

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM  
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN AKIBAT  
WANPRESTASI OLEH DEVELOPER PERUMAHAN  
(STUDI KASUS DI PERUMAHAN SKY MANSION)**

**Skripsi**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan untuk memperoleh**

**Gelar Sarjana Strata Satu (S1) Ilmu Hukum**

**Program Kekhususan Hukum Perdata**



Diajukan oleh :

Nama: Muhammad Raja Fausta

NIM: 30302200190

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

**SEMARANG**

**2026**

HALAMAN PERSETUJUAN  
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM  
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN AKIBAT  
WANPRESTASI OLEH DEVELOPER PERUMAHAN  
(STUDI KASUS DI PERUMAHAN SKY MANSION)



Diajukan oleh :

Muhammad Raja Fausta

NIM: 30302200190

Telah disetujui oleh:

Pada tanggal, 23 Februari 2026

Dosen Pembimbing:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Denny Suwondo', is written over a horizontal line.

Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H

NIDN. 06-1710-6301

**HALAMAN PENGESAHAN**  
**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM**  
**PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN AKIBAT**  
**WANPRESTASI OLEH DEVELOPER PERUMAHAN**  
**(STUDI KASUS DI PERUMAHAN SKY MANSION)**

Diarsipkan dan Disusun Oleh:  
**Muhammad Raja Fausta**  
**NIM: 30302200190**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
Pada Tanggal, 26 Februari 2026  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

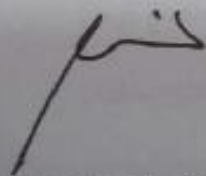
Tim Penguji  
Ketua,



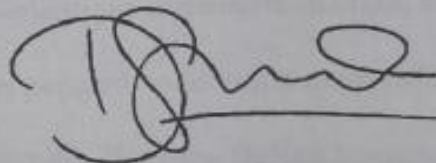
Dr. Hj. Ira Alia Maerani, S.H, M.H  
NIDN: 06-0205-7803

Anggota I

Anggota II



Dr. R. Sugiharto, S.H, M.H  
NIDN: 06-0206-6103



Dr. Denny Suwondo, S.H, M.H  
NIDN: 06-1710-6301

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.  
NIDN: 06-2004-6701

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### Motto:

أَحْمَدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ

“Segala puji bagi Allah, Tuhan semesta alam”.

(QS. Al-Fatihah:2)

"Never Leave Prayer"

(Tretan Muslim)

Skripsi ini dipersembahkan untuk:

1. Kepada Allah SWT dan cinta kepada Rasulullah SAW, penuntun jalan menuju ilmu yang berkah.
2. Untuk Bapak Muhammad Ali Sofwan dan Ibu Aryani Putri yang telah menjadi teladan, sumber kekuatan, dan motivasi bagi penulis serta senantiasa memberikan cinta, kasih sayang, dukungan, doa, dan pengorbanan tanpa henti dalam setiap perjalanan hidup penulis. Semoga Beliau bangga dengan perjuangan anaknya.
3. Untuk Diri Sendiri yang sudah berhasil melewati proses yang begitu luar biasa. Skripsi ini menjadi salah satu pembuktian terhadap diri sendiri bahwa Penulis mampu menyelesaikan.

4. Teman-teman terdekat Penulis yang senantiasa memberikan dukungan dan semangat kepada Penulis.
5. Almamater Fakultas Hukum Unissula.



## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Raja  
NIM : 30302200190  
Program Studi : S-1 Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN AKIBAT WANPRESTASI OLEH DEVELOPER PERUMAHAN (STUDI KASUS DI PERUMAHAN SKY MANSION)”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 23 Februari 2026  
Penulis,



**Muhammad Raja Fausta**  
NIM: 30302200190

## SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA

### ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Raja Fausta

NIM : 30302200190

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul:

**“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN AKIBAT WANPRESTASI OLEH DEVELOPER PERUMAHAN (STUDI KASUS DI PERUMAHAN SKY MANSION)”** Dan menyetujui menjadi hak milik

Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-ekklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 23 Februari 2026

Penulis,



5ANX26520363

Muhammad Raja Fausta  
NIM: 30302200190

## KATA PENGANTAR

*Assalaamu'alaikum Warahmatullaahi Wabarakaatuh*

Dengan mengucapkan Alhamdulillah segala puji dan syukur Penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT, karena berkat, rahmat dan hidayah-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar. Penulisan hukum atau skripsi yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN AKIBAT WANPRESTASI OLEH DEVELOPER PERUMAHAN (STUDI KASUS DI PERUMAHAN SKY MANSION)”** sebagai persyaratan wajib bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S-1) ilmu hukum.

Pada kesempatan ini, Penulis ingin mengucapkan atau menyampaikan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
2. Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
3. Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H., selaku wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

4. Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H., selaku wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
5. Dr. Muhammad Ngazis, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi (S-1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
6. Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H., dan Dini Amalia Fitri, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Sarjana Ilmu Hukum (S-1) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
7. Dr. Andi Aina Ilmih, S.H., M.H., selaku Dosen wali dengan kesabarannya yang telah membimbing Penulis dalam perkuliahan.
8. Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang sabar, tulus, dan ikhlas meluangkan waktu dan pikiran untuk memberikan bimbingan, motivasi, arahan, dan saran yang berharga kepada Penulis selama penyusunan skripsi ini. Penulis sangat berterimakasih kepada bapak yang selalu meluangkan waktunya disela kesibukan.
9. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang yang telah membagikan ilmu yang sangat bermanfaat dan berharga sehingga Penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini.
10. Terima kasih yang tulus juga penulis sampaikan kepada segenap staff administrasi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang atas pelayanan dan dukungan administratif yang telah

diberikan selama masa perkuliahan hingga proses penyusunan karya ilmiah ini.

11. Untuk orang tua yang selalu menjadi penyemangat Penulis sebagai sandaran terkuat dari kerasnya dunia. Terimakasih untuk semua berkat do'a dan dukungan sehingga Penulis bisa berada dititik ini. Serta seluruh keluarga besar yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu, terimakasih atas doa, dukungan serta motivasi kepada Penulis selama ini.

12. Untuk teman saya Milano, Rangga, Rafi, yang setia menemani, menguatkan dan mendampingi selama proses penyusunan skripsi ini.

13. Teman-teman se-angkatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, selaku teman diskusi dan seperjuangan yang saling memberikan doa, dukungan serta motivasi sehingga Penulis lebih bersemangat dalam menyelesaikan skripsi ini.

14. Terima kasih untuk semua pihak yang sudah membantu penyelesaian skripsi ini, semoga Allah SWT menerima kebaikan semua pihak dan membalasnya dengan yang lebih baik. Aamiin.

Penulis menyadari bahwa dalam proses penulisan Skripsi ini masih kurang sempurna. Namun besar harapan dari Penulis dengan adanya Skripsi ini dapat membantu setiap pihak termasuk dalam memberikan ilmu pengetahuan serta motivasi dengan adanya Skripsi ini. Sekian atas segala perhatian, motivasi, dan kerjasamanya Penulis ucapkan terimakasih.

*Wa'alaikumussalam wa rahmatullahi wa barakatuh*



Semarang, 23 Februari 2026  
Penulis,

**Muhammad Raja Fausta**  
**NIM: 30302200190**

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan akibat wanprestasi yang dilakukan oleh developer pada proyek perumahan Sky Mansion, serta untuk mengidentifikasi bentuk wanprestasi yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian tersebut. Permasalahan yang dikaji berfokus pada kedudukan hukum para pihak dalam perjanjian, implementasi norma hukum perlindungan konsumen, serta efektivitas upaya hukum yang dapat ditempuh oleh konsumen untuk memperoleh pemulihan haknya.

Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis sosiologis dengan spesifikasi deskriptif analitis. Data diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, antara lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, serta peraturan terkait perumahan, dan melalui wawancara daring dengan kuasa hukum yang menangani sengketa antara konsumen dan developer. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan membandingkan norma hukum yang berlaku (*das sollen*) dengan praktik empiris di lapangan (*das sein*).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen secara normatif telah diatur melalui mekanisme preventif dan represif, baik berdasarkan hukum perjanjian maupun hukum perlindungan konsumen. Namun, dalam praktiknya, perjanjian yang digunakan berbentuk klausula baku yang disusun sepihak oleh developer sehingga menimbulkan ketidakseimbangan posisi tawar. Bentuk wanprestasi yang dilakukan developer meliputi tidak direalisasikannya pembangunan dan penyerahan rumah sesuai waktu yang diperjanjikan serta tidak adanya kepastian pengembalian dana. Upaya hukum yang ditempuh konsumen berupa somasi dan langkah penyelesaian non-litigasi belum membuahkan hasil optimal karena kurangnya itikad baik dari pihak developer. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen dalam kasus ini secara normatif telah tersedia, namun efektivitasnya masih bergantung pada penegakan hukum dan kepatuhan pelaku usaha.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Konsumen, Perjanjian Jual Beli, Wanprestasi, Developer Perumahan.

## ABSTRACT

This study aims to analyze the form of legal protection afforded to consumers in land and building sale and purchase agreements as a result of default committed by a housing developer in the Sky Mansion project, and to identify the forms of breach that occurred in the implementation of the agreement. The issues examined focus on the legal position of the parties in the agreement, the implementation of consumer protection norms, and the effectiveness of legal remedies available to consumers in restoring their rights.

This research employs a socio-juridical approach with a descriptive-analytical specification. Data were obtained through library research on statutory regulations, including the Indonesian Civil Code, Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection, Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles, as well as regulations related to housing, and through online interviews with legal counsel handling the dispute between the consumer and the developer. The data were analyzed qualitatively by comparing the applicable legal norms (*das sollen*) with empirical practices in the field (*das sein*).

The results indicate that, normatively, legal protection for consumers has been regulated through both preventive and repressive mechanisms under contract law and consumer protection law. However, in practice, the agreement was drafted in the form of a standard contract prepared unilaterally by the developer, resulting in an imbalance of bargaining power. The forms of breach committed by the developer include the failure to complete construction and deliver the house within the agreed timeframe, as well as the absence of certainty regarding the refund of payments made by the consumer. Legal remedies pursued by the consumer, including formal notices (*somation*) and non-litigation settlement efforts, have not produced optimal results due to the developer's lack of good faith. Therefore, it can be concluded that although legal protection is normatively available, its effectiveness depends on law enforcement and the compliance of business actors.

Keywords: Legal Protection, Consumer, Sale and Purchase Agreement, Breach of Contract, Housing Developer.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	vi
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK.....	xii
ABSTRACT.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Kegunaan Penelitian.....	6
E. Terminologi.....	7
F. Metode Penelitian.....	12
G. Sistematika Penulisan.....	17

BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	21
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	21
1. Pengertian Perjanjian .....	21
2. Asas-Asas Perjanjian.....	22
3. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian .....	24
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli .....	25
1. Pengertian Jual Beli.....	25
2. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Melaksanakan Perjanjian Jual Beli .....	28
C. Wanprestasi Dalam Perspektif Islam.....	33
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	38
A. Bagaimana Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Dilakukan Oleh Developer Sky Mansion .....	38
B. Apa Bentuk Wanprestasi yang Dilakukan Oleh Developer Sky Mansion Terhadap Konsumen Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Tersebut .....	49
BAB IV PENUTUP .....	57
A. Kesimpulan .....	58
B. Saran.....	60
DAFTAR PUSTAKA .....	62



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Perumahan dan properti merupakan kebutuhan sekunder yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat modern. Banyak individu membeli tanah, rumah, atau bangunan tidak hanya sebagai tempat tinggal tetapi juga sebagai bentuk investasi jangka panjang. Dalam praktik jual beli, konsumen bergantung pada kejujuran dan integritas pihak developer agar janji pembangunan dan penyerahan dapat terlaksana sesuai waktu dan spesifikasi yang disepakati. Namun, dalam kenyataan, tidak sedikit pengembang yang lalai memenuhi kewajibannya, seperti keterlambatan pembangunan, ketidaksesuaian spesifikasi bangunan, maupun tidak diteruskannya dokumen kepemilikan yang menimbulkan kerugian bagi konsumen.

