

Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Oleh Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli Villa Vimala Hils Pada Pt Putra Adhi Prima

¹Sekar Fuad Maharany, ²Noviriska, ³Esther Masri
¹Universitas Bhayangkara Jakarta Raya
Email: sekarfuadmaharany123@gmail.com

Received: 7 Marh 2026

Reviewed: 21 Jun 2026

Published: 30 Jun 2026

Abstract

The unlawful act in the Vimala Hills Villa sale and purchase case, where consumers were harmed by misleading brochures and models, violated the Civil Code and the Consumer Protection Law, demonstrating the importance of consumer protection, legal certainty, and increased awareness and caution in property transactions.

This study aims to determine the unlawful acts and elements of unlawful acts committed in the sale and purchase transaction of Villa Vimala Hils according to the Civil Code. This study uses a normative juridical research method through a statutory approach and a conceptual approach, the technique of collecting materials is carried out using library techniques using analytical descriptive to examine the legal materials obtained.

The research findings show that although the law provides guidelines regarding unlawful acts and their elements, its implementation faces several obstacles, particularly in terms of fair redress and stricter regulations. This research also identifies the forms and elements of unlawful acts, as well as solutions to prevent future unlawful acts. Therefore, this research contributes to the understanding of unlawful acts disputes in Indonesia.

Keywords: *Unlawful Acts, Consumers, Villa Sale and Purchase*

Abstrak

Perbuatan melawan hukum dalam kasus jual beli Villa Vimala Hills, ketika konsumen dirugikan karena brosur dan maket yang menyesatkan. Pelanggaran ini melanggar KUHPerdota dan UUPK, menunjukkan pentingnya perlindungan konsumen, kepastian hukum, serta peningkatan kesadaran dan kehati-hatian dalam transaksi properti.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perbuatan melawan hukum dan unsur-unsur perbuatan melawan yang dilakukan pada transaksi jual beli Villa Vimala Hils menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang melalui pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, teknik pengumpulan bahan dilakukan dengan teknik kepustakaan dengan menggunakan deskriptif analitis untuk mengkaji bahan hukum yang didapatkan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun undang-undang memberikan pedoman mengenai perbuatan melawan hukum beserta unsur-unsurnya, akan tetapi dalam penerapannya mengalami beberapa kendala, terutama dalam hal pemulihan yang adil dan regulasi yang lebih ketat. Penelitian

ini juga mengidentifikasi mengenai bentuk dan unsur perbuatan melawan hukum, hingga solusi untuk mencegah terjadinya perbuatan melawan hukum dimasa yang akan datang. Dengan demikian, penelitian ini memberikan kontribusi mengenai pemahaman dalam sengketa perbuatan melawan hukum di Indonesia.

Kata kunci: Perbuatan Melawan Hukum, Konsumen, Jual Beli Villa

PENDAHULUAN

Perbuatan yang melawan hukum bisa terjadi dalam interaksi antar manusia. Pasal 28 D Ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 berbunyi “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”.¹ Sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 28 D Ayat (1) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 menyatakan bahwa negara Indonesia memiliki hak untuk diakui sebagai subjek hukum, mendapatkan perlindungan hukum terhadap tindakan yang melanggar hak-hak seseorang.

Di Indonesia, prinsip kebebasan berkontrak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menegaskan bahwa setiap individu memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian, asalkan tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan norma kesusilaan. Namun dilapangan, pelanggaran kontrak sering terjadi dan menyebabkan masalah hukum yang kompleks.

Dalam konteks hukum, tindakan ini dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Perbuatan melawan hukum adalah konsep dasar dalam hukum perdata yang merujuk pada tindakan seseorang yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain, yang selanjutnya menciptakan kewajiban bagi pelaku untuk memberikan ganti rugi sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata. Pasal tersebut menyatakan bahwa “setiap tindakan yang melanggar hukum dan mengakibatkan kerugian bagi orang lain, mengharuskan pihak yang bersalah untuk memberikan ganti rugi”. Dengan demikian, pelanggaran kontrak tidak hanya berdampak pada hubungan antara pihak-pihak yang terlibat, tetapi juga menimbulkan konsekuensi hukum yang lebih luas.²

Salah satu faktor utama terjadinya perbuatan melawan hukum (PMH) dalam kontrak adalah ketika salah satu pihak melakukan tindakan yang melanggar hukum di luar kesepakatan kontrak. Banyak orang beranggapan bahwa melakukan sesuatu yang tidak memenuhi syarat PMH tetapi bertentangan dengan undang-undang tidak akan menimbulkan kerugian bagi pihak yang tidak terlibat dalam kontrak. Hal ini dapat menyebabkan sengketa hukum yang jika tidak ditangani dengan baik, dapat berujung pada konflik berkepanjangan yang merugikan kedua belah pihak.³

Perbuatan melawan hukum menjadi penting, karena pihak yang dirugikan berhak mengajukan klaim untuk mendapatkan ganti rugi atas kerugian akibat pelanggaran kontrak. Memahami konsep perbuatan melawan hukum dalam kasus pelanggaran kontrak sangatlah

¹ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28 D Ayat (1).

