

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM  
PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH PERTOKOAN (RUKO) SUDIRMAN  
SQUARE DI KABUPATEN KUDUS**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas

Dalam menyelesaikan Sarjana Strata Satu (S1)

Ilmu Hukum dengan Kekhususan

**HUKUM PERDATA**



Oleh :

**FRIDAY DESMERALDA SAILIN NICHLAH**

**2018-20-045**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MURIA KUDUS**

**TAHUN AKADEMIK 2022/2023**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM  
PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH PERTOKOAN (RUKO) SUDIRMAN  
SQUARE DI KABUPATEN KUDUS**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas

Dalam menyelesaikan Sarjana Strata Satu (S1)

Ilmu Hukum dengan Kekhususan

**HUKUM PERDATA**

Oleh :

**FRIDAY DESMERALDA SAILIN NICHLAH**

2018-20-045


Kudus, 15 Februari 2023

Disetujui :

Pembimbing I,

Pembimbing II,

  
Dwiyana Achmad Hartanto, SH., S.H., MH

  
Wahyu Edly Amrulloh, SH., MH

Mengetahui :

Dekan Fakultas Hukum UMK



  
Dr. Hidayatullah, SH., M.Hum

## PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : FRIDAY DESMERALDA SAILIN NICHLAH

Nim : 201820045

Alamat : Ds. Langgardalem RT 02 RW 02, Kota, Kudus

Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN  
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH  
PERTOKOAN (RUKO) SUDIRMAN SQUARE DI  
KABUPATEN KUDUS

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Dosen Pembimbing.
2. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan sumber aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka
3. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena skripsi ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Universitas Muria Kudus.

Kudus, 15 Februari 2023

Yang membuat pernyataan



METERAI  
TEMPEL  
10000  
3C7A0K24244360

FRIDAY DESMERALDA SAILIN NICHLAH

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Kepada ALLAH SWT

*Yang telah memberikan Nikmat dan Kelancaran tiada henti*

“ALLAH SWT akan mengangkat derajat orang-orang yang beriman dan orang-orang yang berilmu pengetahuan”

(Qs. Al-Mujadalah, ayat 11)

“Tidak ada kebaikan dalam ibadah tanpa ilmu“

(Sunan Ad-Darimi no 306)

Untuk orang-orang yang selalu mendoakan saya dan mendukung saya dengan penuh kasih sayang maka dengan rasa syukur saya persembahkan untuk :

1. Bapak Ibu tercinta, Bapak Didik Junaidi dan Ibu Rustiani
2. Kakak dan Adik saya tersayang, Kakak Yodania Desande Moresta, Kakak Latif Yudha, Kakak Herman Faelani, Kakak Friday Sefrianin Nantasia dan Adik Febyola Sweet Sanday
3. Keponakan tersayang, Axcel Rainand Mufazzal dan Andra Daniyal Mufazzal
4. Calon Suami terkasih, Rama Jati Mucharom
5. Sahabat-sahabat saya semua
6. Almamater saya, Universitas Muria Kudus

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan rasa syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, maka saya dapat menyelesaikan skripsi dengan judul PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH PERTOKOAN (RUKO) SUDIRMAN SQUARE DI KABUPATEN KUDUS. Skripsi ini disusun untuk melengkapi tugas dan memenuhi persyaratan guna menyelesaikan Studi Program Strata Satu (S1) Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.

