



**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.

**ANALISIS HUKUM PUTUSAN PENGADILAN TERHADAP KASUS  
WANPRESTASI DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA PROPERTI  
(Studi Putusan No. 418/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Btm)**

**SKRIPSI**

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



**UIN SUSKA RIAU**

**Oleh:**

**ANNISA MARDIYA HAKIM**

**NIM. 12120722391**

**UIN SUSKA RIAU**

**PROGRAM STUDI**

**ILMU HUKUM**

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU**

**2025 M/ 1446 H**



**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.

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul **Analisis Hukum Putusan Pengadilan Terhadap Kasus Wanprestasi Dalam Menyelesaikan Sengketa Properti (Studi Putusan No. 418/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Btm)**, yang ditulis oleh:

Nama : Annisa Mardiya Hakim  
 NIM : 12120722391  
 Program Studi : Ilmu Hukum

Telah di *Munaqasyahkan* pada:

Hari/Tanggal : Senin, 23 Juni 2025  
 Waktu : 13.00 WIB - selesai  
 Tempat : Ruang Peradilan Semu Gedung Belajar Fakultas Syariah dan Hukum

Telah diperbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji Munaqasyah Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, *30 Juni* 2025  
**TIM PENGUJI MUNAQASYAH**

Ketua  
 Dr. Muhammad Darwis, S.HI., S.H., M.H.

Sekretaris  
 Roni Kurniawan, M.H.

Penguji I  
 Dr. Perri Pirmansyah, S.H., M.H.

Penguji II  
 H. Mhd. Kastulani, S.H., M.H.

Mengetahui:  
 Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum



**Dr. Zulkifli, M.Ag**

NIP. 19741006 200501 1 005



**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.

**PENGESAHAN PERBAIKAN SKRIPSI**

Skrripsi dengan judul **Analisis Hukum Putusan Pengadilan Terhadap Kasus Wanprestasi Dalam Menyelesaikan Sengketa Properti (Studi Putusan No. 418/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Btm)**, yang ditulis oleh:

Nama : Annisa Mardiya Hakim  
 NIM : 12120722391  
 Program Studi : Ilmu Hukum

Telah diperbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji Munaqasyah Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, **30 Juni** 2025  
**TIM PENGUJI MUNAQASYAH**

Ketua  
 Dr. Muhammad Darwis, S.HI., S.H., M.H.

Sekretaris  
 Roni Kurniawan, M.H.

Penguji I  
 Dr. Perri Pirmansyah, S.H., M.H.

Penguji II  
 H. Mhd. Kastulani, S.H., M.H.

Mengetahui:  
 Wakil Dekan I Fakultas Syari'ah dan Hukum

**Dr. H. Akmal Abdul Munir, Lc., MA**  
 NIP. 19711006 200212 1 003





## PENGESAHAN PEMBIMBING

Dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 12 Juni 2025

No : Nota Dinas

Lamp : -

Hal : Pengajuan Skripsi Sdr. Annisa Mardiya Hakim

*Assalamu'alaikum. Wr. Wb.*

Setelah membaca, memberikan petunjuk dan mengarahkan serta mempertimbangkan seperlunya, maka selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Annisa Mardiya Hakim yang berjudul **"Analisis Hukum Putusan Pengadilan Terhadap Kasus Wanprestasi Dalam Menyelesaikan Sengketa Properti (Studi Putusan No. 418/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Btm)"**, dapat diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ilmu Hukum pada Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Harapan kami semoga dalam waktu dekat saudara yang tersebut diatas dapat dipanggil untuk diujikan dalam sidang munaqasyah di Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Demikian harapan kami, atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

*Wassalamu'alaikum. Wr. Wb.*

Pembimbing Skripsi I

Pembimbing Skripsi II

Dr. M. Alpi Syahrin, SH., MH.

Musrifah, SH., MH.

- 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 **ANALISIS HUKUM PUTUSAN PENGADILAN TERHADAP KASUS WANPRESTASI DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA PROPERTI (Studi Putusan No. 418/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Btm)**, yang ditulis oleh:

Nama : Annisa Mardiya Hakim  
NIM : 12120722391  
Jurusan : Ilmu Hukum

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

Pekanbaru, 12 Juni 2025

Pembimbing Skripsi I

Pembimbing Skripsi II

M. Alpi Syahrin, SH., MH.

Musrifah, SH., MH.

UIN SUSKA RIAU

1. Diarang 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. Diarang 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.

**SURAT PERNYATAAN**

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Annisa Mardiya Hakim  
NIM : 12120722391  
Tempat/ Tgl. Lahir : Batam, 07 Januari 2003  
Fakultas : Fakultas Syari'ah Dan Hukum  
Prodi : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : ANALISIS HUKUM PUTUSAN PENGADILAN  
TERHADAP KASUS WANPRESTASI DALAM  
MENYELESAIKAN SENGKETA PROPERTI  
(Studi Putusan No. 418/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Btm)

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

1. Penulisan Skripsi / Karya Ilmiah 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/Karya Ilmiah saya ini, saya nyatakan bebas dari plagiat.
4. Apabila dikemudian hari terbukti terdapat plagiat dalam penulisan Skripsi/(Karya Ilmiah saya tersebut, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan peraturang-undangan.

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

Pekanbaru, 17 Juni 2025

Yang membuat pernyataan

  
C4AMX215019900

(Annisa Mardiya Hakim)

NIM. 12120722391





**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.

**ABSTRAK**

Nannisa Mardiya Hakim (2025): **Analisis Hukum Putusan Pengadilan Terhadap Kasus Wanprestasi dalam Menyelesaikan Sengketa Properti (Studi Putusan No. 418/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Btm)**

Penulisan skripsi ini didasari oleh adanya perkara di Pengadilan Negeri Batam yang berkaitan dengan pertimbangan hakim dalam menyelesaikan kasus wanprestasi terhadap sengketa properti dengan nomor perkara 418/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN.Btm. Dalam kasus ini, hakim membatalkan putusan arbitrase dari Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) tanpa mempertimbangkan dengan alasan-alasan yang tegas. Permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini adalah: (1) Tinjauan hukum dari putusan Pengadilan Negeri Batam No. 418/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Btm, dan (2) Bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan dari putusan Pengadilan Negeri Batam No. 418/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Btm terhadap pembatalan putusan BPSK Kota Batam dalam menyelesaikan kasus wanprestasi dalam sengketa properti. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji tinjauan hukum terhadap pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 418/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN dan mengetahui akibat hukum yang ditimbulkan dari putusan tersebut.

Penelitian ini menggunakan metode studi kepustakaan (*library research*). Data yang digunakan berupa data sekunder, yang mencakup bahan hukum primer berupa Putusan Pengadilan Negeri Batam Kelas IA dalam Perkara Nomor 418/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN.Btm., serta bahan hukum sekunder berupa buku-buku dan karya ilmiah yang relevan dengan topik penelitian. Pembahasan dilakukan dengan metode *Content Analysis*.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Majelis Hakim dalam putusannya lebih menekankan pada aspek formil yuridis dan asas kebebasan berkontrak yang tertuang dalam kesepakatan para pihak melalui Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PJB) properti dan mengesampingkan asas-asas perlindungan konsumen yang telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Selain itu, Majelis Hakim juga keliru dalam menentukan jangka waktu pengajuan keberatan yang dilakukan oleh pelaku usaha (*developer*), karena telah melebihi 14 hari dari batas pengajuan keberatan, yang mana seharusnya gugatan ini haruslah ditolak. Adanya putusan ini menimbulkan preseden hukum yang akan melemahkan kewenangan BPSK. Dampak yang timbulkan adalah melemahnya efektivitas BPSK dalam menangani sengketa serupa, yang selama ini menjadi ujung tombak dari perlindungan konsumen itu sendiri.

**Kata Kunci:** Perlindungan Konsumen, Putusan Pengadilan, Wanprestasi.



#### 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.

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT., yang mana atas rahmat, hidayah, serta karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Analisis Hukum Putusan Pengadilan Terhadap Kasus Wanprestasi dalam Menyelesaikan Sengketa Properti (Studi Putusan No. 418/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Btm)”** ini tepat waktu. Shalawat serta salam senantiasa tercurah kepada Nabi Muhammad SAW., beserta keluarga, sahabat, dan seluruh pengikutnya hingga akhir zaman.

Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis menyadari bahwa pencapaian ini tidak akan terwujud tanpa dukungan, bimbingan, serta doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ayahanda Maidis dan Ibunda Hafni Safri, selaku kedua orang tua yang selama ini selalu mendukung dengan penuh kasih sayang, doa, pengorbanan, motivasi, serta telah menjadi sumber inspirasi utama dan kekuatan dalam setiap langkah kehidupan penulis. Semoga Allah panjangkan umur keduanya dan berkahi hidupnya di dunia juga di akhirat. Terima kasih atas segala cinta, kesabaran, serta dukungan yang tiada henti. Tanpa doa dan restu kalian, pencapaian ini tidak akan berarti apa-apa.
2. Adik-adikku tersayang, Faiz Sachio Ananda dan Muhammad Ghazzal Shafiullah yang selalu menjadi sumber tawa dan semangat dalam setiap waktu





**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.

walaupun hanya dapat berkomunikasi dalam jarak jauh. Terima kasih karena kalianlah, diri ini selalu berusaha untuk selalu bisa menjadi panutan dan contoh yang baik untuk adik-adik tersayangnya.

3. Ibu Prof. Dr. Leny Nofianti MS, SE, MSi, Ak, CA selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, Ibu Prof. Dr. Hj. Helmiati, M. Ag., selaku Wakil Rektor I, Bapak Prof. Dr. H. Mas'ud Zein, M. Pd., selaku Wakil Rektor II, dan Bapak Prof. Edi Erwan, S. Pt., M. Sc., Ph. D., selaku Wakil Rektor III yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas dalam penyelesaian studi ini.

4. Bapak Dr. H. Zulkifli, M. Ag., selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, Bapak Dr. H. Akmal Abdul Munir, Lc., MA., selaku Wakil Dekan I, Bapak Dr. H. Mawardi, M. Si., selaku Wakil Dekan II, dan Ibu Dr. Hj. Sofia Hardani, M. Ag., selaku Wakil Dekan III yang telah memberikan arahan dan dukungan akademik selama masa studi.

5. Bapak Dr. Muhammad Darwis, S.H.I., S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Ilmu Hukum dan Ibu Dr. Febri Handayani, S.H.I., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum yang telah memberikan bimbingan serta kesempatan untuk menimba ilmu pada program studi ini.

6. Bapak Dr. M. Alpi Syahrin, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing I dan Ibu Musrifah, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang dengan penuh kesabaran, ketulusan, serta tanggung jawab telah meluangkan waktu, memberikan arahan dan masukan, demi membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.



