan, pendapatan dan otoritas. Sedang istilah yang paling kurang beruntung (paling kurang diuntungkan) menunjuk pada mereka yang paling kurang mempunyai peluang untuk mencapai prospek kesejahteraan, pendapatan dan otoritas. Dengan demikian prinsip perbedaan menurut diaturnya struktur dasar masyarakat adalah sedemikian rupa sehingga kesenjangan prospek mendapat hal-hal utama kesejahteraan, pendapatan, dan otoritas diperuntukkan bagi keuntungan orang-orang yang paling kurang diuntungkan.²⁸

2. Teori Kepastian Hukum

Indonesia merupakan negara hukum yang tercermin dalam perundang-undangan yang hadir dalam hukum Indonesia. Hampir seluruh aspek dalam kehidupan bermasyarakat diatur dalam hukum yang ada di Indonesia. Melalui hukum, pemerintah mampu mengatur dan menertibkan masyarakat sehingga kehidupan dalam bermasyarakat pun menjadi lebih tertib. Indonesia merupakan negara hukum yang tercermin dalam perundang-undangan yang hadir dalam hukum Indonesia. Hampir seluruh aspek dalam kehidupan bermasyarakat diatur dalam hukum yang ada di Indonesia. Melalui hukum, pemerintah mampu

²⁸ Damanhuri Fattah, Teori Keadilan Menurut John Rawls, *Jurnal TAPIS*, Vol.9, No.2 (2013), h. 35.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

mengatur dan menertibkan masyarakat sehingga, kehidupan dalam bermasyarakat pun menjadi lebih tertib. Kepastian hukum adalah kondisi di mana hukum dapat memberikan kepastian dan keadilan bagi masyarakat. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan perundang-undangan dibuat dan diundangkan secara pasti, karena mengatur secara jelas dan logis, maka tidak akan menimbulkan keraguan karena adanya multitafsir sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.²⁹

Kepastian hukum oleh setiap orang dapat terwujud dengan ditetapkannya hukum dalam hal terjadi peristiwa konkrit. Hukum yang berlaku pada dasarnya tidak dibolehkan menyimpang, hal ini dikenal juga dengan istilah *fiat justitia et pereat mundus* (meskipun dunia ini runtuh hukum harus ditegakkan). Itulah yang diinginkan oleh kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenangwenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib.³⁰

E. Tinjauan Penelitian Terdahulu

1. Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Antara Konsumen Dengan Pengembang Pada Perumahan Rhao Karya Sejahtera Koto Lalang

²⁹ Keysha Nashwa Aulia, et.al., Kepastian Hukum Dan Keadilan Hukum Dalam Pandangan Ilmu Komunikasi, *Jurnal Sains Student Research*, Vol.2, No.1, (2024). h. 715

³⁰ *Ibid*, h. 718.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Bandar Buat. Skripsi yang dibuat oleh Atha Farras Mubarak, mahasiswa Universitas Andalas Padang pada tahun 2023 yaitu membahas tentang Bagaimana pengaturan perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) perumahan menurut hukum positif di Indonesia, kemudian bagaimana pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) perumahan konsumen dengan pengembang, serta apa akibat hukum yang terjadi terhadap perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) yang tidak sesuai dengan syarat undang – undang. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis empiris dengan menggunakan bahan hukum primer (hasil wawancara di developer perumahan PT. Rhao Karya Sejahtera), bahan hukum sekunder (peraturan perundang-undangan), dan bahan hukum tersier (kamus hukum). Hasil penelitian ini menunjukkan pengaturan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) menurut hukum positif di Indonesia telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tahun 2019.

Persamaannya dengan penelitian ini adalah sama-sama membahas tentang pelaksanaan perjanjian jual beli rumah dengan menggunakan metode yang sama yaitu penelitian empiris. Sedangkan perbedaan dalam penelitian ini ialah membahas tentang Bagaimana pengaturan perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) perumahan menurut hukum positif di Indonesia, kemudian bagaimana pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) perumahan



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

konsumen dengan pengembang, serta apa akibat hukum yang terjadi terhadap perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) yang tidak sesuai dengan syarat undang - undang.³¹

2. Pelaksanaan Jual Beli Perumahan Dengan Cicilan Tanpa Kpr Pada Pt. Pebri Waldi Chaniago. Skripsi yang dibuat oleh Lisa Putri Utami, mahasiswa Universitas Andalas Padang pada tahun 2022 yaitu membahas tentang dengan berfokus pada perjanjian jual beli perumahan dengan system Non-KPR. Penelitian ini membahas tentang bagaimana Konsumen mengajukan permohonan terhadap rumah yang akan dibeli, dan mempersiapkan semua dokumen penting sebagai syarat membeli rumah tanpa KPR tersebut, setelah itu membuat PPJB yang dibuat dengan dibawah tangan namun disahkan di notaris&PPAT yang dibuat tidak secara sepihak atau menggunakan perjanjian baku (standard contract) tetapi dibuat secara kedua belah pihak, lalu membayar cicilan sampai lunas, setelah itu konsumen mendapatkan AJB, rumah sudah sah menjadi milik konsumen dan Penyelesaian wanprestasi yang ditemukan yaitu melalui jalur non litigasi berupa negosiasi dan musyawarah. Bentuk wanprestasi dilakukan pihak konsumen adalah melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, yaitu membayar cicilan tapi tidak tepat pada tanggal yang dijanjikan. Bentuk wanprestasi dari pihak *developer*, juga melaksanakan apa yang dijanjikan tapi terlambat, yaitu telat 2 bulan dalam