Dalam penyusunan skripsi ini melibatkan berbagai pihak, maka untuk itu penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Hidayatullah S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.
2. Bapak Dwiyana Achmad Hartanto S.H., S.H.I., M.H selaku Dosen Pembimbing I, yang membimbing secara langsung sejak persiapan sampai akhir penulisan.
3. Bapak Wahyu Edy Amrulloh S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing II, Sehingga penulisan Skripsi ini tersusun.
4. Ibu Arliska selaku Staff Notaris Dyah Rahmawati.
5. Bapak Edy Handono dan Herman Faelani selaku Pembeli Ruko Sudirman Square di Kabupaten Kudus.
6. Bapak Budi Santoso selaku Penjual Ruko Sudirman Square di Kabupaten Kudus.
7. Kedua Orang Tua, Bapak Didik Junaidi dan Ibu Rustiani yang telah menjadi orang tua yang terhebat, yang selalu memberikan *support*, nasehat, cinta, perhatian dan kasih sayang serta doa disetiap saat yang tentu tidak akan bisa penulis balas.
8. Kakak dan Adik, Mas Latif Yudha, Mas Herman Faelani, Kak Yodania Desande Moresta, Kak Friday Sefrianin Nantasia dan Adik Febyola Sweet Sanday, yang telah menjadi *support system* penulis selama ini baik secara moril maupun materiil.
9. Keponakan, Axcel Rainand Mufazzal dan Andra Daniyal Mufazzal.
10. Calon Suami dan Ibu Mertua, Mas Rama Jati Mucharom dan Ibu RR. Siti Rokhayati
11. Sahabat Tercinta, Aris Tiani, Muchida Ade, Iqbal Luqman dan Adhitya Cipta yang selalu menjadi tempat mengadu keluh dan kesah penulis dan menjadi sahabat terbaik yang *mensupport* dalam keadaan suka maupun duka selama ini.

12. Rekan seperjuangan Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus Angkatan 2018, khususnya kelas A dan C, yang telah menjadi bagian sejarah melewati hari-hari suka maupun duka selama perkuliahan berlangsung.
13. Pihak-pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu

Mengingat skripsi ini masih banyak kekurangan-kekurangan dan jauh dari sempurna, maka segala kritik dan saran yang positif penulis akan terima dengan senang hati.

Akhirnya, semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis dan para pembaca pada umumnya.



Kudus, 15 Februari 2023

FRIDAY DESMERALDA SAILIN NICHLAH

## ABSTRAK SKRIPSI

Skripsi yang berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH PERTOKOAN (RUKO) SUDIRMAN SQUARE DI KABUPATEN KUDUS” ini secara umum untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan perjanjian jual beli Ruko Sudirman Square di Kabupaten Kudus, dan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap konsumen (pembeli) dalam perjanjian jual beli Ruko Sudirman Square di Kabupaten Kudus

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Dalam hal teknik pengumpulan data, penulis menggunakan data primer dan data sekunder. Setelah data diperoleh, maka disusun secara sistematis dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif, sehingga diperoleh kejelasan mengenai permasalahan yang dibahas dan selanjutnya disusun sebagai skripsi yang bersifat ilmiah.

Dari hasil penelitian dapat ditunjukkan bahwa Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Ruko Sudirman Square di Blok B 19 dan B 20, Penjual tidak memberikan informasi yang sebenarnya terkait status ruko tersebut sesuai yang diatur pada Pasal 4 huruf c UUPK yang mana membuat Pembeli merasa dirugikan sehingga menganggap Penjual telah melakukan wanprestasi sesuai yang diatur pada Pasal 1238 KUH Perdata yang mana Penjual telah melaksanakan perjanjian tetapi tidak seperti yang diperjanjikannya dan Penjual melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Dalam tinjauan KUH Perdata, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ruko Sudirman Square di Kabupaten Kudus secara sah telah memenuhi KUH Perdata Pasal 1320 KUH Perdata serta Pasal 1875 dan Pasal 1867 KUH Perdata. Pada hal ini agar Penjual tidak dapat melakukan wanprestasi kepada Pembeli sesuai dengan yang diatur pada Pasal 1238 KUH Perdata. Pembeli harus mendapatkan perlindungan hukum dari Undang-undang dan peraturan Negara yang ditegaskan Pasal 1875 dan Pasal 1867 serta Pasal 1516 KUH Perdata yang menjelaskan terkait alasan suatu kekhawatiran Pembeli terhadap Penjual yang dalam penguasaannya diganggu.