#### 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  
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

7. Bapak H. Mhd. Kastulani, S.H, M.H., selaku Penasehat Akademik yang selalu memberikan arahan dan saran terhadap perjalanan akademik penulis selama masa studi.
8. Seluruh Dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum, khususnya Dosen Program Studi Ilmu Hukum yang telah memberikan ilmu dan wawasan yang sangat berharga selama masa perkuliahan.
9. Seluruh jajaran pegawai perpustakaan Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau dan pegawai perpustakaan Gedung Belajar Fakultas Syari'ah dan Hukum yang telah dengan baik hati memberikan layanan serta menyediakan referensi yang menunjang penelitian ini.
10. Sahabatku dan rekan-rekan seperjuangan, yang telah memberikan semangat, motivasi, serta bantuan dalam berbagai bentuk selama proses penyelesaian skripsi ini.
11. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, tetapi telah memberikan kontribusi secara langsung maupun tidak langsung dalam penyusunan skripsi ini.
12. Terakhir, teruntuk sosok yang belum diketahui namanya, namun sudah tertulis jelas di *lauhul mahfuz*, telah menjadi salah satu sumber motivasi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini dengan baik sebagai upaya memantaskan diri, semoga kita berjumpa di versi terbaik kita masing-masing.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, saran dan kritik yang membangun sangat diharapkan demi perbaikan dan pengembangan keilmuan di masa mendatang. Semoga skripsi ini dapat



#### 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.

memberikan manfaat bagi para pembaca serta menjadi referensi yang berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

Akhir kata, penulis berharap semoga Allah SWT., senantiasa meridhai kita sebagai hambanya, melimpahkan rahmat dan berkah-Nya kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam proses penyelesaian skripsi ini, serta menilai usaha ini sebagai ibadah di sisi-Nya. Allahumma Aamiin.

*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.*

Pekanbaru, 16 Juni 2025  
Penulis,

**Annisa Mardiyah Hakim**  
**NIM. 12120722391**

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.

**DAFTAR ISI**

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>vi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A Latar Belakang Masalah.....	1
B Batasan Masalah.....	7
C Rumusan Masalah .....	7
D Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	7
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>10</b>
A. Kerangka Teori.....	10
1. Teori Perjanjian .....	10
a. Pengertian Perjanjian .....	10
b. Asas Perjanjian.....	10
c. Jenis Perjanjian.....	13
d. Akibat Hukum Sahnya Perjanjian.....	17
e. Akibat Hukum Perjanjian yang Dibuat dengan Iktikad Buruk .....	19
f. Wanprestasi .....	21
2. Teori Tanggung Jawab Hukum .....	22
3. Teori Perlindungan Konsumen.....	23
a. Pengertian Perlindungan Konsumen.....	23
b. Asas Perlindungan Konsumen .....	25
c. Perkembangan Sejarah Hukum Perlindungan Konsumen .....	26
d. Perlindungan Konsumen pada Bisnis Properti.....	28
e. Hubungan Perusahaan Pengembang/ <i>Developer</i> dan Konsumen dalam Bisnis Properti.....	30
1) Perusahaan Pengembang/ <i>Developer</i> (Pelaku Usaha).....	30
2) Konsumen .....	33
f. Bisnis Properti Sistem <i>Pre Project Selling</i> .....	35

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

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

g. Sengketa Properti .....	36
B. Penelitian Terdahulu.....	37
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>40</b>
A. Jenis Penelitian.....	40
B. Pendekatan Penelitian .....	41
C. Subjek dan Objek Penelitian .....	41
D. Data dan Sumber Data .....	42
E. Teknik Pengumpulan Data .....	44
F. Teknik Analisis Data .....	45
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>47</b>
A. Tinjauan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Batam No. 418/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Btm Terhadap Kasus Wanprestasi dalam Sengketa Properti .....	47
B. Akibat Hukum yang Ditimbulkan dari Putusan Pengadilan Negeri Batam No. 418/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Btm Terhadap Pembatalan Putusan BPSK Kota Batam Terhadap Kasus Wanprestasi dalam Sengketa Properti .....	68
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>75</b>
A. Kesimpulan .....	75
B. Saran.....	77
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	



#### 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 I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Di Indonesia, sektor properti merupakan salah satu pilar utama dalam mendukung perekonomian nasional. Perannya sangat krusial, tidak hanya berdampak langsung terhadap industri konstruksi dan *real estate*, tetapi juga berkontribusi besar terhadap kestabilan keuangan individu maupun keluarga. Bagi sebagian masyarakat, memiliki properti sering kali dianggap sebagai bentuk pencapaian ekonomi sekaligus simbol stabilitas finansial.<sup>1</sup>

Di tengah dinamika pasar properti yang terus berkembang, dalam penerapannya transaksi jual beli properti sering kali menghadapi berbagai tantangan.<sup>2</sup> Konsumen kerap menghadapi permasalahan yang dapat memicu timbulnya sengketa. Permasalahan ini biasanya berasal dari berbagai faktor, seperti ketidakjelasan isi perjanjian jual beli, mutu bangunan yang tidak sesuai dengan yang dijanjikan, keterlambatan dalam proses serah terima, hingga fasilitas yang disediakan tidak memenuhi

<sup>1</sup> Evelyn dan Ariawan Gunadi. "Dinamika Hukum Perlindungan Konsumen dalam Labirin Sengketa Properti", *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis*. Volume 5. No. 9 (2024), h. 2.

<sup>2</sup> Nadeak, S. D., Rambe, A. A., & Nst, D. M. A., "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Transaksi Jual Beli Properti di Medan Berdasarkan KUH Perdata", *Judge: Jurnal Hukum*, Volume 5 No. 03 (2024), 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.

ekspektasi.<sup>3</sup> Dalam sebuah negara yang menganut prinsip hukum, setiap bentuk penyelesaian sengketa harus berlandaskan pada asas legalitas, kepastian hukum, dan keadilan.

Salah satu jalur alternatif penyelesaian sengketa yang diakomodasi dalam sistem hukum perlindungan konsumen adalah melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Lembaga ini dibentuk dengan tujuan utama untuk mempermudah konsumen dalam menyelesaikan perselisihan yang mereka hadapi. BPSK diharapkan mampu menerapkan prinsip peradilan yang sederhana, cepat, serta terjangkau dari segi biaya.<sup>4</sup> Namun, seringkali muncul perdebatan mengenai ruang lingkup kewenangan BPSK, terutama ketika sengketa tersebut bersumber dari hubungan perjanjian yang kompleks dan mengandung klausul-klausul khusus, seperti yang terlihat dalam Putusan Nomor 418/Pdt. Sus-BPSK/2024/PN Btm.

Pengadilan memiliki peran yang sangat penting dalam melaksanakan proses sidang gugatan perdata secara adil dan setara bagi semua pihak yang terlibat. Prinsip keadilan dan kesetaraan menjadi landasan untuk memastikan bahwa proses hukum berlangsung tanpa diskriminasi atau penyalahgunaan kekuasaan.<sup>5</sup> Proses peradilan perdata

<sup>3</sup> Seng Hansen, *Manajemen Kontrak Konstruksi (New Edition)*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2017), h. 30.

<sup>4</sup> I Kadek Alit Buda Astawa et al., "Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Rumah Antara Konsumen Dengan Pelaku Usaha Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Denpasar," *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum* Volume 4, no. 1 (2018), h. 3.

<sup>5</sup> Sip Law Firm, "Peran Pengadilan dalam Penegakan Hukum Perdata", artikel dari <https://siplawfirm.id/peran-pengadilan/?lang=id>, Diakses pada 23 Mei 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.

harus menjamin hak semua pihak yang terlibat untuk hadir di persidangan untuk menjaga keseimbangan antara penerapan hukum normatif dan dinamika fakta-fakta konkret yang terjadi di lapangan. Hal ini terlihat dalam Putusan Nomor 418/Pdt. Sus-BPSK/2024/PN Btm, yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Batam. Putusan ini berkaitan dengan keberatan yang diajukan oleh pihak *developer* (Pemohon Keberatan) terhadap keputusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Batam.

Putusan ini menarik untuk dianalisis, karena menunjukkan bagaimana Majelis Hakim memutuskan untuk mengabulkan permohonan keberatan dan membatalkan putusan BPSK, meskipun dalam konteks fakta yang ada, terdapat indikasi bahwa pihak pengembang tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Situasi ini memunculkan diskusi tentang *das sollen* (apa yang seharusnya terjadi menurut hukum) dan *das sein* (apa yang sebenarnya terjadi dalam kenyataan).

Perkara a quo berawal dari keberatan yang diajukan oleh pihak pengembang (*developer*), PT. Sukses Batam Sindo, terhadap Putusan BPSK Kota Batam No. 014/PK-ARB/BPSK/VIII/2024, yang memerintahkan pengembalian uang muka kepada konsumen atas dasar pembatalan pemesanan unit ruko.

Dalam sengketa antara pengembang dan pembeli yang kemudian diselesaikan melalui Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 418/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Btm, Majelis Hakim memberikan

**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.

pertimbangan hukum yang sangat kuat dengan menjadikan aspek formil dan normatif sebagai fokus utama. Pendekatan ini terlihat jelas dari cara hakim memprioritaskan penilaian terhadap kewenangan lembaga, dasar hukum perjanjian, dan prosedur formal penyelesaian sengketa, dibandingkan menelusuri fakta-fakta substansial yang berkaitan dengan hubungan hukum yang terjadi antara para pihak.

Majelis Hakim dalam putusannya, menyatakan bahwa BPSK tidak memiliki kewenangan absolut untuk menangani perkara ini. Pendapat ini didasarkan pada ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah disepakati oleh kedua pihak. Dalam perjanjian tersebut, dinyatakan bahwa jika terjadi sengketa, penyelesaiannya harus dilakukan melalui mediasi terlebih dahulu. Apabila mediasi tidak berhasil, baru kemudian akan dilanjutkan ke Pengadilan Negeri Batam. Mengacu pada prinsip kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), Majelis Hakim menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mengikat bagi kedua belah pihak seperti halnya undang-undang, dan oleh karenanya, harus dihormati.

Selain itu, Majelis juga menilai bahwa pelaksanaan arbitrase oleh BPSK tidak memenuhi syarat formal sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 72 Tahun 2020 dan Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 350/MPP/KEP/12/2001. Dalam ketentuan tersebut, arbitrase hanya dapat dilaksanakan jika terdapat kesepakatan dari kedua belah pihak yang bersengketa. Dalam kasus ini,



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

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

Pemohon secara tegas menolak penyelesaian melalui arbitrase. Selain itu, penunjukan majelis arbiter oleh BPSK dilakukan secara sepihak oleh Wakil Ketua BPSK Kota Batam tanpa melibatkan pihak-pihak yang bersangkutan. Kondisi ini di anggap oleh Majelis Hakim sebagai pelanggaran terhadap prinsip *due process of law* serta asas *audi et alteram partem*, yang menekankan perlunya kesempatan yang sama bagi masing-masing pihak untuk memilih forum penyelesaian yang adil.

Pertimbangan selanjutnya yang diambil oleh Majelis Hakim adalah terkait status hukum dari Termohon Keberatan (pembeli). Majelis menyimpulkan bahwa Termohon belum memenuhi kriteria sebagai konsumen yang diatur dalam undang-undang perlindungan konsumen. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa objek transaksi, yaitu ruko, belum diserahterimakan kepada pembeli. Selain itu, terdapat indikasi bahwa pembelian ini lebih bersifat sebagai investasi daripada untuk kebutuhan konsumsi pribadi. Oleh karena itu, hubungan hukum antara para pihak tidak sepenuhnya berada di bawah naungan hukum perlindungan konsumen, sehingga BPSK bukan forum yang tepat untuk menyelesaikan sengketa ini.

Pertimbangan-pertimbangan tersebut membentuk struktur *das sollen* yaitu penerapan hukum sebagaimana mestinya menurut norma positif. Namun, dalam kenyataannya, muncul masalah di mana pihak *developer* belum memenuhi komitmennya untuk menyelesaikan pembangunan sebagaimana yang telah dijanjikan sejak tahun 2021, dan keterlambatan ini tidak dijadikan dasar utama dalam putusan.

