

**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SUBSIDI DI PT.  
CANA KUSUMA BANGSA INDONESIA BERDASARKAN KITAB  
UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN UNDANG-UNDANG  
PELINDUNGAN KONSUMEN**



**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN  
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-  
SYARAT MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM  
ILMU HUKUM**

**OLEH:**  
**RIFA PRESIRIA**  
**15340051**

**PEMBIMBING:**  
**FAISAL LUQMAN HAKIM, S.H., M.HUM.**

**PRODI ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA  
2019**

## ABSTRAK

PT. Cana Kusuma Bangsa Indonesia merupakan perusahaan pengembang perumahan yang terletak di Kabupaten Bantul, Yogyakarta. Pengembang perumahan ini menawarkan rumah subsidi dengan uang muka murah kepada konsumen perumahan. Sekitar 15 orang yang sudah melakukan perjanjian jual-beli terhadap PT. CKBI dengan menyerahkan uang sekitar Rp 12.000.000,-. Perjanjian antara PT. CKBI dengan para konsumen ini dibuat secara tertulis. Pihak pengembang berjanji akan menyerahkan rumah dalam kurun waktu 24 bulan namun nyatanya sudah lewat 24 bulan tidak kunjung serah terima kunci karena rumah belum selesai. Penelitian ini akan membahas mengenai apakah surat perjanjian jual-beli rumah subsidi tersebut sudah sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen, serta bagaimana tanggung jawab atas wanprestasi terhadap konsumen.

Jenis penelitian ini adalah penelitian dengan metode penelitian lapangan dengan pendekatan yuridis normatif. Sedangkan metode analisis data yang digunakan adalah preskriptif analitis. Dalam metode pengumpulan data penyusun menggunakan metode wawancara dan kepustakaan yaitu dengan mencari jurnal, sumber hukum, dan buku yang berkaitan dengan topik yang kemudian diaplikasikan untuk menganalisa pelaksanaan perjanjian.

Hasil analisa menunjukkan bahwa pelaksanaan surat perjanjian jual beli perumahan subsidi yang dilakukan PT. CKBI dengan konsumen belum memenuhi kriteria asas-asas perjanjian karena kurangnya pasal yang menjamin kepastian hukum. Perihal hak konsumen untuk mendapatkan barang, informasi mengenai kondisi barang, dan ganti rugi masih belum terpenuhi dari pihak pengembang. Demikian juga kewajiban pengembang yang merupakan antinomi dalam hukum tidak terpenuhi. Tanggung jawab wanprestasi dengan bentuk pengembalian uang (tidak utuh) oleh PT. CKBI merupakan bentuk tanggung jawab sesuai dengan kesepakatan meskipun setelah mediasi terdapat 10 orang yang tidak terpenuhi dan 5 orang yang tidak melakukan upaya hukum lebih lanjut.

**Kata kunci:** perjanjian, tanggung jawab, asas-asas perjanjian.

## PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rifa Presiria  
NIM : 15340051  
Prodi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa skripsi yang berjudul: "Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Rumah Subsidi di PT. Cana Kusuma Bangsa Indonesia Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen" adalah benar hasil penelitian/karya saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya, dan bebas dari plagiarisme. Jika di kemudian hari terbukti bukan karya sendiri atau plagiasi maka saya siap ditindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 31 Juli 2019

Yang menyatakan,



*Rifa Presiria*

**Rifa Presiria**  
NIM. 15340051

STATE ISLAMIC  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA



PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-436/Un.02//PP.00.9/08/2019

Tugas Akhir dengan judul : ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH  
SUBSIDI DI PT. CANA KUSUMA BANGSA INDONESIA  
BERDASARKAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM  
PERDATA DAN UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN  
KONSUMEN

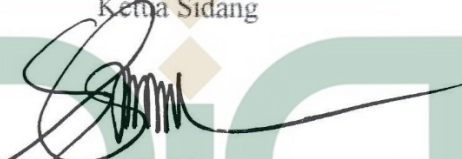
Yang dipersiapkan dan disusun oleh :

Nama : RIFA PRESIRIA  
Nomor Induk Mahasiswa : 15340051  
Telah diujikan pada : Rabu, 14 Agustus 2019  
Nilai ujian Tugas Akhir : A


Dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR

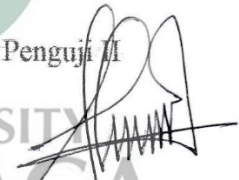
Kema Sidang

  
Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum.  
NIP. 19790719 200801 1 012

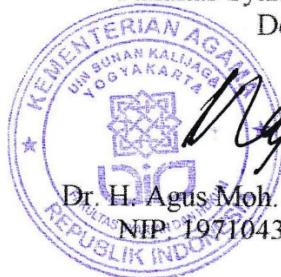
Penguji I

  
Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum.  
NIP. 19751010 200501 2 005

Penguji II

  
Faiq Tobroni, M.Hum  
NIP. 19880402 201801 1 001

Yogyakarta, 14 Agustus 2019  
UIN Sunan Kalijaga  
Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Dekan



Dr. H. Agus Moh. Najib, S.Ag., M.Ag.  
NIP. 19710430 199503 1 001



### SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi Saudari Rifa Presiria

Kepada Yth.,  
**Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum**  
**UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta**  
Yogyakarta

*Assalamu'alaikum wr. wb.*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Rifa Presiria  
NIM : 15340051  
Judul skripsi : Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Rumah Subsidi di PT. Cana Kusuma Bangsa Indonesia Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen

Sudah dapat diajukan kepada Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami berharap agar skripsi atau tugas akhir Saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum wr. wb.*

Yogyakarta, 31 Juli 2019 M.  
28 Dzulqaidah 1440 H.

Pembimbing,

  
**Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum.**  
NIP. 19790719 200801 1 012

## MOTTO

“Prove yourself to yourself, not others.”

“It’s better to be real than to be perfect.”