Permasalahan utama dalam transaksi jual beli properti terletak pada ketidakseimbangan informasi dan kekuasaan kontraktual antara developer dan konsumen. Kondisi ini muncul karena sebagian besar perjanjian jual beli properti disusun sepihak oleh pengembang dengan bentuk klausula baku yang telah dipersiapkan terlebih dahulu. Konsumen pada umumnya tidak diberikan kesempatan untuk menegosiasikan isi perjanjian dan hanya menandatangani dokumen berdasarkan kepercayaan terhadap reputasi developer. Akibatnya, banyak klausula yang mengandung ketentuan merugikan, seperti pengalihan tanggung jawab, penundaan penyerahan, atau pembatasan hak konsumen untuk menuntut ganti rugi. Ketidakseimbangan tersebut memperlihatkan bahwa secara struktural posisi tawar menawar antara konsumen dan pengembang tidak setara. Dalam konteks demikian, prinsip kebebasan berkontrak

sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata sering kali dimanfaatkan oleh developer untuk melindungi kepentingan bisnisnya sendiri tanpa mempertimbangkan hak-hak konsumen.<sup>1</sup>

Dalam sistem hukum Indonesia, perlindungan konsumen diatur secara khusus melalui Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK).<sup>2</sup> Undang-undang ini menegaskan bahwa pelaku usaha wajib memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur, serta bertanggung jawab apabila barang atau jasa yang diperdagangkan tidak sesuai dengan perjanjian. Selain itu, Pasal 1338 KUH Perdata mengatur asas kebebasan berkontrak yang harus dijalankan dengan itikad baik dan tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan maupun keputusan. Dalam konteks transaksi properti, kedua ketentuan tersebut menjadi landasan hukum bagi konsumen untuk menuntut haknya ketika developer melakukan wanprestasi. UUPK juga memberikan hak-hak fundamental kepada konsumen sebagaimana diatur dalam Pasal 4, antara lain hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa, serta hak atas informasi yang benar. Dengan demikian, walaupun regulasi hukum sudah tersedia, efektivitas perlindungan konsumen bergantung pada implementasi yang konsisten, pengawasan pemerintah, dan kesadaran masyarakat dalam menggunakan hak-haknya.

Khusus dalam jual beli tanah dan bangunan, aspek legalitas objek transaksi menjadi sangat penting karena menyangkut status kepemilikan dan kepastian hukum. Setiap properti wajib memiliki dasar hukum yang sah seperti sertifikat hak milik (SHM), hak guna bangunan (HGB), atau hak pakai agar memberikan perlindungan bagi pembeli. Jika developer melakukan pembangunan di atas tanah yang belum memiliki kejelasan

---

<sup>1</sup> Pasal 1338, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>2</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

status atau masih dalam sengketa, maka konsumen berpotensi mengalami kerugian hukum karena objek yang dibeli tidak memiliki dasar kepemilikan yang pasti. Dalam hal ini, Pasal 1471 KUH Perdata menegaskan bahwa jual beli atas barang yang bukan milik penjual dapat dibatalkan, sehingga pembeli berhak menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian.<sup>3</sup> Selain itu, permasalahan administrasi dan sertifikasi tanah juga sering menjadi akar sengketa antara developer dan konsumen, terutama apabila pengembang belum menyelesaikan perizinan atau pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Kasus yang terjadi pada proyek Sky Mansion menggambarkan lemahnya perlindungan hukum terhadap konsumen dalam praktik jual beli properti. Berdasarkan kronologi, konsumen bernama Mochamad Ali telah membayar sejumlah Rp355.000.000 kepada developer PT. Newgraha Sang Juara sejak tahun 2018 dengan janji serah terima rumah pada Desember 2019. Namun, hingga waktu yang ditentukan, pembangunan tidak terealisasi dan pihak developer tidak memberikan kejelasan maupun pengembalian dana. Selain itu, dokumen yang diberikan oleh pengembang juga tidak memenuhi standar hukum yang jelas, di mana Surat Kesepakatan Jual Beli (SKJB) yang ditandatangani hanya memuat kewajiban pembeli tanpa mencantumkan hak-hak pembeli atau tanggung jawab pengembang. Kondisi ini memperlihatkan bentuk wanprestasi yang nyata karena developer tidak melaksanakan prestasi sebagaimana dijanjikan dalam perjanjian.

Situasi tersebut memperlihatkan adanya indikasi wanprestasi oleh developer yang tidak melaksanakan prestasi sebagaimana dijanjikan dalam perjanjian. Kondisi ini menunjukkan lemahnya posisi konsumen yang sering kali tidak memahami hak-haknya

---

<sup>3</sup> Pasal 1471, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

serta tidak memiliki akses terhadap mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif. Dalam hal ini, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) memiliki peran penting sebagai lembaga non-litigasi yang menyediakan jalur penyelesaian sengketa cepat dan berbiaya ringan. Namun, dalam praktiknya, efektivitas BPSK masih menghadapi banyak hambatan, seperti keterbatasan sumber daya manusia, rendahnya kepatuhan pelaku usaha terhadap putusan, serta belum adanya mekanisme eksekusi yang tegas. Akibatnya, walaupun putusan BPSK bersifat final dan mengikat, pelaksanaannya tetap memerlukan fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri, yang justru memperpanjang proses penyelesaian sengketa dan mengurangi asas cepat, sederhana, serta biaya ringan yang menjadi tujuan utama lembaga tersebut.

Selain faktor hukum dan kelembagaan, aspek sosial-ekonomi juga turut memengaruhi efektivitas perlindungan hukum bagi konsumen. Banyak masyarakat berpendapatan menengah ke bawah yang tidak memiliki akses terhadap informasi hukum, bantuan advokasi, ataupun pemahaman mengenai isi perjanjian yang ditandatangani. Kurangnya kesadaran hukum menyebabkan konsumen cenderung pasif dan menerima ketentuan yang disodorkan oleh pengembang tanpa kajian lebih lanjut. Padahal, Pasal 4 UUPK memberikan hak-hak yang jelas bagi konsumen untuk memperoleh kenyamanan, keamanan, dan kompensasi ketika barang atau jasa tidak sesuai dengan perjanjian. Rendahnya tingkat literasi hukum konsumen juga berpengaruh terhadap keberanian mereka dalam menuntut haknya melalui lembaga penyelesaian sengketa seperti BPSK atau pengadilan, sehingga posisi tawar konsumen tetap berada pada kondisi yang lemah.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Pasal 4, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Dengan demikian, penelitian mengenai Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Tidak Dipenuhi oleh Developer Sky Mansion menjadi penting untuk dikaji secara mendalam. Penelitian ini diharapkan dapat menjelaskan secara komprehensif bentuk perlindungan hukum bagi konsumen baik dari aspek preventif maupun represif, serta menilai sejauh mana implementasi UUPK dan KUH Perdata dapat menjamin keadilan dan kepastian hukum dalam praktik jual beli properti. Lebih jauh lagi, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi kebijakan bagi pemerintah dalam memperkuat regulasi, meningkatkan efektivitas lembaga penyelesaian sengketa, dan memperluas edukasi hukum kepada masyarakat agar perlindungan terhadap konsumen tidak hanya bersifat normatif, tetapi juga efektif secara praktis di lapangan.

Berdasarkan dari latar belakang diatas, Penulis tertarik untuk meneliti lebih spesifik bagaimana bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen ketika developer tidak memenuhi kewajiban dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang berkaitan dengan judul penelitian.

**“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN AKIBAT WANPRESTASI OLEH DEVELOPER PERUMAHAN (STUDI KASUS DI PERUMAHAN SKY MANSION)”**

**B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di latar belakang maka dapat dirumuskan permasalahan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh developer Sky Mansion?

2. Apa bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh developer Sky Mansion terhadap konsumen dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan bangunan tersebut?

### **C. Tujuan Penelitian**

Sehubungan dengan rumusan masalah tersebut maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan memahami bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh developer Sky Mansion.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh developer Sky Mansion terhadap konsumen dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan bangunan tersebut.

### **D. Kegunaan Penelitian**

#### **A. Manfaat Teoritis**

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum perdata dan perlindungan konsumen, dengan menambah pemahaman mengenai hubungan hukum antara konsumen dan developer dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan.
- b. Penelitian Selain itu, penelitian ini memperkuat penerapan teori perlindungan hukum, teori keadilan, dan teori kepastian hukum dalam menganalisis permasalahan wanprestasi oleh developer, serta menjadi referensi akademik bagi mahasiswa dan peneliti hukum yang menelaah asas-asas hukum perjanjian dalam praktik bisnis properti.

## B. Manfaat Praktis

### a. Bagi konsumen

Penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan kesadaran hukum masyarakat agar lebih memahami isi dan konsekuensi perjanjian jual beli dengan developer. Selain itu, memberikan panduan langkah hukum yang dapat ditempuh konsumen ketika terjadi wanprestasi, baik melalui mediasi, BPSK, maupun pengadilan.

### b. Bagi pelaku usaha atau developer

Penelitian ini menjadi bahan evaluasi agar developer melaksanakan perjanjian jual beli tanah dan bangunan secara adil dan sesuai ketentuan hukum, sehingga dapat mencegah timbulnya sengketa dengan konsumen.

### c. Bagi pemerintah dan lembaga terkait

Penelitian Hasil penelitian ini dapat menjadi masukan untuk memperkuat efektivitas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, serta meningkatkan pengawasan dan peran lembaga perlindungan konsumen dalam menyelesaikan sengketa di sektor properti.

## E. Terminologi

Agar tidak terjadi kesalahpahaman dalam skripsi yang berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN AKIBAT WANPRESTASI OLEH DEVELOPER PERUMAHAN (STUDI KASUS DI PERUMAHAN SKY MANSION)” maka perlu kiranya penulis menjelaskan hal-hal yang berkaitan dengan judul diatas.

### 1. Perlindungan hukum

Perlindungan hukum adalah segala upaya yang diberikan oleh negara melalui peraturan perundang-undangan untuk menjamin hak-hak warga negara dan memberikan rasa keadilan serta kepastian hukum terhadap pihak yang dirugikan.<sup>5</sup> Dalam konteks penelitian ini, perlindungan hukum merujuk pada upaya perlindungan terhadap konsumen yang mengalami kerugian akibat tidak dipenuhinya perjanjian oleh developer.

## **2. Konsumen**

Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik untuk kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain, dan tidak untuk diperdagangkan kembali (Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen). Dalam penelitian ini, konsumen adalah pihak pembeli tanah dan bangunan dari developer Sky Mansion.

## **3. Perjanjian Jual Beli**

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), perjanjian jual beli adalah perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan barang, dan pihak lainnya membayar harga yang disepakati.

Perjanjian jual beli tanah dan bangunan termasuk perjanjian bernama (nominaat) yang sering menggunakan perjanjian baku yang disusun sepihak oleh developer, sehingga berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan hak dan kewajiban.<sup>6</sup>

Dalam penelitian ini, perjanjian jual beli oleh developer Sky Mansion dikaji

---

<sup>5</sup> Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 54.

<sup>6</sup> Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hlm. 45.

untuk menilai kesesuaiannya dengan asas keadilan dan asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

#### **4. Tanah dan bangunan**

Perjanjian Tanah adalah bagian permukaan bumi yang memiliki batas, dimiliki, dan dikuasai oleh seseorang atau badan hukum dengan hak tertentu sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Tanah merupakan objek hak atas tanah, seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, atau hak pakai.<sup>7</sup>

Bangunan adalah segala bentuk konstruksi yang didirikan secara tetap di atas tanah dan menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut. Dalam konteks hukum perdata, bangunan termasuk benda tidak bergerak (Pasal 506 KUH Perdata) yang kepemilikannya melekat pada pemegang hak atas tanah tempat bangunan itu berdiri.