#### 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.

Dengan kata lain, putusan hakim lebih menitikberatkan pada aspek prosedural dan legal-formal, sementara isi perjanjian yang tidak seimbang dan kelalaian dari pihak *developer* kurang mendapat perhatian. Kenyataan bahwa pembeli membatalkan pesanan karena tidak kunjung menerima objek yang dijanjikan dapat dianggap sebagai pembatalan yang sah akibat wanprestasi, namun tidak dipertimbangkan sebagai dasar pembenar oleh Majelis.

Maka, hasil putusan pengadilan No. 418/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Btm memunculkan alasan pentingnya untuk diteliti lebih lanjut karena hal ini membuka peluang untuk diskusi mengenai apakah pendekatan yang formal telah memberikan keadilan yang sebenarnya, khususnya dalam konteks hubungan antara konsumen dan pelaku usaha yang secara faktual memperlihatkan adanya indikasi bahwa pihak *developer* telah gagal memenuhi kewajibannya terlebih dahulu. Perbedaan antara apa yang seharusnya terjadi menurut hukum (*das sollen*) dan apa yang sebenarnya terjadi dalam kehidupan nyata (*das sein*) menjadi dasar yang penting untuk dianalisis lebih lanjut dalam penelitian ini.

Oleh karena itu, penulis ingin mengkaji lebih dalam terkait hasil Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 418/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Btm dengan judul penelitian ***Analisis Hukum Putusan Pengadilan Terhadap Kasus Wanprestasi dalam Menyelesaikan Sengketa Properti: Studi Putusan No. 418/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Btm.***

**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. Batasan Masalah**

Agar penelitian ini tetap terarah dan menghasilkan analisis yang tepat, serta untuk menghindari munculnya permasalahan baru atau meluasnya cakupan pembahasan secara tidak terkendali, penulis menetapkan batasan kajian hanya pada analisis terhadap putusan hakim Pengadilan Negeri Batam Kelas 1A Terhadap Kasus Wanprestasi dalam Menyelesaikan Sengketa Properti dengan nomor perkara 418/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Btm.

## **C. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana tinjauan hukum dari putusan Pengadilan Negeri Batam No. 418/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Btm dalam menyelesaikan kasus wanprestasi dalam sengketa properti?
2. Bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan dari putusan Pengadilan Negeri Batam No. 418/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Btm terhadap pembatalan putusan BPSK Kota Batam dalam menyelesaikan kasus wanprestasi dalam sengketa properti?

## **D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang telah dijelaskan sebelumnya, penelitian ini dilaksanakan dengan tujuan untuk mencapai beberapa hal berikut:



#### 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.

- a. Untuk mengetahui tinjauan hukum dari putusan Pengadilan Negeri Batam No. 418/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Btm dalam menyelesaikan kasus wanprestasi dalam sengketa properti tersebut.
- b. Untuk mengetahui akibat hukum yang ditimbulkan dari putusan Pengadilan Negeri Batam No. 418/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Btm terhadap pembatalan putusan BPSK Kota Batam dalam menyelesaikan kasus wanprestasi dalam sengketa properti tersebut.

#### 2. Manfaat Penelitian

Sejalan dengan tujuan yang telah dirumuskan dalam penelitian ini, diharapkan hasilnya dapat memberikan sejumlah manfaat, antara lain:

##### 1. Manfaat Teoritis

- a. Untuk menambah ilmu pengetahuan serta melatih kemampuan dalam melakukan penelitian hukum dan menuangkannya melalui suatu tulisan ilmiah berupa skripsi.
- b. Untuk menerapkan ilmu yang secara teoritis yang didapat selama perkuliahan dengan menghubungkan pada kenyataan yang terjadi dalam suatu masyarakat.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan secara teoritis dalam mengembangkan ilmu pengetahuan khususnya ilmu hukum perdata bisnis yang berkaitan dengan kewenangan BPSK.

##### 2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini secara khusus bermanfaat bagi penulis, yaitu hasil penelitian ini berguna untuk menambah ilmu pengetahuan,

wawasan, serta pengalaman bagi penulis dalam mengembangkan teori-teori hukum khususnya pada hukum perdata bisnis, selain itu untuk memenuhi prasyarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Sultan Syarif Kasim Riau.

- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, informasi dan wawasan kepada masyarakat luas mengenai kewenangan BPSK dalam penyelesaian sengketa properti antara konsumen dan pihak *developer* tentang wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

#### 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 II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Kerangka Teori

Didalam penelitian ini menggunakan 3 teori yaitu sebagai berikut:

##### 1. Teori Perjanjian

Teori yang diungkapkan oleh Subekti bahwa “perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal”.<sup>6</sup>

##### a. Pengertian Perjanjian

Berdasarkan ketentuan perundang-undangan, hukum yang mengatur perjanjian tercantum dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Dalam Pasal 1313 KUH Perdata ditegaskan bahwa:<sup>7</sup> “*perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.*”

##### b. Asas Perjanjian

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), pada dasarnya suatu perjanjian didasarkan pada beberapa asas pokok, antara lain:<sup>8</sup>

<sup>6</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1990), Cet 12, h. 1.

<sup>7</sup> Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1313.

<sup>8</sup> Tim Hukumonline, “5 Asas-Asas Hukum Perdata terkait Perjanjian”, artikel dari <https://www.hukumonline.com/berita/a/asas-asas-hukum-perdata-lt62826cf84ccbf/>, Diakses pada 23 Mei 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.

## 1) Asas Kebebasan Berkontrak

Kebebasan untuk berkontrak terdapat dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menjelaskan bahwasemua kesepakatan (kontrak) yang dibuat sesuai dengan hukum memiliki kekuatan hukum seperti undang-undang bagi para pihak yang terlibat. Kesepakatan tersebut tidak bisa dibatalkan kecuali dengan persetujuan dari kedua pihak, atau karena alasan yang ditetapkan oleh hukum. Pelaksanaan kesepakatan harus dilakukan dengan niat baik.

## 2) Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme mengandung arti bahwa para pihak yang membuat perjanjian harus mencapai kesepakatan mengenai seluruh hal pokok yang tercantum dalam perjanjian tersebut. Prinsip ini tercermin dalam salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam KUH Perdata.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa agar suatu perjanjian dianggap sah, harus dipenuhi empat syarat utama:<sup>9</sup>

- a) *kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- b) *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- c) *suatu pokok persoalan tertentu;*
- d) *suatu sebab yang tidak terlarang.*

<sup>9</sup> Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

**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.

### 3) Asas Kekuatan Mengikat (*pacta sunt servanda*)

Dalam terjemahan dari bahasa Latin, *pacta sunt servanda* berarti "janji harus ditepati." Asas dalam hukum perdata ini berkaitan erat dengan kontrak atau perjanjian yang dibuat oleh para pihak, dan mengandung pengertian bahwa:

- a) perjanjian memiliki kekuatan mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak yang menyepakatinya; dan
- b) menunjukkan bahwa kegagalan dalam memenuhi kewajiban yang tercantum dalam perjanjian merupakan bentuk pelanggaran terhadap janji atau disebut sebagai wanprestasi.

### 4) Asas Itikad Baik

Asas itikad baik (*good faith*) adalah salah satu prinsip yang bersifat universal dalam hukum perjanjian.<sup>10</sup> Sebagai negara yang menganut sistem hukum *Civil Law*, Indonesia juga mengakui dan mengatur asas ini dalam sistem hukum perjanjiannya. Penerapan asas itikad baik dalam hukum perjanjian di Indonesia tercermin dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang berbunyi: "*Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.*"

<sup>10</sup> Deviana Yuanitasari, "Pengembangan Hukum Perjanjian Dalam Pelaksanaan Asas Itikad Baik Pada Tahap Pra Kontraktual," *Acta Diurnal* Volume 3, no. 2 (2020), h. 297.

**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.

## 5) Asas Kepribadian

Asas kepribadian sebagaimana diatur dalam (Pasal 1315 juncto Pasal 1340) KUHPdata mengandung arti bahwa perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak yang terlibat langsung dalam pembuatannya.<sup>11</sup> Dengan kata lain, suatu kontrak hanya memiliki kekuatan mengikat terhadap para pihak yang menyepakatinya, dan tidak berlaku bagi pihak lain yang tidak memiliki kepentingan dalam perjanjian tersebut.<sup>12</sup>

### c. Jenis Perjanjian

Menurut Salim H.S., jenis-jenis perjanjian dijelaskan sebagai berikut:<sup>13</sup>

#### 1) Menurut sifatnya: kebendaan dan obligatoir;

Berdasarkan sifatnya, perjanjian dibedakan menjadi dua jenis, yaitu perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*) dan perjanjian obligatoir.<sup>14</sup> Perjanjian kebendaan adalah perjanjian yang berkaitan dengan hak atas benda, baik dalam hal pembentukan, perubahan, maupun penghapusannya, dan biasanya dilakukan untuk

<sup>11</sup> Taufiq El Rahman et al., "Asas Kebebasan Berkontrak Dan Asas Kepribadian Dalam Kontrak-Kontrak Outsourcing," *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* Volume 23, no. 3 (2012), h. 583.

<sup>12</sup> Korner, "Kenali Asas Kepribadian dalam Hukum Kontrak" artikel dari <https://korner.id/blog/kenali-asas-kepribadian-dalam-hukum-kontrak>, Diakses pada 23 Mei 2025.

<sup>13</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), h. 27.

<sup>14</sup> Vollmar, H.F.A, *Pengantar Studi Hukum Perdata Jilid II*, diterjemahkan oleh I.S. Aswimarta, (Jakarta: Rajawali Pers, 1984), h. 133.



### 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.

memenuhi suatu perikatan. Contohnya termasuk perjanjian mengenai pembebanan jaminan atau penyerahan hak milik. Sementara itu, perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban hukum bagi para pihak yang terlibat di dalamnya.

#### 2) Menurut sumber hukumnya;

Perjanjian yang berasal dari sumber hukumnya merupakan penggolongan kontrak yang didasarkan pada tempat kontrak tersebut ditemukan. Perjanjian dari sumber hukumnya ini digolongkan menjadi 5 (lima) macam oleh Sudikno Mertokusumo, diantaranya:<sup>15</sup>

- a) Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga, dalam hal ini seperti perkawinan;
- b) Perjanjian yang bersumber dari kebendaan, yaitu yang berkaitan dengan peralihan hukum benda, contohnya: peralihan hak milik;
- c) Perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban;
- d) Perjanjian yang bersumber dari hukum acara, yang disebut dengan *bewijsovereenkomst*;
- e) Perjanjian yang bersumber dari hukum public, yang disebut dengan *publiekrechtelijke Overeenkomst*.

<sup>15</sup> Sudikno Mertokusumo, *Rangkuman Kuliah Hukum Perdata*, (Yogyakarta: Fakultas Pascasarjana, Universitas Gajah Mada, 1987), h. 11.

**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.

### 3) Menurut namanya: bernama dan tak bernama;

Penggolongan ini didasarkan pada penamaan perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1319 KUH Perdata dan Pasal 1355 *New Burgerlijk Wetboek* (NBW) yang menyatakan: “*Semua perjanjian, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu*”.

