

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DI KABUPATEN DEMAK

Proposal Penelitian untuk Penulisan Hukum dalam Bentuk Skripsi Program
Kekhususan Hukum Perdata



Disusun :

BAYU SASTA HANDIKA

30301609519

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM

JURUSAN ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2021

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM PERJANJIAN
JUAL BELI RUMAH DI KABUPATEN DEMAK**



Diajukan Oleh :

BAYU SASTA HANDIKA

30301609519

Pada tanggal, 08 Desember 2020 telah disetujui oleh:

Dosen Pembimbing :

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Umar Ma'ruf', is written over the text of the supervisor's name.

Dr. H. Umar Ma'ruf, SH., Sp.N., M.Hum
NIDN : 0617026801

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI
TINJAUAN YURIDIS PENERAPAN PASAL DALAM PENYIDIKAN
PENYALAHGUNAAN NARKOTIKA OLEH ANAK DI BADAN
NARKOTIKA KABUPATEN BREBES

Dipersiapkan dan disusun oleh
BAYU SASTA HANDIKA
NIM: 30301609519

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal 22 Desember 2021
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji
Ketua


Dr. Hj. Siti Ummu Adilah, S.H, M.Hum
NIDN: 0605046702

Anggota



Dr. H. Widhi Handoko, S.H, M.Kn
NIDN: 8896160017

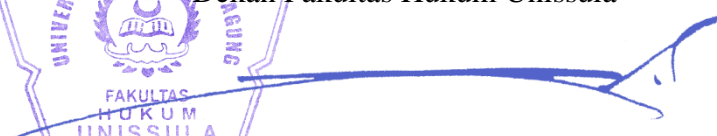
Anggota



Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H, Sp.N,M.Hum
NIDN: 0617026801

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum Unissula




Prof. Dr. H. Gunarto, S.H, S.E.Akt., M.Hum
NIDN : 0605036205

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: BAYU SASTA HANDIKA
NIM	: 30301609519
Program Studi	: S1 Ilmu Hukum
Fakultas	: Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DI KABUPATEN DEMAK

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

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

Semarang, 6 Januari 2022
Yang menyatakan,




(BAYU SASTA HANDIKA)

*Coret yang tidak perlu

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : BAYU SASTA HANDIKA

NIM : 30301609519

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa, karya tulis yang berjudul:

Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Di Kabupaten Demak

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindak plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika dikemudian hari saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Semarang, 22 Desember 2021
Yang menyatakan



BAYU SASTA HANDIKA
NIM: 30301609519

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

“Sesungguhnya Beserta Kesulitan Ada Kemudahan”

- Q.S Al-Insyirah Ayat 4 -



Skripsi ini, Penulis persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua penulis tercinta;
2. Civitas Akademika UNISSULA.

KATA PENGANTAR

Assamualaikum Wr. Wb

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya serta Shalawat salam penulis sampaikan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Di Kabupaten Demak” dengan maksud untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Dalam penulisan skripsi ini penulis sadar bahwa tanpa bantuan dari berbagai pihak, skripsi ini tidak akan terwujud sebagaimana adanya sekarang. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada semua pihak yang telah membantu penyelesaian skripsi ini. Penulis ucapkan banyak terimakasih kepada yang terhormat:

1. Orang Tua tercinta yaitu Sasiman dan Surip Pujiati yang dengan segala do'a, dukungan dan kasih sayangnya telah memberi semangat sepenuh hati baik moril maupun materiil pada penulis selama menuntut ilmu.
2. Bapak Drs. Bedjo Santoso, M.H., P.h.D, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Prof. Dr.H.Gunarto, S.H.,S.E.,Akt.,M.Hum Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Hj. Widayanti, S.H., M.H selaku Dekan I dan Bapak Arpangi, S.H., M.H selaku Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Heri Widjajanto, SH., MH yang membantu saya dalam riset dalam penelitian ini.
6. Bapak Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum selaku Dosen Pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya untuk memberikan tuntunan dan arahnya kepada penulis untuk menyusun skripsi ini.
7. Bapak R. Sugiarto S.H., M.H selaku Dosen Wali.

8. Bapak dan Ibu Dosen beserta Staf Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
9. Teman-temanku Adya Bagas Anindita dan Aji Gilang pamungkas yang telah memberi semangat dan hiburan kepada penulis selama menjalani proses perkuliahan.
10. Untuk semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Terima kasih telah menjadi seorang saudara perempuan, saudara laki laki dan teman yang baik bagi saya. Terima kasih sudah ada di sana, selalu, saat saya membutuhkan. Terima kasih atas waktu kalian. maaf jika saya tidak bisa membalas kebaikan kalian dengan baik semoga Allah SWT yang akan membalasnya, semoga kalian selalu diberikan kebahagiaan, kesuksesan, kesehatan dan umur yang panjang amin.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari pada sempurna oleh karena terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang ada pada penulis, namun penulis telah berusaha dengan sekuat tenaga untuk mendekati kata sempurna. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan.

Akhirnya penulis mengucapkan terimakasih dan maaf yang sebesar-besarnya semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak.

Wassalamualaikum Wr.Wb

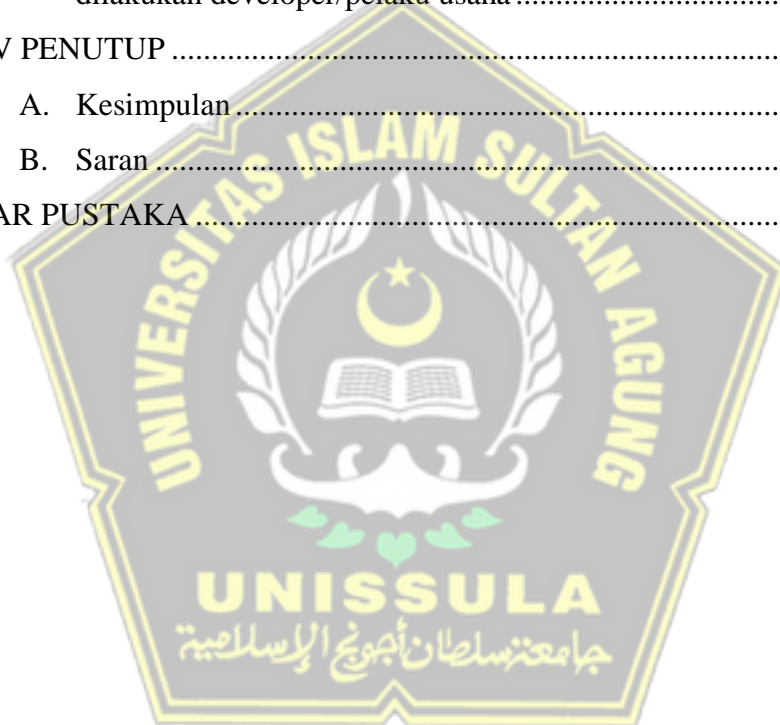
Semarang, 04 Agustus 2021

Penulis

DAFTAR ISI

JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBINGAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN BERKAS.....	iv
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK.....	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Terminologi	10
F. Metode Penelitian	12
G. Sistematika Penulisan	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	21
A. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum	21
B. Tinjauan Umum tentang Konsumen.....	32
1. Pengertian Konsumen.....	32
2. Jenis-Jenis Konsumen.....	33
C. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual Beli Rumah.....	34
1. Pengertian Perjanjian	34
2. Syarat Sah Perjanjian	36
3. Akibat Suatu Perjanjian	38
D. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual Beli dalam Perspektif Islam	39

1. Dasar Hukum Jual Beli.....	45
2. Rukun Jual Beli.....	48
BAB III PEMBAHASAN	49
A. Bentuk proses jual beli rumah di Kabupaten Demak	49
B. Perlindungan hukum bagi konsumen dalam perjanjian jual beli rumah di Kabupaten Demak	64
C. Bentuk upaya/usaha yang dapat dilakukan oleh pemerintah dalam melaksanakan UUPK terhadap permasalahan wanprestasi yang dilakukan developer/pelaku usaha	76
BAB IV PENUTUP	83
A. Kesimpulan	83
B. Saran	84
DAFTAR PUSTAKA	86



ABSTRAK

Rentannya permasalahan yang dihadapi konsumen atas pemilikan rumah tinggal dan rumah toko, dari developer, sehingga hubungan hukum jual beli seringkali menjadi tidak harmonis, dan bahkan tidak jarang menimbulkan permasalahan. Dengan adanya penelitian ini, diharapkan ditemukan solusi untuk mengatasi kerugian konsumen melakukan pembelian rumah secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ataupun tunai. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses jual beli rumah di Kabupaten Demak, perlindungan hukum bagi konsumen dalam perjanjian jual beli rumah di Kabupaten Demak, dan bentuk upaya/usaha yang dapat dilakukan oleh pemerintah dalam melaksanakan UUPK terhadap permasalahan wanprestasi yang dilakukan developer/pelaku usaha.

Pendekatan *juridis sosiologis* merupakan sebuah metode penelitian hukum yang digunakan dalam upaya melihat dan menganalisa suatu aturan hukum yang nyata serta menganalisa bagaimana bekerjanya suatu aturan hukum yang ada di dalam masyarakat. Spesifikasi penulisan menggunakan deskriptif analitis, jenis dan sumber data berasal dari data primer dan data sekunder. Kemudian, metode pengumpulan datanya melalui penelitian lapangan, penelitian kepustakaan, dan studi dokumen. Metode analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif.

Jual-beli rumah pada hakikatnya harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu: 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan 3. Suatu hal tertentu 4. Suatu sebab yang halal. Apabila telah terpenuhi maka dilanjutkan dengan persyaratan administrasi. Apabila semua telah terpenuhi maka terjadilah jual beli rumah. Perlindungan bagi konsumen/pembeli yang tidak mendapatkan haknya diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pertimbangan atau alasan dibentuknya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Upaya atau cara atau akal pemerintah dalam melaksanakan perlindungan hukum bagi konsumen yaitu: 1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok; 2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Tatacara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan BPSK; 3) Keputusan Presiden Nomor 37 Tahun 1994 tentang Badan Kebijaksanaan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional; 4) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2012 yang sudah diubah menjadi Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang; 5) OJK mengeluarkan peraturan yang disebut (PJOK) N0. 1/PJOK/07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Jual Beli, Rumah

ABSTRACT

The vulnerability of the problems faced by consumers regarding the ownership of residential houses and shop houses, from developers, so that the legal relationship between buying and selling often becomes disharmonious, and often causes problems. With this research, it is hoped that a solution will be found to overcome the losses of consumers buying houses by means of Home Ownership Credit (KPR) or cash. This study aims to determine legal protection for consumers in buying and selling houses in Demak Regency, and the forms of efforts/businesses that can be carried out by the government in implementing UUPK against defaults by developers/business actors.