³¹ Atha Farras Mubarak, Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Antara Konsumen Dengan Pengembang Pada Perumahan Rhao Karya Sejahtera Koto Lalang Bandar Buat, *Skripsi*, (Padang : Universitas Andalas, 2023), h. 9.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

menyelesaikan bangunan rumah. Terdapat juga cacat tersembunyi berupa pintu macet, dan cat dinding tidak rata. Tanggung jawab *developer* mengganti kerusakan apabila dalam masa pemeliharaan, jika telah lewat masa pemeliharaan itu merupakan tanggung jawab konsumen.

Persamaanya dengan penelitian ini adalah sama-sama menggunakan metode dan Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersifat Deskriptif. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi dokumen dan wawancara. Perbedaan pada penelitian ini adalah terdapat pada hasil penelitiannya. Pada hasil penelitian ini terdapat hasil bahwa Konsumen mengajukan permohonan terhadap rumah yang akan dibeli, dan mempersiapkan semua dokumen penting sebagai syarat membeli rumah tanpa KPR tersebut, setelah itu membuat PPJB yang dibuat dengan dibawah tangan namun disahkan di notaris&PPAT yang dibuat tidak secara sepihak atau menggunakan perjanjian baku (standard contract) tetapi dibuat secara kedua belah pihak, lalu membayar cicilan sampai lunas, setelah itu konsumen mendapatkan AJB, rumah sudah sah menjadi milik konsumen dan Penyelesaian wanprestasi yang ditemukan yaitu melalui jalur non litigasi berupa negosiasi dan musyawarah. Bentuk wanprestasi dilakukan pihak konsumen adalah melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, yaitu membayar cicilan tapi tidak tepat pada tanggal yang dijanjikan. Bentuk wanprestasi dari pihak *developer*, juga melaksanakan apa yang dijanjikan tapi terlambat, yaitu telat 2 bulan dalam menyelesaikan bangunan rumah. Terdapat



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

juga cacat tersembunyi berupa pintu macet, dan cat dinding tidak rata. Tanggung jawab *developer* mengganti kerusakan apabila dalam masa pemeliharaan, jika telah lewat masa pemeliharaan itu merupakan tanggung jawab konsumen.³²

3. Perjanjian Jual Beli Rumah Berdasarkan Surat Perjanjian Over Kredit Di Bawah Tangan. Skripsi yang dibuat oleh Dewi Khasanah Malik, mahasiswa Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta pada tahun 2024, pada penelitiannya membahas mengenai tentang sengketa antara bank dan debitur terkait perkara perjanjian jual beli rumah KPR berdasarkan over kredit rumah di bawah tangan dalam Putusan No. 63/PDT.G/2020/PN.BTM. Sebagaimana data yang menunjukkan bahwa penggunaan KPR semakin meningkat disetiap tahunnya sebagai upaya pemenuhan kebutuhan masyarakat terhadap rumah sebagai tempat tinggal. Oleh karena, Penulis ingin meneliti bagaimana putusan hakim pengadilan tingkat pertama terhadap keabsahan surat perjanjian jual beli rumah KPR berdasarkan perjanjian over kredit rumah di bawah tangan serta kepastian kepemilikan sertifikat rumah sebagai objek perjanjian sesuai dengan teori perjanjian yang ada.

Persamaannya dengan penelitian ini adalah sama-sama membahas tentang perjanjian jual beli rumah dan memiliki jenis penelitian yang sama

³² Lisa Putri Utami, pelaksanaan jual beli perumahan dengan cicilan tanpa Kpr pada Pt. Pebri Waldi Chaniago, *Skripsi*, (Padang : Universitas Andalas, 2022), h. 3.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

yaitu menggunakan jenis penelitian kualitatif. Perbedaannya dengan penelitian ini adalah dimana penelitian ini lebih berfokus pada rincian tentang pertimbangan majelis hakim terhadap hukum materil dan hukum formil atas sengketa over kredit rumah di bawah tangan. Hasil penelitian menunjukkan beberapa poin menarik bahwa syarat sah perjanjian yang tidak terpenuhi sebagaimana hukum perikatan maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, adapun tertuang dalam isi putusan majelis hakim mengabulkan keabsahan surat perjanjian antara penggugat dan tergugat dengan berasalan penggugat telah memenuhi hak dan kewajibannya. Berkenaan dengan Bank sebagai suatu badan hukum yang tidak hadir sebagai turut tergugat dalam persidangan patut dipertanyakan keamanan dan perlindungan Bank terhadap perbuatan hukum pengalihan hak atas benda yang masih dalam angsuran, dan tuntutan atas penyerahan objek perjanjian oleh Bank kepada penggugat tanpa adanya perikatan yang melahirkan prestasi sebagaimana ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata.³³



³³ Dewi Khasanah Malik, Perjanjian Jual Beli Rumah Berdasarkan surat Perjanjian over kredit dibawah tangan, *skripsi*, (Jakarta : UIN Syarif Hidayatullah, 2024), h. 6.