² Badri, S. Handayani,P., & Rizki T.A, "Ganti Rugi Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi Dalam Sistem Hukum Perdata", *Jurnal USM Law Review*, Vol. 7 No. 2, 2024, hlm. 978.

³ Simamora, F., Sinurat, S., & Manuain, O.G. "Kajian Yuridis Pertanggungjawaban Pidana Pelaksanaan Kontrak Kerja Konstruksi Jalan Yang Berimplikasi Pada Tindak Pidana Korupsi", *Jurnal Indonesia Sosial Teknologi*, Vol. 4 No. 5, 2023, hlm. 582.

penting. Aspek yuridis di sini mencakup penilaian terhadap kesalahan atau kelalaian pihak yang melanggar, serta hubungan sebab-akibat antara pelanggaran dan kerugian yang dialami pihak lain. Dalam praktiknya, pengadilan seringkali menangani kasus-kasus yang berkaitan dengan pelanggaran kontrak dan perbuatan melawan hukum, yang memerlukan analisis mendalam mengenai fakta-fakta dan penerapan norma hukum yang tepat. Oleh karena itu, pemahaman mengenai konsep perbuatan melawan hukum ini sangat penting untuk menilai seberapa jauh tindakan pelanggaran kontrak dapat dikategorikan sebagai PMH dalam sistem hukum di Indonesia.⁴

Pelanggaran kontrak dalam hukum perdata di Indonesia sering kali dianggap sebagai wanprestasi, yaitu ketidakpatuhan terhadap perjanjian yang telah disetujui oleh para pihak. Namun, ada kondisi tertentu di mana pelanggaran kontrak dapat dikategorikan PMH, sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Pasal ini menyatakan bahwa setiap tindakan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian bagi orang lain mengharuskan pelaku untuk memberikan ganti rugi. Dalam konteks pelanggaran kontrak, PMH terjadi ketika tindakan yang dilakukan tidak hanya melanggar perjanjian, tetapi juga melanggar norma hukum yang berlaku, baik yang tertulis maupun yang tidak.

Di Indonesia, berbagai kasus pelanggaran kontrak telah menarik perhatian dalam bidang hukum. Contohnya, sengketa antara pembeli, penyewa dan pemilik properti, maupun antara penyedia jasa dan pengguna jasa, seringkali berujung pada tuntutan hukum yang melibatkan prinsip perbuatan melawan hukum.

Manusia dalam kesehariannya sebagai makhluk sosial yang tidak luput dari berbagai kebutuhan. Kebutuhan tingkatannya pun berbeda-beda. Salah satunya kebutuhan hunian atau rumah sebagai kebutuhan dasar bagi manusia. Dalam konteks perjanjian jual beli, sering kali terjadi tidak setaraan kekuatan antara pihak penjual (pengembang atau perusahaan properti) dan konsumen. Para pihak harus membuat perjanjian kontrak karena salah satu bentuk dasar dari hubungan hukum di masyarakat, di mana setiap untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Kontrak, baik dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis memainkan peran penting dalam kegiatan ekonomi dan sosial, memfasilitasi transaksi serta memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat. Adanya praktik jual beli rumah yang masih dalam tahapan pembangunan atau tahap perencanaan yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu kesepakatan kedua belah pihak antara konsumen dan pelaku usaha untuk melaksanakan perjanjian atau prestasi masing-masing di kemudian harinya yaitu pelaksanaan Akta Jual Beli (AJB) yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila bangunan telah layak huni dan bersertifikat.⁵ Dengan adanya PPJB ini maka terjadi pengikatan antara penjual dan pembeli supaya memudahkan transaksi jual beli properti termasuk properti villa. Berbeda dengan AJB setelah semua syarat PPJB dipenuhi AJB dibuat untuk perpindahan hak kepemilikan.

⁴ Mulyaningsih, T., & Ramadhani, D. A. "Perbuatan Melawan Hukum Franchisor dalam Pemberian Waralaba Kepada Franchisee", *In National Conference on Law Studies (NCOLS)*, Vol. 5, No. 1, 2023, hlm. 449.

⁵ Yusuf Sofhir, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Bandung: Citra Aditya Bakti 2009, hlm. 96.

Dalam berbagai kasus jika dilihat konsumen merupakan pihak yang sering dirugikan dalam hubungan tersebut. Karena bagaimanapun kebutuhan konsumen terhadap barang atau jasa biasanya lebih besar dan lebih mendesak dari kebutuhan pelaku usaha atas imbalannya. Dalam keadaan seperti ini sering terjadi pelaku usaha memanfaatkan dengan memberikan informasi yang tidak benar terhadap suatu barang.

