

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara berkembang yang pada saat ini sedang giat melakukan pembangunan di segala bidang. Pembangunan dilakukan secara bertahap, berkesinambungan, dan berjangka panjang. Hasil dari pembangunan di segala bidang ini diharapkan dapat meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan seluruh lapisan masyarakat Indonesia. Dengan demikian, dapat terpenuhi tujuan pembangunan nasional Indonesia yaitu tercapainya masyarakat yang adil dan makmur, serta mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia.<sup>1</sup>

Setiap manusia memerlukan tempat tinggal atau rumah untuk mempertahankan kehidupan. Supaya dapat memenuhi tujuan untuk memperoleh tempat tinggal, maka manusia harus melaksanakan pembangunan yaitu di bidang perumahan. Adanya perumahan yang semakin melimpah jumlahnya bukan menjadi fenomena baru di Indonesia, karena tempat tinggal menjadi kebutuhan dasar bagi setiap orang untuk mempertahankan hidup.<sup>2</sup> Hal tersebut sebagaimana tercantum dalam pasal 19 ayat 1 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan. Pemukiman yang berbunyi “Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi

---

<sup>1</sup> Suharmiko. Anton and Martin Roestamy, “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Real Estate Berbasis Brosur,” *Jurnal Living Law* 8, no. 2 (2016), hlm. 104.

<sup>2</sup> Yuanita Puspitasari, “Penyimpangan Klausula Baku Yang Terdapat Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah,” *Notaire* 3, no. 2 (2020), hlm. 292.

kebutuhan rumah sebagai salah satu dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat”.

Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS) terbaru, jumlah penduduk di Indonesia kini telah mencapai sebanyak 278,69 juta jiwa pada pertengahan 2023. Angka tersebut naik 1,05% dari tahun sebelumnya. Pada pertengahan 2022, jumlah penduduk di Indonesia yang sebanyak 275,77 juta jiwa.<sup>3</sup> Kebutuhan akan perumahan dan pemukiman terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk yang semakin pesat. Hal ini mendorong masyarakat yang belum memiliki rumah berlomba menghubungi pihak pengembang (*developer*), meskipun rumah tersebut belum dibangun atau masih dalam tahap perencanaan. Begitu pula dengan developer atau pengembang yang saling berlomba dalam persaingannya untuk memenuhi permintaan konsumen.

Dalam kehidupan ekonomi masyarakat, faktanya bahwa manusia adalah makhluk sosial yang selalu membutuhkan orang lain. Contohnya, dimana ada penjual pasti ada pembeli, dimana ada kreditur pasti ada debitur, dan dimana ada pelaku usaha pasti ada konsumen.<sup>4</sup> Peranan konsumen dan pelaku usaha tentu berbeda, meskipun begitu keduanya terikat tidak dapat dilepaskan. Seiring dengan perkembangan ekonomi di Indonesia, diikuti pula dengan perkembangan transaksi bentuk transaksi dalam perjanjian. Dalam suatu perjanjian harus memenuhi syarat syahnya perjanjian, sebagaimana yang

---

<sup>3</sup> Badan Pusat Statistik, “Jumlah Penduduk Pertengahan Tahun (Ribuan Jiwa), 2021-2023,” 2023, <https://www.bps.go.id/indicator/12/1975/1/jumlah-penduduk-pertengahan-tahun.html>.

<sup>4</sup> Diah Wahyulina and Febry Chrisdanty, “Pengawasan Pencantuman Klausula Baku Oleh Bpsk Dan Ojk,” *Maksigama* 12, no. 2 (2018), hlm. 86.

tertuang dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Dua syarat yang pertama mewakili syarat subyektif, yang berhubungan dengan subyek dalam perjanjian, dan dua syarat yang terakhir berhubungan dengan syarat obyektif yang berkaitan dengan obyek perjanjian yang disepakati oleh para pihak dan akan dilaksanakan sebagai prestasi atau utang dari para pihak.<sup>5</sup>

Dengan terpenuhinya empat syarat syahnya perjanjian di atas, maka secara hukum mengikat bagi para pihak yang membuat perjanjian, Melalui perjanjian maka terciptalah suatu hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak yang membuat perjanjian. Oleh Karena itu diharapkan bukan hanya adanya pihak yang menang atau kalah namun lebih di upayakan dapat melahirkan kesepakatan antara pihak-pihak yang bersengketa dengan mufakat dirasakan dapat memenuhi keinginan para pihak tersebut (*win-win solution*).