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB III

METODE PENELITIAN

A Jenis penelitian

Berdasarkan pada jenis permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini, maka peneliti menggunakan pola penelitian hukum sosiologis atau dengan istilah lain biasa disebut dengan penelitian hukum Empiris. Suatu kegiatan penelitian dengan mengambil masyarakat sebagai obyek penelitian dengan maksud menyelidiki respon atau tingkat kepatuhan masyarakat terhadap hukum, maka penelitian ini disebut penelitian hukum empiris atau penelitian hukum sosiologis. Sasaran data pada data primer yaitu data yang ditemukan langsung oleh peneliti di lapangan. Metode yang digunakan sama dengan metode penelitian sosial pada umumnya karena perumusan hipotesis merupakan cara yang terbaik dalam penelitian ini.³⁴

Penelitian hukum Empiris atau yang dengan istilah lain biasa disebut penelitian hukum sosiologis atau disebut pula dengan penelitian lapangan. Jika penelitian hukum Normatif merupakan penelitian yang didasarkan atas data sekunder, maka penelitian hukum sosiologis/empiris ini bertitik tolak dari data primer/dasar, yakni data yang diperoleh langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan, yang dilakukan baik melalui pengamatan (*observasi*), wawancara, ataupun penyebaran kuesioner. Penelitian ini

³⁴ Meray Hendrik Mezak, 'Jenis, Metode dan Pendekatan dalam Penelitian Hukum'. Vol. V. No. 3. Maret (2006), h. 85.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

juga sering disebut sebagai penelitian bekerjanya hukum (*law in action*) di masyarakat.³⁵

B. Pendekatan Penelitian

Penelitian kualitatif adalah penelitian tentang riset yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis. Penelitian kualitatif bersifat penemuan. Pada penelitian pendekatan kualitatif bentuk data berupa kalimat atau narasi yang diperoleh melalui teknik pengumpulan data kualitatif.³⁶

Dipandang dari segi prosedur yang ditempuh penulis dalam aktifitas penelitian, proposal skripsi ini menerapkan pendekatan kualitatif. Dalam penelitian kualitatif, data diperoleh dari berbagai sumber dengan menggunakan teknik pengumpulan data yang bermacam-macam dan dilakukan secara terus-menerus sampai data yang diteliti telah sesuai. Penelitian dengan menggunakan metode kualitatif menekankan analisis proses berfikir secara induktif yang berkaitan dengan dinamika hubungan antara fenomena yang diamati, dan senantiasa menggunakan logika ilmiah.³⁷ Kemudian penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan melakukan wawancara dan observasi. Pendekatan empiris bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan dalam penyelesaian ganti kerugian terhadap wanprestasi jual beli perumahan patin di jalan tarai bangun kecamatan tambang kabupaten kampar.

³⁵ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cet.4, (Jakarta : Kencana, 2016), h. 150.

³⁶ Ismail Suardi, *Metode Penelitian Sosial*, (Yogyakarta : CV. Adi Karya Mandiri, 2019), h. 33.

³⁷ Iman Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif Teori dan Praktik* Ed.1 Cet.4, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2016), h. 80.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

C Lokasi Penelitian

Dikaji dari segi tempat, penelitian ini adalah termasuk dalam jenis penelitian lapangan. Dari data yang dikumpulkan berupa kata-kata, gambaran dan bukan berupa angka karena data penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Dalam hal ini lokasi penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah di salah satu daerah di Kabupaten Kampar tepatnya di Perumahan Patin Cluster yang terletak di Jl. Tarai Bangun, kecamatan Tambang kabupaten Kampar.

D Data dan Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini ada dua, yaitu :

1. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh seorang peneliti langsung dari sumbernya tanpa perantara pihak lain (langsung dari objeknya), lalu dikumpulkandan diolah sendiri atau seseorang atau suatu organisasi.³⁸ Dalam artian yaitu data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan pihak yang terkait langsung dengan kasus wanprestasi perumahan patin, khususnya konsumen yang menjadi korban dan pengacara yang menangani kasus ini.

2. Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah metode pengumpulan data yang secara tidak langsung melakukan penelitian di perpustakaan, tidak perlu langsung menasar ke lapangan, informasi juga dapat diperoleh diketentuan dan data resmi tekstual yang

³⁸ Suteki, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, (Depok : Rajawali Pers, 2018). h. 214.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

terdiri dari jurnal, buku, hasil penelitian sebelumnya, dan dokumen yang berkaitan dengan bahan yang dikumpulkan untuk penelitian.³⁹

- a. Bahan hukum primer yaitu merupakan bahan hukum yang memiliki sifat otoritatif yang berarti memuat ketentuan dan kaidah hukum yang mengikat (memiliki otoritas).⁴⁰
 - 1) KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
 - 2) Naskah Perjanjian.
- b. Bahan hukum sekunder merupakan sumber tambahan yang terkait erat dengan bahan hukum primer, membantu memperdalam pemahaman dan analisisnya. Bahan hukum sekunder juga berfungsi sebagai pelengkap dan penerang bahan hukum primer.