Dalam penelitian ini, tanah dan bangunan dipandang sebagai objek perjanjian jual beli antara developer Sky Mansion dan konsumen, yang hak dan kewajibannya diatur berdasarkan perjanjian serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>8</sup>

#### **5. Wanprestasi**

Wanprestasi adalah suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana telah diperjanjikan dalam suatu perjanjian, baik karena tidak melaksanakan prestasi sama sekali, melaksanakan tetapi tidak

---

<sup>7</sup> Boedi Harsono, 2008 *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 112.

<sup>8</sup> Urip Santoso, 2019, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm. 231.

sesuai dengan isi perjanjian, melaksanakan tetapi terlambat, maupun melakukan sesuatu yang menurut perjanjian dilarang untuk dilakukan.<sup>9</sup>

Secara normatif, wanprestasi berakar pada ketentuan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa suatu perikatan dapat berupa kewajiban untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi sebagaimana mestinya, maka pihak yang lalai dapat dinyatakan melakukan wanprestasi.<sup>10</sup>

Dalam praktik hukum perdata, wanprestasi memiliki konsekuensi hukum berupa kewajiban membayar ganti kerugian sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata, sepanjang debitur telah dinyatakan lalai (ingebrekestelling), kecuali dalam keadaan tertentu yang dibenarkan oleh hukum.<sup>11</sup>

## 6. Developer

Developer adalah pelaku usaha di bidang properti yang melakukan kegiatan perencanaan, pembangunan, serta penjualan tanah dan bangunan kepada konsumen.<sup>12</sup> Dalam hukum perdata, developer berperan sebagai pihak penjual dalam perjanjian jual beli, yang memiliki kewajiban menyerahkan objek sesuai perjanjian dan tanggung jawab atas keterlambatan atau kegagalan penyerahan.<sup>13</sup>

Dalam konteks penelitian ini, developer Sky Mansion menjadi subjek yang dikaji karena diduga melakukan wanprestasi terhadap konsumen dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan bangunan.

## 7. Perumahan

---

<sup>9</sup> R. Setiawan, 2004, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, hlm. 17.

<sup>10</sup> Pasal 1234, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>11</sup> Pasal 1234, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>12</sup> Adrian Sutedi, 2012, *Perizinan Bisnis Properti*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 67.

<sup>13</sup> Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, hlm. 54.

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik di kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan kebutuhan tempat tinggal yang layak bagi masyarakat. Perumahan tidak hanya dipahami sebagai bangunan fisik semata, tetapi juga sebagai suatu sistem yang terintegrasi dengan lingkungan sosial, ekonomi, dan hukum.

Menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perumahan merupakan bagian dari penyelenggaraan perumahan yang mencakup perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian rumah beserta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya.<sup>14</sup> Dengan demikian, perumahan memiliki dimensi hukum publik dan privat yang saling berkaitan.

Dalam perspektif hukum perdata, perumahan berkaitan erat dengan hubungan hukum antara developer sebagai pelaku usaha dan konsumen sebagai pembeli, yang lahir dari perjanjian jual beli rumah. Hubungan hukum tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak, khususnya kewajiban developer untuk menyediakan rumah yang memenuhi standar kualitas, spesifikasi teknis, serta kepastian hukum atas tanah dan bangunan.<sup>15</sup>

perumahan juga merupakan objek perlindungan hukum konsumen, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, karena rumah termasuk barang yang diperdagangkan

---

<sup>14</sup> Pasal 1 angka 2, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

<sup>15</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 417.

dan memiliki nilai ekonomi serta sosial yang tinggi.<sup>16</sup> Oleh karena itu, penyelenggaraan perumahan harus dilaksanakan berdasarkan asas kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan terhadap konsumen.

## **8. Studi Kasus**

Studi kasus adalah suatu strategi yang digunakan dalam penyajian suatu pelajaran dengan memanfaatkan kasus yang ditemui sebagai bahan pembelajaran kemudian kasus tersebut dibahas bersama-sama untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar. Strategi pembelajaran dengan studi kasus ini memungkinkan siswa untuk bisa memecahkan dan mengambil keputusan terhadap kasus yang ditemukan dalam kehidupan sehari-hari.<sup>17</sup>

## **9. Sky Mansion**

Proyek perumahan yang berlokasi di Jl. Bukit Gondoriyo, Kel. Gondoriyo, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang, Jawa Tengah.

## **F. Metode Penelitian**

Metode Penelitian merupakan hak atau suatu usaha yang dilakukan oleh peneliti dalam rangka mengumpulkan informasi atau data serta melakukan investigasi pada data yang telah didapatkan tersebut. Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman tentang cara seseorang menggali, mempelajari, dan menghadapi lingkungan-lingkungan yang dihadapi.

Berikut hal yang menjadi bagian dari metode penelitian yang akan dipergunakan dalam peneliti adalah :

---

<sup>16</sup> PasaL 1 angka 1, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

<sup>17</sup> Zulfikar, Fiqy. 2018. *Model Pembelajaran Studi Kasus untuk Meningkatkan Pengetahuan Siswa dan Respon Siswa*. FKIP UNS: Laboratorium FKIP UNS.

## 1. Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian hukum yuridis sosiologis. Metode ini mengkaji dan menganalisis penerapan hukum positif terhadap kenyataan sosial yang terjadi di masyarakat. Pendekatan yuridis dilakukan untuk menelaah peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang perlindungan hukum bagi konsumen dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan, sedangkan pendekatan sosiologis dilakukan untuk memahami bagaimana ketentuan hukum tersebut diterapkan dalam praktik, khususnya pada kasus antara Bapak Mochamad Ali Sofwan, S.H. dengan developer PT. Newgraha Sang Juara (Sky Mansion) di Kota Semarang.

Pendekatan ini dipilih karena sesuai dengan tujuan penelitian, yakni untuk mengetahui kesesuaian antara hukum normatif (*das sollen*) yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan dan fakta hukum empiris (*das sein*) yang terjadi di lapangan. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya menelaah hukum sebagai norma tertulis, tetapi juga menilai sejauh mana hukum tersebut berjalan secara efektif dalam melindungi hak-hak konsumen di sektor properti.<sup>18</sup>

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan secara rinci dan sistematis mengenai fakta hukum yang terjadi dalam kasus tidak dipenuhinya perjanjian jual beli tanah dan bangunan antara Bapak Mochamad Ali Sofwan, S.H. dan developer Sky Mansion, kemudian menganalisisnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, teori hukum, serta asas-asas hukum perjanjian dan

---

<sup>18</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 51.

perlindungan konsumen.

Penelitian ini berupaya memberikan gambaran nyata mengenai bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen sekaligus menilai efektivitas penerapan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dalam praktik di lapangan.<sup>19</sup>

### **3. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilaksanakan melalui wawancara secara daring (online) dengan kuasa hukum dari RC & Co Law Firm selaku pihak yang menangani secara langsung perkara hukum antara konsumen dan developer Sky Mansion. Pemilihan metode wawancara online dilakukan dengan mempertimbangkan efektivitas, efisiensi, serta kemudahan akses dalam memperoleh data hukum yang relevan dengan objek penelitian.

RC & Co Law Firm merupakan kantor hukum yang secara aktif mewakili kepentingan konsumen, yaitu Bapak Mochamad Ali Sofwan, S.H., dalam sengketa perjanjian jual beli tanah dan bangunan dengan developer Sky Mansion. Melalui wawancara daring tersebut, peneliti memperoleh data berupa informasi hukum, kronologi terjadinya wanprestasi, proses somasi, serta langkah-langkah hukum yang telah dan sedang ditempuh oleh pihak konsumen melalui kuasa hukumnya.

Pemilihan narasumber dilakukan secara purposive (sengaja), karena kuasa hukum RC & Co Law Firm memiliki pengetahuan, pengalaman, dan keterlibatan langsung dalam penanganan perkara yang menjadi objek penelitian. Dengan demikian, data yang diperoleh diharapkan mampu memberikan gambaran yang komprehensif mengenai bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam

---

<sup>19</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2017, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 35.

perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang tidak dipenuhi oleh developer Sky Mansion.

#### 4. Jenis dan Sumber Data

Analisis Penelitian ini menggunakan dua jenis data utama, yaitu:

1. Data primer adalah data yang didapat langsung dari narasumber dilapangan atau data yang dikumpulkan dan diolah sendiri oleh peneliti langsung dari subjek atau objek penelitian.
2. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan (library research) yang meliputi bahan Hukum Primer, seperti:
  - a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
  - b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
  - c. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
  - d. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
  - e. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
  - f. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.
  - g. Bahan Hukum Sekunder, seperti buku, jurnal, dan hasil penelitian hukum yang membahas perjanjian jual beli, wanprestasi, dan perlindungan konsumen.

- h. Bahan Hukum Tersier, berupa kamus hukum, ensiklopedia hukum, dan sumber internet ilmiah yang mendukung penelitian ini.<sup>20</sup>

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan dua cara, yaitu:

1. Studi Kepustakaan (Library Research)

Dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan, buku-buku hukum, hasil penelitian, serta literatur ilmiah lain yang relevan dengan topik penelitian, seperti perlindungan konsumen, wanprestasi, dan hukum perjanjian.<sup>21</sup>

2. Studi Lapangan (Field Research)

Dilakukan melalui wawancara secara daring (online) dengan kuasa hukum RC & Co Law Firm selaku pihak yang mewakili kepentingan konsumen dalam sengketa perjanjian jual beli tanah dan bangunan dengan developer Sky Mansion, guna memperoleh informasi terkait proses hukum, upaya somasi, serta tanggapan dari pihak developer. Wawancara dilakukan secara terstruktur untuk memperoleh data faktual mengenai pelaksanaan perlindungan hukum represif terhadap konsumen dalam kasus tersebut.

## 6. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh dari lapangan maupun kepustakaan dianalisis menggunakan metode kualitatif, yaitu dengan menguraikan data secara deskriptif dan menafsirkan hubungan antara ketentuan hukum tertulis dan kenyataan empiris.

Analisis ini dilakukan dengan cara membandingkan antara norma hukum yang

---

<sup>20</sup> Ibid., hlm. 12.

<sup>21</sup> Amaltha Faisal Wirawan & Gunawan Djajaputra, 2025, Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Developer Rumah yang Melakukan Wanprestasi, *Badamai Law Journal*, Vol. 10 No. 1.

berlaku dan pelaksanaannya dalam praktik, serta menilai efektivitas hukum perlindungan konsumen dalam memberikan keadilan bagi pihak yang dirugikan.<sup>22</sup>

## **7. Teknik Penarikan Kesimpulan**

Kesimpulan dalam penelitian ini ditarik dengan menggunakan metode deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum menuju hal-hal yang bersifat khusus.

Artinya, penulis terlebih dahulu menelaah teori, asas, dan ketentuan hukum mengenai perlindungan konsumen dan perjanjian jual beli, kemudian mengaitkannya dengan kasus konkret antara Bapak Mochamad Ali Sofwan, S.H. dan PT. Newgraha Sang Juara (Sky Mansion) untuk memperoleh jawaban atas rumusan masalah yang telah ditetapkan.<sup>23</sup>

## **G. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan hukum ini disusun untuk memberikan gambaran yang jelas dan terarah mengenai isi dari skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Tidak Dipenuhi oleh Developer Sky Mansion.”<sup>24</sup>

Sistematika ini dimaksudkan agar pembahasan penelitian hukum dapat tersusun secara sistematis, logis, dan mudah dipahami, sehingga mempermudah pembaca dalam mengikuti alur pemikiran dan analisis penulis mengenai permasalahan yang diteliti.

Sistematika penulisan penelitian hukum ini adalah sebagai berikut:

---

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto, 2008, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 23.

<sup>23</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2017, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm.89.

## **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab I pendahuluan ini berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan/manfaat penelitian, terminologi, metode penelitian, serta sistematika penelitian.

## **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab II tinjauan pustaka ini penulis akan membahas dan menuliskan beberapa yang menjadi acuan dalam penulisan mengenai tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan umum tentang perjanjian jual beli, wanprestasi menurut prespektif islam.