Ketika terjadi perselisihan antara pelaku usaha dengan konsumen, biasanya yang dirugikan adalah pihak konsumen. Di samping itu ada juga konsumen licik yang memanfaatkan perselisihan untuk mendapat keuntungan dari pelaku usaha untuk dimintai ganti rugi. Dalam memenuhi kebutuhan perumahan tersebut kadang kala timbul permasalahan yang merugikan konsumen. Persoalan perlindungan konsumen merupakan masalah yang banyak mengundang perhatian oleh masyarakat konsumen, khususnya konsumen

---

<sup>5</sup> Kartini Muljadi Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 53.

perumahan yang sering dirugikan oleh pihak pengembang. Kadang kala tidak sesuai dengan jadwal penyerahannya, kualitas bahan bangunan serta sarana dan prasarana lingkungan yang dijanjikan pengembangan pada saat promosi penjualan rumah. Hampir di setiap wilayah di Indonesia mempunyai permasalahan yang sama, hanya kualitas dan kualifikasinya saja yang berbeda.

Perjanjian jual beli rumah mempergunakan formulir perjanjian standar. Perjanjian standar adalah perjanjian yang isinya ditentukan secara apriori oleh salah satu pihak yang mempunyai kedudukan (ekonomi, psikologis) lebih unggul dari lawannya, sehingga pihak lawan yang lemah mau tidak mau terikat perjanjian tersebut.<sup>6</sup> Sistem perjanjian jual beli yang menggunakan perjanjian standar dirasakan sangat merugikan konsumen. Di samping itu juga dicantumkan tentang klausa pengecualian secara sepihak oleh pengembang, misalnya memberikan denda kepada pembeli yang terlambat membayar angsuran, sedangkan bagi developer sendiri pengembang meniadakan tanggung jawab atas keterlambatan dalam penyerahan bangunan, membatasi waktu klaim atas keterlambatan dalam penyerahan bangunan, membatasi waktu klaim atas kondisi kualitas bangunan selama 100 hari sejak serah terima fisik bangunan rumah dan sebagainya.

Sebagai perjanjian standar, biasanya perjanjian jual beli tidak memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi konsumen perumahan karena dibuat secara sepihak oleh pengembang. Faktor subjektivitas atau

---

<sup>6</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia* (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993), hlm. 65–66.

kepentingan pengembang lebih dominan dimasukkan dalam perjanjian standar perumahan, kedudukan konsumen dan pengembang tidak seimbang. Posisi pengembang yang dominan ini membuka peluang untuk cenderung menyalahgunakan kedudukannya.

Atas kerugian yang ditimbulkan oleh pembeli, pengembang seolah-olah lepas tangan dan tidak mau bertanggung jawab. Dalam sebuah akta perjanjian jual beli, seorang pelaku usaha mempunyai kewajiban utama untuk:

1. Menyerahkan kebendaan yang dijualnya kepada pembeli;
2. Bertanggung jawab atas cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya termasuk segala kerugian yang diderita oleh pembeli sehubungan dengan tercapainya perjanjian jual beli sekadar itu telah dikeluarkan oleh pembeli. Jika ternyata bahwa penjual telah mengetahui adanya cacat itu, ia diwajibkan pula, selain tersebut di atas, untuk mengganti seluruh kerugian yang ditimbulkan oleh cacat tersebut;
3. Memenuhi segala apa yang menjadi kewajibannya sesuai dengan perjanjian, seperti janji-janji, jaminan-jaminan, dan sebagainya.<sup>7</sup>

Sengketa konsumen adalah suatu sengketa yang salah satu pihaknya haruslah konsumen. Sengketa dapat juga diartikan sebagai ketidakharmonisan yang terjadi antara pribadi-pribadi atau kelompok-kelompok yang mengadakan hubungan karena hak salah satu pihak ada yang dilanggar. UUPK mengatur hal ini dalam Pasal 45 Bab X (sepuluh). Dalam pasal 45 ayat (2) Undang-undang

---

<sup>7</sup> Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia Dengan Pembahasan Atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 102.

Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberi pilihan bagi pihak yang berselisih dapat menyelesaikan perselisihan melalui litigasi maupun non-litigasi.<sup>8</sup>

Penyelesaian sengketa konsumen melalui litigasi dapat diselesaikan di peradilan yang berada di lingkungan Peradilan Umum. Sedangkan penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan (non litigasi) dapat diselesaikan melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa konsumen yaitu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).<sup>9</sup> Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 15 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 350/MPP/Kep/12/2001, yaitu Setiap konsumen yang dirugikan dapat mengajukan permohonan penyelesaian sengketa konsumen kepada BPSK baik secara tertulis maupun lisan melalui sekretariat BPSK.<sup>10</sup> Dengan adanya BPSK diharapkan penyelesaian sengketa konsumen antara pelaku usaha dengan konsumen dapat dilakukan secara cepat, mudah dan murah.

Lembaga penyelesaian sengketa konsumen telah ada dan dibentuk oleh pemerintah dengan Keputusan Presiden Nomor 90 Tahun 2001 tentang Pembentukan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) pada pemerintah kota Medan, Palembang, Jakarta Pusat, Jakarta Barat, Bandung, Semarang, Yogyakarta, Surabaya, Malang dan Makassar. Tepatnya hanya pada

---

<sup>8</sup> “UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen”.

<sup>9</sup> Bustamar, “Sengketa Konsumen Dan Teknis Penyelesaiannya Pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (Bpsk),” *JURIS (Jurnal Ilmiah Syariah)* 14, no. 1 (2016), hlm. 39.

<sup>10</sup> Republik Indonesia, “Keputusan Menteri Perindustrian Dan Perdagangan RI Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 Tentang Pelaksanaan Tugas Dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen”, Pasal 15.

10 (sepuluh) kota pada awal pembentukan lembaga penyelesaian sengketa konsumen yang kemudian disebut dengan BPSK, yang berfungsi untuk membantu masyarakat dalam menyelesaikan sengketa konsumen antara konsumen dan pelaku usaha.

Pasal 52 Undang-Undang Perlindungan konsumen menjelaskan bahwa BPSK mempunyai tugas dan wewenang untuk memberikan pelayanan dalam berupa konsultasi, pengawasan, dan penyelesaian sengketa konsumen. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen selanjutnya disingkat (BPSK) merupakan badan yang dibentuk pemerintah pada daerah tingkat dua, bertugas untuk menyelesaikan sengketa konsumen di luar dari proses peradilan umum. Dalam menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha BPSK dapat melakukannya dengan 3 (tiga) cara penyelesaian sengketa sebagaimana yang dijelaskan pada Pasal 52 (a) Undang-Undang Nomor: 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi, yaitu :

“melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi”.

Mediasi, arbitrase dan konsiliasi juga dapat ditemukan dalam Undang-Undang Nomor: 30 Tahun 1999 pada Pasal 1 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Cara penyelesaian sengketa BPSK diatur lebih khusus dalam Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia NO : 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

Pemilihan metode penyelesaian sengketa ini harus atas kesepakatan pihak-pihak yang bersengketa. Apabila hubungan hukum antara pelaku usaha dan konsumen melalui sebuah perjanjian yang dalam perjanjian tersebut terdapat klausul-klausul penyelesaian sengketa maka yang dijadikan dasar pemilihan jalur penyelesaian sengketa konsumen tersebut adalah sesuai dengan apa yang dinyatakan dalam perjanjian tersebut. Hal ini dilakukan agar tidak mencederai asas-asas dalam perjanjian yaitu asas kepastian hukum dan *asas pacta sunt servanda*.<sup>11</sup>

Adapun pelanggaran hak-hak konsumen yang sering kali terjadi adalah ketidaksesuaian penawaran pengembang atau dari pihak penjual dengan kenyataannya. Pelanggaran tersebut antara lain berupa mutu bangunan di bawah standar, ukuran luas tanah tidak sesuai dan lain sebagainya. Selain pelanggaran hak-hak konsumen, dapat pula timbul pelanggaran yang lain yaitu mengenai pelanggaran hak-hak kolektif konsumen perumahan. Pelanggaran tersebut seperti tidak dibangunnya fasilitas sosial dan/atau fasilitas umum, sertifikasi tanah, rumah fiktif, banjir, dan soal kebenaran klaim atau informasi dalam iklan, brosur serta pameran perumahan.<sup>12</sup>

Hal tersebut memberikan dampak pada persentase atau jumlah kasus yang ditangani oleh BPSK Kab. Bandung. Berikut adalah jumlah kasus sengketa perumahan yang ditangani oleh BPSK Kab. Bandung pada tahun 2022 sampai tahun 2023.