#### a) Perjanjian Tidak Bernama (*innominaat*)

Perjanjian tidak bernama adalah jenis perjanjian yang muncul, berkembang, dan hidup di tengah masyarakat tanpa memiliki sebutan khusus dalam peraturan perundang-undangan. Baik perjanjian bernama maupun tidak bernama tetap tunduk pada ketentuan dalam Buku III KUH Perdata.<sup>16</sup> Oleh karena itu, pihak-pihak yang membuat kontrak *innominaat* tidak hanya mengikuti aturan khusus yang relevan, tetapi juga terikat pada ketentuan umum dalam KUH Perdata. Secara sederhana, kontrak *innominaat* merupakan bentuk perjanjian yang lahir dari praktik masyarakat. Contoh dari kontrak ini meliputi leasing, sewa beli, waralaba (*franchise*), kontrak rahim, usaha patungan (*joint venture*), kontrak karya, keagenan, dan bagi hasil produksi (*production sharing*).

#### b) Perjanjian Bernama (*Nominaat*)

<sup>16</sup> Salim HS, *Op.Cit.*, h. 47

### 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.

Kontrak *nominaat* merupakan jenis kontrak yang telah diatur secara jelas dalam KUH Perdata. Contoh dari kontrak ini antara lain kontrak jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam meminjam, pemberian kuasa, penanggungan utang, serta kontrak perdamaian dan bentuk lainnya.

- 4) Menurut hak dan kewajiban para pihak: timbal balik dan sepihak.

Penggolongan ini didasarkan pada hak dan kewajiban yang dimiliki oleh para pihak dalam perjanjian. Perjanjian timbal balik adalah jenis perjanjian yang melibatkan dua pihak dan menimbulkan hak serta kewajiban utama bagi masing-masing, seperti dalam hal jual beli dan sewa menyewa.<sup>17</sup> Perjanjian ini terbagi menjadi dua bentuk, yaitu timbal balik tidak sempurna dan perjanjian sepihak. Dalam perjanjian timbal balik tidak sempurna, biasanya hanya satu pihak yang memiliki kewajiban pokok, sementara pihak lainnya berkewajiban untuk melakukan tindakan tertentu. Dalam hal ini, terlihat adanya keseimbangan prestasi antara kedua belah pihak.

Sementara itu, perjanjian sepihak adalah jenis perjanjian yang hanya membebani satu pihak dengan kewajiban. Contoh dari bentuk perjanjian ini adalah perjanjian pinjam mengganti. Perbedaan antara perjanjian sepihak dan timbal balik menjadi penting terutama dalam konteks pembubaran perjanjian.

<sup>17</sup> Vollmaer, *Op. Cit*, h. 130.



#### 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.

- 5) Menurut keuntungan: cuma-cuma dan alas hak yang membebani.

Penggolongan ini didasarkan pada adanya manfaat yang diperoleh oleh salah satu pihak serta prestasi yang diberikan oleh pihak lainnya. Perjanjian cuma-cuma adalah jenis perjanjian yang menurut ketentuan hukum hanya memberikan keuntungan kepada satu pihak saja.<sup>18</sup> Sebaliknya, perjanjian dengan alas hak yang membebani merupakan perjanjian yang mengharuskan adanya prestasi dari kedua belah pihak secara timbal balik, di mana prestasi masing-masing pihak saling berkaitan secara hukum.

#### d. Akibat Hukum Sahnya Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, konsekuensi dari suatu perjanjian yang telah dinyatakan sah adalah sebagai berikut:<sup>19</sup>

- 1) Perjanjian mengikat para pihak;

Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat mereka yang terlibat dan memiliki kekuatan hukum layaknya undang-undang bagi para pihak yang menyepakatinya.<sup>20</sup>

<sup>18</sup> Ibid, h. 133

<sup>19</sup> Boris Tampubolon, "Ini Akibat Yang Timbul dari Suatu Perjanjian" artikel dari <https://www.konsultanhukum.web.id/ini-akibat-yang-timbul-dari-suatu-perjanjian/>, Diakses pada 25 Mei 2025.

<sup>20</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011), h. 78

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

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

- 2) Perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak karena merupakan hasil kesepakatan antara kedua belah pihak, kecuali terdapat alasan-alasan yang secara tegas diakui oleh undang-undang sebagai dasar yang sah untuk melakukan pembatalan tersebut (Pasal 1338 ayat 2 KUH Perdata).

Perjanjian yang telah disepakati tidak bisa dibatalkan secara sepihak tanpa adanya persetujuan dari pihak lainnya. Hal ini merupakan hal yang wajar untuk menjamin perlindungan terhadap hak dan kepentingan pihak lain, karena perjanjian tersebut lahir dari kesepakatan bersama, maka pembatalannya pun harus didasarkan pada persetujuan kedua belah pihak.

Selain itu, pembatalan secara sepihak tetap dimungkinkan apabila terdapat alasan yang secara hukum dianggap cukup dan diatur oleh undang-undang.

- 3) Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata)

Menurut Subekti, itikad baik mengandung makna kejujuran atau ketulusan. Oleh karena itu, setiap perjanjian wajib dijalankan dengan sikap jujur dan tulus dari para pihak yang terlibat.<sup>21</sup>

<sup>21</sup> Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2001), h. 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.

#### e. Akibat Hukum Perjanjian yang Dibuat dengan Iktikad Buruk

Prinsip itikad baik (*good faith*) merupakan salah satu prinsip umum dalam hukum perjanjian, yang tercermin dalam ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan:

*“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.*

Menurut Subekti, itikad baik dalam proses pembentukan perjanjian berarti bersikap jujur. Seseorang yang bertindak dengan itikad baik akan memberikan kepercayaan penuh kepada pihak lainnya, dengan anggapan bahwa pihak tersebut jujur dan tidak menyembunyikan hal-hal negatif yang di kemudian hari dapat menimbulkan permasalahan.<sup>22</sup>

Beberapa tahap dari terjadinya iktikad buruk dalam sebuah perjanjian dan akibat hukumnya, diantaranya:<sup>23</sup>

##### 1) Iktikad Buruk pada Tahap Prakontrak

Pada dasarnya, pada tahap ini perjanjian belum terbentuk, sehingga para pihak belum memiliki ikatan hukum dalam suatu perjanjian. Oleh karena itu, belum dapat dikatakan terjadi wanprestasi. Namun, apabila dalam tahap ini terdapat itikad buruk yang menyebabkan kerugian, maka pihak yang dirugikan dapat

<sup>22</sup> Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. (Bandung: Alumni, 1976), h. 26-27.

<sup>23</sup> Erni Agustin, “Akibat Hukum Perjanjian yang Dibuat dengan Iktikad Buruk”, artikel dari [https://www.hukumonline.com/klinik/a/akibat-hukum-perjanjian-yang-dibuat-dengan-iktikad-buruk-lt4ecd917f0a1ce/#\\_ftn1](https://www.hukumonline.com/klinik/a/akibat-hukum-perjanjian-yang-dibuat-dengan-iktikad-buruk-lt4ecd917f0a1ce/#_ftn1), Diakses pada 25 Mei 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.

menuntut pemulihan haknya berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata tentang perbuatan melawan hukum, selama unsur-unsur yang dipersyaratkan dalam pasal tersebut terpenuhi.

## 2) Iktikad Buruk pada Tahap Kontraktual

Jika pada tahap ini terdapat itikad buruk, seperti penipuan (*bedrog*), paksaan (*dwang*), kekeliruan (*dwaling*), atau penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam proses tercapainya kesepakatan, maka perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan (*voidable* atau *vernietigbaar*).

Langkah yang dapat ditempuh apabila situasi tersebut terjadi adalah mengajukan pembatalan perjanjian karena tidak terpenuhinya syarat subjektif dalam perjanjian. Dengan dilakukannya pembatalan, para pihak akan dikembalikan pada posisi semula seolah-olah perjanjian tersebut tidak pernah dibuat.

## 3) Iktikad Buruk pada Tahap Pelaksanaan Kontrak

Pihak yang bertindak dengan itikad buruk pada tahap pelaksanaan kontrak dapat dianggap telah melakukan wanprestasi.

Menurut Subekti, bentuk-bentuk wanprestasi meliputi:

- a) tidak memenuhi sama sekali prestasi yang telah diperjanjikan;
- b) memenuhi tetapi tidak sebagaimana mestinya;
- c) memenuhi tapi terlambat atau tidak sesuai dengan jangka waktu yang disepakati; dan
- d) melakukan hak yang dilarang dalam 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.

Sebagai akibat dari terjadinya wanprestasi, Pasal 1267 KUH Perdata menyatakan bahwa pihak yang dirugikan karena perikatan tidak dipenuhi memiliki hak untuk memilih, apabila masih memungkinkan, antara memaksa pihak yang ingkar untuk melaksanakan isi perjanjian, atau meminta pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi, biaya, dan bunga.

#### f. Wanprestasi

Wanprestasi merupakan kegagalan atau kelalaian dalam menjalankan kewajiban sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian antara kreditur dan debitur.<sup>24</sup> Tidak dipenuhinya janji ini dapat terjadi baik secara sengaja maupun tanpa unsur kesengajaan.<sup>25</sup>

Seorang debitur dianggap lalai apabila ia tidak melaksanakan kewajibannya, atau melakukannya terlambat, dan pelaksanaannya tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam perjanjian.<sup>26</sup>

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa:

*“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.*

<sup>24</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: 2008) h. 180.

<sup>25</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), h. 74.

<sup>26</sup> Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Arga Printing, 2007), h.

#### 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.

Dengan kata lain, wanprestasi dapat diartikan sebagai tindakan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak, baik dengan tidak melaksanakan isi perjanjian, melaksanakannya secara terlambat, maupun melakukan sesuatu yang seharusnya tidak diperkenankan berdasarkan perjanjian tersebut.

## 2. Teori Tanggung Jawab Hukum

Teori yang dikemukakan oleh Hans Kelsen sebagaimana dikutip oleh Satjipto Rahardjo menyatakan bahwa tanggung jawab hukum memiliki kaitan yang erat dengan konsep hak dan kewajiban. Dalam hal ini, pengertian hak selalu berhubungan secara langsung dengan kewajiban, di mana secara umum diyakini bahwa hak yang dimiliki seseorang selalu berbanding lurus dengan kewajiban yang dimiliki oleh pihak lain.<sup>27</sup>

Secara etimologis, tanggung jawab berarti kewajiban atas sesuatu hal atau peran dalam menerima beban akibat tindakan sendiri maupun orang lain. Sementara itu, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanggung jawab diartikan sebagai kondisi di mana seseorang berkewajiban menanggung segala akibat dari suatu hal (jika terjadi sesuatu, maka ia dapat dituntut, disalahkan, atau diperkarakan). Dalam kamus hukum, dikenal dua istilah terkait pertanggungjawaban, yakni *liability* (keadaan di mana seseorang dapat dibebani tanggung jawab secara hukum) dan *responsibility* (keadaan atau fakta di mana seseorang dianggap bertanggung jawab).<sup>28</sup>

<sup>27</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), h. 55.

<sup>28</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Buku Kedua, (Jakarta: Rajawali Pres, 2009), 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.

Tanggung jawab adalah keadaan dimana seseorang wajib menanggung segala perbuatannya bila terjadi hal yang tidak di inginkan boleh dituntut, dipersalahkan atau diperkarakan.<sup>29</sup> Prinsip tanggung jawab memegang peran penting dalam ranah hukum perlindungan konsumen. Ketika membahas pertanggungjawaban, tidak dapat dipisahkan dari prinsip-prinsip yang mendasarinya, karena prinsip ini menjadi elemen krusial dalam menjamin perlindungan hak-hak konsumen.