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
YOGYAKARTA

## PERSEMBAHAN

*Untuk yang selalu mendukung serta mendoakanku  
dengan harapan serta penuh cinta dan kasih sayang  
maka dengan penuh ikhlas kupersembahkan karya ini  
sebagai ungkapan terima kasihku untuk:*

Ayah dan Mama

Kakakku

Keluarga dan Teman-teman  
yang selalu memberikan semangat,  
dukungan, dan do'anya  
serta diriku sendiri  
*because finally you made it.*

Dan

Almamaterku tercinta

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## KATA PENGANTAR



Alhamdulillah Rabbil ‘alamin, segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, serta shalawat hanya untuk baginda Nabi Muhammad SAW sebagai suri tauladan bagi seluruh umat manusia. Dengan petunjuk dan bimbingan-Nya, penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini sebagai tugas akhir dan salah satu syarat yang wajib dipenuhi untuk mendapatkan gelar strata satu ilmu hukum dalam perkuliahan di Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Selama penyusunan skripsi ini dan menuntut perkuliahan di Fakultas Syari’ah dan Hukum, Program Studi Ilmu Hukum, penyusun banyak mendapat bantuan, motivasi, serta bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penyusun akan menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Prof. Drs. Yudian Wahyudi, MA, Ph.D., selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Dr. H. Agus Moh Najib, S.Ag., M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Bapak Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum., selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga dan selaku Dosen Pembimbing Skripsi. Terima kasih atas segala ilmu dan kesabarannya dalam membimbing, meneliti, dan mengoreksi kekurangan penyusunan skripsi ini.



4. Ibu Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Akademik.
5. Bapak dan Ibu Dosen semuanya yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penyusun selama masa perkuliahan.
6. Segenap karyawan TU Fakultas Syari'ah dan Hukum yang memberikan pelayanan terbaik serta kesabaran demi kelancaran segala urusan perkuliahan dan penyusunan skripsi ini.
7. Ibu Intan Nur Rahmawanti S.H., M.H., CPL, CTA, selaku staff informan dari Lembaga Konsumen Yogyakarta.
8. Ibu Yuni selaku narasumber dalam topik skripsi ini.
9. Kedua orang tua, Ayah Hadi Wintono (Paino) dan Mama Miniatur tercinta, yang senantiasa mengiringi penyusun dengan doa, harapan, nasihat, serta curahan kasih sayang yang telah diberikan selama ini.
10. Kakakku tersayang Alifan Adhi Pratama dan Ajeng Novita Triwakanti, yang selalu memberi motivasi dan semangat juang.
11. Teman-teman Prodi Ilmu Hukum 2015 Jacqueline Leticia Latifa, Dwi Putri Gunawan, Nur Lifna Deswita Harahap, Welda Reni Pertiwi, serta teman-teman lain yang tak bisa saya sebutkan satu persatu. Meskipun kebersamaan kita hanya sementara, tetapi kenangan itu akan kuingat selamanya.
12. Teman-teman KKN angkatan 96 kelompok 294, Tita, Mba Putri, Mba Mut, Septi, Alfie, Bang Asep, Jeli, Zain, Aidil. Terima kasih atas kekompakan dan kebersamaan kita.

13. Semua pihak yang terlibat dalam proses penyelesaian skripsi ini. Semoga Allah senantiasa memberikan pahala yang berlipat sebagai bekal kehidupan di dunia dan akhirat.

Dan semua pihak yang tidak bisa penyusun sebutkan di sini, dengan ketulusan hati, penyusun mengucapkan terima kasih yang tak terhingga. Penyusun sangat menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna, oleh karena itu, masukan, saran, dan kritik sangat penyusun harapkan.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi jurusan Ilmu Hukum dan almamater UIN Sunan Kalijaga khususnya, dan berguna bagi ilmu pengetahuan umumnya, Amin Ya Rabb Al-'Alamin.

Yogyakarta, 31 Juli 2019

  
**Rifa Presiria**  
NIM. 15340051

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME</b> .....	<b>iii</b>
<b>PENGESAHAN TUGAS AKHIR</b> .....	<b>iv</b>
<b>SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI</b> .....	<b>v</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>vi</b>
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	5
D. Telaah Pustaka .....	6
E. Kerangka Teoritik .....	8
F. Metode Penelitian.....	14
G. Sistematika Pembahasan .....	16

<b>BAB II TINJAUAN UMUM PERJANJIAN, WANPRESTASI, DAN TANGGUNG JAWAB.....</b>	<b>18</b>
A. Perjanjian Pada Umumnya.....	18
B. Perjanjian Jual Beli .....	27
C. Kewajiban Para Pihak.....	29
D. Wanprestasi.....	33
E. Tanggung Jawab.....	40
<b>BAB III TANGGUNG JAWAB DAN GANTI RUGI MENURUT KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN .....</b>	<b>43</b>
A. Konsep Tanggung Jawab dan Ganti Rugi Menurut KUH Perdata .	43
B. Konsep Tanggung Jawab dan Ganti Rugi Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen.....	52
C. Asas-Asas Perjanjian .....	64
D. Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian.....	69
<b>BAB IV ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SUBSIDI PT. CKBI DALAM PERSPEKTIF KUH PERDATA DAN UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN .....</b>	<b>72</b>

A. Analisis Perjanjian Jual-Beli Rumah Subsidi PT. CKBI dengan Konsumen Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. 722	
B. Analisis Pelaksanaan dan Tanggung Jawab Jual-Beli Rumah Subsidi Berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen .....	82
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>90</b>
A. Kesimpulan .....	90
B. Saran.....	92
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>94</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN .....</b>	<b>101</b>



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.<sup>1</sup>

Rumah sebagai tempat bernaung harus memenuhi kebutuhan ruang akan kegiatan bagi penghuninya. Terdapat beberapa ruang pokok yang ada pada sebuah rumah, yaitu ruang tidur, ruang belajar atau ruang kerja, ruang keluarga, ruang services seperti dapur, dan teras atau ruang tamu. Makna yang terkandung didalam kebutuhan ruang-ruang tersebut mencerminkan bahwa rumah adalah tempat untuk istirahat, tempat untuk mengembangkan diri guna meningkatkan mutu kehidupan, rumah sebagai tempat sosialisasi utamanya dengan keluarga, rumah sebagai tempat menyediakan kebutuhan jasmani dan rohani serta rumah sebagai tempat bernaung.

Namun demikian, belum semua anggota masyarakat dapat menikmati dan memiliki rumah yang layak, sehat, aman, dan serasi. Oleh karena itu, upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan

---

<sup>1</sup> Pasal 1 angka 1

jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga terjangkau.<sup>2</sup> Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.<sup>3</sup>

Mengingat kebutuhan akan rumah layak huni makin banyak terlebih untuk mereka yang menginginkan rumah dengan harga yang murah, salah satu pihak yang ikut andil dalam usaha pemenuhan tersebut adalah *developer*/pengembang perumahan. Disisi lain dengan munculnya banyak pengembang perumahan tersebut, tak khayal jika kedepannya ada resiko timbulnya permasalahan yang dapat merugikan konsumen.