E. Populasi dan Sampel

1. Populasi

Populasi adalah keseluruhan objek penelitian yang dapat terdiri dari manusia, benda-benda, hewan, tumbuh-tumbuhan, gejala-gejala, nilai tes, atau peristiwa-peristiwa sebagai sumber data yang memiliki karakteristik tertentu di dalam suatu penelitian. Umumnya populasi adalah orang yang menjadi subjek penelitian atau orang yang hendak diteliti.⁴¹

³⁹ Sugiono, *Metode Penelitian Kombinasi C Iv*; (Bandung; Alfabeta 2013), h. 78.

⁴⁰ David Tan, *Metode Penelitian Hukum: Mengupas Dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum*, *Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, Vol.8, No.8 (2021). h. 2472.

⁴¹ Eddy Roflin, Iche Andriyani Liberty dan Pariyana, *Populasi, Sampel, dalam penelitian Kedokteran*, (Bojong Pekalongan : PT.Nasya Expanding Management, 2021). h. 5.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Adapun populasi dalam penelitian ini adalah seluruh warga yang berada di perumahan patin. Jadi di dalam penelitian ini peneliti mengambil sebagian besar konsumen, pemilik tanah, dan bangunan perumahan itu sendiri.

2. Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut.. Teknik pengambilan sampel yang di pakai adalah Teknik *purposive sampling*. *Purposive sampling* adalah Teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu. Pertimbangan tertentu ini, misalnya orang tersebut yang dianggap paling tahu tentang apa yang kita harapkan, atau mungkin dia sebagai penguasa.⁴²

Tabel. III.I
Populasi dan Sampel

No.	Teknik Pengumpulan Data	Sub Populasi	Jumlah	
			Populasi	Sampel
1.	Kuesioner	Konsumen	106	6 (5,66%)
2.	Wawancara	Ketua perumahan	1	1 (100%)
3.	Wawancara	Ketua RT Perumahan	1	1 (100%)
Jumlah		-	108	8

Sumber : Data olahan penelitian 2025

F Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang dibutuhkan dalam penelitian ini, penelitian melakukan pengumpulan data melalui teknik sebagai berikut:

⁴² Sugiyono. *Metode penelitian kuantitatif kualitatif dan R & D*, Cet. Ke 19 (Bandung: Alfabeta, 2013, h. 218-219.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1. Observasi

Observasi merupakan kegiatan yang melibatkan seluruh kekuatan indera seperti pendengaran, penglihatan, perasa, sentuhan, dan cita rasa berdasarkan pada fakta-fakta peristiwa empiris.⁴³

Pada penelitian ini penulis melakukan observasi dengan terjun kelapangan yaitu pada perumahan Patin kabupaten kampar dengan melihat dan mengamati peristiwa yang terjadi.

2. Teknik Wawancara (*interview*)

Wawancara adalah teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti untuk mendapatkan keterangan-keterangan lisan melalui bercakap-cakap dan berhadapan muka dengan orang yang dapat memberikan keterangan pada si peneliti. Wawancara ini dapat dipakai untuk melengkapi data yang diperoleh melalui observasi.⁴⁴ Dalam penelitian ini penulis mewawancarai konsumen yang menjadi korban dan pengacara yang menangani kasus ini.

3. Teknik Kepustakaan

Teknik kepustakaan yaitu penulis mengumpulkan sumber dari buku-buku referensi yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti oleh penulis yang diantaranya buku, jurnal, dokumen, atau sejenis lainnya untuk dapat melengkapi atau mempermudah sebuah data dalam penelitian.

⁴³ Haysim Hasanah, Teknik-Teknik Observasi, *Jurnal at-Taquddum*, Vo. 8, No. 1, (2016). h.

⁴⁴ Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, (Bumi Aksara, Jakarta, 2017), h.