Banyak kasus menyebabkan konsumen mengalami kerugian. Salah satu kasus yang akan dianalisis adalah kasus mengenai produk tidak sesuai. Karena tidak sesuai tentunya pihak konsumen merasa dirugikan, salah satu hak konsumen adalah untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur lalu tidak diskriminatif, karena pelaku usaha tidak baik dalam menjalankan kegiatan usahanya.

Maka dari itu Indonesia membuat berbagai macam kebijakan dalam bentuk peraturan perundang-undang yang berguna untuk meminimalisir kerugian dari pihak konsumen sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, undang-undang ini dibuat untuk melindungi konsumen dari kerugian ketika objek yang susah dijanjikan akan tetapi terdapat ketidaksesuaian dengan yang di perjanjikan sebagaimana putusan yang akan dianalisis.

Adapun Pasal yang mengatur lebih jelasnya yaitu dalam Pasal 8 Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang mengatur larangan bagi pelaku usaha untuk memperdagangkan barang dan jasa yang tidak sesuai dengan informasi yang diberikan. Sebagai contoh, Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 57/Pdt.G/2021/PN Cbi. Putusan ini berkaitan dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan para tergugat karena menjual produk tidak sesuai kepada penggugat.

Dalam rangka meningkatkan derajat dan posisi konsumen, perlu ditingkatkan kesadaran, pengetahuan, kepedulian, kemampuan, dan kemandirian konsumen agar mereka mampu melindungi diri sendiri serta mengembangkan perilaku usaha yang bertanggung jawab. Dalam konteks ini, diutarakan bahwa adanya kebutuhan untuk memiliki peraturan perundang-undangan yang mengatur hubungan antara konsumen dengan pelaku usaha.⁶

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian yuridis normatif yang merupakan pendekatan obyek penelitian melalui penelitian terhadap aturan yang ada serta dikaitkan pada topik skripsi ini, yang selanjutnya mengacu pada permasalahan yang ada. Metode yang digunakan pada studi penelitian ini adalah analisis dokumen yang bersumber pada hukum seperti undang-undang, peraturan, keputusan pengadilan, kontrak, teori hukum dan pandangan ahli digunakan untuk menjelaskan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Adapun pendekatan yang digunakan dalam melakukan penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Serta terdapat sumber bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan bahan penelitian menggunakan penelitian kepustakaan hukum dan metode analisis bahan yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif.

⁶ Dwi Atmoko dan Noviriska, *Hukum Bisnis Di Indonesia*, Malang: PT Literasi Nusantara Abadi Grup, 2024, hlm. 57.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Dalam Transaksi Jual Beli Villa Vimala Hills Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Menurut R. Wirjono Prodjodikoro mengartikan kata *onrechtmatigedaad* sebagai perbuatan melanggar hukum. Menurutnya perkataan “perbuatan” dalam rangkaian kata-kata “perbuatan melanggar hukum” dapat diartikan positif melainkan juga negatif, yaitu meliputi juga hal yang orang dengan berdiam diri saja dapat dikatakan melanggar hukum karena menurut hukum seharusnya orang itu bertindak. Perbuatan negatif yang dimaksudkan bersifat “aktif yaitu orang yang diam saja, baru dapat dikatakan melakukan perbuatan hukum, kalau ia sadar, bahwa ia dengan diam saja adalah melanggar hukum. Maka yang bergerak bukan rubuhnya seseorang itu, melainkan pikiran dan perasaannya. Jadi unsur bergerak dari pengertian “perbuatan” kina pun ada. Perkataan “melanggar” dalam rangkaian kata-kata “perbuatan melanggar hukum” yang dimaksud bersifat aktif, maka menurut R. Wirjono Prodjodikoro perkataan yang paling tepat untuk menerjemahkan *onrechtmatigedaad* adalah perbuatan melanggar hukum karena istilah perbuatan melanggar hukum menurut R. Wirjono Prodjodikoro ditujukan kepada hukum yang pada umumnya berlaku di Indonesia dan yang sebagian besar merupakan hukum adat.⁷

Adapun yang dimaksud sebagai perbuatan melawan hukum dijelaskan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”.

Adapun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penjual terhadap konsumen pada Transaksi Jual Beli Villa Vimala Hills di mana Penjual yaitu PT. PUTRA ADHI PRIMA melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Pembeli yaitu Ir. JOHANDI AKMAN di mana pembeli mengalami kerugian akibat tindakan yang dilakukan oleh penjual di mana penjual melakukan penjualan dengan informasi yang tidak sesuai sehingga pembeli menjadi tertarik untuk membeli Villa tersebut.

1. Bentuk Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Penjual Terhadap Konsumen Pada Transaksi Jual Beli Vila Vimala Hills

Perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merujuk pada tindakan yang melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, atau melanggar asas kepatutan, kebiasaan, dan kesusilaan dalam masyarakat, yang menyebabkan kerugian bagi orang lain. Perbuatan melawan hukum mencakup berbagai bentuk tindakan seperti tindakan yang dilakukan secara sengaja (*dolus*) maupun kelalaian (*culpa*), dan berupa tindakan aktif maupun pasif.