The sociological juridical approach is a legal research method used in an effort to see and analyze a real legal rule and analyze how a legal rule works in society. The writing specification uses analytical descriptive, the types and sources of data come from primary data and secondary data. Then, the data collection method is through field research, library research, and document study. The data analysis method used is qualitative analysis.

If it has been met then proceed with the administrative requirements. If all of these have been met, then there is a sale and purchase of a house. Protection for consumers/buyers who do not get their rights is regulated in Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection. Considerations or reasons for the establishment of Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection. The government's efforts or ways or means in implementing legal protection for consumers are: 1) Regulation of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 2002 concerning the Procedure for Lawsuits for Group Representatives; 2) Regulation of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 1 of 2006 concerning Procedures for Filing Objections to BPSK Decisions; 3) Presidential Decree No. 37/1994 concerning the National Housing and Settlement Development Policy and Control Agency; 4) Regulation of the Minister of Public Housing of the Republic of Indonesia Number 10 of 2012 which has been amended into Regulation of the Minister of Public Housing of the Republic of Indonesia Number 7 of 2013 concerning the Implementation of Balanced Housing and Settlement Areas; 5) OJK issued a regulation called (PJOK) N0. 1/PJOK/07/2013 concerning Consumer Protection in the Financial Services Sector.

Keywords: Legal Protection, Buying and Selling, House

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Seiring dengan perkembangan pembangunan permukiman yang dibangun oleh developer secara terpadu yang dibarengi dengan derasnya promosi iklan perumahan di berbagai media massa yang menjanjikan berbagai macam bonus dan fasilitas permukiman secara terpadu, mendorong masyarakat lebih cenderung untuk membeli rumah di lokasi permukiman dengan harapan untuk memperoleh kawasan rumah tinggal yang terpadu dengan fasilitas permukiman yang nyaman, aman dan asri dalam lingkungan yang sehat, serasi dan teratur sebagai perwujudan hak setiap warga negara dalam hal ini para konsumen untuk menikmati rumah tinggal yang layak huni dengan segala fasilitas dan lingkungan yang nyaman.

Rentannya permasalahan yang dihadapi konsumen atas pemilikan rumah tinggal dan rumah toko, dari developer, sehingga hubungan hukum jual beli seringkali menjadi tidak harmonis, dan bahkan tidak jarang menimbulkan permasalahan.

Pada era sekarang, rumah telah mengalami peralihan, tidak hanya sebagai kebutuhan dasar namun sekarang sudah menjadi keperluan yang memberikan perlindungan, namun perumahan telah menjadi gaya hidup (*life style*) serta memberikan kenyamanan dan menunjukkan karakter atau sifat. Di Indonesia, kebutuhan terhadap rumah mengalami peningkatan pesat, terutama pada masyarakat dikota karena jumlah penduduknya sangat banyak.

Kebutuhan akan rumah juga dapat dilihat sebagai pengejawantahan dari konsitusi Indonesiakhususnya pada Pasaal 28 huruf H Undang-Undang Dasar 1945 yaitu:

1. Tiap manusia berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.
2. Tiap manusia mendapat kemudahan dan perlayanan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama untuk mencapai persamaan dan keadilan.
3. Tiap manusia berhak atas jaminan sosial yang memungkinkan pengembangan dirinya secara keseluruhannya sebagai manusia yang bermartabat.
4. Tiap manusia berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh direbut secara sewenang-wenang oleh siapapun.

Menurut Undang-Undangg Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Rumah ialah bangunan tempat yang digunakan sebagai tempat tinggal yang layak, sarana bimbingan *family*, pantulan harrkat dan martabat pemiliknya serta aset bagi pemiliknya. Perumahan/Komplek dan pemukiman selain digunakan sebagai tempat pembangunan sumber daya manusia dan penjelmaan dari lingkungan sosial yang tertib, juga merupakan sumbangan bagi pertumbuhan ekonomi melalui sektor industri perumahan sebagai penyediaa lapangan kerja serta mendorong pembentukan modal yang besar.

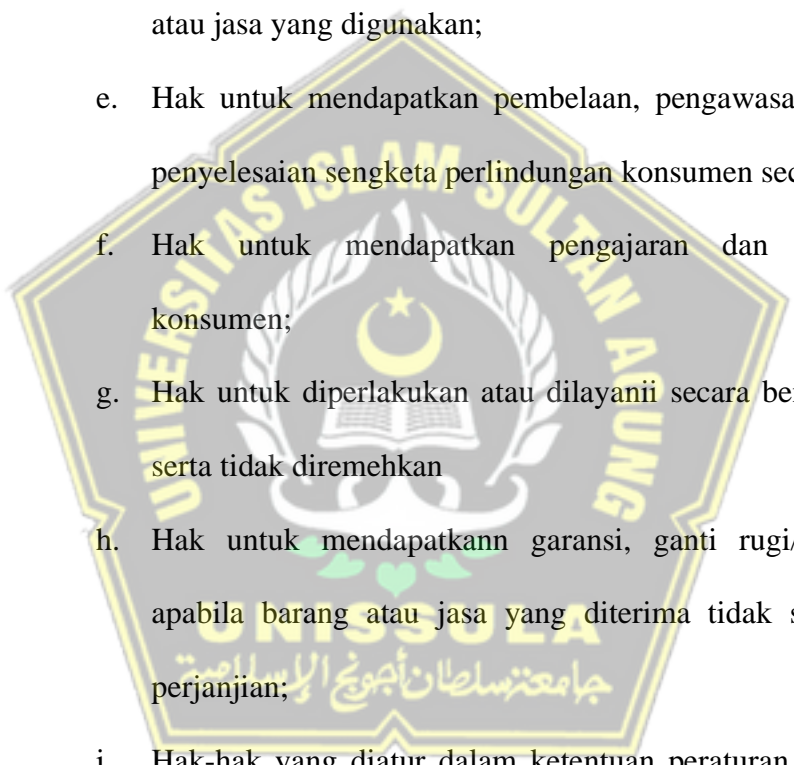
Permasalahan yang kerap muncul dalam pemenuhan kebutuhan terhadap perumahan/komplek adalah aspek-aspek tentang konsumen dengan keberadaan konsumen berada pada posisi yang dirugikan. Berdasarkan pengaduan konsumen di BPKN, pengaduan konsumen terhadap sektor perumahan terus menerus semakin meningkat mulai dari tahun 2016 sebanyak 11%, tahun 2017 sebanyak 8%, tahun 2018 sebanyak 42,86%. Mayoritas permasalahan perumahan pada tiga tahap yaitu: Pratransaksi (perizinan, status tanah, iklan, cara menjual, klausula baku), Traansaksi (klausula baku dalam PPJB, berita acara serah terima, AJB, pertelahaan/pemisahan, sertifikat hak milik), dan Pascatransaksi (permasalahan yang muncul adalah pengaduan konsumen/pembeli dan upaya penyelesaian sengketa masalah konsumen). Berbagai macam cara pembelian rumah dilakukan oleh konsumen yaitu pembelian dengan menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pembelian dengan tunai keras, tunai bertahap/cash lunak dan pembelian secara kredit in-house. Pembelian secara kredit *in-house* merupakan suatu masalah tersendiri karena pengharapan konsumen yang besar ketika terjadinya transaksi. Konsumen sudah memberikan dana, waktu, tenaga dan pikiran agar tidak terjebak dalam memberikan putusan yang salah dan berpotensi menimbulkan kerugian. Keputusan dari konsumen untuk melakukan pembelian melalui skema kredit *in-house* memiliki resiko yang sangat besar. Upaya perlindungan bagi konsumen di Indonesia tidak terbatas pada rendahnya kesadaran konsumen akan haknya, tetapi juga adanya persepsi

yang salah dikalangan sebagian pelaku usaha bahwa perlindungan terhadap konsumen akan menimbulkan kerugian terhadap pelaku usaha.

Para konsumen/pembeli merupakan kumpulan yang rentan dieksploitasi oleh pelaku usaha, karena itu diperlukan seperangkat aturan hukum untuk melindungi konsumen. Pihak yang memiliki kedudukan lebih baik memiliki peluang besar untuk melakukan penyalahgunaan keadaan. Maka dari hal itu perlunya suatu peraturan yang mengatur yaitu, perlindungan bagi konsumen/pembeli yang tidak mendapatkan haknya diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Pertimbangan atau alasan dibentuknya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah bahwa pembangunan ekonomi nasional pada era globalisasi mestilah dapat mendukung tumbuhnya dunia bisnis sehingga mampu menghasilkan beraneka barang dan/atau jasa yang memiliki kandungan teknologi yang dapat mempertinggi kesejahteraan masyarakat banyak dan sekaligus mendapatkan kepastian atas barang dan/atau jasa yang diperoleh dari perdagangan tanpa mengakibatkan kerugian konsumen. Oleh karena hal itu, hak-hak bagi konsumen telah diatur dalam UUPK pasal 4 adalah sebagai berikut :

- a. Hak atas kesegaran, keamanan dan bantuan dalam mengkonsumsi barang atau jasa yang dipakai;

- 
- b. Hak untuk memilih atau memilah barang atau jasa serta mendapatkan barang atau jasa tersebut sesuai dengan harga dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
 - c. Hak mendapat informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai keadaan dan garansi barang atau jasa;
 - d. Hak untuk didengarkan pendapat dan keluhannya atas barang atau jasa yang digunakan;
 - e. Hak untuk mendapatkan pembelaan, pengawasan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara adil;
 - f. Hak untuk mendapatkan pengajaran dan pengetahuan konsumen;
 - g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diremehkan
 - h. Hak untuk mendapatkann garansi, ganti rugi/penggantian, apabila barang atau jasa yang diterima tidak sesuai dalam perjanjian;
 - i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan peruundang-undangan lainnya.

Walaupun sudah diatur hak konsumen secara jelas dalam UUPK dan pastinya konsumen dan pelaku usaha akan menyandarkan transaksi tersebut berdasarkan perjanjian jual beli yang terjadi antara konsumen/pembeli dan pelaku usaha (*developer*) dan salah satu unsur yang terdapat dalam perjanjian yaitu adanya itikad baik.