Banyaknya kasus dalam industri properti atau perumahan, pada dasarnya diawali dengan ketidaksesuaian antara apa yang tercantum dan iklan informasi produk, dengan apa yang termuat dalam perjanjian jual beli yang telah disepakati dan ditandatangani oleh konsumen.<sup>4</sup> Hal itulah yang menyebabkan konsumen mengeluh dan mengadakan permasalahannya.

Jenis pengaduan konsumen perumahan, secara umum ada dua kelompok. Pertama, pengaduan sebagai akibat telah terjadi pelanggaran hak-hak individual konsumen perumahan, seperti mutu bangunan dibawah standar, ukuran luas dan lain-lain. Kedua, pengaduan sebagai akibat pelanggaran hak-hak kolektif konsumen

---

<sup>2</sup> Andi Hamzah, *Dasar-dasar Hukum Perumahan* (Jakarta: Rineka Cipta, 1990), hlm. 27.

<sup>3</sup> Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

<sup>4</sup> Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia* (Jakarta: Grasindo, 2000), hlm. 69.

perumahan, seperti tidak dibangunnya prasarana, sarana dan utilitas umum, sertifikasi, rumah fiktif, banjir, dan soal kebenaran klaim/informasi dalam iklan, brosur, dan pameran perumahan.<sup>5</sup>

Salah satu hak kolektif konsumen dengan adanya izin dan sertifikasi merupakan hal paling penting bahkan ketika perumahan masih dalam tahap pembangunan. Namun dalam kenyataannya masih ada pengembang yang belum mendapat izin akan tetapi sudah melanjutkan dalam tahap pemasaran kepada konsumen. Tentunya hal tersebut akan menimbulkan sengketa jika tidak sesuai dengan perjanjian jual beli pada awal kontrak. Salah satunya adalah PT. Cana Kusuma Bangsa Indonesia (CKBI) merupakan pengembang perumahan di Bantul yang diduga memberikan informasi salah kepada konsumen dengan kedok Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) atau perumahan subsidi. Lembaga Ombudsman (LO) DIY menemukan dari pengembang tersebut belum ada izin proyek padahal rumah sudah mulai diperjual belikan sejak 2015. Namun dari PT. CKBI sendiri memang mengakui bahwa mereka memang menawarkan rumah dengan harga murah.

Dalam perjanjian jual beli perumahan di Kaligawe, Bantul, konsumen akan mendapat rumah dalam waktu 24 bulan dengan membayar uang muka awal sebesar Rp. 12.000.000,-. Jika dalam kurun waktu tersebut pengembang tak kunjung melaksanakan prestasinya maka uang muka/*down payment* (dp) akan dikembalikan dengan potongan sebesar 10%. Nyatanya, pihak pengembang yaitu PT. CKBI

---

<sup>5</sup> Sudaryatmo, *Hukum dan Advokasi Konsumen* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), hlm. 41.



melakukan wanprestasi karena tidak kunjung menyerahkan perumahan seperti yang dijanjikan.<sup>6</sup>

Wanprestasi adalah suatu keadaan menurut hukum perjanjian, dimana seseorang tidak melaksanakan prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan,<sup>7</sup> dan bila terjadi wanprestasi, pasti terjadi pelanggaran terhadap kepentingan hukum, suatu kepentingan yang diatur dan dilindungi oleh hukum.<sup>8</sup> Wanprestasi yang dilakukan PT. CKBI tentu saja merugikan konsumen, tidak hanya kerugian berupa uang muka yang sudah dibayarkan, namun juga kerugian materiil berupa tidak didapatkannya rumah yang sudah diharapkan sejak lama. Oleh karena wanprestasi, maka PT. CKBI wajib memberi ganti rugi kepada pihak konsumen dan bertanggung jawab atas perbuatannya, mengenai ganti rugi ini sudah banyak diatur didalam KUH Perdata.

Atas dasar permasalahan tersebut maka penyusun menganggap permasalahan ini penting untuk dikaji lebih dalam lagi dan dijadikan sebuah karya tulis yang berupa penelitian. Dengan demikian penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Rumah Subsidi di PT. Cana Kusuma Bangsa Indonesia Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen.**

## **B. Rumusan Masalah**

---

<sup>6</sup> Hasil Wawancara dengan Ibu Intan Nur Rahmawanti, SH., MH., CPL, CTA selaku staff di Lembaga Konsumen Yogyakarta (LKY) pada hari Rabu, 20 Februari 2019.

<sup>7</sup> P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia* (Jakarta: Djambatan, 2009), hlm. 339-340.

<sup>8</sup> J. Satrio, *Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin, dan Yurisprudensi* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012), hlm. 8.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

1. Apakah Pelaksanaan Perjanjian Jual-Beli Rumah Subsidi sudah sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?
2. Bagaimana pemenuhan hak-hak konsumen yang dijanjikan oleh PT. CKBI dan bentuk tanggung jawab pengembang atas kerugian yang dialami konsumen/pembeli berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen?

### **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

1. Tujuan Penelitian
  - a. Tujuan dari penelitian ini adalah: Mengetahui sejauh mana kesesuaian pelaksanaan Perjanjian Jual-Beli Rumah Subsidi yang diberikan PT. CKBI sebagai pelaku usaha terhadap konsumen dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
  - b. Mengetahui sejauh mana pemenuhan hak-hak konsumen yang dijanjikan oleh PT. CKBI dan bentuk tanggung jawab pengembang atas kerugian yang dialami konsumen/pembeli berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

### **2. Kegunaan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang dirumuskan di atas maka penyusun dapat mengambil manfaat dari penelitian yang akan dilakukan terkait pelaksanaan tanggung jawab perusahaan PT. CKBI atas terjadinya wanprestasi jual beli perumahan di Bantul yaitu:

- a. Secara Teoritis

Tulisan ini diharapkan dapat bermanfaat untuk pengembangan wacana kelimuan di bidang hukum, khususnya hukum perlindungan konsumen.

b. Secara Praktis

Tulisan ini diharapkan dapat bermanfaat untuk diri penulis dan semua orang yang membacanya serta diharapkan mampu memberikan deskripsi yang luas tentang tanggung jawab ganti rugi.