## **BAB III : PEMBAHASAN**

Dalam bab III membahas mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh developer Sky Mansion. Pembahasan difokuskan pada bentuk-bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen, baik yang bersumber dari perjanjian maupun dari ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya di bidang perlindungan konsumen dan hukum perjanjian. Selain itu, Bab ini juga mengkaji bentuk-bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh developer Sky Mansion terhadap konsumen dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan bangunan, serta akibat hukum yang timbul dari adanya wanprestasi tersebut bagi para pihak.

## **BAB IV : PENUTUP**

Dalam bab IV berisi uraian dari penutup yang memuat kesimpulan dan saran.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Pengertian merupakan dasar utama lahirnya suatu hubungan hukum perdata yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Secara normatif, pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>24</sup>

Meskipun demikian, rumusan tersebut dianggap masih bersifat umum dan belum sepenuhnya mencerminkan keseimbangan para pihak. Oleh karena itu, Subekti mendefinisikan perjanjian sebagai suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal tertentu, sehingga menimbulkan akibat hukum.<sup>25</sup>

Dalam konteks perjanjian jual beli tanah dan bangunan, perjanjian berfungsi sebagai instrumen hukum yang mengikat konsumen dan developer, di mana developer berkewajiban menyerahkan objek perjanjian sesuai spesifikasi yang disepakati, sementara konsumen berkewajiban memenuhi prestasi pembayaran. Apabila kewajiban

---

<sup>24</sup> Pasal 1313, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>25</sup> Subekti, 2014, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hlm. 1.

tersebut tidak dipenuhi, maka perjanjian menjadi dasar penilaian terjadinya wanprestasi dan perlindungan hukum bagi konsumen.

## 2. Asas-Asas Perjanjian

Dalam suatu perjanjian terdapat 4 (empat) asas pokok yang tercantum pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyebutkan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.<sup>26</sup>

Serta dalam pasal 1320 Pasal 1 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa syarat sahnya perjanjian yang pertama adalah sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya. Pada kedua ketentuan tersebut dapat ditarik 4 (empat) asas pokok perjanjian yaitu :<sup>27</sup>

### a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan apakah akan membuat perjanjian, dengan siapa perjanjian dibuat, serta isi dan bentuk perjanjian tersebut, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> Pasal 1338 ayat (1), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>27</sup> Pasal 1320 angka 1, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>28</sup> Salim H.S., 2019, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 9.

Asas ini menjadi dasar banyaknya perjanjian jual beli perumahan yang dibuat dalam bentuk perjanjian baku oleh developer.

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme menyatakan bahwa perjanjian telah lahir sejak tercapainya kesepakatan para pihak. Dengan demikian, perjanjian jual beli tanah dan bangunan telah mengikat sejak adanya kesepakatan, meskipun prestasi belum dilaksanakan secara nyata.<sup>29</sup>

c. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas ini menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu, pelanggaran terhadap perjanjian oleh developer dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi yang menimbulkan akibat hukum.

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik mengharuskan para pihak melaksanakan perjanjian secara jujur, wajar, dan tidak merugikan pihak lain.<sup>30</sup>

Dalam perjanjian jual beli perumahan, asas ini menuntut developer untuk bertindak transparan dan bertanggung jawab terhadap konsumen.

---

<sup>29</sup> Agus Yudha Hernoko, "Asas Konsensualisme dalam Perjanjian", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 18 No. 3, 2011, hlm. 412.

<sup>30</sup> Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 54.

### 3. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian dapat dikatakan sah dan karenanya menimbulkan akibat hukum jika dibuat secara sah sesuai hukum yang berlaku. Persyaratan-persyaratan hukum harus dipenuhi agar sebuah perjanjian sah dan mengikat. Syarat umum sahnya suatu perjanjian adalah seperti yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dalam sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan 4 (empat) syarat :<sup>31</sup>

a. Kesepakatan Para Pihak

Kesepakatan merupakan persesuaian kehendak antara para pihak tanpa adanya paksaan, kekhilafan, atau penipuan. Apabila kesepakatan diperoleh secara tidak bebas, maka perjanjian dapat dibatalkan.<sup>32</sup>

b. Kecakapan Para Pihak

Kecakapan berkaitan dengan kemampuan hukum seseorang untuk melakukan perbuatan hukum. Pihak yang tidak cakap menurut hukum tidak dapat mengikatkan diri secara sah dalam perjanjian.

c. Suatu Hal Tertentu

Objek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan, baik mengenai jenis, jumlah, maupun kualitasnya. Dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan, objek perjanjian harus jelas terkait lokasi, luas tanah, status hak, dan spesifikasi bangunan.

---

<sup>31</sup> Pasal 1320, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>32</sup> Pasal 1321, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

d. Sebab yang Halal

Sebab perjanjian harus tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Apabila sebabnya tidak halal, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.<sup>33</sup>

## B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli

### 1. Pengertian Jual Beli

Jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian bernama *benoemde overeenkomst* yang paling tua dan paling sering digunakan dalam lalu lintas hukum perdata. Keberadaan jual beli menjadi sarana utama dalam kegiatan pertukaran barang dan jasa yang bernilai ekonomi, sehingga pengaturannya memperoleh perhatian khusus dalam sistem hukum perdata. Secara yuridis normatif, pengertian jual beli dirumuskan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>34</sup>

Rumusan tersebut menunjukkan bahwa jual beli merupakan perjanjian yang bersifat timbal balik (sinalagmatik), karena masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang saling berhadapan. Pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan

---

<sup>33</sup> Pasal 1320, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>34</sup> Pasal 1457, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

objek jual beli, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga sesuai kesepakatan. Dengan demikian, jual beli melahirkan hubungan hukum yang menimbulkan akibat hukum sejak terjadinya kesepakatan mengenai barang dan harga.

Subekti menjelaskan bahwa jual beli merupakan perjanjian konsensual, artinya perjanjian tersebut telah dianggap sah dan mengikat sejak tercapainya kesepakatan para pihak, tanpa harus menunggu dilakukannya penyerahan barang maupun pembayaran harga.<sup>35</sup> Sifat konsensual ini memiliki implikasi penting dalam praktik jual beli, karena sejak saat itu para pihak telah terikat untuk melaksanakan prestasi masing-masing dengan itikad baik.

Dalam konteks jual beli tanah dan bangunan, pengertian jual beli tidak dapat dipahami secara sederhana sebagaimana jual beli benda bergerak. Jual beli tanah dan bangunan memiliki karakteristik khusus karena objek perjanjiannya berkaitan dengan hak atas tanah, yang pengalihannya tunduk pada ketentuan hukum agraria dan peraturan pelaksanaannya. Oleh karena itu, meskipun secara keperdataan jual beli telah lahir sejak adanya kesepakatan, peralihan hak atas tanah baru

---

<sup>35</sup> Subekti, 2014, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, hlm. 79.

terjadi setelah dipenuhi syarat-syarat formal yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Lebih lanjut, dalam praktik pembangunan perumahan, jual beli tanah dan bangunan sering kali dilakukan melalui tahapan perjanjian pendahuluan, seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara konsumen dan developer. Pada tahap ini, konsumen biasanya telah memenuhi kewajiban pembayaran secara bertahap, sementara developer berkewajiban untuk membangun dan menyerahkan rumah sesuai dengan spesifikasi, waktu penyerahan, serta legalitas yang telah diperjanjikan. Kondisi ini menempatkan konsumen pada posisi yang relatif lemah apabila developer tidak melaksanakan kewajibannya secara tepat.

Boedi Harsono menyatakan bahwa jual beli tanah dan bangunan tidak hanya mengandung aspek keperdataan, tetapi juga aspek administrasi pertanahan, karena menyangkut kepastian hukum hak atas tanah dan perlindungan bagi pemegang hak.<sup>36</sup> Oleh karena itu, jual beli tanah dan bangunan harus dilaksanakan secara tertib, transparan, dan bertanggung jawab agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Dari sudut pandang hukum perlindungan konsumen, jual beli rumah merupakan transaksi yang memiliki nilai ekonomi,

---

<sup>36</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta, hlm. 401.

sosial, dan hukum yang tinggi, karena menyangkut kebutuhan dasar manusia berupa tempat tinggal. Dalam hubungan jual beli perumahan, developer berkedudukan sebagai pelaku usaha, sedangkan pembeli berkedudukan sebagai konsumen. Hubungan hukum ini menuntut adanya keseimbangan hak dan kewajiban serta perlindungan hukum bagi konsumen apabila terjadi pelanggaran perjanjian atau wanprestasi oleh developer.

Dengan demikian, jual beli dalam penelitian ini dipahami sebagai perjanjian timbal balik antara konsumen dan developer yang melahirkan hak dan kewajiban hukum atas tanah dan bangunan, yang pelaksanaannya harus dilakukan berdasarkan asas itikad baik, kepastian hukum, serta perlindungan terhadap pihak yang dirugikan. Apabila kewajiban dalam perjanjian jual beli tersebut tidak dipenuhi, maka timbul konsekuensi hukum berupa wanprestasi yang menjadi dasar bagi konsumen untuk menuntut perlindungan hukum.

## **2. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Melaksanakan Perjanjian Jual Beli**

Perjanjian jual beli sebagai salah satu bentuk perjanjian timbal balik dalam hukum perdata melahirkan hubungan hukum yang menempatkan para pihak pada kedudukan saling terikat. Hubungan hukum tersebut tidak hanya menimbulkan kewajiban untuk melaksanakan prestasi sebagaimana

diperjanjikan, tetapi juga memberikan hak kepada masing-masing pihak untuk menuntut pelaksanaan prestasi dari pihak lainnya. Oleh karena itu, pemahaman mengenai hak dan kewajiban para pihak menjadi unsur yang sangat penting dalam menilai apakah suatu perjanjian jual beli telah dilaksanakan secara benar dan sesuai dengan hukum yang berlaku.

Dalam praktik jual beli tanah dan bangunan, khususnya yang dilakukan oleh developer perumahan, pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak memiliki kompleksitas tersendiri. Hal ini disebabkan oleh karakteristik objek perjanjian yang bernilai tinggi, jangka waktu pelaksanaan yang relatif panjang, serta adanya ketimpangan posisi tawar antara konsumen dan developer. Kondisi tersebut menuntut adanya pengaturan yang jelas dan pelaksanaan perjanjian yang didasarkan pada asas kepastian hukum, keadilan, dan itikad baik.

a. Hak dan Kewajiban Penjual

Penjual dalam perjanjian jual beli, yang dalam konteks penelitian ini adalah developer perumahan, pada prinsipnya memikul kewajiban utama untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli. Kewajiban tersebut ditegaskan dalam Pasal 1474 KUHPerdara yang menyatakan bahwa penjual wajib menyerahkan barang yang dijual serta menanggungnya.<sup>37</sup> Kewajiban penyerahan

---

<sup>37</sup> Pasal 1474, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

ini tidak hanya mencakup penyerahan secara fisik, tetapi juga penyerahan secara yuridis, sehingga pembeli memperoleh hak yang sah dan tidak terganggu atas objek yang diperjualbelikan.

Dalam jual beli tanah dan bangunan, kewajiban penjual mencakup penyerahan bangunan yang telah selesai dibangun sesuai dengan spesifikasi teknis, kualitas, dan waktu penyerahan yang diperjanjikan. Selain itu, developer juga berkewajiban untuk menjamin bahwa tanah dan bangunan yang dijual memiliki status hukum yang jelas, bebas dari sengketa, serta tidak dibebani hak pihak lain yang dapat merugikan konsumen. Kewajiban penanggungan ini bertujuan untuk memberikan rasa aman dan kepastian hukum bagi pembeli sebagai pihak yang menerima objek jual beli.<sup>38</sup>

Developer juga berkewajiban untuk memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi objek jual beli, termasuk mengenai perizinan, fasilitas umum, serta tahapan pembangunan. Kewajiban ini memiliki relevansi yang sangat kuat dalam konteks perlindungan konsumen, mengingat konsumen sering kali bergantung pada informasi yang disampaikan oleh developer dalam mengambil keputusan untuk membeli rumah.<sup>39</sup>

Di samping kewajiban, penjual juga memiliki hak untuk menerima pembayaran harga jual dari pembeli sesuai dengan

---

<sup>38</sup> Subekti, 2014, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hlm. 83.