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menyatakan bahwa “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik/*good intention*”. Selain itu dalam pasal 7 huruf A UUPK mengatur kewajiban pelaku usaha dimana pelaku usaha harus beritikad baik dalam menjalankan kegiatan usahanya. Namun tetap saja di dalam prakteknya, konsumen tetap saja pihak yang dirugikan.

Pada umumnya konsumen dalam melakukan pembelian perumahan tersebut kurang memperhatikan persyaratan legal dan administrasi dalam pembangunan perumahan tersebut. Konsumen tertarik pada informasi dari para marketing yang lebih menonjolkan hal-hal terkait fasilitas, letaknya yang strategis, investasi yang sangat menjanjikan karena diprediksikan harga di lokasi tersebut akan terus meningkat dan tidak akan rugi dan bahkan tergiur dengan klaim bahwa dengan 3 (tiga) tahun modal sudah dapat kembali. Selanjutnya itu, konsumen yang telah melakukan pembayaran namun pembangunan berhenti, pembangunan perumahan tidak dilakukan hingga batas waktu penyerahan unit bahkan tidak ada pembangunan sama sekali. Hal lain yang perlu juga disorot adalah aktivitas utama pengembang yang melakukan pembangunan perumahan bukan melakukan pengelolaan pengumpulan dana masyarakat yang sebagaimana dilakukan oleh bank.

Dana yang telah dibayarkan oleh konsumen kepada developer/pengembang merupakan dana yang besar minus lembaga penjamin yang menyebabkan konsumen tanpa jaminan keamanan dibangunnya rumah.

Dengan adanya penelitian ini, diharapkan ditemukan solusi untuk mengatasi kerugian konsumen melakukan pembelian rumah secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ataupun tunai. Berdasarkan UUPK, konsumen berhak untuk mendapatkan hak yang seharusnya diterima dan melindungi kepentingan konsumen dalam kasus ini, yaitu mendapatkan sertifikat kepemilikan atas rumah tersebut. Pihak konsumen tidak mendapat kepastian atas rumah mereka padahal konsumen telah membayar lunas rumah tersebut dan konsumen pun tidak mendapatkan hak-hak nya sesuai perjanjian yang telah disepakati antara konsumen dan developer/pelaku usaha.

Melihat dari masih banyaknya kasus terhadap perlindungan konsumen dari perjanjian-perjanjian jual beli rumah di Kabupaten Demak dan belum ada penyelesaian secara tegas mengenai masalah dan secara khusus dalam penumpasannya belum teratasi dalam menjerat pelaku kejahatan tersebut maka penulis dengan ini tertarik untuk membahas dan meneliti karya ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DI KABUPATEN DEMAK”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses jual beli rumah di Kabupaten Demak?

2. Bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen dalam perjanjian jual beli rumah di Kabupaten Demak ?
3. Bagaimana bentuk upaya/usaha yang dapat dilakukan oleh pemerintah dalam melaksanakan UUPK terhadap permasalahan wanprestasi yang dilakukan developer/pelaku usaha ?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan pokok permasalahan yang ada, maka tujuan dari skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui proses jual beli rumah di Kabupaten Demak.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi konsumen dalam perjanjian jual beli rumah di Kabupaten Demak.
3. Untuk mengetahui bentuk upaya/usaha yang dapat dilakukan oleh pemerintah dalam melaksanakan UUPK terhadap permasalahan wanprestasi yang dilakukan developer/pelaku usaha.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian dari penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menyadarkan kepada masyarakat dan para penegak hukum di Indonesia untuk lebih memperhatikan kembali perlindungan terhadap konsumen sangatlah penting. Idealnya transaksi jual-beli yang berjalan mulus akan mendatangkan kepuasan dan kenyamanan bagi penjual dan pembeli. Apapun produk dan layanan yang ditawarkan oleh penjual sebaiknya memuaskan atau memenuhi standar dan ekspektasi para pembeli. Hal ini termasuk juga bisnis jual-beli properti, yang

mana perlu dilakukan dengan ekstra hati-hati karena sangat rentan bermasalah. Ketika transaksi itu bermasalah, maka bisa jadi konflik berkepanjangan hingga berujung jadi sengketa antara kedua pihak. Tidak sedikit perkara ini dibawa ke meja hijau dimana para pembeli jadi pihak penggugat dan para penjual jadi pihak tergugat. Lebih ironisnya lagi, sebagian besar hasil keputusan pengadilan justru semakin menjerumuskan pihak penggugat dalam hal ini konsumen menjadi pihak yang sangat dirugikan.

2. Manfaat Praktis;

a. Bagi Pemerintah

Dapat memberikan sumbangan pemikiran dan kritisi terhadap lemahnya penegakan hukum di Indonesia kepada pemerintah terhadap Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen yang selama ini konsumen merupakan subyek yang riskan terhadap berbagai macam bentuk kejahatan, yang salah satunya kejahatan paling sering terjadi yang melibatkan konsumen adalah penipuan dari produk yang diperjual belikan oleh pelaku maupun penipuan dari penggunaan jasa yang ditawarkan kepada konsumen dan berbagai macam modus kejahatan lainnya lagi yang melibatkan konsumen.

b. Bagi Masyarakat

Dapat memberikan pandangan terhadap masyarakat yang menjadi konsumen dari produk-produk atau konsumen dari penggunaan jasa yang biasa ditawarkan dan memberikan arahan bahwa masyarakat sebagai konsumen memiliki atau mendapatkan perlindungan hukum

yang tercantum atau diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen. Serta memberikan wawasan kepada masyarakat berupa pengetahuan mengenai perlindungan konsumen agar masyarakat dapat lebih waspada lagi dan kritis apabila menjadi korban jadi kejahatan yang melibatkan masyarakat sebagai konsumen dari kegiatan jual beli atau penggunaan jasa.

E. Terminologi

1. Perlindungan

Perlindungan adalah proses, cara, perbuatan melindungi.¹

2. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.²

3. Pengertian Hukum

Hukum adalah suatu sistem peraturan yang di dalamnya terdapat norma-norma dan sanksi-sanksi yang bertujuan untuk mengendalikan perilaku manusia, menjaga ketertiban dan keadilan, serta mencegah terjadinya

¹KBBI, <https://kbbi.web.id/perlindungan>, diakses pada tanggal 15 Januari 2021 Pukul 21.48 WIB

²C.S.T Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 102

kekacauan. Ada juga yang mengatakan bahwa definisi hukum adalah suatu peraturan atau ketentuan yang dibuat, baik secara tertulis maupun tidak tertulis, dimana isinya mengatur kehidupan bermasyarakat dan terdapat sanksi/ hukuman bagi pihak yang melanggarnya. Keberadaan hukum bertujuan untuk melindungi setiap individu dari penyalahgunaan kekuasaan serta untuk menegakkan keadilan. Dengan adanya hukum di suatu negara, maka setiap orang di negara tersebut berhak mendapatkan keadilan dan pembelaan di depan hukum yang berlaku³.

4. Pengertian Konsumen

Pengertian Konsumen menurut Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dalam pasal 1 angka (2) yakni: Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.

5. Beli

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia arti beli adalah memperoleh sesuatu melalui penukaran (pembayaran) dengan uang.

6. Jual Beli

Menurut Pasal 1457 KUHPdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah

³<https://www.maxmanroe.com/vid/umum/pengertian-hukum.html>, diakses pada 5 september 2019 pukul 20.25.

dijanjikan. Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.⁴

7. Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang paling lazim diadakan diantara para anggota masyarakat. Wujud dari perjanjian jual beli ialah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak, yang saling berjanji, yaitu si penjual dan si pembeli. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdato⁵

8. Pengertian Rumah

Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya (UU RI No. 1, 2011).

F. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu-satuatau beberapa gejala hukum tentu dengan jalan

⁴ *Ibid*, hlm. 243.

⁵ <http://repository.uib.ac.id/154/5/S-0951015-Chapter2.pdf.pdf>, diakses pada tanggal 4 Februari 2020 Pukul 22.06 WIB.

menganalisisnya. Penelitian ini termasuk ke dalam jenis penelitian hukum non-doktrinal. Bentuk penelitian diagnostik merupakan penelitian yang dimaksudkan guna mendapatkan keterangan-keterangan mengenai sebab-sebab yang terjadi akibat timbulnya suatu gejala maupun beberapa gejala yang. Dapat dilihat dari sifatnya, penelitian ini berbentuk deskriptif yaitu penelitian ini memberikan data yang telah diteliti sedetail mungkin mengenai manusia, keadaan maupun gejala lainnya. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif.

Penelitian kualitatif tidak menggunakan statistik, tetapi melalui pengumpulan data, analisis, kemudian diinterpretasikan. Biasanya berhubungan dengan masalah sosial dan manusia yang bersifat interdisipliner, fokus pada multimethod, naturalistik dan interpretatif (dalam pengumpulan data, paradigma dan interpretasi). Penelitian kualitatif ini merupakan penelitian yang menekankan pada pemahaman mengenai masalah-masalah dalam kehidupan berdasarkan kondisi realitas atau *natural setting* yang holistik, kompleks, dan rinci.⁶

Sedangkan konsep hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah konsep hukum kelima yang artinya memiliki makna simbolik atau isyarat yang nampak dalam proses interaksi para perilaku sosial (*the empirical law*) antar warga (pendekatan *post-structuralism*). Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder, bahkan data tersier. Teknik yang

⁶ Albi Anggito dan Johan Setiawan, S.pd, 2018. *Metodelogi Penelitian Kualitatif*. Jawa Barat: CV Jejak, hlm 9.

digunakan dalam mengumpulkan data juga menggunakan teknik observasi dan studi dokumen. Teknik analisis yang digunakan dalam menganalisis data adalah reduksi data, penyajian data, dan kesimpulan data.

1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini dan penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan metode *yuridis sosiologis*. *Yuridis* digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan perundangan – undangan yang terkait dengan kejahatan kesusilaan. Sedangkan *sosiologis* digunakan untuk menganalisa bekerjanya berbagai macam peraturan perundangan– undangan tentang peran Notaris dalam pencatatan akta jaminan fidusia di dalam masyarakat. Dengan demikian pendekatan *yuridis sosiologis* merupakan sebuah metode penelitian hukum yang digunakan dalam upaya melihat dan menganalisa suatu aturan hukum yang nyata serta menganalisa bagaimana bekerjanya suatu aturan hukum yang ada di dalam masyarakat.⁷

2. Spesifikasi Penelitian

Pada dasarnya penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu dengan melakukan deskripsi terhadap hasil penelitian dengan data sedetail mungkin serta menggunakan Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang digunakan oleh penulis untuk membantu dalam penyelesaiannya menyelesaikan karya ilmiah tersebut.