Dalam tinjauan Undang-undang Perlindungan Konsumen, Penjual yang melanggar Asas Kepastian Hukum dengan tidak mengindahkan dan melaksanakan PPJB yang tercantum dalam Pasal 2, Pasal 7 huruf a UUPK, Pasal 7 huruf b, dan Pasal 9 huruf k UUPK maka Pembeli berhak untuk mendapat perlindungan hukum dengan menerangkan terkait hak dan kewajiban Pembeli sesuai pada peraturan Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

**KATA KUNCI :** *Perlindungan Hukum, Konsumen, Jual Beli, Rumah Pertokoan*

## **THESIS ABSTRACT**

*The thesis entitled "LEGAL PROTECTION OF CONSUMERS IN THE SUDIRMAN SQUARE SHOP HOUSE (RUKO) SALE IN KUDUS REGENCY" in general is to identify and analyze the implementation of the sale and purchase agreements for Sudirman Square shophouses in Kudus Regency, and to determine legal protection for consumers (buyers) ) in the sale and purchase agreement for the Sudirman Square Ruko in Kudus Regency.*

*The approach method used in this research is empirical juridical. In terms of data collection techniques, the authors use primary data and secondary data. After the data is obtained, it is arranged systematically and then analyzed qualitatively, so that clarity is obtained regarding the issues discussed and then compiled as a scientific thesis.*

*From the results of the study it can be shown that the Implementation of the Sale and Purchase Agreement for the Sudirman Square Ruko in Block B 19 and B 20, the Seller did not provide actual information regarding the status of the shophouse as stipulated in Article 4 letter c UUPK which made the Buyer feel disadvantaged so that the Seller thought he had default according to Article 1238 of the Civil Code where the seller has implemented the agreement but not as promised and the seller does something that according to the agreement he is not allowed to do.*

*In a review of the Civil Code, the Sale and Purchase Contract Agreement for the Sudirman Square Ruko in Kudus Regency has legally complied with the Civil Code Article 1320 of the Civil Code as well as Articles 1875 and Article 1867 of the Civil Code. In this case, the seller cannot default on the buyer in accordance with what is regulated in Article 1238 of the Civil Code. Buyers must get legal protection from laws and state regulations that are emphasized in Article 1875 and Article 1867 as well as Article 1516 of the Civil Code which explains the reasons for a buyer's concern for the seller who is being disturbed in his control.*

*In reviewing the Consumer Protection Act, sellers who violate the Principle of Legal Certainty by not heeding and implementing the PPJB listed in Article 2, Article 7 letter a UUPK, Article 7 letter b, and Article 9 letter k UUPK, the buyer has the right to receive legal protection by explaining the rights and obligations of the Buyer in accordance with the provisions of the Consumer Protection Act.*