---

<sup>11</sup> Wirawan B. Ilyas Arus Akbar Silondae, *Pokok- Pokok Hukum Bisnis* (Jakarta Selatan, 2011), hlm. 23.

<sup>12</sup> Hasil Wawancara penulis dengan Bapak Dedi Hidayat, anggota BPSK Kab. Bandung, pada hari Kamis, 9 November 2023 jam 11.30 WIB.



Tabel 1. Jumlah Kasus Perumahan di BPSK Kab. Bandung Tahun 2022-2023

No.	Tahun	Jumlah Kasus
1.	2022	18
2.	2023	12

Sumber : Data BPSK Kab. Bandung

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai penyelesaian sengketa perumahan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kab. Bandung. Selain itu, penyelesaian sengketa konsumen perumahan di BPSK Kab. Bandung jika dikaitkan dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, masih terdapat ketidaksesuaian. Maka penulis tertarik melakukan penelitian yang berjudul **“PENYELESAIAN SENGKETA PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH MELALUI BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN (BPSK) KAB. BANDUNG TAHUN 2022-2023”**

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka yang menjadi rumusan masalah pada penelitian ini adalah:

1. Bagaimana penyelesaian sengketa perjanjian jual beli rumah melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kab. Bandung ditinjau dengan UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen?
2. Bagaimana kendala dan upaya Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kab. Bandung dalam menyelesaikan sengketa perjanjian jual beli rumah?

3. Bagaimana akibat hukum dari adanya putusan sengketa perjanjian jual beli rumah yang dilakukan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kab. Bandung?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang diajukan maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui proses dan mekanisme penyelesaian sengketa perjanjian jual beli rumah melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kab. Bandung ditinjau dengan UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
2. Untuk mengetahui kendala dan upaya Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kab. Bandung dalam menyelesaikan sengketa perjanjian jual beli rumah.
3. Untuk mengetahui akibat hukum dari adanya putusan sengketa perjanjian jual beli rumah yang dilakukan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kab. Bandung.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Manfaat penelitian ini terdiri secara teoritis dan secara praktis sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan landasan teoritis bagi perkembangan kajian ilmu hukum, khususnya yang berkaitan dengan kajian tentang penyelesaian sengketa di BPSK khususnya sengketa perjanjian jual beli rumah.

## 2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan penegak hukum, terutama dalam penyelesaian sengketa konsumen di bidang perumahan, serta berharap membantu masyarakat yang mengalami sengketa konsumen khususnya penyelesaian sengketa perumahan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kab. Bandung, dan bagi pemerintah dapat mengambil kebijakan serta upaya penanggulangan mengenai permasalahan sengketa konsumen perumahan.

## E. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran ini sebagai landasan penelitian yang akan dilakukan dan sebagai bahan analisis, maka penyusun menggunakan beberapa teori sebagai berikut:

### 1. Teori Alternatif Penyelesaian Sengketa

Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR) adalah mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Adapun mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat berupa penyelesaian sengketa melalui mediasi, konsiliasi, negosiasi,

arbitrase.<sup>13</sup> Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) merupakan salah satu alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan.

Definisi lain yang lebih sempit dan akademis dikemukakan oleh Philip D. Bostwick yang menyatakan bahwa ADR merupakan serangkaian praktik dan teknik-teknik hukum yang ditujukan untuk:<sup>14</sup>

- a. Memungkinkan sengketa-sengketa hukum diselesaikan di luar pengadilan untuk keuntungan atau kebaikan para pihak yang bersengketa
- b. Mengurangi biaya atau keterlambatan kalau sengketa tersebut diselesaikan melalui litigasi konvensional
- c. Mencegah agar sengketa-sengketa hukum tidak di bawa ke pengadilan.