### 3. Teori Perlindungan Konsumen

#### a. Pengertian Perlindungan Konsumen

Dalam pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen disebutkan: “Perlindungan Konsumen adalah segala upaya untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan bagi konsumen.” Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen serta aturan hukum pendukung lainnya, konsumen kini memiliki kedudukan dan hak yang setara. Mereka juga memiliki kewenangan untuk mengajukan gugatan atau tuntutan apabila hak-haknya dilanggar atau dirugikan oleh pelaku usaha.

Untuk memperkuat dan menyetarakan posisi konsumen, maka hadirilah undang-undang yang secara khusus mengatur mengenai perlindungan konsumen dalam sistem hukum.

<sup>29</sup> Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), h.

### 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.

Menurut Az. Nasution, perlindungan konsumen diartikan sebagai hukum yang berisi asas-asas dan ketentuan yang bersifat mengatur serta bertujuan untuk melindungi kepentingan konsumen. Sementara itu, hukum konsumen dipahami sebagai keseluruhan prinsip dan norma hukum yang mengatur hubungan serta permasalahan antara berbagai pihak yang terlibat dalam transaksi barang dan/atau jasa konsumen dalam kehidupan bermasyarakat.<sup>30</sup>

Hukum perlindungan konsumen itu sendiri memiliki beberapa unsur yang di dalamnya terbentuk dari pola hubungan perlindungan konsumen, unsur-unsur tersebut diantaranya adalah konsumen, pelaku usaha, dan barang dan/atau jasa.

Perlindungan konsumen memiliki cakupan yang sangat luas, melingkupi perlindungan terhadap barang dan jasa, yang dimulai dari tahap kegiatan untuk mendapatkan barang dan jasa, hingga akibat-akibat yang ditimbulkan dari pemakaian barang dan /atau jasa tersebut.<sup>31</sup> Lingkup perlindungan konsumen itu dibedakan dalam dua aspek, yaitu:

- a) Perlindungan terhadap kemungkinan barang yang diserahkan kepada konsumen tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati.
- b) Perlindungan terhadap diberlakukannya syarat-syarat yang tidak adil kepada konsumen.

<sup>30</sup> Shidarta, *Op.Cit*, h. 3.

<sup>31</sup> Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Ctk. Pertama, (Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2013), h. 22.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

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

**b. Asas Perlindungan Konsumen**

Perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama seluruh pihak yang terkait, masyarakat, pelaku usaha, dan pemerintah berdasarkan atas lima asas menurut Pasal 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu:<sup>32</sup>

1) Asas Manfaat;

Mengamanatkan bahwa setiap langkah dalam pelaksanaan perlindungan konsumen harus diarahkan untuk memberikan manfaat optimal bagi kepentingan konsumen maupun pelaku usaha secara menyeluruh.

2) Asas Keadilan;

Menghendaki bahwa melalui pengaturan serta penegakan hukum perlindungan konsumen, diharapkan konsumen dan pelaku usaha dapat bersikap adil dengan memperoleh hak dan menjalankan kewajiban secara seimbang.

3) Asas Keseimbangan;

Dibutuhkan keseimbangan dalam ketentuan hukum yang mengikat antara penjual, pembeli, dan pengiklan, sehingga apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi, dapat dikenai sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

<sup>32</sup> Dedi Harianto, *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Terhadap Iklan yang Menyesatkan*, (Pogor: Ghalia Indonesia, 2007), 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.

4) Asas Keamanan dan keselamatan konsumen;

Dalam hal ini, konsumen harus memperoleh perlindungan hukum saat melakukan setiap jenis transaksi, terutama dalam transaksi daring (online), karena dalam situasi tersebut konsumen tidak memiliki kesempatan untuk berinteraksi secara langsung dengan penjual.

5) Asas Kepastian Hukum

Dimaksudkan agar pelaku usaha dan konsumen sama-sama mematuhi ketentuan hukum serta mendapatkan keadilan dalam pelaksanaan perlindungan konsumen, dengan jaminan kepastian hukum dari negara.

**c. Perkembangan Sejarah Hukum Perlindungan Konsumen**

Prinsip-prinsip yang mengatur posisi konsumen dalam hubungan dengan pelaku usaha didasarkan pada doktrin atau teori yang berkembang seiring dengan sejarah evolusi hukum perlindungan konsumen, antara lain adalah:<sup>33</sup>

1) *Let the buyer beware (caveat emptor)*

Doktrin *let the buyer beware* atau *caveat emptor* menjadi landasan awal munculnya sengketa dalam transaksi konsumen.

Prinsip ini beranggapan bahwa pelaku usaha dan konsumen berada

<sup>33</sup> Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta: PT Grasindo, 2006), h.

**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 posisi yang sejajar, sehingga tidak diperlukan perlindungan khusus bagi konsumen.

Namun, prinsip ini memiliki kelemahan, yaitu dalam praktiknya konsumen sering tidak memperoleh informasi yang cukup untuk membuat keputusan yang tepat mengenai barang dan/atau jasa yang akan digunakan. Kurangnya informasi ini bisa disebabkan oleh keterbatasan pengetahuan konsumen atau kurangnya transparansi dari pelaku usaha mengenai produk yang ditawarkan. Akibatnya, jika terjadi kerugian, pelaku usaha cenderung menyalahkan konsumen, dengan alasan bahwa kerugian tersebut timbul karena kelalaian konsumen itu sendiri.

## 2) *The due care theory*

Doktrin ini menegaskan bahwa pelaku usaha memiliki tanggung jawab untuk bersikap hati-hati dalam memasarkan produknya, baik berupa barang maupun jasa. Sepanjang pelaku usaha telah menunjukkan kehati-hatian terhadap produknya, maka ia tidak dapat dimintai pertanggungjawaban. Dalam prinsip ini berlaku asas pembuktian bahwa siapa yang menyatakan suatu dalil, maka ia berkewajiban untuk membuktikannya. Prinsip ini sejalan dengan sistem pembuktian dalam hukum perdata Indonesia, di mana beban pembuktian berada pada pihak penggugat. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1865 KUH Perdata yang menyatakan bahwa siapa pun yang mengklaim memiliki suatu hak, hendak meneguhkan haknya,

**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.

menolak hak orang lain, atau menyatakan suatu peristiwa, maka ia wajib membuktikan klaim atau peristiwa tersebut.

### 3) *The privity of contract*

Doktrin ini menyatakan bahwa pelaku usaha memiliki kewajiban untuk memberikan perlindungan kepada konsumen, namun kewajiban tersebut hanya berlaku apabila telah terbentuk suatu hubungan kontraktual antara keduanya. Artinya, pelaku usaha tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas hal-hal di luar isi perjanjian yang telah disepakati. Oleh karena itu, konsumen hanya dapat mengajukan gugatan atas dasar wanprestasi. Prinsip ini sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 1340 KUH Perdata yang menyatakan bahwa efek dari suatu perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang terlibat di dalamnya.

### d. Perlindungan Konsumen pada Bisnis Properti

Berbicara mengenai perlindungan konsumen (*consumer protection*) berarti membahas salah satu aspek dari hubungan antara bidang ekonomi dan ranah etika.<sup>34</sup> Kemajuan dan pertumbuhan ekonomi secara umum, khususnya dalam sektor industri dan perdagangan nasional, telah menghasilkan beragam jenis barang dan/atau jasa yang dapat digunakan

<sup>34</sup> Yessy Kusumadewi, dan Grace Sharon, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Yogyakarta: Lambaga Fatimah Azzahrah, 2022), 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.

oleh masyarakat, terutama dalam aktivitas perdagangan barang dan/atau jasa yang berhubungan dengan sektor properti.<sup>35</sup>

Dalam aktivitas bisnis, terdapat keterkaitan timbal balik antara pelaku usaha dan konsumen. Pelaku usaha berkepentingan untuk mendapatkan keuntungan (profit) dari interaksi transaksi dengan konsumen, sementara konsumen bertujuan memperoleh kepuasan melalui terpenuhinya kebutuhan terhadap suatu produk. Namun, dalam hubungan ini kerap kali muncul ketidakseimbangan posisi. Konsumen umumnya berada dalam posisi yang lebih lemah, sehingga berpotensi menjadi objek eksploitasi oleh pelaku usaha yang memiliki kedudukan sosial dan ekonomi yang lebih dominan.<sup>36</sup>

Data terkait dengan bisnis properti, melalui Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) mencatat jumlah pengaduan konsumen secara individu mencapai 563 kasus pada 2019. Dari jumlah tersebut, sekitar 81 kasus di antaranya yaitu sekitar 14,4 persen merupakan pengaduan terkait sektor perumahan.<sup>37</sup>

Mengacu pada data YLKI tersebut, jenis permasalahan yang paling sering terjadi di sektor properti mencakup pembangunan 26,1 persen, refund 23,8 persen, dokumen 9,5 persen, spesifikasi bangunan 9,5 persen, dan sistem transaksi 5,9 persen.

<sup>35</sup> Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta, *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, (Jakarta: P. Grasindo, 2017), h. 24

<sup>36</sup> Kusumadewi, *Op. Cit*, h. 9.

<sup>37</sup> Helda Shantyabudi, "Opsi Penyelesaian Damai Sengketa Properti" artikel dari <https://news.detik.com/kolom/d-6101690/opsi-penyelesaian-damai-sengketa-properti>, Diakses pada 22 Mei 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.

Permasalahan diatas hanya sebagian kecil dari alasan tentang perlunya penegakan hukum perlindungan konsumen di bidang bisnis properti.

### e. Hubungan Perusahaan Pengembang/*Developer* dan Konsumen dalam Bisnis Properti

#### 1) Perusahaan Pengembang/*Developer* (Pelaku Usaha)

##### a) Pengertian *Developer*

Perusahaan pengembang / *developer* merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang pembanguna rumah, kawasan pemukiman atau rumah susun.<sup>38</sup> *Developer* berasal dari bahasa asing yaitu Bahasa Inggris yang memiliki arti pembangun atau pengembang.<sup>39</sup>

Sementara itu menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan, disebutkan pengertian perusahaan pembangunan perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian *developer*, yaitu:<sup>40</sup>

*Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di*

<sup>38</sup> Wijaya, *Op. Cit*, h. 24

<sup>39</sup> Christian Luther Manopo, "Tanggung Jawab *Developer* Bagi Konsumen Atas Perjanjian Jual Beli Rumah Dengan Mekanisme Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB)." *Journal of Law (Jurnal Ilmu Hukum)*, Volume 8., No. 1., (2022), h. 5.

<sup>40</sup> Indonesia, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan, Pasal 5 Ayat

#### 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.

*atas suatu area tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.*

#### b) Hak dan Kewajiban Developer

Ketentuan mengenai hal tersebut tercantum dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Dalam undang-undang ini, hak-hak pelaku usaha diatur antara lain:<sup>41</sup>

- i. *Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.*
- ii. *Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang bertikad tidak baik.*
- iii. *Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.*
- iv. *Hak untuk merehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang/jasa yang diperdagangkan”*

Untuk kewajiban developer meliputi:<sup>42</sup>

- (1) *Bertikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.*
- (2) *Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan.*
- (3) *Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.*
- (4) *Menjamin mutu barang/jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.*
- (5) *Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang/jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan.*

<sup>41</sup> Indonesia, Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 6

<sup>42</sup> Indonesia, Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 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.

- (6) Memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- (7) Memberi kompensasi dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian”.