⁷ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum, Rajawali Pers, Jakarta, 2013, hlm.68.*

Penelitian ini menggunakan jenis data primer dan data sekunder yang dijelaskan sebagai berikut :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objeknya melalui wawancara dengan responden yang dimaksud wawancara dalam hal ini adalah mengadakan wawancara secara langsung dengan objek yang diteliti sehingga memperoleh data yang diperlukan.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Dengan cara mempelajari peraturan-peraturan dan buku-buku yang berkaitan dengan penelitian.⁸ Data sekunder adalah data yang didapatkan melalui studi kepustakaan yang terbagi menjadi sebagai berikut:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat maupun membuat seseorang mematuhi, melaksanakan dan merasa terikat oleh hukum atau peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan. Bahan hukum primer pada penelitian ini antara lain:

- a) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang
Perlindungan Konsumen

⁸Ibid, hlm 39.

- b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- c) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
- d) KUHPerdota.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang menunjang dan melengkapi bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder ini berupa pendapat para ahli hukum berbentuk doktrin maupun literatur buku-buku, jurnal-jurnal, artikel, makalah dan karya-karya ilmiah yang berhubungan dengan penelitian.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang menjelaskan dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier ini berupa kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, kamus bahasa Inggris dan ensiklopedia.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan oleh penulis dalam melakukan pengumpulan data untuk mencari informasi terkait dengan penelitian yang dilakukan ini adalah dengan menggunakan beberapa teknik pengumpulan data, yaitu:

- a. Data Primer

Penelitian lapangan dalam rangka penulis Skripsi ini meliputi:

1) Observasi

Observasi adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui sesuatu pengamatan, dengan disertai pencatatan pencatatan terhadap keadaan atau perilaku objek sasaran.⁹

Adapun jenis-jenis observasi yang dilakukan dalam penelitian ini adalah:

- a. Observasi non partisipan, artinya: penulis tidak ambil bagian/ tidak terlihat langsung dalam kegiatan orang orang yang di observasi;
- b. Observasi yang berstruktur, artinya: dalam melakukan observasi penulis mengacu pada pedoman yang telah disiapkan terlebih dahulu oleh penulis.

Selain metode observasi ada metode wawancara mendalam secara mendalam adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan informan atau orang yang di wawancarai, dengan atau tanpa menggunakan pedoman wawancara, dimana pewawancara dan informan terlibat dalam kehidupan sosial yang relatif lama.¹⁰

⁹ Abdurrahman Fatoni, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi* (Jakarta: Rineka Cipta, 2011), hlm. 104.

¹⁰ Bungin Burhan, *Penelitian Kualitatif komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik dan Ilmu Sosial lainnya*, Kencana, Jakarta, 2009, hal. 108.

Dalam penelitian ini, peneliti melakukan wawancara dengan pihak Badan Peratahan Nasional Demak.

b. Penelitian Kepustakaan

Dalam teknik pengumpulan data sekunder perlu dilakukan dengan cara mengkaji, membaca serta menganalisis bahan hukum yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Dalam kegiatan penelitian kepustakaan ini data yang diperoleh dari Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Pusat Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Daerah Jawa Tengah, dan beberapa buku referensi yang didapatkan.

c. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan suatu teknik cara pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini dengan cara pengumpulan data melalui dokumen-dokumen yang terkait dengan penelitian ini.

4. Metode Analisis Data

Metode penelitian yang digunakan merupakan metode penelitian kualitatif yang diartikan metode penelitian yang digunakan untuk meneliti obyek yang alamiah (sebagai lawan daripada eksperimen) yang dimana posisi peneliti adalah kunci instrumen, pengambilan sampel sumber data yang dilakukan dengan cara *purposive* dan *snowbaal*, teknik pengumpulan data dengan triangulasi, analisis data yang bersifat induktif atau kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna daripada generalisasi.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan karya ilmiah berbentuk skripsi ini adalah untuk memudahkan penulis dan pembaca yang akan disajikan dalam IV bab, yaitu:

Bab I : Pendahuluan

Bab ini berisikan latar belakang masalah yang menjadi alasan penulis mengangkat tema ini sebagai bentuk karya ilmiah yang akan dibuat, rumusan masalah yang akan dibahas, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian dan sistematika penulisan. Diharapkan penulis dengan adanya karya ilmiah berbentuk skripsi ini dapat diterima dan dapat bermanfaat bagi setiap orang yang membacanya.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi tinjauan umum dimana penulis akan menjelaskan pengertian mengenai judul dari skripsi tersebut. Mengenai pengertian dan penjabaran daripada tinjauan umum mengenai penegakan hukum tentang perlindungan hukum terhadap konsumen, perjanjian jual beli, dan perjanjian jual beli dalam perspektif hukum islam.

Bab III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini akan membahas serta menjawab rumusan masalah yang diangkat oleh penulis, yaitu: Bagaimana proses jual beli rumah di Kabupaten Demak, bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen dalam perjanjian jual beli rumah di Kabupaten Demak, dan bentuk

upaya/usaha yang dapat dilakukan oleh pemerintah dalam melaksanakan UUPK terhadap permasalahan wanprestasi yang dilakukan developer/pelaku usaha.

Bab IV : Penutup

Dalam bab ini berisi mengenai kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan rumusan masalah di bab sebelumnya serta pada bab ini berisi saran-saran yang merupakan sumbangan pemikiran dari penulis yang diperlukan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum

Satjipto Rahardjo mengatakan bahwa hukum hadir dalam masyarakat adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang bisa bertubrukan satu sama lain. Pengkoordinasian kepentingan-kepentingan tersebut dilakukan dengan cara membatasi dan melindungi kepentingan-kepentingan tersebut. Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara memberikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam memenuhi kepentingannya tersebut. Pemberian kekuasaan, atau yang sering disebut dengan hak ini, dilakukan secara terukur, keluasan dan kedalamannya.¹¹

Menurut Paton, suatu kepentingan merupakan sasaran hak, bukan hanya karena ia dilindungi oleh hukum, melainkan juga karena ada pengakuan terhadap itu. Hak tidak hanya mengandung unsur perlindungan dan kepentingan, tapi juga kehendak. Terkait fungsi hukum untuk memberikan perlindungan, Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta mengatakan bahwa hukum itu ditumbuhkan dan dibutuhkan manusia justru berdasarkan produk penilaian manusia untuk menciptakan kondisi yang melindungi dan memajukan martabat

¹¹ Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 53.

manusia serta untuk memungkinkan manusia menjalani kehidupan yang wajar sesuai dengan martabatnya.¹²

Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa:

“Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindak pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarahnya di Barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban pada masyarakat dan pemerintah.”¹³

Sejalan dengan itu, A.J. Milne dalam tulisannya yang berjudul *the Idea of Human Rights* mengatakan: “*A regime which protects human rights is good, one which fails to protect them or worse still does not acknowledge their existence is bad.*”¹⁴

Perlindungan hukum dalam Bahasa Inggris disebut *legal protection*, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut *rechtsbecherming*. Harjono mencoba memberikan pengertian perlindungan hukum sebagai perlindungan dengan menggunakan sarana hukum atau perlindungan yang diberikan oleh hukum, ditujukan kepada perlindungan terhadap kepentingan-kepentingan

¹² Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta, 1994, *Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi*, Bandung, PT. Remaja Rosda Karya, hlm. 64.

¹³ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Rakyat Bagi Rakyat di Indonesia (sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara)*, Surabaya, PT. Bina Ilmu, hlm. 38.

¹⁴ *Ibid.*

tertentu, yaitu dengan menjadikan kepentingan yang perlu dilindungi tersebut dalam sebuah hak hukum.¹⁵

Perlindungan hukum bagi setiap warga negara Indonesia tanpa terkecuali, dapat ditemukan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUDNRI 1945), untuk itu setiap produk yang dihasilkan oleh legislatif harus senantiasa mampu memberikan jaminan perlindungan hukum bagi semua orang, bahkan harus mampu menangkap aspirasi-aspirasi hukum dan keadilan yang berkembang di masyarakat. Hal tersebut dapat dilihat dari ketentuan yang mengatur tentang adanya persamaan kedudukan hukum bagi setiap warga negara. Dalam Negara kesatuan Republik Indonesia (NKRI), konsep perlindungan hukum, yang tidak lepas dari perlindungan hak asasi manusia, merupakan konsep Negara hukum yang merupakan istilah sebagai terjemahan dari dua istilah *rechtsstaat* dan *rule of law*. Sehingga, dalam penjelasan UUD RI 1945 sebelum amandemen disebutkan, “Negara Indonesia berdasar atas hukum, (*rechtsstaat*), tidak berdasarkan kekuasaan belaka (*Machtsstaat*)”.¹⁶

Istilah perlindungan hukum dalam bahasa Inggris dikenal dengan *legal protection*, sedangkan dalam bahasa Belanda dikenal dengan *Rechtsbescherming*. Secara etimologi perlindungan hukum terdiri dari dua suku kata yakni Perlindungan dan hukum. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia perlindungan diartikan (1) tempat berlindung, (2) hal (perbuatan dan

¹⁵ Harjono, 2008, *Konstitusi sebagai Rumah Bangsa*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, hlm. 357.

¹⁶ <http://repository.unimal.ac.id/2136/1/Bab%20II.pdf>, diakses pada 09 Januari 2020 pukul 13.20 WIB.

sebagainya), (3) proses, cara, perbuatan melindungi.¹⁷ Hukum adalah Hukum berfungsi sebagai pelindungan kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan secara profesional. Artinya perlindungan adalah suatu tindakan atau perbuatan yang dilakukan dengan cara-cara tertentu menurut hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.¹⁸ Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁹

Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.²⁰ Sedangkan menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari

¹⁷ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online, <https://kbbi.web.id/perlindungan>, diakses pada tanggal 09 Januari 2020 pukul 13.41 WIB.

¹⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Ui Press. Jakarta, 1984, hlm 133.

¹⁹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-V 2000). hal. 53.