Penyelesaian sengketa alternatif merupakan suatu alternatif yang layak dipertimbangkan karena bercirikan *win-win solution*, penyelesaian konflik secara tuntas, sederhana, cepat, tidak birokratis, praktis dan murah. Dalam proses penyelesaian sengketa melalui APS, para pihak dapat menentukan sendiri secara bebas tentang prosedur, acara berperkara, lokasi dan dapat memantau prosesnya secara langsung. Para pihak dapat secara bebas mengambil keputusan atau menentukan apakah dalam proses penyelesaian ditemukan model/bentuk penyelesaian yang lebih

---

<sup>13</sup> Syafrida, "Alternatif Penyelesaian Sengketa Sebagai Solusi Mewujudkan Asas Pemeriksaan Perkara 'Sederhana, Waktu Singkat Dan Biaya Murah,'" *SALAM: Jurnal Sosial Dan Budaya Syar-I* 7, no. 4 (2020), hlm. 356.

<sup>14</sup> Eva Achjani Zulfa, *Keadilan Restoratif Di Indonesia* (Jakarta: Universitas Indonesia, 2009), hlm. 1.

menguntungkan kedua pihak sehingga langsung dapat menerapkan perdamaian.

Para ahli antropologi hukum mengemukakan pendapatnya tentang cara-cara penyelesaian sengketa yang terjadi dalam masyarakat, baik dalam masyarakat tradisional maupun modern. Frans Winarta dalam bukunya menguraikan pengertian masing-masing lembaga penyelesaian sengketa sebagai berikut:<sup>15</sup>

- a. Konsultasi adalah suatu tindakan yang bersifat “personal” antara suatu pihak tertentu (klien) dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan, dimana pihak konsultan memberikan pendapatnya kepada klien sesuai dengan keperluan dan kebutuhan kliennya.
- b. Negosiasi adalah negosiasi ialah proses tawar-menawar untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar dari permasalahan yang sedang dihadapi oleh kedua belah pihak.<sup>16</sup>
- c. Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.
- d. Konsiliasi merupakan Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi. Mediator berubah fungsi menjadi konsiliator. Dalam hal ini konsiliator

---

<sup>15</sup> Frans Hendra Winata, *Hukum Penyelesaian Sengketa* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 7–8.

<sup>16</sup> Susanti Adi Nugroho, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa* (Jakarta Selatan: Telaga Ilmu Indonesia, 2009), hlm. 21.

menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak. Jika para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi resolusi.<sup>17</sup>

- e. Penilaian ahli yaitu merupakan pendapat para ahli untuk suatu hal yang bersifat teknis dan sesuai dengan bidang keahliannya atau Penilaian ahli merupakan cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta pendapat atau penilaian ahli terhadap perselisihan yang sedang terjadi.<sup>18</sup>
- f. Arbitrase menurut Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 menjelaskan bahwa, “Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa”. Atau suatu kesepakatan berupa klausa arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa.

## 2. Teori Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata. Dalam konteks ini, perjanjian jual beli adalah suatu persetujuan di mana pihak penjual berjanji menyerahkan

---

<sup>17</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 233.

<sup>18</sup> Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 15.

sesuatu barang/benda kepada pembeli dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan menerima objek tersebut.<sup>19</sup>

Selanjutnya Volmar sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat mengatakan bahwa jual beli adalah pihak yang satu penjual (*verkopen*) mengikatkan dirinya kepada pihak lainnya pembeli (*loper*) untuk memindahtangankan suatu benda dalam eigendom dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang.<sup>20</sup>

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi:<sup>21</sup>

“Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Berdasarkan pasal 1474 KUHPerdata, kewajiban penjual yakni :

---

<sup>19</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 181.

<sup>20</sup> R.M Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian* (Bandung: Tarsito, 1996), hlm. 14.

<sup>21</sup> R Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 2.

- 1) Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
  - 2) Kewajiban penjual memberi pertanggungan atau jaminan (*vrijwaring*), bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apa pun, baik yang berupa tuntutan maupun pembedaan.
3. Teori Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) pada Pasal 1 angka 1 memuat bahwa “Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.”

#### Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen

Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa: "perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan, dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum". Kemudian terdapat penjelasan terhadap pasal tersebut, yaitu:<sup>22</sup>

- 1) Asas Manfaat; mengamanatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan ini harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.

---

<sup>22</sup> Sutarman Yodo Ahmadi Miru, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hal. 25–26.



- 2) Asas Keadilan; partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil.
- 3) Asas Keseimbangan; memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materiil ataupun spiritual.
- 4) Asas Keamanan dan Keselamatan Konsumen; memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan.
- 5) Asas Kepastian Hukum; baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.

Tujuan dari Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen adalah melindungi kepentingan konsumen, lebih lengkapnya Pasal 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyebutkan bahwa tujuan perlindungan konsumen adalah sebagai berikut:

- 1) Meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- 2) Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan/atau jasa;

- 3) Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- 4) Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
- 5) Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;
- 6) Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

## **F. Langkah-Langkah Penelitian**

### **1. Metode dan Pendekatan Penelitian**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif analitis, menurut Soerjono Soekanto dikatakan, bahwa: penelitian yang bersifat deskriptif-analitis, dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala tertentu. Maksudnya adalah untuk mempertegas hipotesis, agar dapat memperluas teori-teori lama, atau di dalam kerangka menyusun teori-teori lama, atau di dalam kerangka menyusun teori-teori baru. Dalam penelitian ini bersifat

deskriptif, ini bertujuan untuk memberikan data seteliti mungkin secara sistematis dan menyeluruh.<sup>23</sup>

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Penelitian empiris adalah penelitian berkarakteristik non-doktrinal yang dilakukan melalui penelitian lapangan. Dalam penelitian ini dikumpulkan data yang kemudian diolah sesuai dengan teknik analisis yang dipakai yang dituangkan dalam bentuk deskriptif guna memperoleh keadaan sebenarnya dari hukum sebagai kenyataan sosial.<sup>24</sup>

## 2. Jenis dan Sumber Data

### a. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data kualitatif. Jenis data kualitatif merupakan jenis data yang menggunakan kata-kata untuk menggambarkan, menjelaskan, dan menerangkan sebuah fakta dan fenomena yang telah diamati. Data kualitatif secara ringkas adalah data berbentuk uraian atau deskripsi.

### b. Sumber Data

Dalam penelitian ini data yang digunakan adalah data sekunder yang artinya data yang sebelumnya telah diolah oleh orang lain. Data sekunder ini antara lain: dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berbentuk laporan, buku harian dan lain-lain.<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Universitas Indonesia (UI Press), 2006), hlm. 10.

<sup>24</sup> Yati Nurhayati, Ifrani Ifrani, and M. Yasir Said, "Metodologi Normatif Dan Empiris Dalam Perspektif Ilmu Hukum," *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia* 2, no. 1 (2021): hlm. 3.

<sup>25</sup> Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, hlm. 12.

Data sekunder ini meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier:

1) Data Hukum

a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer yang digunakan antara lain:

- (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*)
- (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
- (3) Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
- (4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
- (5) Keputusan Presiden Nomor 90 Tahun 2001 tentang Pembentukan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) pada pemerintah kota Medan, Palembang, Jakarta Pusat, Jakarta Barat, Bandung, Semarang, Yogyakarta, Surabaya, Malang dan Makassar

(6) Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 72 Tahun 2020  
Tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen

(7) Kepmenperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 Tentang  
Pelaksanaan Tugas Dan Wewenang Badan Penyelesaian  
Sengketa Konsumen

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah sumber data yang mendukung data-data primer yang diteliti bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang berhubungan dengan hukum primer, seperti buku hukum, karya tulis ilmiah, penelitian, dan yang berkaitan dengan kasus yang akan diteliti.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier adalah sumber data yang membahas permasalahan dalam penelitian ini tetapi tidak ditemukan di sumber data primer dan sumber data sekunder melainkan dapat diperoleh dari artikel, surat kabar, majalah, dan bahan-bahan yang didapat dari internet.