Adapun bentuk perbuatan melawan hukum yang terjadi dalam transaksi jual beli villa vimala hills yang dilakukan oleh penjual PT. PUTRA ADHI PRIMA terhadap pembeli

⁷ Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung: Sumur. 1994, hlm. 1.

Ir. Johandi Akman di mana penjual melakukan perbuatan melawan hukum dengan melanggar hak konsumen yang menjadi kewajiban bagi penjual sebagaimana diatur dalam Pasal 4 huruf c Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

2. Bentuk Ganti Rugi Yang Diterima Oleh Konsumen Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Penjual Pada Transaksi Jual Beli Villa Vimala Hills

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa pelaku perbuatan melawan hukum memiliki kewajiban untuk memberikan ganti kerugian kepada korban dari perbuatannya, namun undang-undang tidak mengatur lebih jauh mengenai ganti kerugian yang harus dipenuhi dalam perbuatan melawan hukum. Ketentuan dari pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah untuk mengembalikan penderita kerugian akibat perbuatan melawan hukum kepada keadaan semula.⁸

kerugian yang dialami oleh pembeli yaitu Ir. JOHANDI AKMAN terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penjual yaitu PT PUTRA ADHI PRIMA pada transaksi jual beli Villa Vimala Hills baik kerugian materiil (*Materiele Schade*) dan immateriil (*Immateriele Schade*)

3. Upaya Penyelesaian Hukum Atas Perbuatan Melawan Hukum Yang Timbul Dari Transaksi Jual Beli Villa Vimala Hills

Sengketa dapat terjadi pada siapa saja dan di mana saja. Baik terhadap individu dengan individu, individu dengan kelompok, kelompok dengan kelompok, perusahaan dengan perusahaan, perusahaan dengan negara, negara satu dengan negara lainnya dan sebagainya. Dengan kata lain, sengketa dapat bersifat publik maupun privat, dan dapat terjadi baik dalam lingkungan nasional maupun internasional.⁹

Sengketa atau konflik dirasakan sebagai suatu hal yang mengganggu dalam kehidupan, karena pada dasarnya setiap orang ingin hidup rukun dan damai. Manusia sebagai makhluk ciptaan tuhan yang paling sempurna, untuk itu telah diberikan akal dan pikiran untuk mencari jalan keluar dalam menyelesaikan konflik atau sengketa yang dialaminya, baik dengan cara berdamai ataupun jalur hukum. Di Indonesia dikenal upaya penyelesaian sengketa dengan 2 (dua) cara, yaitu melalui proses litigasi yang merupakan penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan dan non-litigasi yaitu proses penyelesaian sengketa

Tindakan PT Putra Adhi Prima dalam pemasaran dan pembuatan PPJB Villa Vimala Hills merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sesuai Pasal 1365 KUH Perdata dan melanggar ketentuan UUPK, karena memberikan informasi yang menyesatkan melalui brosur dan maket yang tidak sesuai kenyataan serta menyembunyikan cacat objek. Perbuatan tersebut dilakukan dengan itikad tidak baik dan melanggar hak-hak konsumen sebagaimana diatur dalam Pasal 4 dan Pasal 7 UUPK. Akibatnya, pembeli, Ir. Johandi

⁸ Andreas Andrie Djatmiko, Fury Setyaningrum, Rifana Zainudin, Implementasi Bentuk Ganti Rugi Menurut *Burgerlijk Wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Indonesia, *Jurnal Penelitian Ilmu Hukum*, Vol. 2 No. 1, 2022, hlm. 6.

⁹ Nurmaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012, hlm. 12.

Akman, mengalami kerugian materiil dan immateriil yang totalnya mencapai Rp28.892.513.720, termasuk uang pembayaran, biaya hukum, biaya operasional, serta kehilangan pendapatan bunga.

Penulis menilai perlunya pembaruan regulasi, terutama kewajiban verifikasi dan pengesahan brosur atau maket pemasaran oleh Kementerian PUPR untuk mencegah praktik promosi yang menyesatkan. Pengaturan ini penting untuk memberikan kepastian informasi kepada konsumen dan mendorong transparansi pelaku usaha. Teks ini juga menguraikan tiga putusan pengadilan lain yang memiliki pola serupa, yaitu adanya PMH yang merugikan pihak pembeli.

Dari perspektif ganti rugi, penulis berpendapat bahwa selain kompensasi uang, pembeli juga seharusnya memperoleh bentuk ganti rugi sebagaimana praktik di Prancis, termasuk pengurangan harga, pembatalan perjanjian, atau perbaikan/penggantian. Oleh karena itu, ganti rugi kepada pembeli tidak semata-mata berupa uang, tetapi juga harus mencakup pengurangan harga sebagai konsekuensi ketidaksesuaian antara informasi pemasaran dan kondisi nyata properti.

B. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Oleh Konsumen Pada Transaksi Jual Beli Villa Vimala Hills

Berdasarkan fakta-fakta hukum Putusan No. 57/Pdt.G/2021 PN. Cbi, dapat dilihat bahwa tindakan yang dilakukan pelaku usaha (tergugat) sudah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Dengan menjual Villa Vimala Hills tidak sesuai dengan brosur atau maket. Adapun sebagaimana dikemukakan oleh mariam darus badruzaman dikutip oleh rosa agustina terdapat 5 (lima) unsur-unsur perbuatan melawan hukum yaitu sebagai berikut:¹⁰

1) Unsur perbuatan

Unsur ini terpenuhi dikarenakan terdapat tindakan aktif dari PT Adhi Putra Prima berupa pembuatan dan penggunaan maket serta brosur pemasaran yang menyesatkan dalam menawarkan Villa NE-21 kepada pembeli Ir Johandi Akman. Dalam brosur dan maket tersebut, penjual menggambarkan area sekitar villa sebagai lingkungan yang asri, hijau dan tenang. Padahal kenyataannya villa tersebut bersebelahan langsung dengan perkampungan warga dan area pemakamanan.

Perbuatan tersebut merupakan tindakan positif yang nyata, karena tergugat secara aktif melakukan aktif melakukan representasi palsu (*misrepresentation*) terhadap objek jual beli. Dalam doktrin hukum perdata, perbuatan demikian memenuhi unsur perbuatan sebagaimana dijelaskan oleh Mariam Darus Badruzaman bahwa "*perbuatan*" dapat berupa tindakan aktif maupun pasif yang mengakibatkan pelanggaran terhadap hak orang lain.

2) Unsur melawan hukum

Unsur melawan hukum dipenuhi karena tindakan Penjual bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan asas kepatutan dalam masyarakat.

¹⁰ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: FH UI Press, 2003, hlm. 36.

PT Adhi Putra Prima terbukti melanggar beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UU PK), khususnya:

- a) Pasal 4 huruf c dan Pasal 7 huruf b, yang mengatur kewajiban pelaku usaha untuk memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi barang dan/atau jasa yang ditawarkan.
- b) Pasal 8 ayat (1) huruf f, yang melarang pelaku usaha memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji dalam keterangan, iklan, atau promosi.
- c) Pasal 9 ayat (1) huruf f dan k, yang melarang penyampaian informasi yang menyesatkan atau tidak benar dalam kegiatan promosi

Majelis Hakim menimbang bahwa maket pemasaran yang menampilkan pepohonan rimbun menggantikan posisi perkampungan dan pemakaman merupakan bentuk pelanggaran terhadap prinsip *good faith* serta bertentangan dengan asas kejujuran dan keterbukaan informasi dalam transaksi bisnis.

3) Unsur kesalahan

Kesalahan dalam perkara ini terbukti karena penjual dengan sadar dan sengaja menyembunyikan informasi penting mengenai cacat lokasi Villa NE-21. Berdasarkan keterangan warga dan bukti foto, direksi PT Adhi Putra Prima telah mengetahui keberadaan pemakaman dan permukiman warga sejak awal proyek pembangunan Vimala Hills dimulai, tetapi memilih untuk tidak memberitahukan hal tersebut kepada calon pembeli.

Kesalahan ini bersifat *dolus* (kesengajaan) karena dilakukan dengan maksud agar properti tetap laku dijual meskipun memiliki cacat tersembunyi. Menurut Subekti, kesalahan dalam PMH mencakup setiap tindakan yang dilakukan tanpa kehati-hatian yang layak atau bertentangan dengan kewajiban hukum seseorang.¹¹ Dengan demikian, unsur kesalahan telah terpenuhi karena Tergugat bertindak dengan itikad tidak baik (*bad faith*).

4) Unsur kerugian

Akibat dari tindakan yang merugikan pembeli yang dilakukan oleh penjual mengakibatkan kerugian yang dialami oleh pembeli. Adapun kerugian yang dialami oleh Penggugat terdiri dari:

- a) Kerugian materiil, yakni jumlah uang sebesar Rp4.208.200.008,00 yang telah dibayarkan oleh Pembeli untuk pembelian Villa NE-21 yang ternyata tidak sesuai dengan kondisi sebagaimana dijanjikan.
- b) Kerugian immateriil, berupa hilangnya kenyamanan, privasi, dan nilai estetika villa karena lokasinya bersebelahan langsung dengan pemakaman serta perasaan malu akibat tertipu oleh pihak pengembang.

Menurut Purwahid Patrik, kerugian dalam PMH mencakup dua bentuk, yaitu *damnum emergens* (kerugian nyata) dan *lucrum cessans* (keuntungan yang hilang).¹²

¹¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2001, hlm. 17.

¹² Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Bandung: Mandar Maju, 1994, hlm. 14–15.