Sebagai pelaku usaha, *developer* tidak hanya memiliki kewajiban sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, tetapi juga tunduk pada sejumlah larangan yang ditetapkan dalam Pasal 8 hingga Pasal 17 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Undang-undang tersebut menetapkan berbagai larangan yang bersifat umum bagi pelaku usaha, yang secara garis besar dapat diklasifikasikan ke dalam dua kategori utama, yaitu:<sup>43</sup>

- (1) Larangan mengenai produk itu sendiri, yang tidak memenuhi syarat dan standar yang layak untuk dipergunakan atau dipakai atau dimanfaatkan oleh konsumen.
- (2) Larangan mengenai ketersediaan informasi yang tidak benar, tidak akurat, dan yang menyesatkan konsumen.

Keberadaan hak dan kewajiban yang melekat pada *developer* sebagai pelaku usaha menimbulkan tanggung jawab atau *product liability* yang harus dipenuhi sebagai bagian dari kewajiban yang terkait langsung dengan aktivitas usahanya. Oleh karena itu, *developer* diharapkan untuk senantiasa bersikap cermat dan bertanggung jawab dalam menghasilkan barang maupun jasa yang ditawarkan kepada konsumen.

<sup>43</sup> Indonesia, Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 8 ayat (1) sampai (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.

#### c) Tanggung Jawab *Developer*

Tanggung jawab developer sebagai pelaku usaha atas kerugian yang dialami oleh konsumen diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, tepatnya dalam BAB VI yang mencakup Pasal 19 hingga Pasal 28. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1), dapat disimpulkan bahwa tanggung jawab pelaku usaha mencakup beberapa hal sebagai berikut:

- (1) *Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan;*
- (2) *Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran;*
- (3) *Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian.*

### 2) Konsumen

#### a) Pengertian Konsumen

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang- Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dijelaskan pengertian konsumen sebagai berikut:<sup>44</sup> *“Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.”*

#### b) Hak dan Kewajiban Konsumen

<sup>44</sup> Indonesia, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 1 Ayat (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.

Konsumen sebagai pemakai barang atau jasa, konsumen memiliki sejumlah hak dan kewajiban.

#### i. Hak

Hak konsumen dalam Undang-Undang Perlindungan

Konsumen Pasal 4 adalah sebagai berikut:<sup>45</sup>

- (1) Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang/jasa.
- (2) Hak untuk memilih dan mendapatkan barang/jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
- (3) Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa.
- (4) Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang/jasa yang digunakan.
- (5) Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
- (6) Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen
- (7) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- (8) Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, atau penggantian, jika barang/jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
- (9) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

#### ii. Kewajiban Konsumen

Kewajiban konsumen adalah:<sup>46</sup>

- (1) membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
- (2) beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- (3) membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;

<sup>45</sup> Indonesia, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 4

<sup>46</sup> Indonesia, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 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.

(4) mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

**f. Bisnis Properti Sistem *Pre Project Selling***

Bisnis properti dan *real estate* merupakan aktivitas komersial yang dilakukan oleh individu atau perusahaan yang fokus pada kepemilikan aset properti, termasuk tanah, bangunan, serta semua fasilitas yang ada di dalamnya sebagai satu kesatuan. Sektor bisnis ini dapat diartikan sebagai usaha yang berfokus pada jual beli maupun penyewaan tanah serta berbagai elemen terkait, seperti merancang dan membangun lahan atau hal sejenis. Kegiatan yang masuk dalam kategori ini mencakup transaksi jual beli atau penyewaan bangunan serta infrastruktur dari berbagai jenis produk properti yang tersedia di pasar.

Sistem *pre project selling* atau yang dikenal sebagai *pesan bangun* merupakan metode penjualan properti yang dilakukan sebelum proyek fisik dibangun, di mana unit yang ditawarkan masih berupa gambar atau rancangan konsep.<sup>47</sup> Dengan demikian, *pre project selling* dapat diartikan sebagai bentuk transaksi penjualan properti yang dilakukan sebelum pembangunan dimulai dan hanya berdasarkan ilustrasi atau konsep desain. Di Indonesia, praktik ini lahir dari adanya asas

<sup>47</sup> Andalusia, Andalusia, et al., "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Penjualan Jual Beli Perumahan Dengan Sistem Pre Project Selling Di Sumatera Barat," *UNES Journal of Swara Justisia* Volume 6, no. 4 (2023), h. 357

#### 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.

kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).

#### g. Sengketa Properti

Secara sederhana pengertian sengketa properti adalah sengketa hukum yang berkaitan dengan *real estat*. “*A property dispute is a legal dispute regarding real estate*”.<sup>48</sup> Beberapa sengketa umum mengenai properti diantaranya:<sup>49</sup>

##### 1.) Sengketa Batas Wilayah (*Boundary Disputes*)

Sengketa ini sering terjadi karena ketidaksepakatan mengenai letak batas wilayah properti. Sengketa batas tanah ini sering terjadi antara tetangga, dan juga dapat terjadi disebabkan oleh pemerintah daerah yang mengklaim memiliki sebbagian tanah yang pemilik asli miliki.

##### 2.) Sengketa Pelanggaran Kontrak (*Breach of contract disputes*)

Sengketa ini terjadi disebabkan oleh salah satu pihak yang tidak memenuhi kewajibannya dalm perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) yang telah disepakat antara pembeli dan penjual. Dalam kasus wanprestasi, gugatan dapat diajukan ke pengadilan perdata yang memiliki yurisdiksi berdasarkan fakta dan keadaan dari kasus

<sup>48</sup>WeVaad, “The Most Common Types of Property Disputes”, artikel dari <https://wevaad.com/blog/the-most-common-types-of-property-disputes/>, Diakses pada 26 Mei 2025.

<sup>49</sup>Harding Evans, “What Is A Property Dispute?” artikel dari <https://www.hardingevas.com/news/2023/02/10/what-is-a-property-dispute/>, Diakses pada 26 Mei 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.

tersebut, Sedangkan dalam kasus keterlambatan pemenuhan kewajiban, konsumen atau pembeli dapat mengajukan ganti rugi kompensasi atau pemenuhan kewajiban tertentu, dan gugatan dapat juga diajukan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)

#### 3.) Sengketa Antar Pemilik Properti (*Disputes Between Co-Owners Of A Property*)

Perselisihan ini muncul ketika suatu properti atau bangunan dimiliki oleh lebih dari satu orang, dan para pemilik tersebut tidak mengetahui dan tidak pernah bersepakat terhadap kepemilikan properti tersebut.

#### B. Penelitian Terdahulu

Penelitian terhadap permasalahan yang peneliti kemukakan sebelumnya, sudah ada jurnal yang membahas hal tersebut. Namun pokok pembahasannya berbeda dengan yang penulis bahas, yaitu:

1. Ranggi Saputra dalam skripsinya yang disusun pada tahun 2021 dengan judul “*Kewenangan BPSK Terhadap Penyelesaian Sengketa Konsumen Tentang Wanprestasi Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 578 K/PDT.SUS-BPSK/2020*”, meneliti mengenai kewenangan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dalam menangani perkara sengketa konsumen. Studi ini menyoroti kasus yang berkaitan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun (Apartemen Metropolitan Park), di mana dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 578



#### 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.

K/Pdt.Sus-BPSK/2020 disebutkan bahwa BPSK Kota Bekasi tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Berdasarkan hasil analisis, ditegaskan bahwa berdasarkan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Pengadilan Negeri merupakan lembaga yang memiliki kewenangan untuk menangani perkara perdata di tingkat pertama. Selain itu, ketidakwajiban BPSK dalam menangani perkara ini juga diperkuat oleh adanya klausul dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 193/SKI/PPJB/I/2016, di mana para pihak sepakat bahwa apabila terjadi sengketa, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Pengadilan Negeri Bekasi.

2. Puji Iman Jarkasih, dkk, telah menulis jurnal pada tahun 2020 yang berjudul<sup>50</sup> "*Kewenangan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Terhadap Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian (Studi Putusan Nomor 689/Pdt.Sus-BPSK/2019/PN Jkt Utr)*". Fokus penelitian ini adalah kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menyelesaikan perkara wanprestasi dalam sengketa properti. Dalam penelitian ini, yang menjadi pokok perkara adalah, ketika Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) yang mengabulkan permohonan konsumen yaitu Arifin Siman untuk menuntut ganti rugi kepada PT. Pakkodan atas pembatalan yang dilakukan secara sepihak. Namun dalam perkara ini pembeli telah melakukan

<sup>50</sup> Puji Iman Jakarsih et. al, "Kewenangan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Terhadap Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian (Studi Putusan Nomor 689/Pdt.Sus-BPSK/2019/PN Jkt Utr)," *Lex Specialis* Volume 01, no. 02 (2020): 219–227.

#### 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.

kelalaian dengan terlambat melakukan pembayaran kepada pihak penjual melebihi batas yang telah ditentukan. Maka dari penelitian dijelaskan bahwa BPSK dianggap tidak berwenang untuk menyelesaikan perkara yang berkaitan dengan wanprestasi.

3. Maria, dkk, telah menulis jurnal pada tahun 2020 yang berjudul<sup>51</sup> Perlindungan Konsumen Terkait Tidak Dipenuhinya Barang Yang Telah Dijanjikan Oleh Pelaku Usaha (Studi Kasus Putusan 257 K/Pdt.Sus-BPSK/2019). Fokus penelitian ini lebih mengedepankan bagaimana agar konsumen dapat diberikan perlindungan dalam sengketa yang terjadi akibat tak dipenuhinya barang yang telah dijanjikan oleh pelaku usaha kepada konsumen. Dalam permasalahannya yang terjadi, peneliti lebih banyak memaparkan mengenai kasus yang terjadi dimana masih banyaknya pelaku usaha yang tidak memberikan hak konsumen yang sudah diperjanjikan sebelumnya, yang kemudian memunculkan sengketa perselisihan antara pelaku usaha dengan konsumen. Dan dalam penelitian ini peneliti memberikan tawaran bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen yang dirugikan akibat tidak terpenuhinya barang dari yang telah dijanjikan pelaku usaha kepada pihak konsumen.

<sup>51</sup> Maria, Rizka Amelia Azis, "Perlindungan Konsumen Terkait Tidak Dipenuhinya Barang Yang Telah Dijanjikan Oleh Pelaku Usaha (Studi Kasus Putusan 257 K/Pdt.Sus-BPSK/2019)," *Asuna Utara* Volume 17, no. 9 (2020), h. 11510.

#### 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 III

### METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan suatu cara untuk memecahkan masalah ataupun cara mengembangkan ilmu pengetahuan dengan menggunakan metode ilmiah.<sup>52</sup> Penelitian hukum secara ilmiah merupakan suatu proses yang dilakukan secara sistematis dan objektif yang melibatkan unsur penalaran dan observasi untuk menemukan, memverifikasi, dan memperkuat teori serta untuk memecahkan masalah yang muncul dalam kehidupan.<sup>53</sup>

#### A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah Yuridis Normatif yang mana penelitian ini mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan. Karena data yang dibutuhkan penulis terdapat didalam berkas perkara Nomor 418/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Btm. Penulis mengkaji secara langsung berkas perkara tersebut untuk mengumpulkan informasi. Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum doctrine, yang dimana penelitian ini dilakukan pada peraturan-peraturan yang tertulis dan/atau bahan hukum lainnya.<sup>54</sup> Menurut Soejono Soekanto dan Sri Mamuji, penelitian hukum normatif adalah penelitian

<sup>52</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan kuantitatif, kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2009), h. 6.

<sup>53</sup> Abu Samah, *Kajian-Kajian Dan Praktek Dalam Penelitian Hukum*, (Pekanbaru Cahaya Fadaus, 2023), h. 12.