<sup>39</sup> Agus Yudha Hernoko, "Itikad Baik dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 19 No. 2, 2012, hlm. 260.

kesepakatan. Hak ini merupakan konsekuensi logis dari kewajiban penjual untuk menyerahkan objek jual beli. Apabila pembeli tidak melaksanakan kewajiban pembayaran, maka penjual berhak untuk menuntut pemenuhan prestasi, pembatalan perjanjian, atau ganti kerugian sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

b. Hak dan Kewajiban Pembeli

Pembeli dalam perjanjian jual beli berkewajiban untuk membayar harga jual sesuai dengan jumlah, waktu, dan cara pembayaran yang telah disepakati oleh para pihak. Kewajiban ini diatur dalam Pasal 1513 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa pembeli wajib membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang ditentukan dalam perjanjian.<sup>40</sup> Pelaksanaan kewajiban pembayaran secara tepat waktu menjadi salah satu indikator utama terpenuhinya prestasi oleh pembeli.

Selain kewajiban pembayaran, pembeli juga memiliki hak yang melekat pada dirinya, yaitu hak untuk menerima objek jual beli sebagaimana diperjanjikan. Dalam konteks jual beli tanah dan bangunan, hak pembeli mencakup hak untuk menerima rumah yang sesuai dengan spesifikasi teknis, hak untuk memperoleh kepastian hukum atas tanah dan bangunan, serta hak untuk menikmati dan menggunakan objek jual beli tanpa adanya gangguan dari pihak manapun.

---

<sup>40</sup> Pasal 1513, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pembeli juga memiliki hak untuk memperoleh perlindungan hukum apabila penjual tidak melaksanakan kewajibannya secara benar. Dalam praktik jual beli perumahan, konsumen sering kali dihadapkan pada perjanjian baku yang disusun sepihak oleh developer. Kondisi ini berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan hak dan kewajiban, sehingga hukum memberikan perlindungan khusus kepada konsumen sebagai pihak yang lemah agar tidak dirugikan oleh tindakan penjual yang tidak bertanggung jawab.<sup>41</sup>

c. Pelaksanaan Hak dan Kewajiban Berdasarkan Asas Itikad Baik

Pelaksanaan hak dan kewajiban dalam perjanjian jual beli harus senantiasa didasarkan pada asas itikad baik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Asas ini menuntut para pihak untuk tidak hanya berpegang pada bunyi perjanjian secara formal, tetapi juga memperhatikan kepatutan, kejujuran, dan kepentingan pihak lain dalam melaksanakan perjanjian.<sup>42</sup>

Dalam jual beli tanah dan bangunan, asas itikad baik memiliki peranan yang sangat penting karena pelaksanaan perjanjian berlangsung dalam jangka waktu tertentu dan melibatkan kepercayaan konsumen kepada developer. Developer dituntut untuk melaksanakan pembangunan dan penyerahan rumah sesuai dengan komitmen yang telah dijanjikan, sedangkan

---

<sup>41</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, 2019, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 72.

<sup>42</sup> Pasal 1338 ayat (3), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

konsumen dituntut untuk melaksanakan kewajiban pembayaran sesuai jadwal. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka perbuatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi yang menimbulkan akibat hukum.

Dengan demikian, hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli tidak dapat dipisahkan dari prinsip itikad baik dan keseimbangan kepentingan. Ketidakpatuhan terhadap kewajiban yang telah disepakati menjadi dasar timbulnya sengketa serta membuka ruang bagi pemberian perlindungan hukum, khususnya bagi konsumen yang dirugikan oleh developer dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan bangunan.

### **C. Wanprestasi Dalam Perspektif Islam**

Dalam perspektif hukum Islam, istilah wanprestasi tidak dikenal secara eksplisit sebagaimana dalam hukum perdata Barat, namun secara substansial konsep tersebut tercermin dalam pelanggaran terhadap akad (*'aqd*) yang telah disepakati oleh para pihak. Akad dalam hukum Islam merupakan ikatan hukum yang lahir dari adanya ijab dan kabul yang sah, dilakukan oleh para pihak yang cakap hukum, serta menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Dengan demikian, akad menjadi dasar lahirnya hubungan hukum dalam setiap transaksi muamalah, termasuk dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan. Apabila salah

satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan isi akad, maka perbuatan tersebut dapat dipandang sebagai bentuk wanprestasi menurut hukum Islam.<sup>43</sup>

Islam secara tegas mewajibkan setiap pihak untuk memenuhi akad dan janji yang telah disepakati. Kewajiban tersebut ditegaskan dalam firman Allah SWT dalam QS. Al-Ma'idah ayat (1). Ayat tersebut berbunyi:<sup>44</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ  
إِلَّا مَا يُتَلَّنَ عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا  
يُرِيدُ ۝١

A  
rtinya: “Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji! Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki”.

Ayat ini menunjukkan bahwa pemenuhan akad bukan hanya kewajiban hukum, tetapi juga kewajiban keagamaan yang bersifat imperatif. Pelanggaran terhadap akad dipandang sebagai perbuatan yang bertentangan dengan prinsip keadilan

<sup>43</sup> Wahbah al-Zuhaili, 1985, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Dar al-Fikr, Damaskus, hlm. 80.

<sup>44</sup> Kementerian Agama Republik Indonesia, 2019, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, CV. Penerbit Diponegoro, Bandung, hlm. 143.

dan kejujuran, serta dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Oleh karena itu, wanprestasi dalam Islam tidak hanya memiliki konsekuensi yuridis, tetapi juga konsekuensi moral dan spiritual.

Wanprestasi dalam perspektif hukum Islam dapat terwujud dalam berbagai bentuk, antara lain tidak dilaksanakannya prestasi sama sekali, dilaksanakannya prestasi tetapi tidak sesuai dengan isi akad, dilaksanakannya prestasi secara terlambat, atau dilakukannya perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan akad. Bentuk-bentuk tersebut pada hakikatnya sejalan dengan pengertian wanprestasi dalam hukum perdata, namun dalam Islam pelanggaran tersebut dinilai lebih luas karena menyentuh aspek amanah dan itikad baik. Dalam konteks jual beli perumahan, wanprestasi dapat berupa keterlambatan penyerahan rumah, mutu bangunan yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang diperjanjikan, atau tidak terpenuhinya fasilitas dan legalitas yang telah dijanjikan oleh developer kepada konsumen.<sup>45</sup>

Hukum Islam sangat menekankan prinsip amanah dalam setiap transaksi muamalah. Amanah mengandung makna kepercayaan dan tanggung jawab yang harus dijaga oleh setiap pihak dalam melaksanakan kewajibannya. Developer sebagai

---

<sup>45</sup> Sayyid Sabiq, 2004, *Fiqh al-Sunnah*, Dar al-Fath, Kairo, hlm. 112.

pelaku usaha dipandang memegang amanah besar karena mengelola dana konsumen dan berkewajiban menyerahkan objek jual beli sesuai dengan perjanjian. Pelanggaran terhadap akad oleh developer tidak hanya merupakan bentuk wanprestasi, tetapi juga dapat dikualifikasikan sebagai pengkhianatan terhadap amanah. Rasulullah SAW bahkan menegaskan bahwa salah satu ciri orang munafik adalah apabila berjanji ia mengingkari, yang menunjukkan bahwa ingkar janji memiliki konsekuensi moral yang serius dalam Islam.<sup>46</sup>

Akibat hukum dari wanprestasi dalam perspektif Islam dapat berupa kewajiban ganti rugi (*dhaman*), pembatalan akad (*fasakh*), atau penyesuaian pelaksanaan akad berdasarkan prinsip keadilan dan kemaslahatan. Prinsip dasar yang digunakan adalah larangan menimbulkan kerugian bagi pihak lain (*la dharar wa la dhirar*). Prinsip ini memberikan landasan normatif bahwa pihak yang dirugikan akibat wanprestasi berhak memperoleh perlindungan dan pemulihan hak. Dalam konteks jual beli tanah dan bangunan, prinsip ini memperkuat kedudukan konsumen untuk menuntut pertanggungjawaban developer yang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai akad,

---

<sup>46</sup> Muslim bin al-Hajjaj, *Shahih Muslim*, Hadis tentang ciri orang munafik, diakses melalui portal hadis daring resmi, diakses pada 18 Januari 2026, pukul 13.30 WIB.

sejalan dengan tujuan hukum Islam dalam menjaga harta (*hifz al-mal*).<sup>47</sup>



---

<sup>47</sup> Ahmad Azhar Basyir, 2000, *Asas-Asas Hukum Muamalah*, UII Press, Yogyakarta, hlm. 97.

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Bagaimana Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Dilakukan Oleh Developer Sky Mansion**

Hubungan hukum yang lahir dari perjanjian jual beli tanah dan bangunan pada hakikatnya merupakan hubungan keperdataan yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang mengikatkan diri di dalamnya. Dalam konteks transaksi perumahan, hubungan hukum tersebut mempertemukan konsumen sebagai pihak pembeli dengan developer sebagai pelaku usaha yang menawarkan dan menjual objek perjanjian berupa tanah dan bangunan.

Kedudukan hukum masing-masing pihak dalam perjanjian ini menjadi faktor yang sangat menentukan dalam menilai sejauh mana hak konsumen memperoleh perlindungan hukum serta sejauh mana tanggung jawab hukum yang harus dipikul oleh developer. Secara teoritis, hukum perjanjian menempatkan para pihak dalam posisi yang setara, karena setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Namun, dalam praktik jual beli perumahan, kesetaraan tersebut sering kali tidak terwujud secara nyata karena perjanjian umumnya disusun secara sepihak oleh developer dalam bentuk perjanjian baku,

sehingga ruang konsumen untuk bernegosiasi hampir tidak tersedia. Kondisi ini menyebabkan konsumen berada pada posisi yang lebih lemah, baik dari segi informasi, penguasaan substansi perjanjian, maupun kekuatan ekonomi, yang pada akhirnya berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan hak dan kewajiban antara para pihak. Oleh karena itu, analisis mengenai kedudukan hukum konsumen dan developer menjadi sangat penting sebagai landasan untuk memahami konstruksi perlindungan hukum dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan.<sup>48</sup>

Melalui pemahaman tersebut, dapat ditentukan apakah norma-norma hukum perdata dan hukum perlindungan konsumen telah memberikan perlindungan yang memadai bagi konsumen, serta bagaimana peran hukum dalam membatasi dominasi developer sebagai pelaku usaha agar tidak menyalahgunakan posisi tawarnya dalam pelaksanaan perjanjian.

### **1. Kedudukan Hukum Konsumen dan Developer dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan**

Perjanjian jual beli tanah dan bangunan merupakan salah satu bentuk perikatan yang mengikat para pihak secara hukum dan menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban yang harus dipenuhi secara timbal balik. Dalam konteks hukum perdata Indonesia, hubungan hukum antara konsumen dan developer pada dasarnya dilandaskan pada prinsip kebebasan berkontrak sebagaimana

---

<sup>48</sup> Salim H.S., 2019, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 92–95.

diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan isi, bentuk, dan syarat-syarat perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum.<sup>49</sup> Selain itu, pelaksanaan perjanjian juga harus didasarkan pada asas itikad baik, yang menuntut para pihak untuk bertindak jujur, wajar, dan bertanggung jawab dalam memenuhi prestasi yang telah disepakati.