Dalam konteks ini, seluruh bentuk kerugian tersebut terbukti nyata dan merupakan akibat langsung dari tindakan Tergugat.

5) Unsur hubungan kausal

Terdapat hubungan sebab-akibat yang jelas antara perbuatan Tergugat dan kerugian Pembeli. Pembelian Villa NE-21 dilakukan karena Penggugat tertarik oleh representasi visual menyesatkan yang ditunjukkan melalui maket dan brosur. Apabila sejak awal diketahui bahwa villa tersebut bersebelahan dengan area pemakaman, maka transaksi tidak akan pernah dilakukan. Oleh sebab itu, kerugian yang muncul merupakan akibat langsung dari tindakan melawan hukum Penjual.

Rosa Agustina menyatakan bahwa hubungan kausal dalam PMH bersifat *adequate causality*, yaitu hanya kerugian yang secara wajar dapat diduga sebagai akibat dari perbuatan tersebut yang dapat dimintakan ganti rugi.¹³ Berdasarkan pertimbangan tersebut, majelis hakim menilai hubungan kausal dalam perkara ini terbukti secara langsung dan logis.

Putusan Nomor 1183/Pdt.G/2020/PN Dps, Putusan Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Tlk dan Putusan Nomor 347/Pdt.G/2024/PN Bdg di mana ketiga putusan tersebut teradapat kesamaan juga pada bagian unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang telah terpenuhi seperti adanya perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan pelaku, adanya kerugian, dan adanya hubungan kausal.

Maka berdasarkan analisis terhadap unsur-unsur perbuatan melawan hukum terhadap konsumen pada transaksi jual beli villa vimala hills dan dalam Putusan Nomor 1183/Pdt.G/2020/PN Dps, Putusan Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Tlk dan Putusan Nomor 347Pdt.G/2024/PN Bdg di mana ketiga putusan tersebut terdapat kesamaan dengan perbuatan melawan hukum terhadap konsumen pada transaksi jaul beli villa vimala hills diantaranya ketiga putusan diatas didasari oleh perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 yang mengatur mengenai syarat sah suatu perjanjian akan tetapi dalam perjanjian tersebut tidak dilaksanakan sesuai itikad baik sebagai mana diatur dalam pasal 1338 yang membuat terjadinya sebuah kerugian yang dialami oleh pembeli akibat dari tindakan yang dilakukan oleh penjual sehingga dalam kasus jual beli villa vimala hills dan ketiga putusan tersebut memenuhi usnur-unsur perbuatan melawan hukum.

Jika dibandingkan antara kasus jual beli villa vimala hills dan dalam Putusan Nomor 1183/Pdt.G/2020/PN Dps, Putusan Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Tlk dan Putusan Nomor 347Pdt.G/2024/PN Bdg mengenai unsur-unsur perbuatan melawan hukum dengan negara lain seperti Jepang, Prancis, dan Inggris, misalnya di negara Jepang yang lebih spesifik mengenai ganti kerugian terutama kerugian immaterial yang diatur mengenai besarnya sehingga dapat memberikan kepastian terhadap pelaku serta tidak dapat disalah gunakan, di negara prancis di mana unsur kesalahan tidak harus selalu perlu dibuktikan dalam perbuatan melawan hukum karena di negara prancis kewajiban pembuktian kesalahan dianggap tidak adil, tidak praktis serta bertentangan terhadap prinsip perlindungan korban, dan di negara

¹³ Rosa Agustina, *Op.Cit.*, hlm. 138.

Inggris di mana pada bagian unsur perbuatan melawan hukum yang lebih spesifik sehingga memberikan kepastian dan mempermudah pembuktian bagi korban.

Sehingga penulis berpendapat bahwa seharusnya unsur-unsur perbuatan melawan hukum di Indonesia bisa lebih mengikuti negara Jepang pada unsur kerugian terutama pada bagian kerugian immateriil yang besarnya diatur agar tidak dapat disalah gunakan, pada unsur kesalahan di negara Prancis yang tidak perlu adanya pembuktian mengenai kesalahan dalam perbuatan melawan hukum, dan unsur perbuatan melawan hukum yang lebih spesifik sehingga memberikan kepastian dan kemudahan sebagaimana dinegara Inggris.

Penulis berpendapat bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam kasus jual beli villa vimala hills yang dilakukan oleh penjual yaitu PT. Adhi Putra Prima terhadap pembeli yaitu Ir. Johandi Akman telah terpenuhi serta PT. Adhi Putra Prima haruslah bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh pembeli yaitu Ir. Johandi Akman. Meskipun hubungan antar pembeli dan penjual didasarkan pada PPJB tapi tindakan manipulatif dalam promosi dan pemasaran dapat menimbulkan pertanggungjawaban hukum perdata, maka penjual dapat dimintai ganti rugi tidak hanya karena tidak memenuhi prestasi dalam perjanjian pengikat jual beli tetapi juga karena melanggar hak subjektif konsumen untuk memperoleh informasi yang benar dan jujur. Pasal 8 UUPK mengatur tentang perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha, apabila pelaku usaha tidak memenuhi kewajiban tersebut, maka unsur-unsur perbuatan melawan hukum telah terpenuhi. Jika pelanggaran pasal 8 UUPK terjadi, konsumen dapat menuntut ganti rugi melalui mekanisme perdata karena memenuhi unsur perbuatan melawan hukum.