<sup>54</sup> Suratman dan H. Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: Alfabeta, 2013), h. 54



#### 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.

hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.<sup>55</sup>

### B. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, maka berdasarkan tipe penelitian yuridis normatif, maka pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), karena yang akan diteliti adalah aturan-aturan hukum yang menjadi fokus dalam permasalahan.<sup>56</sup> Selain itu Pendekatan Kasus (*Case Approach*) juga akan digunakan dalam penelitian ini, yaitu berupa Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 418/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Btm. Tujuannya untuk memperelajari bagaimana penerapan norma-norma atau kaidah hukum dilakukan dalam praktik hukum.<sup>57</sup>

### C. Subjek dan Objek Penelitian

#### 1. Subjek Penelitian

Subjek penelitian ini meliputi para pihak yang terlibat di dalam sengketa, sebagaimana dimuat dalam Putusan Nomor 418/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Btm, yaitu PT Sukses Batam Sindo selaku pelaku usaha, Halim Wijaya selaku konsumen, BPSK Kota Batam sebagai lembaga penyelesaian sengketa, dan majelis hakim Pengadilan Negeri Batam sebagai pihak yang memutus keberatan.

<sup>55</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), h. 13.

<sup>56</sup> Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, (Jakarta: Kencana, 2016), h.132.

<sup>57</sup> *Ibid*, h. 146.

#### 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. Objek Penelitian

Adapun yang menjadi objek penelitian ini adalah Putusan Pengadilan Negeri Nomor 418/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Btm, yang dianalisis dari sudut teori perjanjian, tanggung jawab hukum, dan perlindungan konsumen.

## Data dan Sumber Data

### a. Jenis Data

Penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan pustaka.<sup>58</sup>

#### 1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritatif artinya mempunyai otoritas yang memiliki kekuatan mengikat. Bahan hukum primer dalam penelitian ini meliputi:

- a) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata/BW);
- c) Het Herziene Indonesisch (HIR)/ Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (RBG);
- d) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;

<sup>58</sup> Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), h. 23.

**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) Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- f) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Putusan BPSK
- g) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah;
- h) Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 72 Tahun 2020 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen;
- i) Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 418/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Btm.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer yang dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer.<sup>59</sup> Dalam penelitian ini bahan hukum sekunder yang digunakan berupa:

- a. Buku-buku tentang hukum perlindungan konsumen dan buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan;
- b. Karya ilmiah yang berkaitan dengan perlindungan konsumen dan kewenangan BPSK.

<sup>59</sup> Suratman dan H. Philips Dillah, *Op. Cit.*, h. 67.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

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

## 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan informasi atau pun petunjuk tentang bahan hukum primer dan sekunder.<sup>60</sup> Bahan hukum tersier dalam penelitian ini dapat berupa kamus hukum dan ensiklopedia.

**b. Sumber Data**

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian kepustakaan, yaitu penelitian yang berfokus pada pengumpulan data sekunder. *Library Research* dilakukan dengan menelusuri dan mempelajari berbagai literatur yang tersedia, di mana data yang dikaji bersumber dari bahan bacaan yang diperoleh melalui kegiatan studi pustaka. Penelitian ini dilaksanakan di Perpustakaan Fakultas Syariah dan Hukum serta Perpustakaan Utama Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim. Selain dari sumber cetak, data juga diperoleh dari berbagai referensi yang tersedia secara daring melalui internet.

**E. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam pengumpulan data, penulis melakukan telaah pustaka untuk mendapatkan sumber informasi terkait penelitian ini yakni dengan mengumpulkan data yang didapatkan dari sumber-sumber hukum dan bacaan yang berkaitan dengan bahasan dalam penelitian ini seperti hukum-hukum dan

---

<sup>60</sup> Ibid

#### 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.

peraturan perundang-undangan terkait, kemudian menentukan data yang akan digunakan dalam penelitian ini.

Teknik dokumentasi adalah teknik yang digunakan dalam mengumpulkan data yang ada yakni dengan melihat dan melakukan analisis terhadap sumber-sumber bacaan baik itu dari bahan hukum primer maupun sekunder, lalu penulis meneliti dan mengklasifikasikan pembahasan berdasarkan topik yang dibahas dalam penelitian ini sehingga dapat disusun secara sistematis.

#### F. Teknik Analisis Data

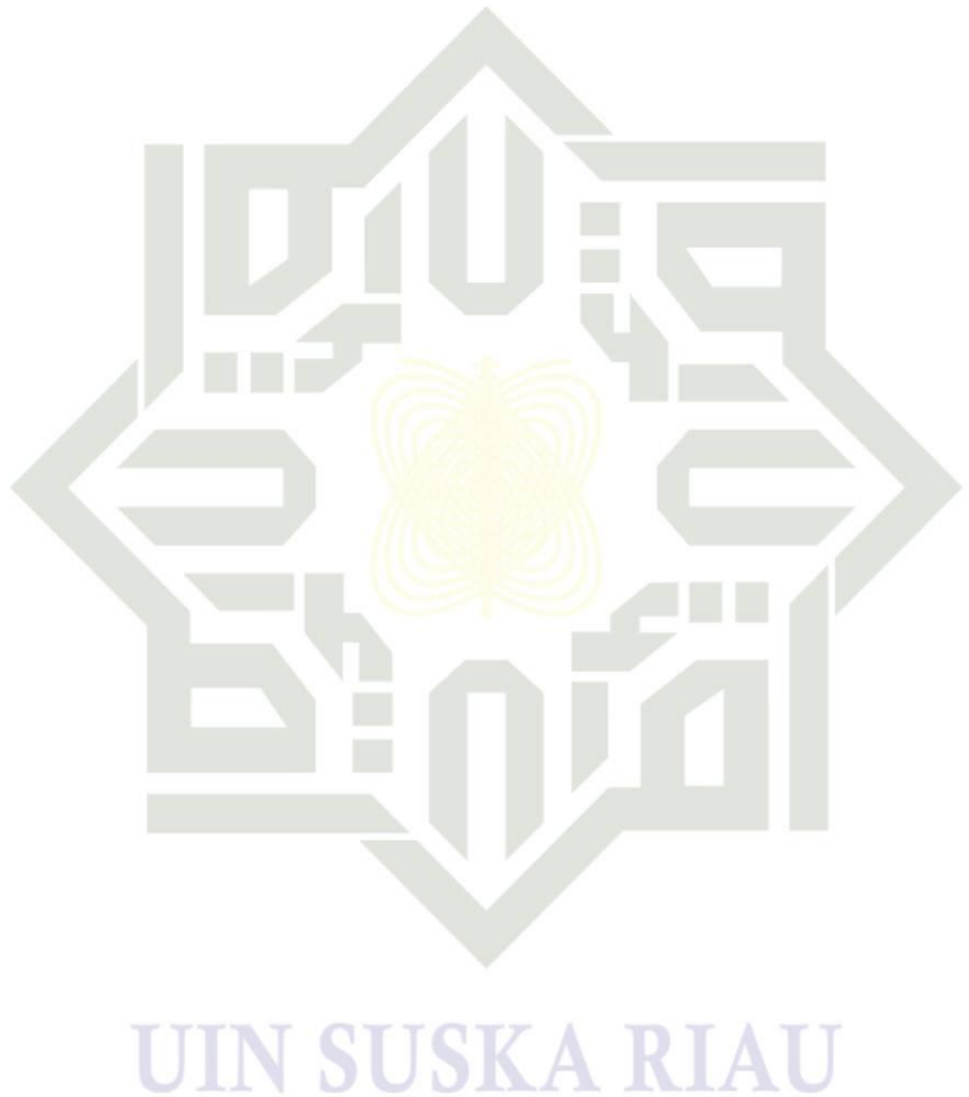
Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode analisis isi (*content analysis*) dengan pendekatan kualitatif. Dalam pendekatan kualitatif, data yang dihasilkan umumnya berupa narasi atau uraian kata-kata, bukan dalam bentuk angka atau statistik. Penelitian kualitatif merupakan sebuah metode penelitian yang digunakan dalam mengungkapkan permasalahan secara langsung dengan cara membaca dan mempelajari peraturan perundang-undangan, teori-teori dan pendapat ahli, kemudian di analisis lebih lanjut untuk mendapatkan suatu kesimpulan dari permasalahan yang ada dalam penelitian ini, sehingga dapat dijadikan suatu kebijakan untuk dilakukan demi kesejahteraan bersama.<sup>61</sup>

<sup>61</sup> Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif Teori dan Praktik*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2015), h. 81.

Disini penulis mengkaji permasalahan dengan membaca dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penelitian penulis dan mengambil data dari arsip dokumen Putusan Pengadilan Negeri Batam dimana dokumen tersebut digunakan sebagai penunjang penelitian ini.

**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 analisis dan pembahasan pada bab sebelumnya yang berhubungan dengan rumusan masalah, penulis dapat menyimpulkan beberapa poin berikut:

- 1) Majelis Hakim dalam pertimbangannya menyatakan bahwa Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) tidak memiliki kewenangan absolut untuk memutus perkara No. 418/Pdt.Sus-BPSK/2024/Pn Btm, karena menganggap objek sengketa adalah murni wanprestasi dalam perjanjian, bukan sengketa perlindungan konsumen. Selain itu, hakim juga menilai bahwa pembeli belum memenuhi syarat sebagai konsumen sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 2 UU No. 8 Tahun 1999 karena objek transaksi belum diserahkan. Hal ini bertentangan dengan harapan dari hadirnya aturan dan lembaga perlindungan konsumen yang melihat hubungan hukum antara pembeli dan pelaku usaha telah terbentuk sejak adanya kesepakatan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), serta sejak konsumen mempercayakan pembayaran uang muka sebagai bentuk pelaksanaan hak dan kewajibannya.

Hakim juga keliru dalam menerima dan menentukan batas pengajuan keberatan dari pihak *developer* yang seharusnya sesuai

**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.

dengan bunyi pasal 5 PERMA Tahun 2006 bahwa “*Keberatan diajukan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak Pelaku Usaha atau Konsumen menerima pemberitahuan putusan BPSK*”, yang dimana dalam hal ini pihak *developer* telah melewati batas waktu pengajuan keberatan, yang oleh Majelis Hakim seharusnya keberatan tersebut tidak dapat diterima dan haruslah ditolak.

- 2) Sebagai dampak hukum, putusan ini mengakibatkan pembatalan atas kewajiban pengembalian uang muka oleh *developer* kepada pembeli, dan mengembalikan keadaan pada posisi awal perjanjian yang merugikan konsumen. Hal ini juga menciptakan preseden buruk yang melemahkan kewenangan BPSK sebagai forum penyelesaian sengketa konsumen yang seharusnya bersifat cepat, sederhana, dan murah. Dengan putusan ini, konsumen yang telah dirugikan dan sebelumnya memenangkan perkara di BPSK, justru dipaksa untuk mengajukan gugatan ulang ke Pengadilan Negeri, yang tentu memerlukan biaya dan waktu tambahan. Keputusan tersebut pada akhirnya tidak hanya merugikan secara individual, tetapi juga secara sistemik mengikis kepercayaan masyarakat terhadap efektivitas perlindungan konsumen di Indonesia. Maka dapat disimpulkan bahwa pendekatan formal yang digunakan hakim dalam putusan ini belum sepenuhnya mencerminkan keadilan substantif dan perlindungan hukum yang ideal bagi konsumen sebagai pihak yang lebih lemah dalam hubungan hukum dengan pelaku usaha.