**D. Telaah Pustaka**

Suatu penelitian bisa dikatakan orisinal atau karya asli seorang penulis apabila tidak ada plagiasi didalamnya, maka dari itu dibutuhkan telaah pustaka guna mengetahui apakah karya penelitian ini belum pernah ditulis sebelumnya. Telaah pustaka ini dibuat untuk mneghindari kemungkinan terjadinya kesamaan penelitian meskipun ada yang mempunyai tema yang sama tetapi esensi dalam penulisannya berbeda. Telaah pustaka ini dilakukan terhadap karya yang ada di UIN Sunan Kalijaga maupun di luar UIN Sunan Kalijaga.

Skripsi Wildan Habibi yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan di Kabupaten Sleman” lebih menekankan pada masalah yang berkaitan dengan fasos dan fasum saat pengajuan izin lokasi pada industri perumahan saat pengembang melakukan pengiklanan dan tanggung jawab pengembang akan pemenuhan fasos dan fasum tersebut yang mengakibatkan terbengkalainya kepentingan konsumen. Perbedaan dengan

penelitian yang dilakukan penulis adalah bentuk tanggung jawab dalam pemberian ganti rugi.<sup>9</sup>

Skripsi Eni Muslimah yang berjudul “Pandangan Hukum Islam Terhadap Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli Perumahan di PT. Merapi Arsitagraha Yogyakarta” mengkaji tentang masalah serifikasi perumahan dan perlindungan konsumen yang lebih menekankan dalam pandangan hukum islam. Perbedaan yang dilakukan saudara Eni Muslimah dengan penulis penelitian ini adalah subjek penelitian dan lokasi penelitian yang mana penelitian ini dilakukan di Lembaga Konsumen Yogyakarta dengan subjek penelitian PT. CKBI dan juga pembahasan yang berbeda mengenai analisis yuridis bentuk perlindungan hukum ganti rugi.<sup>10</sup>

Skripsi Muhammad Nahel Addiva yang berjudul “Tanggung Jawab Pelangi Foto Akibat Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Dengan Pengguna Jasa” mengkaji tentang perlindungan konsumen dalam bentuk tanggung jawab ganti rugi atas terjadinya wanprestasi. Perbedaan penelitian skripsi saudara Muhammad Nahel Addiva dengan penulis adalah dalam objek penelitiannya. Penelitian yang dilakukan oleh saudara Muhammad Nahel Addiva mengambil objek Pelangi Foto

---

<sup>9</sup> Wildan Habibi, “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan di Kabupaten Sleman” *Skripsi*, Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2017.

<sup>10</sup> Eni Muslimah, “Pandangan Hukum Islam Terhadap Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli Perumahan di PT. Merapi Arsitagraha Yogyakarta” *Skripsi*, Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Sunan Kaijaga Yogyakarta, 2009.

sedangkan penulis mengambil PT. CKBI sebagai perusahaan properti (perumahan).<sup>11</sup>

### **E. Kerangka Teoritik**

Kerangka teoritik merupakan kerangka konsep, landasan teori, atau paradigma yang disusun untuk menganalisis dan memecahkan masalah penelitian atau untuk merumuskan hipotesis. Penyajian landasan teoritik disajikan dengan pemilihan satu atau sejumlah teori yang relevan untuk kemudian dipadukan dalam satu bangunan teori yang utuh.<sup>12</sup>

Adapun kerangka teori yang akan digunakan dalam penelitian ini:

#### **1. Teori Jual Beli**

Jual beli merupakan rangkaian kata yang terdiri dari kata jual dan beli. Kata jual beli dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia bermakna yakni persetujuan yang saling mengikat antara penjual yaitu sebagai pihak yang menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual.<sup>13</sup> Sedangkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan

---

<sup>11</sup> Muhammad Nahel Addiva, "Tanggung Jawab Pelangi Foto Akibat Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Dengan Pengguna Jasa" *Skripsi*, Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2017.

<sup>12</sup> *Pedoman Penulisan Skripsi* (Yogyakarta: Fakultas Syari'ah Press, 2009), hlm. 4.

<sup>13</sup> Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), hlm. 478.

dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>14</sup>

Perjanjian jual beli adalah perjanjian bahwa penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga. Undang-undang membedakan antara “*sale*” dan “*agreement to sell*”. *Sale* adalah jual beli dan hak milik atas barang seketika berpindah kepada pembeli, misalnya dalam jual beli tunai di toko; sedangkan *agreement to sell* adalah jual beli barang dan pihak-pihak setuju bahwa hak milik atas barang akan berpindah kepada pembeli pada suatu waktu yang akan datang. Undang-undang menerapkan kedua-duanya ini. Kewajiban pihak-pihak sebagian besar mengenai isi perjanjian antara pihak-pihak itu sendiri; undang-undang menetapkan ketentuan-ketentuan tertentu yang berlaku bagi pihak-pihak, kecuali jika pihak-pihak menyetujui sebaliknya tetapi dengan beberapa pengecualian penting tertentu, pihak-pihak dapat membuat perjanjian apapun saja yang mereka anggap sesuai, dan bebas menerapkan atau menyampingkan ketentuan-ketentuan undang-undang.<sup>15</sup>

## 2. Teori Tanggung Jawab

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah

---

<sup>14</sup> R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2006), hlm. 366.

<sup>15</sup> S.B. Marsh dan J. Soulsby, *Hukum Perjanjian (Alih Bahasa oleh Abdulkadir Muhammad)*, cet. ke-4 (Bandung: Alumni, 2013), hlm. 243-244.

suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.<sup>16</sup> Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.<sup>17</sup> Selanjutnya menurut Titik Triwulan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya.<sup>18</sup>

Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*).<sup>19</sup> Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi

---

<sup>16</sup> Andi Hamzah, *Kamus Hukum* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2005).

<sup>17</sup> Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan* (Jakarta: Rineka Cipta, 2010), hlm. 45.

<sup>18</sup> Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien* (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2010), hlm. 48

<sup>19</sup> *Ibid.*, hlm. 49.

melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai risiko usahanya.