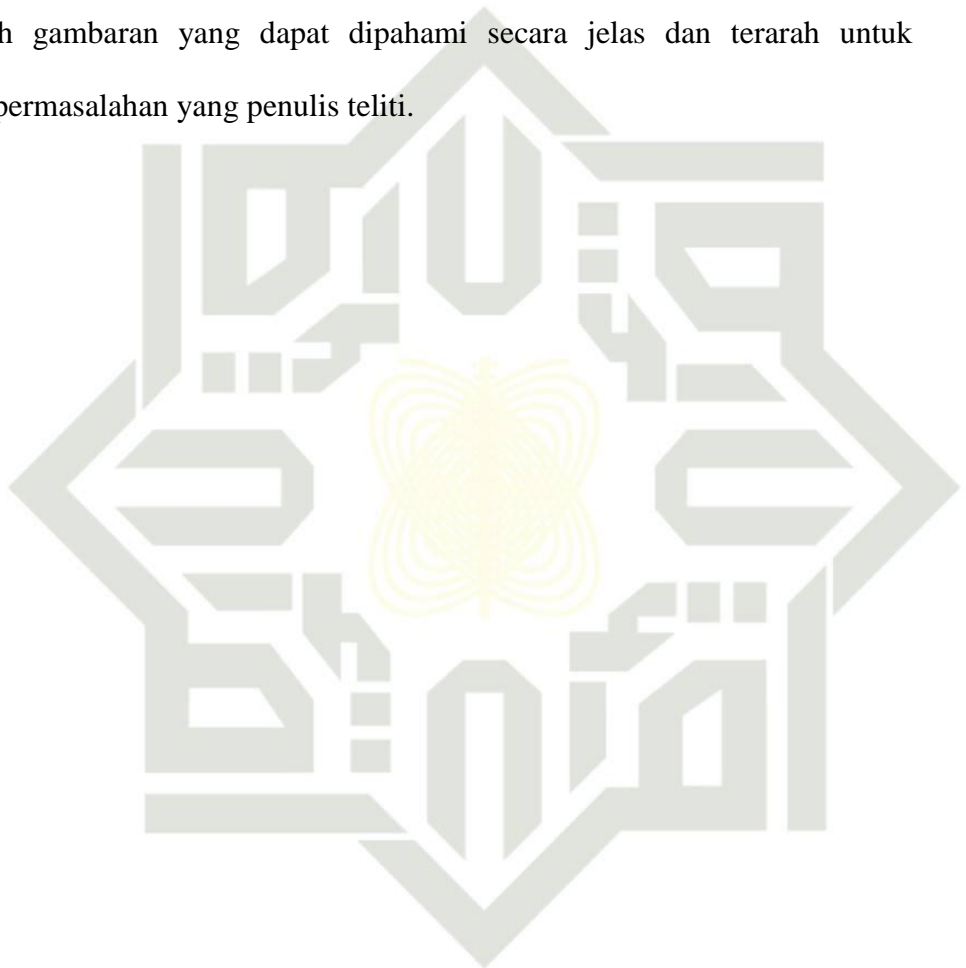


Analisis Data

Teknik yang digunakan dalam analisis data yaitu induktif dimana data yang telah diperoleh dari hasil penelitian ini disusun dan dianalisa secara kualitatif, kemudian selanjutnya data tersebut diuraikan secara deskriptif guna memperoleh gambaran yang dapat dipahami secara jelas dan terarah untuk menjawab permasalahan yang penulis teliti.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.





Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Proses pelaksanaan penyelesaian ganti kerugian terhadap wanprestasi jual beli perumahan belum berjalan dengan efektif dan belum mencerminkan kepastian hukum yang melindungi konsumen. *Developer* selaku pihak yang melakukan wanprestasi tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam perjanjian jual beli oleh konsumen, serta tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan sengketa melalui mekanisme hukum yang tersedia. Proses penyelesaian baik melalui upaya persuasif maupun jalur hukum, mengalami kebuntuan karena lemahnya respon dari pihak *developer* dan tidak adanya kejelasan tanggung jawab dari *developer*. Upaya yang ditempuh oleh konsumen, seperti pengajuan somasi dan pengaduan ke Lembaga terkait, tidak membuahkan hasil konkret karena pihak *developer* tidak menunjukkan itikad baik. Pelaksanaan ganti kerugian yang seharusnya mengacu pada prinsip keadilan dan kepastian hukum tidak tercapai, sehingga konsumen tetap berada dalam posisi yang dirugikan secara hukum maupun ekonomi, meskipun telah memenuhi kewajibannya sesuai isi perjanjian.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Hambatan dalam pelaksanaan penyelesaian ganti kerugian dibagi menjadi dua kategori besar yaitu, hambatan secara internal dan eksternal. Hambatan internal mencakup sikap tidak bertanggung jawab *developer*, belum tuntasnya transaksi jual beli tanah antara *developer* dan pemilik tanah, serta adanya indikasi niat jahat (*mens rea*) sejak awal dari pihak *developer* yang dikualifikasikan sebagai tindak pidana penipuan dalam pasal 378 KUHP. Selain itu, kelalaian *developer* dalam menyelesaikan masalah sertifikat ganda dan penggadaian tanah juga turut memperparah kondisi hukum konsumen. Sementara itu, hambatan eksternal meliputi lemahnya pengawasan dari pihak pemerintah, tidak efektifnya penegakan hukum, rendahnya literasi hukum konsumen, keterbatasan finansial dalam menempuh jalur hukum, serta tertanggungnya proses hukum akibat *developer* yang terlibat dalam perkara pidana lain. Konsumen sebagai pihak yang dirugikan tidak mendapatkan ruang dan akses yang adil dalam menuntut haknya. Sistem sosial dan hukum yang ada belum dirancang untuk memberikan perlindungan maksimal kepada pihak yang lemah. Keadilan prosedural maupun substatif tidak terwujud, karena struktur hukum yang berlaku justru memperkuat dominasi pelaku usaha dan memperlemah posisi konsumen. Dengan demikian, dibutuhkan reformasi sistematis dalam penegakan hukum perjanjian jual beli perumahan agar tercipta keseimbangan hak dan kewajiban antara *developer* dan konsumen sesuai asas keadilan sosial.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan yang telah dikemukakan, maka penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut :

1. Dalam pelaksanaan penyelesaian ganti kerugian *developer* harus senantiasa memperhatikan kewajiban hukum dan moralnya dalam melaksanakan setiap perjanjian jual beli perumahan, termasuk memastikan terlebih dahulu bahwa status tanah dan legalitas proyek telah sah dan lengkap sebelum melakukan pemasaran atau penjualan kepada konsumen. Hal ini dimaksudkan untuk menciptakan kepastian hukum dan menghindari timbulnya wanprestasi yang merugikan konsumen. Konsumen diharapkan memiliki kewaspadaan dan pemahaman hukum yang lebih baik sebelum melakukan transaksi jual beli perumahan. Hal ini dapat dilakukan dengan cara mempelajari secara cermat isi perjanjian, memahami hak dan kewajiban yang tercantum di dalamnya, serta memastikan legalitas tanah dan status pengembangan melalui instansi resmi seperti dinas perumahan, notaris atau Lembaga perlindungan konsumen. Apabila ditemukan kejanggalan atau ketidaksesuaian dalam proses transaksi, konsumen sebaiknya tidak ragu untuk meminta penjelasan secara tertulis kepada *developer*. Selain itu pelaksanaan penyelesaian ganti kerugian seharusnya dilakukan secara terbuka, profesional, dan sesuai dengan asas itikad baik.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Hambatan dalam pelaksanaan penyelesaian ganti kerugian terhadap wanprestasi, pemerintah dan aparat penegak hukum harus memperkuat sistem penegakan hukum dan memberikan perhatian khusus terhadap kasus wanprestasi dalam sektor perumahan yang berdampak langsung pada masyarakat luas. Penegakan hukum yang lamban dan tidak tegas hanya akan memperburuk posisi konsumen sebagai pihak yang lemah secara ekonomi dan hukum. Pemerintah daerah dan Lembaga yang berwenang seperti dinas perumahan dan badan pertanahan nasional (BPN) perlu meningkatkan peran pengawasan terhadap proyek perumahan, khususnya dalam hal verifikasi legalitas proyek, kelengkapan izin, dan keabsahan perjanjian yang dibuat oleh *developer*. Ketidak tegasan dalam pengawasan membuka ruang bagi *developer* yang tidak bertanggung jawab untuk merugikan konsumen. Selain itu, aparat penegak hukum harus lebih tegas dalam menangani kasus wanprestasi di bidang properti. Penegakan hukum yang lamban dan tidak konsisten hanya memperburuk posisi konsumen dan menciptakan ketimpangan keadilan. Keterbatasan pemahaman hukum dan kemampuan finansial konsumen juga harus diatasi dengan memberikan edukasi hukum yang mudah dipahami dan dapat di akses oleh masyarakat luas.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Fattah Nasution, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung : CV. Harfa Creatif, 2023.
- Abdul R. Saliman, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan Teori dan contoh Kasus* Jakarta : Kencana, 2010.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta : Kencana 2010.
- Arif Furchan, *Pengantar Penelitian dalam Pendidikan*, Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2005.
- Dasrol, *Suatu Pengantar dalam Hukum Bisnis*, Pekanbaru : Alaf Riau, 2022.
- Eddy Roflin, Iche Andriyani Liberty dan Pariyana, *Populasi, Sampel, dalam Penelitian Kedokteran*, Bojong Pekalongan : PT.Nasya Expanding Management, 2021.
- Iman Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif Teori dan Praktik Ed.1 Cet.4*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2016.
- Ismail Suardi, *Metode Penelitian Sosial*, Yogyakarta : CV. Adi Karya Mandiri, 2019.
- Jonaedi Efendi, Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Cet.4*, Jakarta : Kencana 2016.
- Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, Jakarta : Bumi Aksara, 2017.
- Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*. Aceh : Unimal Press, 2013.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan analisis kasus*, Jakarta : Kencana, 2004.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2007.
- Sugiyono, *Metode penelitian kuantitatif kualitatif dan R & D, Cet. Ke 19* Bandung: Alfabeta, 2013.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi C Iv*; Bandung; Alfabeta 2013.

Suteki, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, Depok: Rajawali Pers, 2018.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Yahman, *Karakteristik Wanprestasi Dan Tindak Pidana Penipuan*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2014.

Yulia, *Buku Ajar Hukum Perdata*, Medan : CV. Biena Edukasi 2015.

B. Jurnal

Afif Khalid , Nalisis Itikad Baik Sebagai Asas Hukum Perjanjian Good Faith Analysis as a Legal Principle Of Agreements, *Jurnal Legal Reasoning*, Vol.5, No.2, 2023.

Alifa Cikal Yuanita, 'Menelaah Konsep Keadilan Hukum Teori Keadilan John Rawls Dalam Pemutusan Hubungan Kerja Secara Sepihak Terhadap Pekerja Migran Indonesia Di Luar Negeri', *Interdisciplinary Journal on Law, Social Sciences and Humanities*, Vol.3 No.2 2022.

Andrey, Upaya Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah, *Jurnal Unes Law Review*, Vol. 6, No. 2, 2023.

Atha Farras Mubarak, "Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Antara Konsumen Dengan Pengembang Pada Perumahan Rhao Karya Sejahtera Koto Lalang Bandar Buat", *skripsi*, Padang : Universitas Andalas, 2023.

Ayu Herlin Norma Yunita, "Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Beli Tanah Dan Bangunan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Jurnal Nusantara Hasana* Volume 2 No. 2, 2022.