Konsumen pada umumnya hanya dihadapkan pada pilihan untuk menerima atau menolak perjanjian tersebut secara keseluruhan, tanpa kesempatan untuk mengubah klausula-klausula yang telah ditetapkan secara sepihak oleh developer. Kondisi ini mengakibatkan terjadinya ketidakseimbangan posisi tawar antara konsumen dan developer, yang pada akhirnya berimplikasi pada lemahnya perlindungan hukum bagi konsumen, terutama ketika developer tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan.<sup>50</sup>

Konsumen dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan berada dalam posisi yang memerlukan perlindungan hukum khusus. Hal ini dikarenakan konsumen sering kali berada pada posisi yang lebih lemah dibandingkan pelaku usaha (developer) dalam penyusunan dan pelaksanaan perjanjian. Perlindungan hukum terhadap konsumen di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang

---

<sup>49</sup> Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>50</sup> Subekti, 2014, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hlm. 15–17

Perlindungan Konsumen (UUPK). UUPK menegaskan bahwa konsumen berhak atas kepastian hukum dan perlindungan atas barang/jasa yang dibelinya serta informasi yang benar, jelas, dan jujur tentang kondisi dan jaminan barang/jasa dimaksud.<sup>51</sup>

Developer dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan berkedudukan sebagai pelaku usaha yang secara hukum bertanggung jawab dalam menyediakan dan menyerahkan objek perjanjian kepada konsumen. Dalam perspektif hukum perlindungan konsumen, developer dikualifikasikan sebagai pelaku usaha yang memiliki kewajiban hukum untuk memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi, spesifikasi, serta legalitas tanah dan bangunan yang ditawarkan, melaksanakan isi perjanjian sesuai dengan kesepakatan para pihak, serta menjalankan seluruh tahapan transaksi berdasarkan asas itikad baik. Kewajiban tersebut bersifat imperatif dan bertujuan untuk mencegah timbulnya kerugian di pihak konsumen akibat tindakan atau kelalaian developer dalam pelaksanaan perjanjian jual beli.<sup>52</sup>

Dalam hukum perdata, jual beli tanah merupakan perjanjian yang mengikat antara para pihak, sebagaimana diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Perjanjian jual beli merupakan salah satu obyek perikatan yang mewajibkan penjual

---

<sup>51</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, 2020, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Jakarta, hlm. 45–46.

<sup>52</sup> Agus Yudha Hernoko, 2012, “Itikad Baik dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli”, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 19, No. 2, hlm. 213–215.

(developer) untuk menyerahkan barang/jasa sesuai dengan apa yang diperjanjikan dan pembeli (konsumen) untuk membayar harga.<sup>53</sup>

Berdasarkan hasil wawancara yang telah penulis lakukan, diketahui bahwa perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang digunakan oleh developer Sky Mansion pada praktiknya disusun dalam bentuk perjanjian baku (standard form contract) yang dibuat secara sepihak oleh pihak developer tanpa memberikan ruang negosiasi yang seimbang kepada konsumen. Dalam perjanjian tersebut, konsumen pada umumnya hanya diberikan pilihan untuk menerima atau menolak seluruh isi perjanjian tanpa kesempatan untuk mengubah atau menegosiasikan klausula-klausula yang ada.

Lebih lanjut, dalam wawancara juga disebutkan bahwa Kondisi ini mengakibatkan timbulnya ketidakseimbangan posisi hukum antara konsumen dan developer, karena sejumlah ketentuan dalam perjanjian lebih banyak mengatur kewajiban konsumen, sementara hak-hak konsumen serta tanggung jawab developer tidak diatur secara proporsional. Ketidakseimbangan tersebut tampak, antara lain, dalam pembebanan risiko yang lebih besar kepada konsumen, adanya klausula yang membatasi pertanggungjawaban developer, serta minimnya pengaturan mengenai sanksi yang tegas apabila developer tidak melaksanakan kewajibannya. Keadaan ini menempatkan konsumen pada posisi yang lemah secara hukum dan berpotensi

---

<sup>53</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Buku III tentang Perikatan.

menimbulkan kerugian, sehingga mempertegas pentingnya penerapan norma-norma perlindungan konsumen untuk mengoreksi ketimpangan hubungan hukum antara konsumen dan developer dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan.

Dalam kasus Sky Mansion, konsumen berada dalam posisi hukum yang relatif lemah apabila dibandingkan dengan developer, karena perjanjian jual beli tanah dan bangunan disusun secara sepihak oleh developer tanpa adanya ruang negosiasi yang substantif bagi konsumen. Selain itu, informasi yang diberikan kepada konsumen tidak sepenuhnya rinci dan memadai, khususnya terkait kepastian pembangunan, waktu penyerahan, serta tanggung jawab developer apabila terjadi keterlambatan atau kegagalan pelaksanaan perjanjian. Kondisi tersebut diperparah dengan adanya ketentuan-ketentuan dalam perjanjian yang cenderung lebih menguntungkan developer dalam pelaksanaannya. Oleh karena itu, kedudukan hukum konsumen dan developer dalam kasus Sky Mansion perlu dianalisis secara komprehensif melalui dua perspektif, yaitu hukum perdata untuk menilai keabsahan dan kekuatan mengikat perjanjian, serta hukum perlindungan konsumen untuk menilai pemenuhan kewajiban pelaku usaha dan perlindungan atas hak-hak konsumen.

## **2. Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Akibat Tidak Dipenuhinya Perjanjian oleh Developer Sky Mansion**

Perlindungan hukum terhadap konsumen tidak hanya bersifat preventif melalui pengaturan norma dan kewajiban pelaku usaha dalam peraturan perundang-undangan, tetapi juga bersifat represif ketika terjadi pelanggaran terhadap perjanjian yang telah disepakati, termasuk dalam hal tidak dipenuhinya kewajiban oleh developer Sky Mansion. Dalam konteks hubungan hukum antara konsumen dan developer, wanprestasi yang dilakukan oleh pelaku usaha menimbulkan konsekuensi yuridis yang memberikan hak kepada konsumen untuk menuntut pemenuhan prestasi, pembatalan perjanjian, maupun ganti kerugian atas kerugian materiil dan immateriil yang dideritanya. Perlindungan hukum represif ini menjadi instrumen penting untuk menyeimbangkan kedudukan para pihak, mengingat dalam praktik perjanjian jual beli perumahan sering terjadi ketimpangan posisi tawar yang merugikan konsumen. Oleh karena itu, analisis dalam subbab ini difokuskan pada bentuk-bentuk perlindungan hukum yang tersedia menurut hukum positif Indonesia, baik melalui mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan maupun melalui proses litigasi, serta bagaimana efektivitas

penerapannya dalam praktik peradilan ketika menghadapi wanprestasi yang dilakukan oleh developer terhadap konsumen.<sup>54</sup>

Wanprestasi merupakan keadaan di mana salah satu pihak dalam suatu perjanjian tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah disepakati, baik karena tidak memenuhi prestasi sama sekali, memenuhi tetapi tidak sebagaimana mestinya, terlambat memenuhi, maupun melakukan sesuatu yang menurut perjanjian dilarang untuk dilakukan. Dalam hukum perdata Indonesia, pemenuhan prestasi merupakan inti dari lahirnya suatu perikatan, sehingga setiap pihak yang terikat dalam perjanjian wajib melaksanakan hak dan kewajibannya berdasarkan asas *pacta sunt servanda* dan asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Apabila developer sebagai pelaku usaha dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian, maka perbuatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi yang menimbulkan konsekuensi hukum berupa kewajiban untuk memenuhi prestasi, membayar ganti kerugian, pembatalan perjanjian, atau peralihan risiko sesuai dengan ketentuan hukum perikatan. Dengan demikian, wanprestasi menjadi dasar yuridis bagi konsumen untuk memperoleh perlindungan hukum, karena melalui konstruksi hukum perikatan, pihak yang dirugikan berhak menuntut pemulihan haknya demi tercapainya kepastian

---

<sup>54</sup> Amaltha Faisal Wirawan dan Gunawan Djajaputra, 2025, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Developer Rumah yang Melakukan Wanprestasi*, *Badamai Law Journal*, Vol. 10, No. 1, hlm. 45.

hukum dan keadilan dalam hubungan kontraktual antara konsumen dan developer.<sup>55</sup>

Hak konsumen atas pemulihan hak dan ganti rugi merupakan bentuk perlindungan hukum represif yang dijamin dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Undang-undang tersebut memberikan hak kepada konsumen untuk memperoleh kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya. Selain itu, pelaku usaha dibebankan tanggung jawab untuk memberikan ganti rugi atas kerugian yang dialami konsumen akibat penggunaan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan. Dengan demikian, secara normatif posisi konsumen diperkuat oleh ketentuan hukum positif yang mewajibkan pelaku usaha memenuhi prestasi sebagaimana diperjanjikan atau memberikan penggantian yang layak apabila terjadi pelanggaran terhadap perjanjian tersebut.<sup>56</sup>

Upaya hukum non-litigasi menjadi langkah awal yang dapat ditempuh konsumen untuk menyelesaikan sengketa di luar pengadilan, seperti melalui mediasi, negosiasi, atau mekanisme penyelesaian sengketa konsumen yang difasilitasi oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), dengan tujuan mempercepat pemulihan hak konsumen, mengurangi biaya serta waktu proses, dan menjaga

---

<sup>55</sup> Denny Suwondo, 2020, *Hukum Perikatan*, Unissula Press, Semarang, hlm. 112.

<sup>56</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 4 huruf h dan Pasal 19.

hubungan hukum antar pihak; dalam praktiknya, penyelesaian sengketa non-litigasi dilakukan antara pihak konsumen yang diwakili kuasa hukum dan developer Sky Mansion untuk mencari kesepakatan yang saling menguntungkan sebelum menempuh jalur litigasi ke pengadilan, sehingga konsumen memiliki alternatif mekanisme yang lebih efisien dalam menyelesaikan konflik tanpa perlu memaksakan sengketa ke ranah pengadilan.<sup>57</sup>

Berdasarkan hasil wawancara yang telah penulis lakukan, diperoleh keterangan bahwa peran kuasa hukum dalam perkara ini sangat strategis sejak awal terjadinya wanprestasi oleh pihak developer. Kuasa hukum menjelaskan bahwa langkah pertama yang dilakukan adalah memetakan secara komprehensif pokok sengketa, termasuk menelaah isi perjanjian, kronologi pembayaran, serta bukti-bukti yang dimiliki konsumen. Selanjutnya, kuasa hukum menyusun dan mengirimkan somasi kepada pihak developer dengan mendasarkan pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Selain itu, kuasa hukum juga memfasilitasi upaya penyelesaian sengketa secara non-litigasi guna membuka ruang penyelesaian secara musyawarah. Apabila upaya tersebut tidak membuahkan hasil, maka disiapkan langkah litigasi melalui pengajuan gugatan ke pengadilan dengan konstruksi hukum yang sistematis dan

---

<sup>57</sup> UN Trade and Development, 2024, *Consumer Dispute Resolution in the World*, United Nations iLibrary, hlm. 11–18.

didukung alat bukti yang memadai. Pendampingan hukum tersebut bertujuan untuk memastikan bahwa hak-hak konsumen sebagai pihak yang dirugikan dapat dipulihkan secara maksimal sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Efektivitas perlindungan hukum terhadap konsumen pada dasarnya diukur dari sejauh mana hak konsumen dapat dipulihkan, baik melalui pemenuhan prestasi oleh developer maupun melalui pemberian kompensasi atas kerugian yang timbul akibat wanprestasi. Berdasarkan hasil wawancara dan kajian beberapa regulasi, diperoleh keterangan bahwa dalam kasus Sky Mansion upaya perlindungan hukum telah ditempuh melalui pengiriman somasi serta langkah penyelesaian sengketa secara persuasif, namun pelaksanaannya menghadapi hambatan substantif berupa tidak adanya itikad baik dari pihak developer, lambannya respons terhadap tuntutan konsumen, serta belum adanya realisasi pengembalian dana maupun penyelesaian pembangunan sebagaimana diperjanjikan. Dari hasil wawancara tersebut juga diketahui bahwa kendala utama terletak pada aspek eksekutorial dan kepastian pelaksanaan hak, sehingga meskipun secara normatif perangkat hukum telah tersedia melalui KUHPerdara dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen, efektivitasnya sangat bergantung pada kepatuhan pelaku usaha serta keberanian konsumen untuk menempuh jalur hukum lebih lanjut. Oleh karena itu, evaluasi ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dalam kasus Sky

Mansion belum berjalan secara optimal, sehingga diperlukan penguatan implementasi regulasi, peningkatan pengawasan terhadap developer, serta mekanisme penegakan hukum yang lebih tegas agar hak konsumen dapat benar-benar terlindungi secara nyata.