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Kepustakaan

Pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan (*literature research*) yaitu memperoleh data yang bersumber dari

peraturan perundang-undangan, buku, arsip hasil penelitian, dan jurnal.<sup>26</sup>

b. Observasi

Observasi adalah proses untuk melihat, memperhatikan, mengamati, meninjau, dan mengawasi dengan teliti suatu objek tertentu untuk mendapat data yang valid dan informasi yang benar yang dibutuhkan suatu kegiatan, sebuah instansi untuk suatu kepentingan tertentu. Observasi dilakukan kepada pihak Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kab. Bandung.

c. Wawancara

Wawancara adalah proses tanya jawab dengan subjek penelitian, untuk mencari informasi yang diperlukan, dengan sumber-sumber yang akan diwawancarai. Wawancara yang dilakukan yaitu secara terbuka dengan mengajukan pertanyaan yang sudah disusun secara sistematis kepada pihak yang dibutuhkan. Teknik wawancara dalam penelitian ini dilakukan kepada pihak Badan Penyelesaian Sengketa Kab. Bandung.

4. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis data kualitatif. Analisis data kualitatif yaitu data yang dikumpulkan berupa jawaban atas pertanyaan penelitian yang akan diajukan terhadap masalah yang dirumuskan dan menjadi tujuan dengan

---

<sup>26</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 107.

menggunakan teknik analisis isi.<sup>27</sup> Pada penelitian ini data yang dihasilkan adalah data hasil studi kepustakaan dan penelitian lapangan mengenai penyelesaian sengketa jual beli rumah di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kab. Bandung.

## 5. Lokasi Penelitian

### a) Penelitian Keperpustakaan

- 1) Perpustakaan UIN Sunan Gunung Djati Bandung
- 2) Perpustakaan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Gunung Djati Bandung
- 3) Perpustakaan Nasional melalui aplikasi Ipusnas

### b) Penelitian Lapangan

- 1) Badan Penyelesaian Sengketa Kabupaten Bandung, Jln. R.A.A. Wiranata Kusuma No. 7 Baleendah, Kabupaten Bandung.

## G. Penelitian Terdahulu

No.	Judul, Peneliti, Tahun Terbit	Hasil	Novelti
1.	Penyelesaian Sengketa Kasus <i>Overmacht</i> Akibat Banjir Di Pusat Perbelanjaan Yang Mengakibatkan	BPSK Kota Bandung menyelesaikan sengketa berpedoman	Lokasi penelitian sebelumnya adalah BPSK Kota Bandung sedangkan dalam penelitian ini berlokasi

<sup>27</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurumetri* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2001), hlm. 10.

No.	Judul, Peneliti, Tahun Terbit	Hasil	Novelti
	<p>Kerusakan Kendaraan Konsumen Ditinjau Dari Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (Studi Kasus Terhadap Putusan Bpsk No. 015/G/Vi/2021/Bpsk.Bdg Di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (Bpsk) Kota Bandung), Muhamad Reza Firdaus, 2023</p>	<p>pada Undang-Undang dan Standard <i>Operating Procedure</i> (SOP).</p>	<p>di BPSK Kab. Bandung. Fokus penelitian sebelumnya adalah berfokus pada 1 kasus penyelesaian sengketa karena meneliti putusan BPSK. Sedangkan penelitian penulis fokus pada penyelesaian sengketa perjanjian jual beli rumah di BPSK Kab. Bandung pada tahun 2022-2023.</p>
2.	<p>Penyelesaian Sengketa Dalam Jual Beli Rumah Perumahan Dengan Mediasi Oleh Lembaga Pembinaan Dan Perlindungan Konsumen</p>	<p>Penyelesaian sengketa konsumen di LP2K Kota Semarang ditemukan</p>	<p>Lokasi penelitian sebelumnya adalah Lembaga Pembinaan Dan Perlindungan Konsumen (Lp2k) Kota Semarang</p>



No.	Judul, Peneliti, Tahun Terbit	Hasil	Novelti
	(Lp2k) Kota Semarang, Yusinda Eka Siwi, 2021	bahwa penyelesaian dilakukan dengan upaya mediasi, yaitu dengan proses mediasi atau musyawarah, dalam permasalahan yang timbul di tengah masyarakat.	sedangkan dalam penelitian ini yang menjadi objeknya adalah BPSK Kab. Bandung. Fokus penelitian sebelumnya adalah penyelesaian sengketa jual beli rumah dengan mediasi, sedangkan fokus penelitian ini adalah penyelesaian sengketa jual beli rumah dengan mediasi, konsiliasi dan arbitrase yang ada di BPSK.
3.	Penyelesaian Sengketa Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Silinder Head/Dexel	konsumen merasa dirugikan atas tidak adanya	Lokasi penelitian terdahulu BSPK Kota Padang, sedangkan lokasi penelitian