Apabila seseorang dirugikan karena perbuatan seseorang lain, sedang diantara mereka itu tidak terdapat sesuatu perjanjian (hubungan hukum perjanjian), maka berdasarkan undang undang juga timbul atau terjadi hubungan hukum antara orang tersebut yang menimbulkan kerugian itu. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, sebagai berikut:

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Tanggung jawab hukum dalam hukum perdata berupa tanggung jawab seseorang terhadap perbuatan yang melawan hukum. Perbuatan melawan hukum memiliki ruang lingkup yang lebih luas dibandingkan dengan perbuatan pidana. Perbuatan melawan hukum tidak hanya mencakup perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang pidana saja, akan tetapi jika perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-undang lainnya dan bahkan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang tidak tertulis. Ketentuan perundang-undangan dari perbuatan melawan hukum bertujuan untuk melindungi dan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.<sup>20</sup>

Selain dari tanggung jawab perbuatan melawan hukum, KUH Perdata melahirkan tanggung jawab hukum perdata berdasarkan wanprestasi. Diawali

---

<sup>20</sup> Komariah, *Edisi Revisi Hukum Perdata* (Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 2001), hlm. 12.



dengan adanya perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban. Apabila dalam hubungan hukum berdasarkan perjanjian tersebut, pihak yang melanggar kewajiban (debitur) tidak melaksanakan atau melanggar kewajiban yang dibebankan kepadanya maka ia dapat dinyatakan lalai (wanprestasi) dan atas dasar itu ia dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum berdasarkan wanprestasi. Sementara tanggungjawab hukum perdata berdasarkan perbuatan melawan hukum didasarkan adanya hubungan hukum, hak dan kewajiban yang bersumber pada hukum.<sup>21</sup>

### 3. Teori Ganti Rugi

Menurut Pasal 1243 KUH Perdata, pengertian ganti rugi perdata lebih menitik beratkan pada ganti kerugian karena tidak terpenuhinya suatu perikatan, yakni kewajiban debitur untuk mengganti kerugian kreditur akibat kelalaian pihak debitur melakukan wanprestasi. Ganti kerugian karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau sesuatu yang harus diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.<sup>22</sup>

Ganti rugi dalam hukum perdata dapat timbul dikarenakan wanprestasi akibat dari suatu perjanjian atau dapat timbul dikarenakan oleh Perbuatan Melawan Hukum.<sup>23</sup> Ganti rugi yang muncul dari wanprestasi adalah jika ada

---

<sup>21</sup> M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum: Tanggung gugat (aansprakelijkheid) untuk kerugian, yang disebabkan karena perbuatan melawan hukum* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1979), hlm. 55.

<sup>22</sup> Subekti, *KUH Perdata*, cet. ke-34 (Jakarta: PT. AKA, 2004), hlm. 324.

<sup>23</sup> M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet. ke-1 (Jakarta: Pradnya Paramita, 1979), hlm. 11.

pihak-pihak dalam perjanjian yang tidak melaksanakan komitmennya yang sudah dituangkan dalam perjanjian, maka menurut hukum dia dapat dimintakan tanggung jawabnya, jika pihak lain dalam perjanjian tersebut menderita kerugian karenanya.<sup>24</sup>

Dengan demikian untuk menghindari tuntutan sewenang-wenang pihak kreditur, undang-undang memberikan batasan-batasan ganti kerugian yang harus di penuhi oleh debitur sebagai akibat dari kelalaiannya (wanprestasi) yang meliputi:

1. Kerugian yang dapat diduga ketika membuat perikatan (Pasal 1247 KUH Perdata).<sup>25</sup>
2. Kerugian sebagai akibat langsung dari wanprestasi debitur, seperti yang ditentukan dalam Pasal 1248 KUH Perdata. Untuk menentukan syarat "akibat langsung" dipakai teori *adequate*. Menurut teori ini, akibat langsung ialah akibat yang menurut pengalaman manusia normal dapat diharapkan atau diduga akan terjadi. Dengan timbulnya wanprestasi, debitur selaku manusia normal dapat menduga akan merugikan kreditur.
3. Bunga dalam hal terlambat membayar sejumlah hutang (Pasal 1250 ayat 1 KUH Perdata). Besarnya bunga didasarkan pada ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah. Tetapi menurut Yurisprudensi, Pasal 1250 KUH Perdata

---

<sup>24</sup> Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, cet. ke-1 (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 223.

<sup>25</sup> Pasal 1247 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

tidak dapat diberlakukan terhadap perikatan yang timbul karena perbuatan melawan hukum.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Hal ini sesuai dengan karakter preskriptif ilmu hukum.<sup>26</sup> Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan penelitian ini adalah *field research* (penelitian lapangan) yaitu dengan melakukan penelitian langsung dengan melakukan wawancara dengan salah satu korban dan menggali info dari Lembaga Konsumen Yogyakarta (LKY).

### **2. Sifat Penelitian**

Sifat penelitian dalam penulisan hukum ini adalah preskriptif-analitis, yaitu penelitian yang didasarkan atas satu atau dua variabel yang saling berhubungan yang didasarkan pada teori atau konsep yang bersifat umum yang diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi ataupun hubungan seperangkat data dengan seperangkat data lainnya.<sup>27</sup>

### **3. Pendekatan Penelitian**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis-normatif. Menurut Soerjono Soekanto pendekatan yuridis-normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data

---

<sup>26</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Prenada Media, 2005), hlm.35.

<sup>27</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rajawali Press, 2010), hlm. 38.

sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.<sup>28</sup>

#### 4. Sumber Data

##### a. Sumber Data Primer

Data primer yang digunakan peneliti meliputi hasil wawancara langsung dengan salah satu korban bernama ibu Yuni.

##### b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber yang diperoleh, dibuat, dan pendukung dari sumber utama dan sifatnya tidak langsung.<sup>29</sup> Data sekunder yang digunakan adalah hasil informasi dari Lembaga Konsumen Yogyakarta, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Surat Perjanjian Jual-Beli Rumah Subsidi dari PT. Cana Kusuma Bangsa Indonesia serta jurnal, skripsi, buku-buku tentang hukum konsumen yang menyangkut ganti rugi.

#### 5. Analisis Data

Data yang telah terkumpul dengan lengkap dianalisis melalui tahap analisis data. Data yang telah terkumpul diolah dengan memilih topik mana yang menjadi pokok bahasan dalam penelitian dan dimanfaatkan sehingga dapat

---

<sup>28</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)* (Jakarta: Rajawali Press, 2001), hlm. 13-14.

<sup>29</sup> Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1998), hlm. 85.

dipergunakan dalam pembahasan penelitian. Teknis analisis data yang digunakan dalam penelitian hukum ini menggunakan analisis data kualitatif karena data yang diperoleh bukan angka atau yang akan diangkakan secara statistik. Menurut Soerjono Soekanto<sup>30</sup>, analisis data kualitatif adalah suatu cara analisis yang menghasilkan data preskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilaku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

Teknis analisis penelitian ini dilakukan untuk memperoleh data-data yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Selanjutnya data tersebut akan dianalisis dan disusun secara sistematis untuk mendapatkan jawaban dan kesimpulan dari masalah yang timbul dalam penelitian ini nantinya.