Bella Katrinasari, 'Tinjauan Hukum Wanprestasi Royalti Rahasia Dagang dalam perjanjian Waralaba', 2017.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- David Tan, Metode Penelitian Hukum: Mengupas Dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum, *Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, Vol.8, No.8 2021.
- Dhira Utari Umar, Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata, *Lex Privatum*, Vol. 8, No. 1, 2020.
- Dewi Khasanah Malik, “Perjanjian Jual Beli Rumah Berdasarkan surat Perjanjian over credit dibawah tangan”, *skripsi*, Jakarta : UIN Syarif Hidayatullah, 2024.
- Della Armellia, Praktik Perjanjian Jual Beli Perumahan Hijau Daun Asri Kota Singkawang Ditinjau Dari Perspektif Hukum Islam, *Jurnal Ilmu Syariah, Hukum, Politik & Pemerintahan* Volume 1 No. 1, 2021.
- Damanhuri Fattah, ‘Teori Keadilan Menurut John Rawls’, *Jurnal TAPIS*, Vol.9 No.2, 2013.
- Harry purwanto, Keberadaan asas pacta sunt servanda dalam perjanjian internasional, herry purwanto, *mimbar hukum*, vol. 21 no,1 2009.
- Haysim Hasanah, Teknik-Teknik Observasi, *Jurnal at-Taqaddum*, Vo. 8, No. 1, 2016.
- Hendrik Toda dan Roynaldo Oktorian Umbu Eda Kebijakan Afirmatif Dalam Pengentasan Daerah Tertinggal Di Provinsi Nusa Tenggara Timur, *jurnal ekonomi dan ilmu sosial*, no.1 vol. 1 2020. h. 41.
- Heri Hartanto dan Anugrah Adiastuti, ‘*Jurnal Hukum Acara Perdata*’, Mekanisme Penentuan Ganti Kerugian Terhadap Kerusakan Lingkungan *Hidup*, 2017.
- Keysha Nashwa Aulia, dkk, Kepastian Hukum Dan Keadilan Hukum Dalam Pandangan Ilmu Komunikasi, *Jurnal Sains Student Research*, Vol.2, No.1, 2024.
- Kristiane Paendong dan Herts Taunaumang, Kajian Yuridis Wanprestasi dalam Perikatan dan Perjanjian Ditinjau dari Hukum Perdata, 2014.
- Lisa Putri Utami, “pelaksanaan jual beli perumahan dengan cicilan tanpa Kpr pada Pt. Pebri Waldi Chaniago.” *Skripsi*, Padang : Universitas Andalas, 2022.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

Mahpudin dan Muhamad Dani Somantri Mekanisme Penyelesaian Sengketa Murabahah Di Pengadilan Agama Kota Tasikamalaya (Analisis Putusan No. 1062/Pdt.G/2016/PA.Tmk.) vol.2 no.1, 2019. h. 26

Marvita Langi, Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli, Vol. IV/No. 3, 2016 .

Meray Hendrik Mezak, 'Jenis, Metode dan Pendekatan dalam Penelitian Hukum, 2006.

Muklis, Analisis Ganti Kerugian Berdasarkan Perspektif Hukum Perdata, *Jurnal Kajian Hukum*, 2023.

Nur Azza Morlin Iwanti dan Taun, Akibat Hukum Wanprestasi serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang yang berlaku, *Jurnal Ilmu Hukum*, 2022.

Rahmad noor dan Deni Setiyawan, Pertanggungjawaban Dalam Penipuan Bisnis Property melalui Pemasaran Pre Project Selling kepada Konsumen, *Jurnal Justisi*, Vol. 8, No. 3 2022.

Randi Aritama, Penipuan Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata, *Jurnal Riset Ilmiah*, Vol.1, No.3, 2022.

Ravi Handri, Peran Lembaga Bantuan Hukum (LBH) dalam Memberikan Bantuan Hukum terhadap Rakyat Miskin di Kota Padang, *Arus Jurnal Sosial dan Humaniora* RaviHandri Vol. 4, No. 3. (2024)

Ruaida Murni, Sumber Daya Dan Permasalahan Sosial Di Daerah Tertinggal: Kasus Desa Patoameme, Kabupaten Boalemo, *Jurnal Sosio Konsepsia*, Vol. 4, No. 1, (2014).

Sandrarina Hertanto dan Gunawan Djajaputra, Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli, Vol. 6, No. 4, 2024.

Sasma Datar, dkk, perlindungan hukum bagi konsumen dalam transaksi jual beli property di medan berdasarkan KUHPperdata, *Jurnal Hukum*, Volume 05, No. 03, 2024.

Siti Halilah dan Mhd. Fakhurrahman Arif, Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli, *Jurnal Hukum Tata Negara* Volume 4, No. 2 2021.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Sunaryo, Konsep *fairness* John Rawls, kritik dan Relevansinya, *Jurnal Konstitusi*, Vol.19, No. 1, 2022.

Suryono Suwikromo, Pemberlakuan Asas Kebebasan Berkontrak Menurut Hukum Perdata Terhadap Pelaksanaannya Dalam Praktek, *Lex Privatum*, Vol. 3, No. 4, 2015.

Togi Pangaribuan, Permasalahan Penerapan Klausula Pembatasan Pertanggungjawaban Dalam Perjanjian Terkait Hak Menuntut Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi, *jurnal hukum & Pembangunan* 49 No. 2 ,2019.

Triyana Syahfitri, 'Jurnal Hukum Das sollen', Tinjauan Yuridis Jual Beli Menurut Hukum Perdata, 2018.

Soedjajadi, kesehatan perumahan dan lingkungan pemukiman : *Jurnal Kesehatan Lingkungan*, Vol. 2, No. 1, 2005.