²⁰ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, h. 1-2.

perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.²¹ Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.²²

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.²³

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:²⁴

²¹ Setiono. *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. Surakarta. Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. 2004. hlm. 3

²² Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, (Surakarta; magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003), hal. 14.

²³ <http://repository.unpas.ac.id/27342/4/Bab%202.pdf>, diunduh pada 09 Januari 2020 pukul 13.02 WIB.

²⁴ *Ibid.*

- a. Perlindungan Hukum Preventif Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.
- b. Perlindungan Hukum Represif Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu :²⁵

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.
2. Sarana Perlindungan

²⁵ Philipus M. Hadjon. *Op Cit.* hlm. 30

Hukum Represif Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

Secara konseptual, perlindungan hukum yang diberikan bagi rakyat Indonesia merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip negara hukum yang berdasarkan Pancasila. Perlindungan hukum hakikatnya setiap orang berhak mendapatkan perlindungan dari hukum. Hampir seluruh hubungan hukum harus mendapat perlindungan dari hukum. Oleh karena itu terdapat banyak macam perlindungan hukum. Dari sekian banyak jenis dan macam perlindungan hukum, terdapat beberapa diantaranya yang cukup populer

dan telah akrab di telinga kita, seperti perlindungan hukum terhadap konsumen. Perlindungan hukum terhadap konsumen ini telah diatur dalam Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen yang pengaturannya mencakup segala hal yang menjadi hak dan kewajiban antara produsen dan konsumen. Selain itu, terdapat juga perlindungan hukum yang diberikan kepada hak atas kekayaan intelektual (HaKI). Pengaturan mengenai hak atas kekayaan intelektual meliputi, hak cipta dan hak atas kekayaan industri. Pengaturan mengenai hak atas kekayaan intelektual tersebut telah dituangkan dalam sejumlah peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2002 tentang Hak Cipta, Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2001 tentang Merek, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2001 tentang Paten, Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2000 tentang Perlindungan Varietas Tanaman, dan lain sebagainya.²⁶

Pengertian perlindungan menurut ketentuan Pasal 1 butir 6 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2006 tentang Perlindungan Saksi dan Korban menentukan bahwa perlindungan adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada Saksi dan/atau Korban yang wajib dilaksanakan oleh LPSK atau lembaga lainnya sesuai dengan ketentuan Undang-Undang ini. Keadilan dibentuk oleh pemikiran yang benar, dilakukan secara adil dan jujur serta bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan. Rasa keadilan dan hukum harus ditegakkan berdasarkan Hukum Positif untuk menegakkan

²⁶ *Ibid.*

keadilan dalam hukum sesuai dengan realitas masyarakat yang menghendaki tercapainya masyarakat yang aman dan damai. Keadilan harus dibangun sesuai dengan cita hukum (Rechtidee) dalam negara hukum (Rechtsstaat), bukan negara kekuasaan (Machtsstaat). Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, penegakkan hukum harus memperhatikan 4 unsur :²⁷

- a. Kepastian hukum (Rechtssicherheit);
- b. Kemanfaat hukum (Zweckmassigkeit);
- c. Keadilan hukum (Gerechtigkeit);
- d. Jaminan hukum (Doelmatigkeit).

Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.²⁸ Spek dominan dalam konsep barat tentang hak asasi manusia menekankan eksistensi hak dan kebebasan yang melekat pada kodrat manusia dan statusnya sebagai individu, hak tersebut berada di atas negara dan di atas semua organisasi politik dan bersifat mutlak sehingga tidak dapat diganggu gugat. Karena konsep ini, maka sering kali dilontarkan kritik bahwa konsep Barat tentang hak-hak asasi

²⁷ Ishaq. *Dasar-dasar Ilmu Hukum*. Jakarta. Sinar Grafika. 2009. hlm. 43

²⁸ <http://raypratama.blogspot.co.id/2015/04/teori-perlindungan-hukum.html>, diunduh pada 09 Januari 2020 pukul 13.04 WIB.

manusia adalah konsep yang individualistik. Kemudian dengan masuknya hak-hak sosial dan hak-hak ekonomi serta hak kultural, terdapat kecenderungan mulai melunturnya sifat individualistik dari konsep Barat.²⁹

Dalam merumuskan prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia, landasannya adalah Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara. Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat di Barat bersumber pada konsep-konsep *Rechtstaat* dan "Rule of The Law". Dengan menggunakan konsepsi Barat sebagai kerangka berfikir dengan landasan pada Pancasila, prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindak pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarahnya di Barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.³⁰

Usaha untuk mewujudkan kepastian hukum dalam hak-hak atas tanah melalui sarana pendaftaran tanah yang dilaksanakan di Indonesia sejak tahun 1961 hingga saat ini. Mejadikan hasil yang positif dalam usaha penataan pembangunan, penguasaan dan pemilikan tanah dengan mengesampingkan hal-hal yang sifatnya negatif. Kepastian hukum dalam

²⁹ *Ibid.*

³⁰ *Philipus M. Hadjon, op.cit., hal. 38*

pendaftaran tanah mempunyai tujuan untuk menuju kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, oleh karena itu setiap ada permasalahan yang timbul pada saat sengketa yang terjadi di pengadilan harus melalui proses pembuktian. Saat hal tersebut terjadi, para pihak yang bersengketa memerlukan alat bukti dan sertifikat sebagai hasil dari proses pendaftaran tanah, Pada dasarnya pembuktian yang wajib dimiliki pemegang hak selain sertifikat yang pada saat ini sebagai alat bukti formal. Berdasarkan Pasal 1866 KUH Perdata yang berbunyi” Alat- alat bukti terdiri dari atas: bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, sumpah”. Dapat pula dipergunakan alat bukti lain berupa kesaksian seperti untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama yang berdasarkan Pasal 24 Peraturan Pemerintah (Selanjutnya akan disebut PP) Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan: alat bukti yang dipergunakan selain bukti tertulis dipergunakan juga keterangan saksi.³¹

Peran pemerintah dan pengadilan dalam menjaga kepastian hukum sangat penting. Pemerintah tidak boleh menerbitkan aturan pelaksanaan yang tidak diatur oleh undang-undang atau bertentangan dengan undang-undang. Apabila hal itu terjadi, pengadilan harus menyatakan bahwa peraturan demikian batal demi hukum, artinya dianggap tidak pernah ada sehingga akibat yang terjadi karena adanya peraturan itu harus dipulihkan

³¹ Muhammad Andhika dan Umar Ma'ruf, “Kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Demi Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah”, *Jurnal Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU)* 3, Oktober 2020, hlm. 231
<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/kimuh/article/view/8871>

seperti sediakala. Akan tetapi, apabila pemerintah tetap tidak mau mencabut aturan yang telah dinyatakan batal itu, hal itu akan berubah menjadi masalah politik antara pemerintah dan pembentuk undang-undang. Yang lebih parah lagi apabila lembaga perwakilan rakyat sebagai pembentuk undang-undang tidak mempersoalkan keengganan pemerintah mencabut aturan yang dinyatakan batal oleh pengadilan tersebut. Sudah barang tentu hal semacam itu tidak memberikan kepastian hukum dan akibatnya hukum tidak mempunyai daya prediktibilitas.³²

B. Tinjauan Umum tentang Konsumen

1. Pengertian Konsumen

Menurut Pasal 1 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia di masyarakat baik bagi kebutuhan diri sendiri, keluarga, orang lain, atau makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.

Dengan kata lain, sebagian konsumen adalah pengguna akhir dari suatu barang dan/atau jasa. Apabila pembelian barang bertujuan untuk dijual kembali maka pembeli tersebut adalah konsumen antara yang dikenal dengan distributor atau pengecer.

Kata “konsumen” berasal dari Bahasa Inggris yaitu “*consumer*” yang artinya adalah setiap orang yang menggunakan atau mengonsumsi suatu produk (barang/jasa).

³² *Ibid. hlm. 159-160.*

Menurut Aziz Nasutin, arti konsumen adalah setiap orang yang mendapatkan barang atau jasa yang digunakan untuk tujuan tertentu. Menurut Philip Kotler dalam bukunya yang berjudul “*Principles of Marketing*”, konsumen adalah semua individu dan rumah tangga yang membeli atau memperoleh barang atau jasa untuk dikonsumsi secara pribadi.

Perlindungan hukum merupakan cara untuk melindungi konsumen yang diberikan oleh hukum atau Undang-Undang untuk mencegah adanya pelanggaran atau hal-hal yang dapat merugikan kepentingan konsumen. Dalam penelitian ini, konsumen penggunaan transaksi *E-Commerce* mendapatkan perlindungan hukum berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 atas perubahan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE).³³ Dengan demikian, berikut ini akan diuraikan perlindungan hukum kepada konsumen berdasarkan peraturan perundang-undangan tersebut di atas.

2. Jenis-Jenis Konsumen

Jenis konsumen perorangan secara umum konsumen dapat dikenali dengan mudah, yaitu para pengguna suatu barang atau jasa. Mengacu pada pengertian di atas, jenis konsumen berupa:

³³ Dianne Eka Rasmawati, “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Transaksi *E-Commerce*”, *Fiat Justitia Jurnal Hukum*, Vol. 7 No. 2, Mei-Agustus 2013, hlm. 194

a. Konsumen Perorangan (*Personal Consumer*)

Konsumen perorangan adalah konsumen yang membeli/memakai suatu produk (barang/jasa) untuk keperluan diri sendiri. Konsumen perorangan juga sering disebut dengan istilah *end user*. Contoh: Individu, Keluarga.

b. Konsumen Organisasi (*Organizational Consumer*)

Konsumen organisasi adalah konsumen yang membeli/memakai suatu produk (barang/jasa) untuk keperluan operasional organisasi tersebut. Misalnya perusahaan yang membeli bahan baku atau keperluan lain agar perusahaan dapat beroperasi. Contoh konsumen organisasi: Distributor, Agen, Pengecer.

C. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual Beli Rumah

1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda *overeenkomst* dan *verbinten*. Perjanjian merupakan terjemahan dari *Toestemming* yang ditafsirkan sebagai *wilsovereenstemming* (persesuaian kehendak/kata sepakat). Pengertian perjanjian ini mengandung unsur perbuatan, satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih dan mengikatkan dirinya.³⁴

Suatu perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Selain itu merupakan suatu peristiwa hukum di

³⁴ <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/23887/3/Chapter%20II.pdf>, diakses pada tanggal 8 Februari 2020 pukul 1.35 WIB

mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.³⁵

Perjanjian ini merupakan kepentingan yang pokok dalam dunia usaha, dan menjadi dasar dari kebanyakan transaksi dagang, seperti jual beli barang, tanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang, pembentukan organisasi usaha dan sebegitu jauh menyangkut juga tenaga kerja.³⁶

Dalam berbagai hukum perjanjian, apabila suatu perjanjian telah memenuhi semua syarat-syaratnya dan menurut hukum perjanjian telah memenuhi rukun dan syarat-syaratnya perjanjian tersebut mengikat dan wajib dipenuhi serta berlaku sebagai hukum, dengan kata lain, perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak-pihak terkait, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya ” Pada dasarnya perjanjian hanya mengikat pihak-pihak yang membuatnya, seperti tampak dalam bunyi pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata, hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 1315 KUH Perdata.³⁷ Perjanjian itu merupakan sumber perikatan yang terpenting, karena perikatan adalah suatu pengertian abstrak sedangkan perjanjian

³⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Inermasa, Jakarta, 1987, hlm 29

³⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1986, hlm 93

³⁷ Chairun Pasribu, Suharaward Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta, 2011, hlm

adalah suatu hal yang konkrit atau suatu peristiwa yang nyata mengikat para pihak yang membuat suatu perjanjian.

Salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli. Pengertian jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Disamping itu, lembaga hukum jual beli juga diatur dalam hukum adat. Dalam hukum adat, hak milik dapat beralih maupun dialihkan. Jual beli tanah yang mengakibatkan berlihnya hak milik tanah kepada penjual disebut dengan istilah jual lepas.³⁸

2. Syarat Sah Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut:³⁹

a. Kesepakatan

Kesepakatan ialah sepakatnya para pihak yang mengikatkan diri, artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri, dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas atau secara diam. Dengan demikian, suatu

³⁸ Slamet Khudori dan Umar Ma'ruf, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membuat AKta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek/Billyet Giro, sebagai Alat Pembayaran", *Jurnal Akta*, Vol. 5 No. 1, Maret 2018, hlm. 18

<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2527>

³⁹ R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, Alumni Bandung, Bandung, 1999, hlm 12

perjanjian itu tidak sah apabila dibuat atau didasarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan.

b. Kecakapan

Kecakapan adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Adapun orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa, orang yang dibawah pengampuan dan perempuan yang telah kawin. Ketentuan KUH Perdata mengenai tidak cakupnya perempuan yang telah kawin melakukan suatu perjanjian kini telah dihapuskan, karena menyalahi hak asasi manusia.

c. Suatu Hal Tertentu

Menurut KUH Perdata hal tertentu adalah :

1. Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata);
2. Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUH Perdata); Contohnya seorang pedagang telur, pedagang ayam ternak harus jelas barang

tersebut ada didalam gudang, jual beli tanah harus jelas ukuran luas tanah dan letak dimana tempatnya.

3. Suatu Sebab yang Halal Meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetapi ada pengecualiannya yaitu sebuah perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral dan kesusilaan (Pasal 1335 KUHPerdata).

3. Akibat Suatu Perjanjian

Akibat dari suatu perjanjian yang dibuat secara sah adalah sebagai berikut:⁴⁰

- a. Berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata), asas janji itu mengikat.
- b. Suatu perjanjian hanya berkuat antara pihak yang membuatnya (Pasal 1340 KUH Perdata) dan perjanjian dapat mengikat pihak ketiga apabila telah diperjanjikan sebelumnya (Pasal 1317 KUH Perdata).
- c. Konsekuensinya para pihak dalam perjanjian tidak dapat secara sepihak menarik diri akibat-akibat perjanjian yang dibuat oleh mereka (Pasal 1338 Ayat (2) KUH Perdata).
- d. Perjanjian dapat diakhiri secara sepihak jika ada alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu (Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata), yaitu seperti yang termuat dalam Pasal 1571, Pasal 1572, Pasal 1649, Pasal 1813 KUH Perdata.
- e. Janji untuk kepentingan pihak ketiga.

⁴⁰ *Ibid, hlm. 20-23*

- f. Dalam pelaksanaan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata), jadi itikad baik harus ada sesudah perjanjian itu ada.
- g. Suatu perjanjian selain mengikat untuk hal-hal yang diperjanjikan juga mengikat segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang (Pasal 1339 KUH Perdata). Hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya disetujui untuk secara diam-diam dimasukkan ke dalam perjanjian (Pasal 1347 KUH Perdata).
- h. Konsekuensi jika undang-undang yang bersifat memaksa disampingkan para pihak dalam membuat perjanjian, maka seluruh atau bagian tertentu dari isi perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang yang memaksa tersebut menjadi batal.

D. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual Beli dalam Perspektif Islam

Pengertian jual beli secara syara⁴¹ adalah tukar menukar harta dengan harta untuk memiliki dan memberi kepemilikan. Jual beli atau perdagangan dalam istilah etimologi berarti menjual atau mengganti.⁴¹ Adapun pengertian jual beli menurut istilah yaitu tukar menukar barang atau barang dengan uang yang dilakukan dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.⁴²

⁴¹ Abdul Rahman Ghazali, *Ghufron Ihsan, Sapiudin Shidiq, Fiqih Muamalat*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 67

⁴² Ruf'ah Abdulah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), hlm. 65.

Jual beli (al-bay[‘]) secara bahasa artinya memindahkan hak milik terhadap benda dengan akad saling mengganti.⁴³ Jual beli atau dalam bahasa Arab al-bai[‘] menurut etimologi adalah tukar menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain.⁴⁴ Menurut istilah jual beli disebut dengan bay[‘], yang berarti menjual, mengganti dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain.⁴⁵

Imam Taqiyuddin mendefinisikan jual beli adalah tukar menukar harta, saling menerima, dapat dikelola (tasharruf) dengan ijab dan qabul, dengan cara yang sesuai dengan Islam.⁴⁶ Sayid Sabiq mengartikan jual beli (al-bai[‘]i) menurut bahasa adalah tukar menukar secara mutlak.⁴⁷

Dalam pengertian istilah syara[‘] terdapat beberapa definisi yang dikemukakan oleh ulama mazhab, yakni:

- a. Hanafiah, sebagaimana dikemukakan oleh Ali Fikri, dalam buku Ahmad Wardi Muslich yang berjudul *Fiqh Muamalat* menyatakan bahwa jual beli memiliki dua arti, pertama arti khusus: jual beli adalah menukar benda dengan dua mata uang (emas dan perak) dan semacamnya, atau tukar-menukar barang dengan uang atau semacamnya menurut cara yang khusus. Kedua, arti umum: jual beli adalah tukar menukar harta dengan harta menurut cara yang khusus, harta mencakup zat (barang) atau uang.⁴⁸

⁴³ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat (Sistem Transaksi dalam Islam)*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), hlm. 23

⁴⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: AMZAH, 2015), hlm. 173

⁴⁵ Nasrun Haroen, *Fiqh Mu[‘]amalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hal. 2.

⁴⁶ Imam Taqiyuddin Aby Bakrin Muhammad Al Husaain, *Kifayatul Akhyar, Juz II*, Bandung: CV. Alma[‘]arif, t.th, hlm. 29.

⁴⁷ Sayid Sabiq, *Fiqh As-Sunnah, Juz 3, Dar Al-Fikr, Beirut, cet.III, 1981*, hlm. 126

⁴⁸ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: AMZAH, 2015), hlm. 175

- b. Malikiyah, seperti halnya Hanfiah menyatakan bahwa jual beli mempunyai dua arti, yaitu arti umum dan arti khusus. Pengertian jual beli yang umum adalah akad mu'awadhah (timbang balik) atau selain manfaat dan bukan pula untuk menikmati kesenangan. Dari definisi tersebut dapat dipahami bahwa jual beli adalah akad mu'awadhah, yakni akad yang dilakukan oleh dua pihak yaitu penjual dan pembeli yang objeknya bukan manfaat, yakni benda, dan bukan untuk kenikmatan seksual. Sedangkan jual beli dalam arti khusus adalah akad mu'awadhah (timbang balik) atas selain manfaat dan bukan pula untuk menikmati kesenangan, bersifat mengalahkan salah satu imbalannya bukan emas dan bukan perak, objeknya jelas dan bukan utang.
- c. Syafi'iyah memberikan definisi, jual beli menurut syara' adalah suatu akad yang mengandung tukar menukar harta dengan harta dengan syarat yang akan diuraikan nanti untuk memperoleh kepemilikan atas benda-benda atau manfaat untuk waktu selamanya.
- d. Hanabilah memberikan definisi, pengertian jual beli menurut syara' adalah tukar menukar harta dengan harta, atau tukar menukar manfaat yang mubah dengan manfaat yang mubah untuk waktu selamanya, bukan riba dan bukan utang. Dari beberapa definisi yang dikemukakan oleh para ulama mazhab tersebut dapat diambil intisari bahwa:⁴⁹
- 1) Jual beli adalah akad mu'awadhah, yakni akad yang dilakukan oleh dua pihak, dimana pihak pertama menyerahkan barang dan pihak kedua menyerahkan imbalan, baik berupa uang maupun barang.

⁴⁹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: AMZAH, 2015), hlm. 175-177.

2) Syafi'iyah dan Hanabilah mengemukakan bahwa objek jual beli bukan hanya barang (benda); tetapi juga manfaat, dengan syarat tukar menukar berlaku selamanya, bukan untuk sementara. Dengan demikian, ijarah(sewa menyewa) tidak termasuk jual beli karena manfaat digunakan untuk sementara, yaitu selama waktu yang ditetapkan dalam perjanjian. Demikian pula i'arahyang dilakukan timbal balik (saling pinjam), tidak termasuk jual beli, karena pemanfaatannya hanya berlaku sementara waktu.