**B. Apa Bentuk Wanprestasi yang Dilakukan Oleh Developer Sky Mansion Terhadap Konsumen Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Tersebut**

Pertanyaan mengenai bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh developer Sky Mansion terhadap konsumen dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan bangunan menuntut adanya kajian yang tidak hanya bersifat deskriptif, tetapi juga analitis dan normatif. Dalam hukum perdata, wanprestasi merupakan konsekuensi dari tidak dipenuhinya kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan oleh para pihak dalam suatu hubungan hukum.<sup>58</sup> Oleh karena itu, untuk menentukan apakah tindakan developer dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi, diperlukan pengujian terhadap isi perjanjian, kewajiban para pihak, serta fakta pelaksanaannya di lapangan.

Secara yuridis, perikatan yang lahir dari perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban yang mengikat para pihak sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>59</sup> Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya, melaksanakan tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, atau melaksanakannya secara

---

<sup>58</sup> Subekti, 2014, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hlm. 45.

<sup>59</sup> R. Setiawan, 2004, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, hlm. 68.

terlambat, maka keadaan tersebut dapat menimbulkan tanggung jawab hukum berupa ganti rugi. Dalam konteks perlindungan konsumen, kewajiban pelaku usaha juga dipertegas melalui Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mewajibkan pelaku usaha beritikad baik serta bertanggung jawab atas kerugian yang dialami konsumen.<sup>60</sup>

Berdasarkan kerangka normatif tersebut serta fakta yang diperoleh dari hasil wawancara dan dokumen perjanjian, maka diperlukan analisis yang sistematis mengenai bentuk-bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh developer Sky Mansion. Analisis ini bertujuan untuk mengkualifikasikan perbuatan developer ke dalam kategori wanprestasi menurut hukum perdata serta menilai implikasi hukumnya terhadap hak-hak konsumen. Dengan demikian, pembahasan berikut akan menguraikan secara rinci mengenai analisis bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh developer Sky Mansion.

### **1. Analisis Bentuk Wanprestasi yang Dilakukan oleh Developer Sky Mansion**

Dalam perikatan jual beli tanah dan bangunan, kewajiban pokok developer adalah melaksanakan prestasi yang telah disepakati, yakni membangun dan menyerahkan objek sesuai dengan isi perjanjian jika kewajiban ini sama sekali tidak dipenuhi misalnya pembangunan rumah tidak dilaksanakan sampai batas waktu yang ditentukan maka

---

<sup>60</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 7 dan Pasal 19.

keadaan tersebut termasuk dalam kategori wanprestasi karena debitur gagal melaksanakan apa yang telah dijanjikannya berdasarkan perjanjian yang sah dan mengikat secara hukum.<sup>61</sup>

Wanprestasi diartikan sebagai kelalaian debitur yang tidak memenuhi prestasi sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian, sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak kreditur yang berhak menuntut pemenuhan kewajiban atau ganti kerugian. Ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata menyatakan bahwa wanprestasi terjadi apabila terdapat perjanjian yang jelas dan debitur tidak melaksanakan isi perjanjian tersebut setelah dinyatakan lalai, dan konsekuensinya pihak yang dirugikan dapat menuntut pelaksanaan perjanjian, pembatalan perjanjian, atau penggantian kerugian.<sup>62</sup> Dalam konteks hukum perlindungan konsumen, tidak dipenuhinya prestasi oleh developer merupakan pelanggaran terhadap prinsip itikad baik dan kepastian hukum yang seharusnya dijamin oleh para pihak dalam hubungan kontraktual, sehingga konsumen dapat menggunakan dasar hukum wanprestasi tersebut untuk menuntut pertanggungjawaban perdata.<sup>63</sup>

Selain tidak terealisasinya pembangunan secara utuh, bentuk wanprestasi juga dapat terjadi apabila pelaksanaan prestasi tidak sesuai dengan isi perjanjian, baik dari segi spesifikasi bangunan, kualitas material, maupun kelengkapan fasilitas yang dijanjikan;

---

<sup>61</sup> Abdulkadir Muhammad, 2021, *Hukum Perikatan dan Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 112.

<sup>62</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1243.

<sup>63</sup> Andika Fery, 2025, Analisis Yuridis Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Rumah, *Jurist Argumentum: Pemikiran Intelektual Hukum*, Vol. 3 No. 1, hlm. 23–24.

apabila developer melaksanakan pembangunan namun hasilnya tidak sesuai dengan spesifikasi teknis yang telah disepakati dalam perjanjian atau dokumen pendukung seperti brosur dan lampiran kontrak, maka hal tersebut termasuk wanprestasi karena prestasi tidak dipenuhi sebagaimana mestinya, dan kondisi ini memberi dasar bagi konsumen untuk menuntut ganti rugi atau pemenuhan kembali kewajiban sesuai isi perjanjian berdasarkan prinsip pacta sunt servanda yang berlaku dalam hukum perjanjian; dalam praktiknya, seperti yang ditemukan dalam penelitian kasus perumahan sebelumnya, wanprestasi ini terjadi ketika developer sudah membangun rumah namun spesifikasi yang dipenuhi berbeda dari yang disepakati, sehingga konsumen dapat menuntut pemenuhan prestasi atau ganti rugi sebagai bentuk perlindungan hukum sesuai ketentuan wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah dan bangunan.<sup>64</sup>

Keterlambatan dalam memenuhi prestasi merupakan salah satu bentuk wanprestasi apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan tanpa alasan yang sah menurut hukum, karena dalam hukum perikatan keterlambatan atau mora terjadi ketika pihak yang berkewajiban tetap tidak memenuhi prestasi setelah lewatnya waktu yang ditentukan atau setelah diberikan peringatan secara patut. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara yang dilakukan secara online bersama kuasa hukum RC & Co Law Firm,

---

<sup>64</sup> Feri Novianto & Fokky Fuad Wasiaatmadja, 2025, *Perlindungan Konsumen atas Wanprestasi Developer Perumahan yang Tidak Memenuhi Spesifikasi dalam Perjanjian*, Jurnal Riwayat, Vol. 8, No. 4, hlm. 11.

yang menerangkan bahwa serah terima rumah sebagaimana dicantumkan dalam klausul perjanjian tidak terlaksana sesuai jadwal, dan setelah melewati batas waktu tersebut pihak developer tidak memberikan kepastian tanggal baru secara tertulis maupun menunjukkan realisasi pembangunan yang konkret. Uraian tersebut memperlihatkan adanya kelalaian dalam memenuhi kewajiban tepat waktu, terlebih konsumen telah lebih dahulu melaksanakan kewajibannya melalui pembayaran sesuai tahapan yang disepakati. Dari keterangan yang diperoleh dalam wawancara tersebut dapat dipahami bahwa keterlambatan ini bukan sekadar penundaan administratif, melainkan telah menimbulkan kerugian nyata bagi konsumen baik secara finansial maupun psikologis, sehingga secara yuridis memberikan dasar bagi konsumen untuk menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan, ataupun ganti rugi sesuai ketentuan hukum perdata dan peraturan perlindungan konsumen yang berlaku.

Bentuk wanprestasi yang paling merugikan konsumen dalam kasus Sky Mansion adalah ketidakterseidannya pengembalian dana maupun bentuk pertanggungjawaban lainnya setelah developer jelas-jelas gagal memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian, sehingga konsumen mengalami kerugian finansial dan kehilangan kepastian hukum; berdasarkan hasil wawancara dan kajian beberapa regulasi serta literatur hukum, konsumen seharusnya mendapatkan pengembalian dana atau bentuk ganti rugi lain karena sesuai dengan prinsip

perlindungan konsumen, pelaku usaha wajib memberikan ganti kerugian atas tidak terpenuhinya perjanjian, namun fakta yang diperoleh menunjukkan developer tidak memperlihatkan itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban tersebut sehingga memperkuat bukti adanya wanprestasi yang merugikan konsumen dan membuka ruang bagi tuntutan perdata berupa ganti rugi atau pemenuhan kewajiban melalui jalur hukum yang berlaku.<sup>65</sup>

## **2. Akibat Hukum Wanprestasi terhadap Developer dan Hak Konsumen**

Wanprestasi yang dilakukan oleh developer dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan menimbulkan konsekuensi hukum yang bersifat mengikat dan dapat dituntut secara perdata oleh konsumen. Dalam hukum perikatan, apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya sebagaimana diperjanjikan, maka pihak yang dirugikan berhak menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, serta ganti kerugian yang timbul akibat kelalaian tersebut. Prinsip ini sejalan dengan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur bahwa setiap perikatan yang tidak dipenuhi dapat menjadi dasar tuntutan ganti rugi, sepanjang debitur telah

---

<sup>65</sup> Adis Nur Hayati & Antonio Rajoli Ginting, 2021, Analisis Mekanisme Ganti Rugi Pengembalian Dana dalam Transaksi E-Commerce Ditinjau dari Hukum Perlindungan Konsumen, *Jurnal Ilmiah Kebijakan Hukum*, Vol. 15, No. 3, hlm. 509–526.

dinyatakan lalai atau terbukti melakukan pelanggaran terhadap isi perjanjian.<sup>66</sup>

Hak konsumen untuk menuntut ganti rugi merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum represif yang diberikan kepada konsumen apabila developer tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana tercantum dalam perjanjian, sehingga konsumen mengalami kerugian materiil atau kehilangan manfaat yang seharusnya diperoleh; berdasarkan hasil wawancara dan kajian beberapa regulasi, hak tersebut diatur sebagai salah satu hak dasar konsumen dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang memberikan legitimasi bagi konsumen untuk menuntut kompensasi berupa penggantian biaya, pengembalian dana, atau bentuk ganti rugi lain apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya, dan dalam praktiknya hak ini dapat ditempuh melalui mekanisme hukum baik litigasi di pengadilan maupun penyelesaian sengketa melalui lembaga non-litigasi demi pemulihan kepastian hukum dan keadilan bagi konsumen yang dirugikan.<sup>67</sup>

Selain ganti rugi, konsumen juga memiliki hak untuk mengajukan pembatalan perjanjian apabila wanprestasi yang dilakukan developer termasuk wanprestasi substansial yang menghilangkan tujuan utama perjanjian; dalam hukum perdata pembatalan perjanjian dapat

---

<sup>66</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal 1243 dan Pasal 1266

<sup>67</sup> Sonya Agus Suryani, Syukran Harbelin & Helfira Citra, 2025, *Upaya Hukum Perlindungan Konsumen Dalam Menuntut Ganti Rugi Atas Kerugian Akibat Produk Cacat*, Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan, Vol. 1, No. 4, hlm. 440-444.

dimintakan melalui pengadilan apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, dengan tujuan mengembalikan para pihak pada keadaan semula sebelum perjanjian dibuat (*restitutio in integrum*).<sup>1</sup> Dalam kasus Sky Mansion, apabila pembangunan tidak direalisasikan sama sekali dan tidak ada niat itikad baik dari developer untuk memenuhi kewajibannya, maka pembatalan perjanjian menjadi salah satu upaya hukum yang rasional dan konstitusional demi melindungi kepentingan konsumen.<sup>68</sup>

Sebagai konsekuensi dari pembatalan perjanjian akibat wanprestasi, konsumen berhak menuntut pengembalian seluruh pembayaran yang telah disetorkan kepada developer, karena dalam hukum perikatan tidak dibenarkan adanya pihak yang memperoleh keuntungan secara tidak sah akibat tidak dipenuhinya kewajiban yang telah diperjanjikan. Apabila developer gagal melaksanakan prestasi sebagaimana disepakati, maka dana yang telah diterima wajib dikembalikan sebagai bentuk pemulihan hak dan pengembalian para pihak pada keadaan semula sebelum perjanjian dilaksanakan, yang sekaligus mencerminkan prinsip tanggung jawab pelaku usaha terhadap kerugian konsumen sebagaimana diatur dalam hukum perlindungan konsumen.<sup>69</sup>

Wanprestasi yang dilakukan oleh developer menimbulkan tanggung jawab perdata yang secara hukum dapat dituntut melalui

---

<sup>68</sup> Andi Faisal Bakti & Ratna Dewi, 2021, *Hukum Perikatan dan Pembatalan Perjanjian di Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 158–160.