#### **G. Sistematika Pembahasan**

Untuk mempermudah penulisan, maka penyusunan dalam rencana penelitiannya dibagi menjadi beberapa bab yang mempunyai beberapa sub-sub bab, dan masing-masing bab tersebut saling terkait satu sama lainnya sehingga membentuk rangkaian kesatuan pembahasan. Adapun sistematika penulisan hukum ini adalah sebagai berikut.

Bab pertama, merupakan bab pendahuluan yang berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

---

<sup>30</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Rineka Cipta, 1996), hlm. 54.

Bab kedua, menjelaskan ketentuan tentang tinjauan umum hukum perlindungan konsumen yang meliputi gambaran umum perjanjian pada umumnya, perjanjian jual beli, hak dan kewajiban para pihak, konsep wanprestasi, dan tanggung jawab.

Bab ketiga, memaparkan mengenai konsep tanggung jawab dan ganti rugi menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Bab keempat, analisa mengenai Surat Perjanjian Jual-Beli Rumah Subsidi berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen serta tanggung jawab atas wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Cana Kusuma Bangsa Indonesia (CKBI) dengan konsumen.

Bab kelima, merupakan bab penutup yang meliputi kesimpulan dan saran atau rekomendasi bagi semua pihak terkait.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Salah satu persoalan penting di dalam hukum perjanjian atau kontrak adalah penentuan keabsahan suatu perjanjian. Tolok ukur keabsahan perjanjian tersebut di dalam sistem hukum perjanjian Indonesia ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan bahwa syarat sahya perjanjian adalah adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan kausa yang halal. Keempat syarat tersebut erat kaitannya dengan asas-asas perjanjian diantaranya adalah asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas kepastian hukum, dan asas iktikad baik. Surat Perjanjian Jual-Beli Rumah Subsidi di PT. CKBI menurut hukum masih ada ketidaksesuaian dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada hal asas kepastian hukum karena surat perjanjian tersebut tidak menjamin kepastian hukum apabila terjadi wanprestasi, selain itu proses perizinan proyek tersebut lama sehingga menyebabkan waktu pembangunan menjadi terlambat. Hal tersebut yang menjadikan wanprestasi masih bisa terjadi karena nyatanya PT. CKBI ingkar tidak memenuhi prestasinya untuk menyerahkan rumah kepada konsumen. Bentuk ganti rugi yang telah dijabarkan dalam pasal-pasal 1243 KUH Perdata, tidak berlaku apabila tidak dituangkan dalam kontrak yang dibuat oleh kedua belah pihak. Dalam beberapa perjanjian, isi perjanjian yang dibuat menyimpangi ketentuan undang-undang yang

bersifat opsional dengan mengutamakan kepatutan, seperti pada Surat Perjanjian Jual-Beli Rumah Subsidi oleh PT. CKBI tersebut. Perlunya konsen dari awal terhadap perjanjian oleh konsumen memang menjadi hal yang krusial agar tidak terjadi kesalahpahaman.

2. Berdasarkan Undang-undang perlindungan konsumen, terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak yang diatur dalam Pasal 4 sampai Pasal 7. Hasil analisa masih terdapat hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang tidak terlaksana yaitu terkait pasal 4 ayat (2) mengenai hak konsumen atas rumah & ayat (8) mengenai hak mendapatkan kompensasi dan ganti rugi. Selain itu kewajiban pelaku usaha di Pasal 7 ayat (2) mengenai informasi kondisi barang, Pasal 7 ayat (5) mengenai barang yang harus diberikan yaitu rumah dan Pasal 7 ayat (7) mengenai ganti rugi yang seharusnya diberikan kepada konsumen juga tidak terlaksana. Terkait tanggung jawab atas kerugian, pasal 19 UUPK menyebutkan bahwa ketentuan ganti rugi dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 6 Surat Perjanjian Jual-Beli Rumah Subsidi menyebutkan jika serah terima rumah tidak terpenuhi maka ada berupa pengembalian uang muka, meskipun tidak utuh, yaitu dipotong sebesar Rp 500.000,- sebagai biaya registrasi. Pengembalian uang tersebut sudah merupakan bentuk tanggung jawab oleh PT. CKBI terhadap konsumen. Kewajiban membayar ganti rugi dalam tanggung jawab



berdasarkan wanprestasi merupakan akibat dari penerapan klausula dalam perjanjian, yang merupakan ketentuan hukum bagi para pihak (pelaku usaha dan konsumen), yang secara sukarela mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut. Secara hukum, pengembalian uang muka tidak utuh merupakan tanggung jawab yang sah dari PT. CKBI atas wanprestasi perumahan, karena sudah tertuang dalam Pasal 6 Surat Perjanjian Jual-Beli Rumah Subsidi yang sah secara hukum dan berlaku layaknya undang-undang bagi para pihak.

## **B. Saran**

1. Bagi Pemerintah
  - a. Perlu diadakan suatu pengaturan mengenai kualifikasi pengembang perumahan baik dari segi keuangan maupun hukum.
  - b. Perlu diadakan pengaturan dalam undang-undang tersendiri tentang persyaratan untuk melakukan jual-beli perumahan sebelum dipublikasikan/diiklankan kepada konsumen.
  - c. Perlu rekomendasi dari organisasi pengembang perumahan seperti Real Estate Indonesia (REI) atau organisasi sejenisnya yang bergerak di bidang industri perumahan saat akan melakukan perizinan karena sampai saat ini masih banyak pengembang yang masih lalai akan izin proyek.
2. Bagi konsumen perumahan, guna meminimalisir kerugian di kemudian hari dapat memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Konsumen perlu mengetahui dan *re-check* reputasi pengembang dari rumah yang akan dibelinya, agar terhindar dari penjualan perumahan yang fiktif.
- b. Konsumen harus memperhatikan dengan seksama draft perjanjian yang diajukan pengembang, mengecek apakah pasal tersebut sudah sesuai prosedur hukum dan memperhatikan apa saja hak dan kewajiban dalam transaksi jual-beli rumah.
- c. Konsumen juga perlu memahami Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, terutama pasal empat sampai dua puluh empat yang mengatur tentang hak & kewajiban, hal-hal yang dilarang, dan tanggung jawab ganti kerugian.