Jual beli dalam bahasa Indonesia berasal dari dua kata, yaitu jual dan beli. Yang dimaksud dengan jual beli adalah berdagang, berniaga, menjual dan membeli barang. Menurut pasal 20 ayat 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, ba'i adalah jual beli antara benda dan benda, atau pertukaran antara benda dengan uang.⁵⁰ Pengertian tersebut dapat dipahami bahwa jual beli menurut bahasa adalah tukar menukar apa saja, baik antara barang dengan barang, maupun dengan uang atau uang dengan uang.⁵¹

Dari beberapa definisi di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah aktifitas dimana seorang penjual menyerahkan barangnya kepada pembeli setelah keduanya bersepakat terhadap barang tersebut, kemudian pembeli menyerahkan sejumlah uang sebagai imbalan atas barang yang diterimanya, yang mana penyerahannya dilakukan oleh kedua belah pihak dengan didasarkan

⁵⁰ *Mardani, Fiqh Ekonomi Syariah : Fiqh Muamalah, (Jakarta : Kencana, 2012), hal. 101.*

⁵¹ *H.Ahmad Wardi Muslich, Fiqh Muamalat, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 174*

atas rela sama rela.⁵² Sehingga dapat dipahami bahwa pengertian jual beli adalah kesepakatan tukar menukar barang atau barang dengan uang yang dapat ditasharufkan, disertai pertukaran hak kepemilikan dari yang satu ke yang lain secara sukarela sesuai dengan ketentuan Islam.

Dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata Bagian 1 mengenai Ketentuan Umum tentang jual beli dijelaskan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain membayar harga yang dijanjikan”.⁵³ Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.⁵⁴ Definisi ini ada kesamaannya dengan definisi yang tercantum dalam Artikel 1493 NBW. Perjanjian jual beli adalah persetujuan di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kepada pembeli suatu barang sebagai milik (eigendom te leveren) dan menjaminkannya (vrijwaren) pembeli mengikat diri untuk membayar harga yang diperjanjikan. Ada tiga hal yang tercantum dalam definisi ini, yaitu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang kepada pembeli dan menjaminkannya, serta membayar harga.⁵⁵

⁵² Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 1999), hlm. 39.

⁵³ Soedharyono Soimin, *Pasal 1457 Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 356.

⁵⁴ Soedharyono Soimin, *Pasal 1458 Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 356.

⁵⁵ Salim, *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 48

Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Barang yang menjadi objek jual beli harus cukup tertentu, setidaknya tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada pembeli.⁵⁶

Menurut Wirjono Prodjodikoro jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua.⁵⁷ Menurut Volmar sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat mengatakan bahwa jual beli adalah pihak yang satu penjual (verkopen) mengikatkan dirinya kepada pihak lainnya pembeli (loper) untuk memindah tangankan suatu benda dalam eigendom dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang.⁵⁸

Menurut Subekti sebagaimana dikutip dari Salim dalam bukunya berjudul Hukum Kontrak (Teori dan Praktik Penyusunan Kontrak) disebutkan bahwa di dalam hukum Inggris, perjanjian jual beli (contract of sale) dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu sale (actual sale) dan agreement to sell, hal ini terlihat dalam Section 1 ayat (3) dari Sale of Goods Act 1893. Sale adalah suatu perjanjian sekaligus dengan pemindahan hak milik (compeyance), sedangkan

⁵⁶ R. Subekti, *Aneka Pejanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1989), hlm. 1.

⁵⁷ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur, 1991), hlm. 17.

⁵⁸ R.M Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, (Tarsito, Bandung: Tarsito, 1996), hlm. 14.

agreement to sell adalah tidak lebih daripada suatu koop overeenkomst (perjanjian jual beli) biasa menurut KUH Perdata. Apabila dalam suatu salesi penjual melakukan wanprestasi maka si pembeli dapat menggunakan semua upaya dari seorang pemilik, sedangkan dalam agreement sell, si pembeli hanya mempunyai personal remedy (kesalahan perorangan) terhadap penjual yang merupakan pemilik dari barangnya (penjual) jauh lebih, barang itu masuk ke dalam kepailitan. Dalam hukum Inggris terlihat bahwa ada perbedaan prinsip antara sales dan agreement sell. Sales terdiri atas perjanjian jual dan pemindahan hak milik, agreement to sell belum tentu ada penyerahan hak milik. Dari berbagai definisi tersebut, dapat penulis formulasikan definisi perjanjian jual beli secara lengkap. Perjanjian jual beli adalah: Suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut. Sedangkan unsur yang tercantum dalam kedua definisi di atas adalah; adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli, adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli dan adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.⁵⁹

1. Dasar Hukum Jual Beli

a. Al Qur'an

⁵⁹ Salim, *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm 49.

1) Surat Al Baqarah ayat 198 yang berbunyi:

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِنْ رَبِّكُمْ ۗ

Artinya: “Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezeki hasil perniagaan) dari Tuhanmu”.(QS. Al Baqarah 198).⁶⁰

2) Surat An Nisa“ayat 29 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. (QS. An Nisa: 29).⁶¹

b. Al Hadist

Diantara Hadis yang menjadi dasar jual beli yakni hadis yang diriwayatkan oleh HR. Bazzar dan Hakim:

عن رفاعة بن رافع رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم سئل أي الكسب أطيب؟ قال: يا قال : عمل الرجل بيده وكل بيع مبرور ، رواه البزار وصححه الحاكم

Artinya: “*Dari Rifa’ah bin Rafi’ radhiyallahu ‘anhu, bahwa Nabi shallallahu ‘alaihi wasallam ditanya:”Apakah pekerjaan yang paling*

⁶⁰ Departemen Agama RI, Al Qur’an dan terjemahnya, hlm. 44.

⁶¹ Departemen Agama RI, Al Qur’an dan terjemahnya, hlm. 65

baik/afdhol?” Beliau menjawab:”Pekerjaan seorang laki-laki dengan tangannya sendiri (hasil jerih payah sendiri), dan setiap jual beli yang *mabrur*. (Hadits riwayat al-Bazzar dan dishahihkan oleh al-Hakimrahimahumallah)”⁶²

Dalam hadist lain dimana Rasulullah SAW bersabda:

عن عبد الله بن عمر رضي الله عنه قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: « التَّاجِرُ الْأَمِينُ الصَّدُوقُ الْمُسْلِمُ مَعَ الشُّهَدَاءِ – وفي رواية: مع النبيين و الصديقين و الشهداء – يَوْمَ الْقِيَامَةِ » رواه ابن ماجه والحاكم والدارقطني وغيرهم

Dari ‘Abdullah bin ‘Umar *radhiallahu ‘anhu* bahwa Rasulullah *shallallahu ‘alaihi wa sallam* bersabda, “Seorang pedagang muslim yang jujur dan amanah (terpercaya) akan (dikumpulkan) bersama para Nabi, orang-orang *shiddiq* dan orang-orang yang mati syahid pada hari kiamat (nanti).”⁶³

Ayat-ayat Al-qur’an dan hadist-hadist yang dikemukakan di atas dapat dipahami bahwa jual beli merupakan pekerjaan yang halal dan mulia. Ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya sendiri, tanpa

⁶² <http://www.salamdakwah.com/hadist/29-mata-pencaharian-yang-paling-afdhol>, diakses pada tanggal 7 Februari 2020 Pukul 23.48 WIB.

⁶³ <https://pengusahamuslim.com/2884-pedagang-jujur-dan-1533.html>, diakses pada tanggal 7 Februari 2020 pukul 0.00 WIB.

bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu, harus diganti dengan baranglainnya yang sesuai.⁶⁴

c. Ijma“Ulama sepakat bila jual beli itu hukumnya boleh dan terdapat hikmah di dalamnya. Pasalnya, manusia bergantung pada barang yang ada di orang lain dan tentu orang tersebut tidak akan memberinya tanpa ada timbal balik. Oleh karena itu, dengan diperbolehkannya jual beli maka dapat membantu terpenuhinya kebutuhan setiap orang dan membayar atas kebutuhannya itu. Berdasarkan landasan hukum diatas, jual beli diperbolehkan dalam agama Islam karena dapat mempermudah manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya asalkan jual beli tersebut dilakukan atas dasar suka sama sukadan tidak ada pihak yang merasa dirugikan.⁶⁵

2. Rukun Jual Beli

Rukun jual beli menurut Hanafiah adalah ijab dan qabulyang menunjukkan sikap saling tukar menukar, atau saling memberi. Atau dengan redaksi yang lain, ijab qabul adalah perbuatan yang menunjukkan kesediaan dua pihak untuk menyerahkan milik masing masingkepada pihak lain dengan menggunakan perkataan atau perbuatan.⁶⁶ Menurut jumhur ulama, rukunjual beli itu ada empat, yaitu penjual, pembeli, shighatdan ma’qud alaih(objrk akad).⁶⁷

⁶⁴ Rachmat Syafe“i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm.75.

⁶⁵ Wahbah az Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, Abdul Hayyie al Kattani, dkk, terj. *Fiqh Islam*, (Depok: Gema Insani, 2007), hlm. 124

⁶⁶ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: AMZAH, 2015), hlm. 179.

⁶⁷ *Ibid*, hlm. 180

BAB III

PEMBAHASAN

A. Bentuk proses jual beli rumah di Kabupaten Demak

Dewasa ini, perkembangan dunia bisnis semakin meningkat termasuk di dalam maupun di luar negeri. Dengan perkembangan demikian, pengusaha-pengusaha tentu memiliki cara tersendiri untuk mengembangkan bisnis yang dikelola dengan baik. Hal ini dimanfaatkan dengan baik oleh dunia bisnis. Mereka yang melihat kesempatan ini mulai membangun perusahaan-perusahaan perumahan yang memberikan tawaran atas rumah yang diinginkan masyarakat. Pengadaan perumahan ini dapat dinikmati oleh kelas ekonomi masyarakat dari kalangan bawah sampai strata elite.⁶⁸

Dalam hal ini pemerintah berusaha untuk melaksanakan pembangunan perumahan rakyat. Dalam prosesnya, kegiatan pembangunan perumahan ini dilakukan oleh pemerintah, pihak swasta yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan. Pihak swasta yang bergerak dalam membangun dan menjual perumahan disebut sebagai "pengembang" atau "developer". Pada saat ini dalam pemasarannya pengembang menggunakan berbagai macam konsep, salah satunya adalah konsep pre project selling. Pre project selling yaitu menjual rumah dengan memesan terlebih dahulu atau dengan kata lain rumah

⁶⁸ RA Sukma "USU Institutional Repository" diakses dari http://reposito!7.usu.ac.id/bitstream/123456789/44231/4/ChapteT*/o20I.pdf pada tanggal 18 Juli 2021 Pukul 20.00.

yang menjadi objek jual beli tersebut masih dalam tahap perencanaan. Perjanjian tersebut merupakan perjanjian pendahuluan.