Namun walaupun unsur-unsur gugatan telah terpenuhi akan tetapi penulis berpendapat bahwa penyelesaian sengketa tidak harus melewati litigasi karena menyebabkan beban pengadilan semakin berat dan proses penyelesaian menjadi panjang serta mahal seharusnya lebih diutamakan melalui jalur non litigasi mengingat bahwa jalur non litigasi mempunyai keunggulan yaitu proses yang cepat, lebih hemat, serta lebih fleksibel sehingga proses non litigasi merupakan proses yang paling efektif sebagaimana di negara Jepang yang lebih mengutamakan proses penyelesaian sengketa secara non litigasi karena lebih cepat, biaya yang dikeluarkan lebih hemat dan dapat tetap menjaga hubungan bisnis jangka panjang antara pengembang dan konsumen.

Penulis melihat bahwa keberhasilan negara Jepang tidak hanya pada instrumen hukumnya, tetapi juga pada budaya hukum masyarakat yang lebih mengutamakan efisien dan penghindaran konflik tersebut sehingga penyelesaian sengketa secara non litigasi lebih banyak digunakan dibanding penyelesaian sengketa secara litigasi. Bertolak dari praktik tersebut, penulis yakin bahwa Indonesia juga dapat mengadopsi baik dari instrumen hukum hingga budaya non litigasi sebagai instrumen utama dalam penyelesaian sengketa. Hal ini dapat dilakukan melalui pengotimanan peran lembaga mediasi, peningkatan kualitas mediator serta pemyarakatan nilai penyelesaian damai kepada masyarakat. Selain itu perlu adanya penguatan regulasi yang menjadikan upaya non litigasi sebagai tahapan wajib sebelum perkara dibawa ke pengadilan. Dengan demikian, penyelesaian sengketa tidak hanya

memberikan kepastian hukum tetapi juga mewujudkan keadilan substantif yang lebih bermanfaat dan mendamaikan bagi seluruh pihak yang bersengketa.

Penulis juga berpendapat bahwa seharusnya konsumen sebaiknya tidak hanya mengandalkan brosur atau maket pemasaran, tetapi melakukan pemeriksaan secara menyeluruh, seperti memverifikasi izin-izin lahan, site plan, dan progres pembangunan secara langsung. Selain itu, metode pembayaran yang paling aman adalah dengan skema bertahap sesuai progres fisik pembangunan (*progressive payment*). Pola pembayaran bertahap ini tidak hanya memberikan kepastian bagi penjual atau pengembang, tetapi juga memperkuat posisi konsumen dalam memperoleh haknya atas objek yang diperjanjikan. Dalam konteks tersebut, pembayaran uang muka (*down payment*) sebesar 30% pada tahap awal dapat dipandang sebagai bentuk keseriusan konsumen bersamaan dengan komitmen pengembang untuk memulai pekerjaan konstruksi.

Selanjutnya, pada saat bangunan telah mencapai tahap setengah jadi, pembayaran lanjutan sebesar 50% menjadi wajar untuk dilakukan. Tahap ini mencerminkan adanya progres nyata atas pekerjaan fisik yang dapat diukur dan diverifikasi, sehingga konsumen tidak dibebani kewajiban pembayaran tanpa kepastian kemajuan. Mekanisme pembayaran yang disesuaikan dengan tahapan pembangunan juga menciptakan hubungan hukum yang lebih proporsional antara para pihak karena pembayaran dilakukan sebanding dengan realisasi prestasi pengembang.

Pada akhirnya, pelunasan sisa pembayaran sebesar 20% ketika bangunan telah selesai sepenuhnya merupakan bentuk finalisasi prestasi yang menandai terpenuhinya kewajiban pengembang. Dalam setiap tahap, konsumen berkewajiban melakukan pengecekan dan memastikan bahwa progres fisik sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Oleh karena itu, sistem pembayaran bertahap berbasis progres pembangunan tersebut penting diterapkan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi konsumen sekaligus dorongan bagi pengembang untuk bekerja secara transparan, akuntabel, dan sesuai jadwal yang dijanjikan sehingga risiko konsumen dapat diminimalkan apabila terjadi gagal bangun atau manipulasi informasi oleh pengembang. Dengan kombinasi penguatan regulasi verifikasi materi promosi, prioritas penyelesaian non-litigasi, serta peningkatan kehati-hatian konsumen, diharapkan kasus serupa di masa depan dapat dicegah atau diselesaikan secara lebih adil dan efisien.