## DAFTAR PUSTAKA

### Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

### Buku

Badruzaman, Mariam Darus *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasannya*, cet. ke-1, Bandung: Alumni, 1996.

Budiono, Herlien, *Het Evenwichtbeginsel Voor Het Indonesisch Contractenrecht*, Holland: Diss Leiden, 2001.

Djojodirdjo, M.A. Moegni, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet. ke-1, Jakarta: Pradnya Paramita, 1979.

\_\_\_\_\_, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1982.

Fuady, Munir, *Konsep Hukum Perdata*, cet. ke-1, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014.

\_\_\_\_\_, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet. ke-1, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.

Gautama, Sudargo, *Indonesia Business Law*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.

Hamzah, Andi, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Jakarta: Rineka Cipta, 1990.

\_\_\_\_\_, *Kamus Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2005.

Harahap, M. Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986.

Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2008.

\_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2010.

Ibrahim, Johannes dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*, cet. ke-2, Bandung: Refika Aditama, 2007.

Ishaq, *Pengantar Hukum Indonesia (PHI)*, cet. ke-1, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014.

Khairandy, Ridwan, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, cet. ke-1, Yogyakarta: Fakultas Hukum UII, 2013.

Komariah, *Edisi Revisi Hukum Perdata*, Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 2001.

Kristiyanti, Celina Tri Siwi, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

Marsh, S.B. dan J. Soulsby, *Hukum Perjanjian (Alih Bahasa oleh Abdulkadir Muhammad)*, cet. ke-4, Bandung: Alumni, 2013.

Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenada Media, 2005.

Meliala, Djaja S., *Hukum Perdata dalam Perspektif BW*, Revisi Keempat, Bandung: Nuansa Aulia, 2014.

Miru, Ahmadi, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Rajawali, 2011.

Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, cet. ke-1, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1990.

\_\_\_\_\_, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.

\_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 2004.

Notoatmojo, Soekidjo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Jakarta: Rineka Cipta, 2010.

*Pedoman Penulisan Skripsi*, Yogyakarta: Fakultas Syari'ah Press, 2009.

Prodjodikoro, R. Wirjono, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung: Mandar Maju, 2011.

Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, Jakarta: Balai Pustaka, 2005.

Raharjo, Handri, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustitia, 2009.

Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, cet. ke-2, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.

\_\_\_\_\_, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, cet. ke-3, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

Samsul, Inosentius, *Perlindungan Konsumen Kemungkinan Penerapan Tanggung Jawab Mutlak*, Jakarta: Universitas Indonesia Fakultas Hukum Pascasarjana, 2004.

Satrio, J., *Wanprestasi Menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012.

\_\_\_\_\_, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Buku I, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Setiawan, I Ketut Oka, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

Simanjuntak, P.N.H., *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2009.

Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta: Grasindo, 2000.

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 1996.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Rajawali Press, 2001.

Subekti, R., *Aneka Perjanjian*, cet. ke-8, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1989.

\_\_\_\_\_, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2006.

Subekti, *KUH Perdata*, cet. ke-34, Jakarta: PT. AKA, 2004.

\_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermedia, 2005.

\_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Pustaka Yustitia, 2009.

Sudaryatmo, *Hukum dan Advokasi Konsumen*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.

Sunggono, Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Press, 2010.

Suryabrata, Sumardi, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1998.

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

Wacks, Raymond, *Jurisprudence*, London: Blackstone's Press Limited, 1995.

Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan: Yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*, Jakarta: Kencana, 2005.

Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Kencana, 2013.

### **Skripsi**

Eni Muslimah, "Pandangan Hukum Islam Terhadap Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli Perumahan di PT. Merapi Arsitagraha Yogyakarta" *Skripsi*, Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2009.

Muhammad Nahel Addiva, "Tanggung Jawab Pelangi Foto Akibat Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Dengan Pengguna Jasa" *Skripsi*, Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2017.

Wildan Habibi, "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan di Kabupaten Sleman" *Skripsi*, Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2017.

Fauzie Yusuf Hasibuan, "Harmonization of the UNIDROIT Principles into the Indonesian Legal System to Achieve Justice of Factoring Contracts," *Disertasi* doktor Ilmu Hukum Universitas Jayabaya, 2015.

### **Jurnal dan Artikel**

Andria Luhur Prakoso, “Prinsip Pertanggungjawaban Perdata Dalam Perspektif Kitab Undang Undang Hukum Perdata Dan Undang Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, *Prosiding Seminar Nasional Tanggung Jawab Pelaku Bisnis dalam Pengelolaan Lingkungan Hidup*, Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Agus Brotosusilo, “Hak-Hak Konsumen dalam Hukum Perlindungan Konsumen”, *Majalah Hukum dan Pembangunan*, Tahun XXII No. 5, 1992.

Az. Nasution, “Aspek Hukum Perlindungan Konsumen”, *Jurnal Teropong*, Mei 2013.

Desy Ary Setyawati, dkk., “Perlindungan Bagi Hak Konsumen dan Tanggung Jawab Pelaku Usaha dalam Perjanjian Transaksi Elektronik”, *Syiah Kuala Law Journal*, Vol. 1 No. 3, Desember 2017.

Erman Rajagukguk, “Agenda Pembaharuan Hukum Ekonomi di Indonesia Menyongsong Abad XXI”, UNISA 33/XVIII/I/1997.

Holijah, “Pengintegrasian Urgensi dan Eksistensi Tanggung Jawab Mutlak Produk Barang Cacat Tersembunyi Pelaku Usaha dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen di Era Globalisasi”, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 14 No. 1, Januari 2014.

Marthalena Pohan, “Wanprestasi,” *Yuridika*, No. 3, Tahun IV, Mei-Juni 1989.



Niru Anita Sagita, “Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian”, *Jurnal Binamulia Hukum*, Vol. 7 No. 2, Desember 2018.

Sir Gordon Borrie, “The Future of Consumer Law: The British Experience”, *Canadian Bussines Law Journal*, Vol. XIX, Year 1991.

Soemardjono Brodjo Soedjono, “Hukum Perlindungan Konsumen dalam Transaksi Konsumen di Dunia Maya tentang Tanggung Jawab Produk”.

#### **Lain-lain**

Diana Kusumasari, “Permasalahan Cessie dan Subrogasi,” <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/c13400/permasalahan-cessie-dan-subrogasi/>, akses 16 Maret 2019.