**KEY WORDS :** *Legal Protection, Consumers, Buying and Selling, Shop Houses*

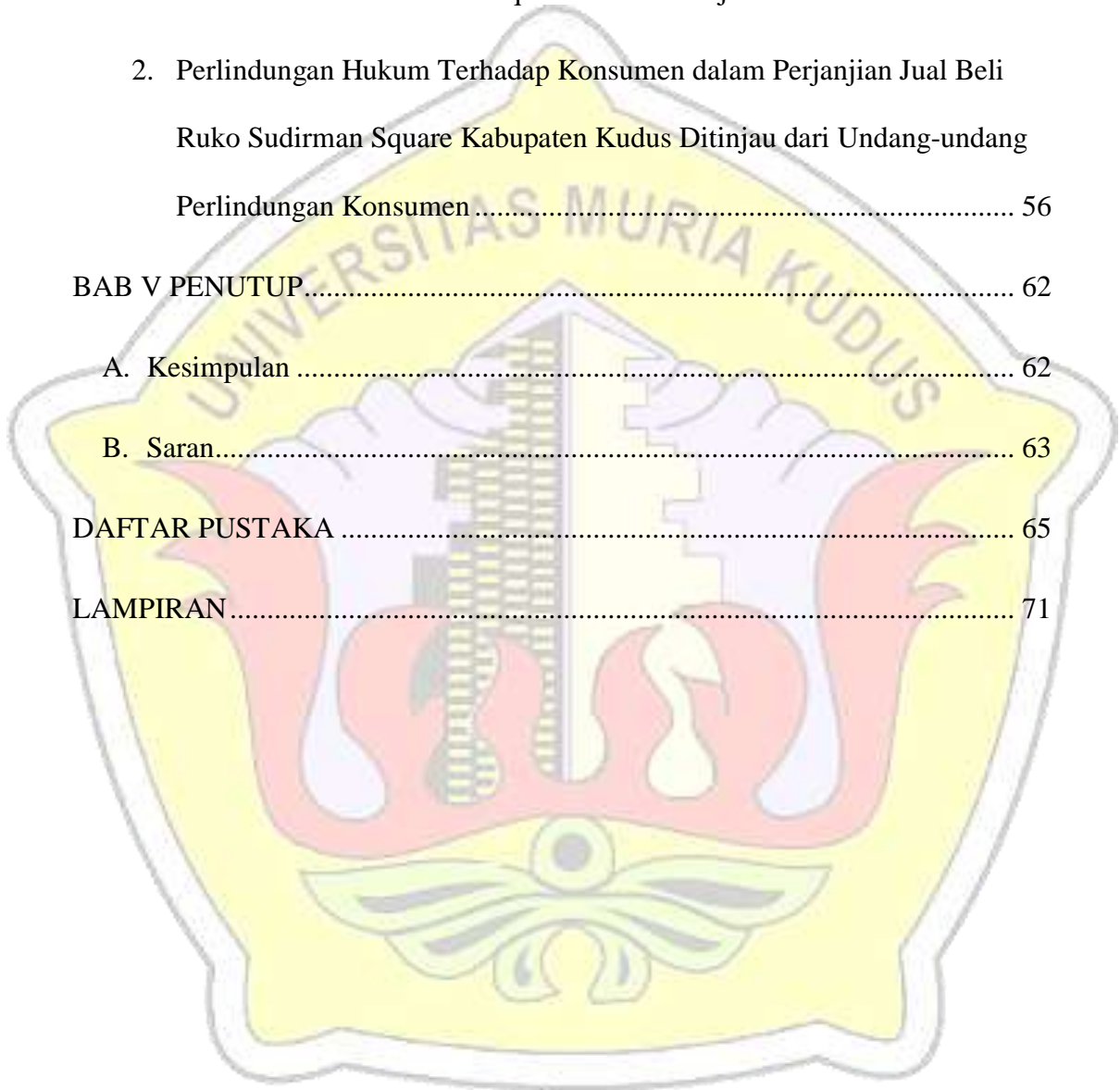


## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRAK SKRIPSI .....	vii
THESIS ABSTRACT .....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Kegunaan Penelitian.....	10
E. Sistematika Penulisan.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
A. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum .....	13
1. Pengertian dan Tujuan Perlindungan Hukum .....	13
2. Pengertian Perlindungan Hukum Konsumen .....	14

3. Tujuan Perlindungan Hukum Konsumen.....	15
B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian .....	16
1. Pengertian Perjanjian .....	16
2. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian.....	17
3. Unsur-Unsur Perjanjian.....	20
4. Asas-Asas Perjanjian.....	21
C. Tinjauan Umum tentang Jual Beli.....	22
1. Pengertian Jual Beli.....	22
2. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Jual-Beli.....	23
D. Tinjauan Umum tentang Rumah Pertokoan (Ruko).....	27
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>29</b>
A. Metode Pendekatan .....	29
B. Spesifikasi Penelitian .....	30
C. Metode Penentuan Sampel.....	30
D. Metode Pengumpulan Data.....	31
E. Metode Pengolahan dan Penyajian Data.....	32
F. Metode Analisis Data.....	33
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>34</b>
A. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Ruko Sudirman Square di Kudus.....	34

B. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen (Pembeli) dalam Perjanjian Jual Beli Ruko Sudirman Square di Kabupaten Kudus .....	46
1. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ruko Sudirman Square Kudus ditinjau dari KUHPperdata .....	46
2. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Ruko Sudirman Square Kabupaten Kudus Ditinjau dari Undang-undang Perlindungan Konsumen .....	56
BAB V PENUTUP .....	62
A. Kesimpulan .....	62
B. Saran .....	63
DAFTAR PUSTAKA .....	65
LAMPIRAN .....	71



## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Pembayaran Pembeli 1 Ruko Sudirman Square.....53

Tabel 2. Pembayaran Pembeli 2 Ruko Sudirman Square.....53