#### 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

Setelah melakukan penelitian yang telah dituangkan dalam penulisan skripsi ini, penulis merasa perlu memberikan beberapa saran yang dapat dijadikan bahan pertimbangan sebagai berikut:

1. Diperlukan langkah cepat dari lembaga legislatif untuk melakukan perubahan terhadap regulasi yang mengatur Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), khususnya dalam hal penegakan mengenai kekuatan hukum putusan BPSK. Salah satu upaya yang dapat dilakukan adalah dengan menetapkan ketentuan yang secara eksplisit menyatakan bahwa putusan BPSK tidak dapat diajukan banding ke pengadilan tingkat pertama, guna meminimalisir ketidakpastian hukum.

Selain itu, pemerintah juga perlu melakukan revisi terhadap Undang-Undang Perlindungan Konsumen agar dapat memberikan jaminan kepastian hukum yang lebih kuat, baik bagi konsumen maupun pelaku usaha, serta mempertegas peran BPSK sebagai bagian dari sistem peradilan di Indonesia.

2. Diperlukan juga kebijakan hukum untuk membangun hubungan fungsional-konstitusional antara BPSK dan Mahkamah Agung agar tidak ada lagi tumpang tindih dengan peraturan-peraturan lainnya.
3. Selain itu, penting untuk meningkatkan pelatihan serta pengembangan kapasitas sumber daya manusia di lingkungan BPSK agar para petugas mampu melaksanakan tugas secara lebih profesional. Hal ini mencakup peningkatan pemahaman mengenai hukum perlindungan konsumen



serta penguasaan teknik mediasi yang efektif dalam menyelesaikan sengketa.

4. Masyarakat juga perlu mendapatkan sosialisasi yang lebih menyeluruh mengenai hak dan kewajiban mereka sebagai konsumen serta tata cara penyelesaian sengketa melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsume (BPSK). Program edukasi ini dapat dilakukan melalui kerjasama dengan institusi pendidikan dan organisasi masyarakat. Dengan upaya tersebut, diharapkan BPSK dapat menjalankan fungsinya secara lebih optimal dalam melindungi konsumen sekaligus meningkatkan kepercayaan publik terhadap sistem penyelesaian sengketa yang tersedia.

#### 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.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Ali, Zainudin. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Efendi, Jonaedi dan Johnny Ibrahim. *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, Jakarta: Kencana, 2016.
- Gunawan, Imam. *Metode Penelitian Kualitatif Teori dan Praktik*, Jakarta: Bumi Aksara, 2015.
- Hansen, Seng. *Manajemen Kontrak Konstruksi (New Edition)*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2017.
- Hariato, Dedi. *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Terhadap Iklan yang Menyesatkan*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2007.
- Kusumadewi, Yessy dan Grace Sharon. *Hukum Perlindungan Konsumen*, Yogyakarta: Lembaga Fatimah Azzahrah, 2022.
- Miru, Ahmadi. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Rajawali Pers, 2007.
- , *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011.
- Mertokusumo, Sudikno. *Rangkuman Kuliah Hukum Perdata*, Yogyakarta: Fakultas Pascasarjana, Universitas Gajah Mada, 1987.
- Nugroho, Susanti Adi. *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau Dari Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya*, Cet. Ke-1, Jakarta: Kencana, 2008.
- Raharjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
- Ridwan H.R. *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.
- Salim HS. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- , *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: 2008.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis, Buku Kedua*, Jakarta: Rajawali Pres, 2009.
- Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta: PT Grasindo, 2006.



#### 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.

Samah, Abu. *Kajian-Kajian Dan Praktek Dalam Penelitian Hukum*. Pekanbaru: Cahaya Firdaus, 2023.

Subekti. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: Alumni, 1976.

-----, *Hukum Perjanjian*, Cet 12, Jakarta: Intermasa, 1990.

-----, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2001.

-----, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Arga Printing, 2007.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.

Sugiyono. *Metode Penelitian Pendidikan : Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2009.

Suratman dan H. Philips Dillah. *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta, 2013.

Vollmar, H.F.A. *Pengantar Studi Hukum Perdata Jilid II, diterjemahkan oleh I.S. Adiwimarta*, Jakarta: Rajawali Pers, 1984.

Wijaya, Andika dan Wida Peace Ananta. *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, Jakarta: PT. Grasindo, 2017.

Zulham. *Hukum Perlindungan Konsumen*, Ctk. Pertama, Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2013.

#### JURNAL

Adam Ramadhan et al., “Asas Keadilan Putusan Pengadilan Dalam Gugatan Wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen,” *Indonesian Journal of Law and Justice* Volume 1, no. 4 (2024).

Andalusia, Andalusia, et al., “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Dengan Sistem Pre Project Selling Di Sumatera Barat,” *UNES Journal of Swara Justisia* Volume 6, no. 4 (2023).

Apituley, Jovano Abraham Alfredo et. al, “Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Wanprestasi *Developer* Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kredit Pemilikan Rumah Pada Bisnis Properti,” *Lex Privatum* Volume 13, no. 3 (2024).

Arrasyid, Muhammad Zaidan, dan Erry Praditya Utama., “Analisis Yuridis mengenai Aspek Perlindungan Konsumen yang Berkeadilan dalam Studi Kasus Wanprestasi terhadap *Developer* dalam Kasus Jual Beli Properti,” *HUMANIORUM*, Volume 3 No. 2, (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.

Effendi, Zulham, Selamat Lumban Gaol, dan Nurlily Darwis., “Pelaksanaan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Sebagai Lembaga Quasi Yudisial Dalam Penyelesaian Sengketa Konsumen Di Indonesia,” *Jurnal Intelektualita: Keislaman, Sosial Dan Sains* Volume 12, no. 2 (2023).

El Rahman, Taufiq, et al. “Asas Kebebasan Berkontrak Dan Asas Kepribadian Dalam Kontrak-Kontrak Outsourcing.” *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* Volume 23, no. 3 (2012).

Evelyn dan Ariawan Gunadi. *Dinamika Hukum Perlindungan Konsumen dalam Labirin Sengketa Properti*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Volume 5. No.9 (2024).

Farizka Okhtiara D, et. al., “Akibat Hukum Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Penjual Kepada Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Tanah Dan Bangunan (Studi Putusan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim)”. *Causa: Jurnal Hukum Dan Kewarganegaraan*, Volume 1, no. 8, (2023).

Harahap, Syaiful Khoiri. “Analisis Kewenangan Pengadilan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Dalam Perlindungan Konsumen. *Jurnal USM Law Review*, Volume 7, no. 2 (2024).

I Kadek Alit Buda Astawa et al. “Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Rumah Antara Konsumen Dengan Pelaku Usaha Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Denpasar.” *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum* Volume 4, no. 1 (2018).

Jarkasih, Puji Iman et al. “Kewenangan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Terhadap Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian (Studi Putusan Nomor 689/Pdt.Sus-BPSK/2019/PN Jkt Utr).” *Lex Specialis* Volume 1, no. 02 (2020).

Mahfudzi, Razi, Hartana Hartana, dan G. Nyoman Tio Rae. “Kepastian Hukum Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Sebagai Alternatif Lembaga Penyelesaian Sengketa Antara Konsumen Dan Pelaku Usaha.” *Mutiara: Multidiciplinary Scientifict Journal* Volume 2, no. 12 (2024).

Manopo, Christian Luther “Tanggung Jawab *Developer* Bagi Konsumen Atas Perjanjian Jual Beli Rumah Dengan Mekanisme Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB).” *Journal of Law (Jurnal Ilmu Hukum)*, Volume 8., No. 1., (2022).

Maria, Rizka Amelia Azis. “Perlindungan Konsumen Terkait Tidak Dipenuhinya Barang Yang Telah Dijanjikan Oleh Pelaku Usaha (Studi Kasus Putusan 257 K/Pdt.Sus-BPSK/2019).” *Arjuna Utara* Volume 17, no. 9 (2020).



#### 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.

Nadeak, Sasma Datarm et. al. "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli Properti Di Medan Berdasarkan KUH Perdata" *Judge: Jurnal Hukum*, Volume 5 No. 03 (2024).

Pebri Anwar, dan Ari Widiarti. "Eksistensi Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Sebagai Lembaga Quasi Peradilan." *The Juris* Volume 8, no. 1 (2024).

Rimbawa, I Made Artha. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Properti Sistem Pre Project Selling Berdasarkan Prinsip Perlindungan Konsumen Dalam Uu Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen." *Vyavahara Duta* Volume 16, no. 2 (2021).

Sembiring, Tuti Kelana, dan Susanti Sembiring. "Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Pembatalan Terhadap Putusan BPSK Pada Sengketa Konsumen." *Jurnal Ilmiah Ekotrans & Erudisi* Volume 1, no. 2 (2021).

Shabrina, Riana dan Aminah Aminah, "Perlindungan Konsumen Terhadap Keterlambatan Penyerahan Rumah," *Notarius* Volume 15, no. 2 (2022).

Therik, Danish Ferdie, dan Elfrida Ratnawati Gultom. "Perlindungan Pembeli Apartemen Pre Project Selling: Studi Kasus Keterlambatan Serah Terima Proyek Meikarta." *Binamulia Hukum* Volume 12 no. 2 (2023).

Yuanitasari, Deviana. "Pengembangan Hukum Perjanjian Dalam Pelaksanaan Asas Itikad Baik Pada Tahap Pra Kontraktual." *Acta Diurnal* Volume 3, no. 2 (2020).

#### Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821.

Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872.

Indonesia, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Bada Penyelesaian Sengketa Konsumen.

Indonesia, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974, Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan.



#### 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.

Indonesia, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tahun 2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Indonesia, Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 72 Tahun 2020, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1039.

#### D. WEBSITE

Boris Tampubolon, *Ini Akibat Yang Timbul dari Suatu Perjanjian*, Artikel diakses pada 25 Mei 2025, dari <https://www.konsultanhukum.web.id/ini-akibat-yang-timbul-dari-suatu-perjanjian/>.

Erni Agustin, *Akibat Hukum Perjanjian yang Dibuat dengan Iktikad Buruk*, Artikel diakses pada 25 Mei 2025, dari [https://www.hukumonline.com/klinik/a/akibat-hukum-perjanjian-yang-dibuat-dengan-iktikad-buruk-lt4ecd917f0a1ce/#\\_ftn1](https://www.hukumonline.com/klinik/a/akibat-hukum-perjanjian-yang-dibuat-dengan-iktikad-buruk-lt4ecd917f0a1ce/#_ftn1).

Harding Evans, *What Is A Property Dispute?*, Artikel diakses pada 26 Mei 2025, dari <https://www.hardingevas.com/news/2023/02/10/what-is-a-property-dispute/>.

Helda Shantyabudi, *Opsi Penyelesaian Damai Sengketa Properti*, Artikel diakses pada 25 Mei 2025, dari <https://news.detik.com/kolom/d-6101690/opsi-penyelesaian-damai-sengketa-properti>.

Korner, *Kenali Asas Kepribadian dalam Hukum Kontrak*, Artikel diakses pada 23 Mei 2025, dari <https://korner.id/blog/kenali-asas-kepribadian-dalam-hukum-kontrak>.

Sip Law Firm, *Peran Pengadilan dalam Penegakan Hukum Perdata*, Artikel diakses pada 23 Mei 2025, dari <https://siplawfirm.id/peran-pengadilan/?lang=id>.

WeVaad, *The Most Common Types of Property Disputes*, Artikel diakses pada 26 Mei 2025, dari <https://wevaad.com/blog/the-most-common-types-of-property-disputes/>.