No.	Judul, Peneliti, Tahun Terbit	Hasil	Novelti
	Mobil Di BPSK Kota Padang (Studi Kasus No.: 053/P3k/VIII/ 2015), Eva Yani, 2018	tanggung jawab lanjut pelaku usaha terhadap pembelian barang Silinder Head/Dexel Mobil. Penyelesaian sengketa konsumen dalam Perkara Nomor 053/P3K/VIII/2015 di BPSK Kota Padang diselesaikan dengan arbitrase.	penulis adalah BPSK Kab. Bandung. Dan penelitian terdahulu fokus penyelesaian sengketa konsumen jual beli Silinder Head/Dexel Mobil sedangkan penelitian penulis fokus pada penyelesaian sengketa perjanjian jual beli rumah. Di penelitian terdahulu hanya fokus pada 1 kasus sengketa karena meneliti putusan BPSK. Sedangkan penelitian penulis fokus pada penyelesaian sengketa perjanjian jual beli rumah di BPSK Kab.

No.	Judul, Peneliti, Tahun Terbit	Hasil	Novelti
			Bandung pada tahun 2022-2023.
4.	<p>Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen (Studi Kasus: Pengaduan Para Pembeli Perumahan BII Residence Ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Provinsi DKI Jakarta), Rohini Priyalatha, 2008</p>	<p>Terjadi pelanggaran hak dan kewajiban yang dilakukan pelaku usaha/<i>developer</i> terhadap pembeli, sanksi administratif dan sanksi pidana berdasarkan UUPK belum dapat diberlakukan terhadap pelaku usaha, para pembeli dapat mengajukan</p>	<p>Fokus penelitian sebelumnya adalah perlindungan hukum terhadap konsumen dalam 1 studi kasus di BPSK DKI Jakarta. Sedangkan fokus penelitian penulis adalah penyelesaian sengketa jual beli rumah pada tahun 2022-2023 di BPSK Kab. Bandung.</p>

No.	Judul, Peneliti, Tahun Terbit	Hasil	Novelti
		gugatan wanprestasi atau gugatan baru ke pengadilan negeri jika akta perdamaian tidak dilaksanakan oleh pelaku usaha.	

Dari tabel di atas, dapat disimpulkan bahwa terdapat beberapa perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang, penelitian terdahulu mengkaji beberapa hal yang berbeda dengan hasil kajian penelitian sekarang, seperti penyelesaian sengketa kasus overmacht akibat banjir, penyelesaian sengketa konsumen dalam perjanjian jual beli Silinder Head/Dexel Mobil, dan studi kasus penyelesaian sengketa konsumen pengaduan para pembeli perumahan. Di dalam penelitian sekarang, penulis akan mengkaji dan membahas lebih detail lagi yakni mengenai penyelesaian sengketa perjanjian jual beli rumah melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

Perbedaan selanjutnya, penelitian ini juga menggunakan metode pendekatan penelitian yang berbeda dengan penelitian terdahulu. Terdapat penelitian terdahulu yang menggunakan metode pendekatan penelitian secara yuridis normatif, yakni penelitian yang ditulis oleh Rohini Priyalatha. Sedangkan metode pendekatan penelitian yang penulis gunakan pada penelitian sekarang ialah metode pendekatan penelitian secara yuridis empiris yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya dalam masyarakat.

Perbedaan yang terakhir yakni pada lokasi penelitian. Penelitian ini dilakukan di beberapa tempat yang berbeda dengan penelitian terdahulu. Penelitian terdahulu melakukan penelitian di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bandung, Lembaga Pembinaan dan Perlindungan Konsumen Kota Semarang, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Padang, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi DKI Jakarta. Sedangkan penelitian sekarang melakukan penelitian di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kab. Bandung.