<sup>69</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 19.

mekanisme litigasi di pengadilan negeri, baik dalam bentuk kewajiban membayar ganti rugi, membayar bunga, maupun melaksanakan prestasi sebagaimana diperjanjikan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Tanggung jawab tersebut berlandaskan pada prinsip bahwa setiap perikatan harus dilaksanakan dengan itikad baik dan apabila tidak dipenuhi, pihak yang dirugikan berhak menuntut pemenuhan maupun kompensasi atas kerugian yang timbul.<sup>70</sup>

Dengan demikian, apabila developer Sky Mansion terbukti lalai atau dengan sengaja tidak melaksanakan kewajibannya, maka konsekuensi hukum tersebut menjadi dasar legitimasi bagi konsumen untuk memperoleh pemulihan haknya secara penuh, serta menjadi landasan evaluatif dalam menilai efektivitas perlindungan hukum dan perumusan rekomendasi penyelesaian yang tepat dalam perkara ini.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

---

<sup>70</sup> Subkti, 2014, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hlm. 45.

## A. Kesimpulan

Beberapa kesimpulan dapat ditarik berdasarkan berbagai penelitian dan analisis sebelumnya, seperti di bawah ini :

1. Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan pada dasarnya telah memperoleh landasan normatif yang jelas dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang menjamin adanya kepastian hukum, keseimbangan hak dan kewajiban para pihak, serta hak konsumen untuk menuntut pemenuhan prestasi dan ganti rugi apabila terjadi pelanggaran perjanjian. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa pelaku usaha, termasuk developer perumahan, wajib melaksanakan isi perjanjian dengan itikad baik dan bertanggung jawab atas setiap kerugian yang ditimbulkan akibat kelalaiannya. Dalam kasus Perumahan Sky Mansion, perlindungan hukum tersebut diwujudkan melalui langkah somasi sebagai bentuk peringatan hukum, tuntutan pemenuhan kewajiban pembangunan sesuai perjanjian, serta terbukanya kemungkinan pengajuan gugatan perdata guna memperoleh kompensasi maupun pengembalian pembayaran yang telah dilakukan konsumen. Selain itu, secara teoritis konsumen juga memiliki akses terhadap mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan maupun melalui lembaga peradilan untuk memastikan haknya terlindungi. Namun demikian, berdasarkan fakta yang ditemukan dalam penelitian, efektivitas perlindungan hukum tersebut dalam praktik masih menghadapi hambatan, terutama karena bergantung pada itikad baik

developer, proses pembuktian di pengadilan yang memerlukan waktu dan biaya, serta posisi tawar konsumen yang relatif lebih lemah dibandingkan pelaku usaha, sehingga perlindungan yang telah tersedia secara normatif belum sepenuhnya mampu memberikan pemulihan hak secara cepat, sederhana, dan optimal.

2. Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, wanprestasi yang dilakukan oleh developer Sky Mansion dapat dikategorikan sebagai tidak dipenuhinya prestasi sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan, khususnya berkaitan dengan tidak terealisasinya pembangunan serta tidak dilaksanakannya penyerahan objek perjanjian sesuai waktu dan spesifikasi yang telah disepakati oleh para pihak. Ketidakpatuhan terhadap kewajiban tersebut menunjukkan adanya pelanggaran terhadap isi perjanjian yang telah mengikat secara sah sebagai undang-undang bagi para pihak, sehingga developer dapat dinilai telah lalai dalam memenuhi kewajibannya. Kondisi ini menimbulkan kerugian materiil bagi konsumen, baik berupa dana yang telah dibayarkan maupun potensi kerugian lain akibat tertundanya pemanfaatan objek perumahan, dan secara hukum memberikan hak kepada konsumen untuk menuntut pemenuhan perjanjian, ganti rugi, pembatalan perjanjian, maupun pengembalian seluruh pembayaran yang telah dilakukan. Dengan demikian, perbuatan developer tersebut telah memenuhi unsur wanprestasi dalam hukum perdata, yang berimplikasi pada timbulnya tanggung jawab perdata serta kewajiban hukum untuk memulihkan hak-hak konsumen

berdasarkan prinsip keadilan, kepastian hukum, dan itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian.

## **B. Saran**

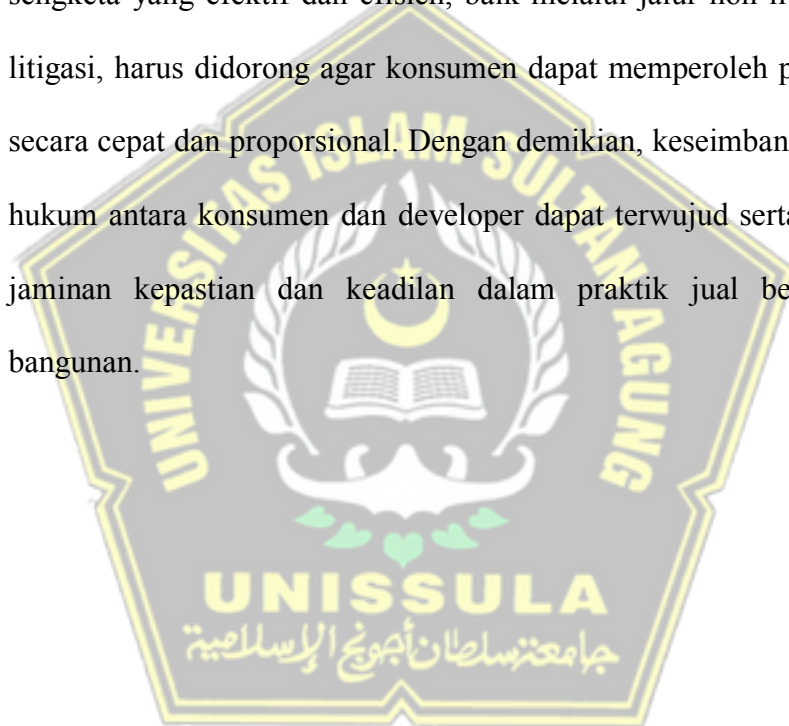
Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan sebelumnya, penulis mengajukan beberapa rekomendasi sebagai bahan pertimbangan untuk memperkuat kepastian hukum serta meningkatkan efektivitas perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan akibat wanprestasi oleh developer perumahan :

1. Berkaitan dengan Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Konsumen

Upaya perlindungan hukum terhadap konsumen perlu diperkuat melalui peningkatan pengawasan pemerintah dan instansi terkait terhadap kegiatan usaha developer perumahan, mulai dari aspek perizinan, legalitas tanah, hingga pelaksanaan pembangunan dan serah terima objek perjanjian. Pengawasan yang optimal dan disertai penerapan sanksi yang tegas akan mendorong kepatuhan pelaku usaha terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan. Di samping itu, peningkatan kesadaran dan pemahaman hukum konsumen juga menjadi hal yang penting, khususnya terkait hak dan kewajiban dalam perjanjian, ketentuan klausula baku, serta mekanisme penyelesaian sengketa, sehingga konsumen memiliki posisi tawar yang lebih seimbang dan mampu mengambil langkah hukum secara tepat apabila terjadi pelanggaran.

2. Berkaitan dengan Bentuk Wanprestasi yang Dilakukan Developer

Untuk meminimalisir terjadinya wanprestasi, developer perumahan perlu menyusun perjanjian jual beli secara transparan, jelas, dan berlandaskan asas itikad baik, dengan memuat ketentuan yang tegas mengenai jadwal pembangunan, spesifikasi bangunan, mekanisme pengembalian dana, serta sanksi atas keterlambatan atau kegagalan pemenuhan prestasi. Selain itu, optimalisasi mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif dan efisien, baik melalui jalur non-litigasi maupun litigasi, harus didorong agar konsumen dapat memperoleh pemulihan hak secara cepat dan proporsional. Dengan demikian, keseimbangan hubungan hukum antara konsumen dan developer dapat terwujud serta memberikan jaminan kepastian dan keadilan dalam praktik jual beli tanah dan bangunan.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al-Qur'an

Kementrian Agama Republik Indonesia, 2019, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, CV. Penerbit Diponegoro, Bandung, hlm. 143.

### B. Buku

Abdulkadir Muhammad. 2021. *Hukum Perikatan dan Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Adrian Sutedi. 2012. *Perizinan Bisnis Properti*. Jakarta: Sinar Grafika.

Agus Yudha Hernoko. 2019. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.

Ahmad Azhar Basyir. 2000. *Asas-Asas Hukum Muamalah*. Yogyakarta: UII Press.

Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo. 2019. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Rajawali Pers.

Andi Faisal Bakti dan Ratna Dewi. 2021. *Hukum Perikatan dan Pembatalan Perjanjian di Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group.

Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

Denny Suwondo. 2020. *Hukum Perikatan*. Semarang: Unissula Press.

Kementerian Agama Republik Indonesia. 2019. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*. Bandung: CV Penerbit Diponegoro.

Peter Mahmud Marzuki. 2017. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

R. Setiawan. 2004. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta.

Salim H.S. 2019. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.

Satjipto Rahardjo. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Sayyid Sabiq. 2004. *Fiqh al-Sunnah*. Kairo: Dar al-Fath.

Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.

Soerjono Soekanto. 2008. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Subekti dan Tjitrosudibio. 2020. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Jakarta.

Subekti. 2014. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.

UN Trade and Development. 2024. *Consumer Dispute Resolution in the World*. United Nations iLibrary.

Urip Santoso. 2019. *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana.

Wahbah al-Zuhaili. 1985. *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*. Damaskus: Dar al-Fikr.

Zulfikar, Fiqy. 2018. *Model Pembelajaran Studi Kasus untuk Meningkatkan Pengetahuan Siswa dan Respon Siswa*. FKIP UNS: Laboratorium FKIP UNS.

### C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

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

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

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), khususnya Buku III tentang Perikatan.

### D. Jurnal dan Karya Ilmiah

Adis Nur Hayati dan Antonio Rajoli Ginting. 2021. "Analisis Mekanisme Ganti Rugi Pengembalian Dana dalam Transaksi E-Commerce Ditinjau dari Hukum Perlindungan Konsumen." *Jurnal Ilmiah Kebijakan Hukum*, Vol. 15, No. 3.

Agus Yudha Hernoko. 2011. "Asas Konsensualisme dalam Perjanjian." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 18, No. 3.

Agus Yudha Hernoko. 2012. "Itikad Baik dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 19, No. 2.

Amaltha Faisal Wirawan dan Gunawan Djajaputra. 2025. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Developer Rumah yang Melakukan Wanprestasi." *Badamai Law Journal*, Vol. 10, No. 1.

Andika Fery. 2025. "Analisis Yuridis Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Rumah." *Jurist Argumentum: Pemikiran Intelektual Hukum*, Vol. 3, No. 1.

Feri Novianto dan Fokky Fuad Wasiatatmadja. 2025. "Perlindungan Konsumen atas Wanprestasi Developer Perumahan yang Tidak Memenuhi Spesifikasi dalam Perjanjian." *Jurnal Riwayat*, Vol. 8, No. 4.

Sonya Agus Suryani, Syukran Harbelin, dan Helfira Citra. 2025. "Upaya Hukum Perlindungan Konsumen dalam Menuntut Ganti Rugi atas Kerugian Akibat Produk Cacat." *Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan*, Vol. 1, No. 4.

### E. Website

Muslim bin al-Hajjaj. *Shahih Muslim*, hadis tentang ciri orang munafik. Diakses melalui portal hadis daring resmi, diakses pada 18 Januari 2026, pukul 13.30 WIB.