Purwanto, “PT CKBI Kebut Proyek Pembangunan Rumah Bersubsidi di Kaligawe”, <https://bantul.sorot.co/berita-7954-pt-ckbi-kebut-proyek-pembangunan-rumah-bersubsidi-di-kaligawe.html>, akses 25 Agustus 2019.

Surat Perjanjian Jual-Beli Rumah Subsidi antara pengembang perumahan PT. Cana Kusuma Bangsa Indonesia dan konsumen Lukman Christanto, Yogyakarta, 7 Desember 2016.



**LAMPIRAN-LAMPIRAN**



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
YOGYAKARTA

# SURAT PERJANJIAN JUAL-BELI RUMAH SUBSIDI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : LUKMAN CHRISTANTO  
Tempat/Tgl Lahir : MEDAN, 12 -06-1984  
Pekerjaan/Jabatan : TEKNISI KOMPUTER  
Alamat : PERUM KARTINDAH II DK I SENDENG RT.03 BANGUNJIWO KEMH BTL  
Telp/HP : 082227049911 WA/BBM: Email:

Yang dalam perjanjian ini bertindak selaku pembeli rumah subsidi, dan disebut sebagai pihak pertama.

2. Nama : CANA LESTARI  
Tempat/Tgl Lahir : BANTUL, 17 APRIL 1978  
Pekerjaan/Jabatan : DIRUT PT CKBI  
Alamat : JL. BANTUL KM.8 DESA CEPIT RT.05 PENDOWOHARJO SEWON BANTUL  
Telp/HP : 081391433200 WA/BBM: Email:

Yang dalam perjanjian ini bertindak selaku penjual rumah subsidi, dan disebut sebagai pihak kedua. .

Kedua belah pihak sepakat untuk melakukan perjanjian jual beli Rumah Subsidi dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

## Pasal 1

Pihak Pertama membeli rumah subsidi dari Pihak Kedua dengan harga sesuai ketentuan Pemerintah (untuk Tahun 2016 senilai Rp 116.500.000,- dan untuk Tahun 2017 senilai kurang lebih Rp 123.500.000,-). Harga sesuai ketentuan Pemerintah yang dipakai adalah harga pada saat Akta Jual Beli (AJB) ditanda tangani di hadapan Notaris.

## Pasal 2

Kedua belah pihak menyetujui persyaratan-persyaratan yang berlaku untuk kepemilikan Rumah Subsidi, dan tunduk pada ketentuan serta persyaratan yang ditetapkan oleh BTN (Bank Tabungan Negara) atau bank lain selaku penyalur KPR bersubsidi dari Pemerintah.

## Pasal 3

Kedua belah pihak menyetujui jangka waktu pembangunan dan penyelesaian rumah tersebut sampai serah terima kunci, antara 15 bulan s/d 24 bulan, yang prosesnya sebagai berikut:

- a. Proses pengurusan perijinan 6 - 9 bulan  
b. Proses pematangan lahan dan pemilihan kavling 4 - 6 bulan

c. Proses Pembangunan Rumah

5 - 9 bulan

Perkiraan serah terima rumah

15 - 24 bulan

Pasal 4

Kedua belah pihak sepakat bahwa hak memilih kavling hanya diberikan bagi konsumen yang telah melunasi uang muka. Apabila ada kelebihan tanah Pihak Pertama akan membayar tunai 1 minggu setelah pemilihan kavling.

Pasal 5

Apabila Pihak Pertama selaku konsumen membatalkan sepihak (kesalahan konsumen) maka konsumen bersedia mengganti kerugian yang diakibatkan oleh pembatalan tersebut dengan nilai minimal sebesar tanda jadi + 10% dari uang muka yang telah dibayarkan, dan maksimal kerugian sebesar uang muka yaitu 10% dari harga rumah subsidi ketentuan Pemerintah.

Pasal 6

Apabila dalam jangka waktu maksimal sesuai pasal 3, serah terima rumah tidak terpenuhi, Pihak Kedua menjamin sepenuhnya pengembalian uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Pertama. Apabila pembatalan terjadi karna tidak terpenuhinya persyaratan Bank pemberi KPR, Pihak Pertama mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Pertama dan hanya dipotong biaya registrasi sebesar Rp 500.000,-

Pasal 7

Menyelesaikan segala permasalahan secara kekeluargaan terlebih dahulu, dan selanjutnya bila diperlukan melalui jalur hukum di Pengadilan Negeri setempat.

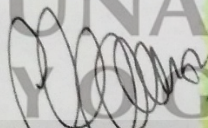
Demikian surat perjanjian ini dibuat dengan sukarela tanpa unsur paksaan, untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jogjakarta, 7 DESEMBER 2016

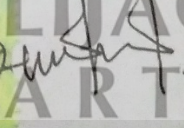
STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

Pihak Kedua

Pihak Pertama

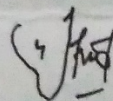
  
CANA LESTARI

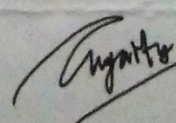


  
LUKMAN CHRISTANTO

Saksi 1

Saksi 2

  
DYAH DWI KARTINI

  
YUNI ARYANTI

## CURRICULUM VITAE

### Data Pribadi

Nama : Rifa Presiria

Tempat, Tanggal lahir : Gunungkidul, 15 Agustus 1997

Jenis Kelamin : Perempuan

Agama : Islam

Alamat Asal : Dsn. Kracaan RT 01/RW 005, Kel. Semin, Kec. Semin, Kab. Gunungkidul, Yogyakarta 55854

Alamat di Yogyakarta : Jln. Kaliurang KM 5,6, Gg. Pandega Marga II No. 452, Kumpulsari RT 15/RW 06, Caturtunggal, Depok, Sleman, Yogyakarta 55281

Email : [rifapresiria@naver.com](mailto:rifapresiria@naver.com)



### Latar Belakang Pendidikan

Formal:

2002 – 2003 : TK Pertiwi 8

2003 – 2009 : SDN Semin 1

2009 – 2012 : SMP Negeri 1 Semin

2012 – 2015 : SMA Negeri 1 Semin

### Riwayat Organisasi

1. Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia (PMII) Rayon Ashram Bangsa Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2015)

Demikian *Curriculum Vitae* ini saya buat dengan sebenar-benarnya, semoga dapat dipergunakan sebagai mana mestinya.

Hormat Saya,

Rifa Presiria