Sergyo dan Hisar, Analisis Penyelesaian Sengketa Perbuatan Wanprestasi dalam jual beli Rumah : *Jurnal Prisma Hukum*, 2024.

Zainul Akhyar, Harpani Matnuh, dkk, Peranan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (Bpsk) Kota Banjarmasin *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan*, Vol. 5, No. 10, (2015). h. 779.

Restia Noviani Putri dan Sahrudin, Perlindungan Konsumen Terhadap Peredaran Kosmetik Yang Tidak Mencantumkan BPOM (Studi di BPOM Mataram) *Jurnal Private Law* Vol. 2, No. 3, 2022.

C. Wawancara

Witarko. Konsumen Perumahan Patin, *wawancara*, 27 April 2025.

Juwianto. Konsumen Perumahan Patin, *wawancara*, 27 April 2025.

Stiaklis Masri. Konsumen Perumahan Patin, *wawancara*, 27 April 2025.

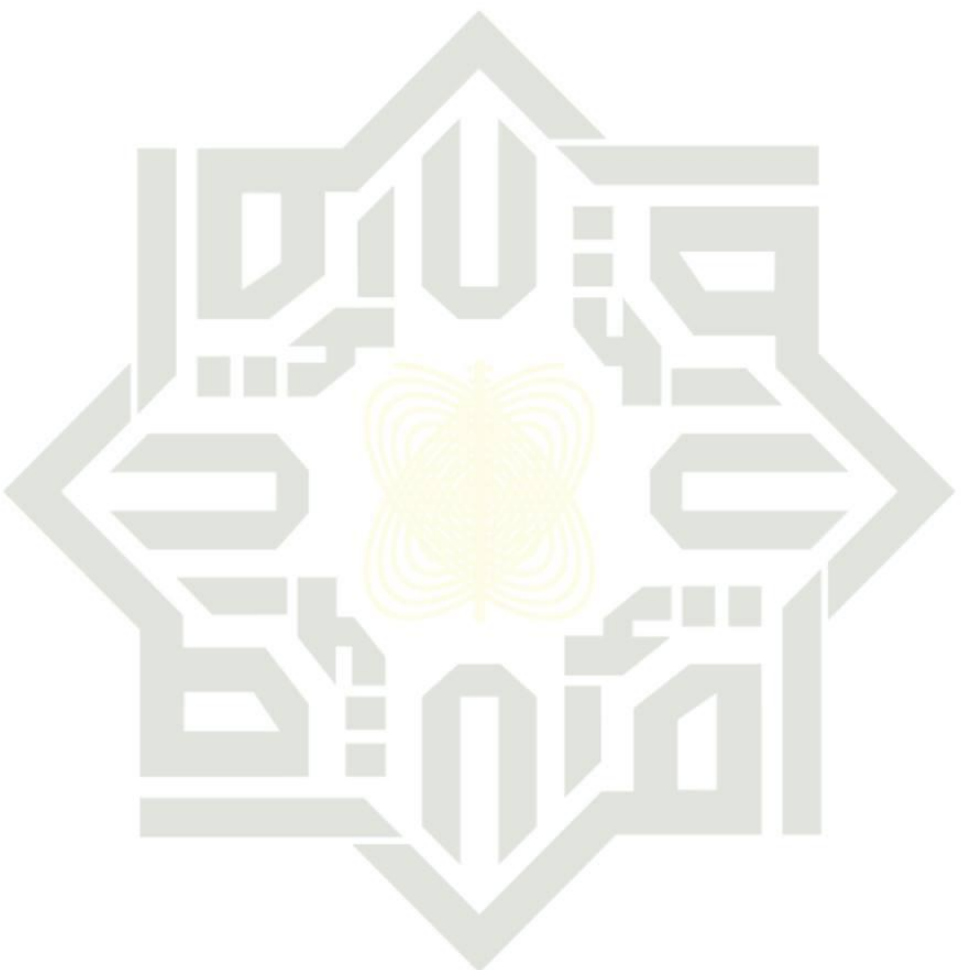
Lukman Hakim. Konsumen Perumahan Patin, *wawancara*, 27 April 2025.

Zuhenra. Konsumen Perumahan Patin, *wawancara*, 27 April 2025.

Kasyanto. Konsumen Perumahan Patin, *wawancara*, 27 April 2025.

Afdal. Ketua Perumahan Patin, *wawancara*, 20 April 2025.

Fiman. Ketua RT, *wawancara*, 20 April 2025.



UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

DOKUMENTASI



A. Gambar. 1 Dokumentasi wawancara Bersama pak Witarko dan Juwianto selaku konsumen perumahan patin pada 28 April 2025.



© Hak cipta milik UIN Suska Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



B. Gambar. 2 Dokumentasi wawancara Bersama ibuk stiaklis Masri selaku Konsumen Perumahan Patin pada 28 April 2025.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



C. Gambar. 3 Dokumentasi wawancara bersama Bapak Afdal selaku Ketua Perumahan Patin dan Bapak Firman selaku Ketua RT pada 20 April 2025.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



D. Gambar. 4 Dokumentasi dengan Bapak kasyanto selaku Konsumen Perumahan Patin pada 28 April 2025.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



E. Gambar. 5 Dokumentasi wawancara bersama Bapak Zuhenra dan Bapak Lukman Hakim selaku Konsumen Perumahan Patin pada 28 April 2025.