SIMPULAN

PT Putra Adhi Prima dinilai melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena memberikan informasi menyesatkan mengenai Villa Vimala Hills dan tidak mengungkapkan fakta penting, sehingga merugikan Ir. Johandi Akman. Meski pengadilan hanya mengabulkan sebagian ganti rugi, kasus ini menunjukkan perlunya pemulihan yang lebih adil dan penguatan regulasi, termasuk pengesahan brosur pemasaran properti oleh instansi berwenang terkait, demi mencegah penyesatan informasi dan sengketa di kemudian hari.

PT Adhi Putra Prima telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum karena memberikan informasi menyesatkan tentang Villa Vimala Hills dan menyembunyikan fakta penting sehingga merugikan pembeli. Tindakan ini melanggar KUHPerdara, kewajiban kontraktual, dan hak konsumen atas informasi yang benar. Putusan-putusan lain

menunjukkan hal yang sama, dan praktik hukum di negara lain menegaskan pentingnya transparansi serta perlindungan konsumen. Kasus ini menunjukkan perlunya regulasi promosi properti yang lebih ketat, penyelesaian sengketa non-litigasi yang lebih diutamakan, serta kehati-hatian konsumen dalam melakukan transaksi properti.

SARAN

Disarankan agar pemerintah memperkuat regulasi perlindungan konsumen dengan mewajibkan verifikasi dan pengesahan brosur atau maket pemasaran properti oleh Disperkim guna mencegah misinformasi yang merugikan pembeli. Mekanisme pengawasan dan sanksi bagi pengembang perlu diperketat, disertai peningkatan transparansi dan kewajiban itikad baik dalam setiap tahap transaksi, termasuk perbaikan klausula perjanjian pengikatan jual beli agar lebih melindungi konsumen. Sistem ganti rugi juga perlu diperluas dengan mengadopsi model negara Prancis yang memberikan hak atas kompensasi komprehensif, termasuk pengurangan harga ketika barang tidak sesuai dengan informasi yang dijanjikan. Selain itu, edukasi konsumen dan penguatan mekanisme penyelesaian sengketa yang cepat dan efektif penting dilakukan untuk mengurangi kerugian seperti yang terjadi pada kasus Villa Vimala Hills.

Disarankan agar pemerintah memperkuat perlindungan konsumen dengan mewajibkan verifikasi dan pengesahan brosur serta maket properti oleh Disperkim untuk mencegah praktik promosi menyesatkan. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum di Indonesia juga perlu diperbarui dengan mengadopsi praktik negara Jepang, Prancis, dan Inggris, terutama terkait kepastian kerugian immaterial, penyederhanaan pembuktian unsur kesalahan, dan perumusan unsur PMH yang lebih jelas. Penyelesaian sengketa sebaiknya mengutamakan jalur non-litigasi karena lebih cepat, murah, dan efektif sebagaimana diterapkan di Jepang. Selain itu, konsumen perlu lebih berhati-hati dengan memverifikasi legalitas dan progres pembangunan serta menggunakan sistem pembayaran bertahap berbasis progres fisik untuk meminimalkan risiko kerugian. Dengan langkah langkah tersebut, sengketa serupa dapat dicegah dan perlindungan hukum di sektor properti dapat ditingkatkan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: FH UI Press. 2003.
- Amriani, Nurmaningsih. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2012.
- Atmoko, Dwi dan Noviriska. *Hukum Bisnis Di Indonesia*. Malang: PT Literasi Nusantara Abadi Grup. 2024.
- Patrik, Purwahid. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Bandung: Mandar Maju. 1994.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Perbuatan Melanggar Hukum*. Bandung: Sumur. 1994.
- Sofhir, Yusuf. *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2009.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa. 2001.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen

.

Jurnal Ilmiah

Djarmiko, Andreas Andrie dan Fury Setyaningrum, Rifana Zainudin. "Implementasi Bentuk Ganti Rugi Menurut *Burgerlijk Wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Indonesia". *Jurnal Penelitian Ilmu Hukum*. Vol. 2 No. 1. 2022.

P, Badri, S. Handayani, & Rizki T.A."Ganti Rugi Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi Dalam Sistem Hukum Perdata". *Jurnal USM Law Review*. Vol. 7 No. 2. 2024.

S, Simamora, F., Sinurat & Manuain, O.G. "Kajian Yuridis Pertanggungjawaban Pidana Pelaksanaan Kontrak Kerja Konstruksi Jalan Yang Berimplikasi Pada Tindak Pidana Korupsi". *Jurnal Indonesia Sosial Teknologi*. Vol. 4 No. 5. 2023.

T, Mulyaningsih & Ramadhani, D. A. "Perbuatan Melawan Hukum Franchisor dalam Pemberian Waralaba Kepada Franchisee". *In National Conference on Law Studies (NCOLS)*. Vol. 5 No. 1, 2023.