Hasil kesepakatan dalam perjanjian pendahuluan akan dituangkan dalam perjanjian jual beli (PJB), akibat dari perjanjian tersebut lahirlah suatu hubungan hukum dalam bentuk perikatan antara pengembang dengan konsumen. Sebagaimana yang tercantum di dalam pasal 1233 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa: " tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang", selanjutnya dibuatlah Akta Jual Beli (AJB) rumah dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini adaiah PPAT. Pengertian mengenai perjanjian pendahuluan tidak diatur di dalam KUH Perdata⁶⁹, akan tetapi terdapat di dalam Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yang menyatakan bahwa: "Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan". Di dalam praktek perjanjian, pengembangannya dilaksanakan ke dalam suatu bentuk kontrak. Pada dasarnya suatu bentuk kontrak berawal dari suatu perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan diantara para pihak. Perumusan hubungan kontraktual tersebut umumnya senantiasa diawasi dengan proses negosiasi diantara para pihak. Melalui negosiasi para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan untuk saling

⁶⁹ <http://7/r^sioiy.mu.ac.id/bitstreaiW123456789/57490/4/Chapter%20I.p^> akses pada tanggal 18 Juli 2021 Pukul 21.00.

mempertemukan sesuatu yang diinginkan (kepentingan) melalui proses tawar menawar.⁷⁰

Namun demikian dalam praktek masih banyak ditemukan suatu bentuk perjanjian atau kontrak yang isinya telah dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir yang dikenal perjanjian baku. Perjanjian baku inilah yang banyak digunakan didalam praktek perjanjian Jual beli. Kontrak baku pada masa sekarang ini banyak diminati oleh pelaku usaha perdagangan dan bisnis. Tujuan dibuatnya kontrak baku ini adalah untuk memberikan kemudahan (kepraktisan) bagi para pihak yang bersangkutan. Kontrak baku adalah suatu kontrak tertulis yang dibuat hanya oleh satu pihak dalam perjanjian tersebut, bahkan perjanjian sudah dibuat dalam bentuk formulir oleh salah satu pihak, ketika kontrak ditanda tangani umumnya para pihak hanya mengisi data-data formulir tertentu saja dengan sedikit atau tanpa perubahan dalam klausula-klausulanya, pihak lain tidak punya kesempatan untuk melakukan negosiasi atau mengubah klausula yang sudah dibuat oleh salah satu pihak tersebut sehingga kontrak baku terlihat sangat berat sebelah.⁷¹

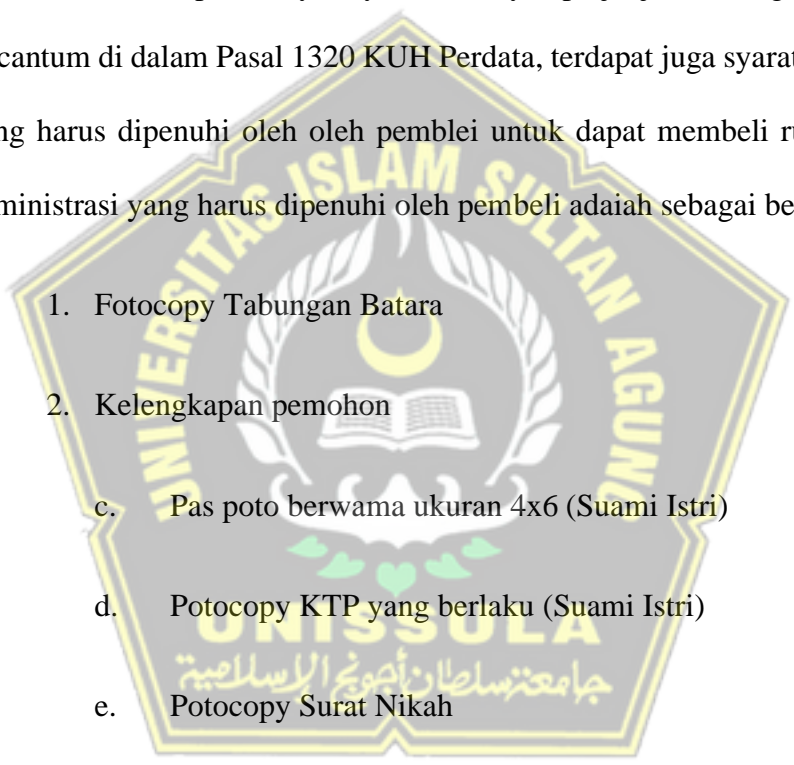
Pada prinsipnya dalam Pasal 1320 KUH Perdata dapat kita ketahui bahwa perjanjian tersebut akan sah apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagai berikut:

⁷⁰ Agus Yudha Hemoko, 2008, *Hukum Perjanjian "Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial"*, Surabaya: L^sbang Mediatama, him. 1.

⁷¹ Munir Fuady, 2003, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku Kedua*, Bandung: Citra Aditya Bakti, him. 76.

1. Sepakat mereka mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Selain terpenuhinya syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang tercantum di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, terdapat juga syarat administrasi yang harus dipenuhi oleh pembeli untuk dapat membeli rumah. Syarat administrasi yang harus dipenuhi oleh pembeli adalah sebagai berikut:

- 
1. Fotocopy Tabungan Batara
 2. Kelengkapan pemohon
 - c. Pas foto berwarna ukuran 4x6 (Suami Istri)
 - d. Potocopy KTP yang berlaku (Suami Istri)
 - e. Potocopy Surat Nikah
 - f. Potocopy Kartu Keluarga
 - g. Surat keterangan domisili dan surat keterangan belum memiliki rumah dari kelurahan/kepala desa
 3. Kelengkapan Data Pekerjaan
 - a. Potocopy KARPEG/KTA (PNS, POLRI, TNI)

- b. Potocopy SK Pertama dan SK Terakhir (PNS, POLRI, TNI)
 - c. Daftar gaji/slip gaji (PNS, POLRI, TNI, Swasta)
 - d. Surat keterangan dari perusahaan (Swasta)
4. Belum ada pinjaman dari bank lain

Salah satu aspek yang penting di dalam hukum tanah adalah tentang hubungan hukum antara tanah dengan benda lain yang melekat padanya. Kepastian hukum akan kedudukan hukum dari benda yang melekat pada tanah itu sangat penting karena hal ini mempunyai pengaruh yang luas terhadap segala hubungan hukum yang menyangkut tanah dan benda yang melekat padanya. Hukum tanah dikenal ada 2 (dua) asas yang satu sama lain bertentangan yaitu yang dikenal dengan asas pelekatan Vertikal (*verticale accessie beginsel*) dan asas pemisahan horisontal (*horizontale scheidings beginsel*). Dalam prakteknya, salah satu bentuk penerapan asas pemisahan horisontal adalah jual beli pohon kelapa tidak beserta dengan tanahnya atau membeli tanahnya tidak beserta dengan kelapanya. Jual beli ini hanya dilakukan dengan selembar kwitansi, meskipun hal ini tidak dilarang namun nantinya tidak menutup kemungkinan dalam proses pembuatan sertifikat hak milik akan mengalami kesulitan.⁷²

Pemisahan secara horisontal antara kepemilikan tanah dengan kepemilikan bangunan yang ada di atasnya, dimana tanahnya merupakan milik

⁷² Cicilia Putri Andari, Djumadi Purwoatmodjo, (2019), *Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, *Jurnal Notarius*, Volume 12 No II.

pemilik tanah dan bangunannya merupakan milik si penyewa tanah selaku orang yang mendirikan bangunan tersebut. Ketika seseorang mendirikan bangunan di atas sebidang tanah dan telah menempati bangunan tersebut selama bertahun-tahun lamanya ketika tanah tersebut disengketakan di kemudian hari dan ia kalah dalam sengketa tanah tersebut, maka ia menjadi pihak yang harus melaksanakan putusan dengan menyerahkan tanah sengketa. Meskipun terdapat asas pemisahan horizontal yang memisahkan tanah sengketa dengan bangunan yang telah ia bangun yang mana seharusnya bangunan tersebut menjadi haknya, ia tetap menjadi pihak yang tidak dapat dibenarkan karena telah mendirikan bangunan di atas tanah yang mana ia tidak berhak atas tanah tersebut.⁷³

Mengenai penerapan asas pemisahan horizontal melalui praktek jual beli tanah misalnya dalam prakteknya jual beli tanah yang tidak beserta dengan pohon ternyata tidak diatur dalam UUPA. Penerapan asas pemisahan horizontal yang diatur dalam UUPA agraria adalah sewa tanah, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai. Ini artinya bahwa, sebenarnya ada kekosongan hukum mengenai praktek jual beli pohon tidak beserta dengan tanahnya atau menjual tanahnya tidak beserta dengan pohonnya. Berdasarkan asas pemisahan horizontal pemilikan atas tanah dan benda-benda yang berada di atas tanah itu adalah terpisah. Pemilikan atas tanah terlepas dari benda-benda

⁷³ *Ibid*

yang ada di atas tanah, sehingga pemilik hak atas tanah dan pemilik atas bangunan yang berada di atasnya dapat berbeda.⁷⁴

Asas pemisahan horizontal hak-hak atas tanah yang merupakan sifat asli hak-hak dalam hukum adat, tetap dipertahankan tetapi disesuaikan dengan kenyataan kebutuhan masyarakat masa kini. Hak atas tanah tidak meliputi pemilikan atas bangunan yang ada di atasnya. Bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada di atas suatu bidang tanah adalah milik pihak yang membangun atau yang menanam, baik pihak itu pemegang hak atas tanahnya sendiri atau bukan, kecuali kalau ada perjanjian sebaliknya. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang ada di atasnya, kalau hal itu tidak secara tegas dinyatakan.⁷⁵

Proses peralihan hak milik dengan jual beli yang dilakukan secara formal, peralihan hak dengan jual beli juga dapat dilakukan dengan cara adat atau lebih dikenal dengan jual beli di bawah tangan yang biasa dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan yang dilakukan di depan saksi, keluarga, kerabat, dan tetangga dan biasanya hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi pembayaran. Praktek jual beli pohon tidak beserta dengan tanahnya, memiliki esensi adanya hak milik atas benda bukan tanah di atas tanah Hak Milik. Adanya hak milik atas benda bukan tanah di atas tanah

⁷⁴ Koeswahyono, Muchsin dan Imam. (2008). *Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah Dan Penataan Ruang*. Jakarta: Sinar Grafika

⁷⁵ Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agrarian Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.

Hak Milik, merupakan genus (peristiwa umum), sedangkan Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pakai, Sewa Tanah Untuk Bangunan dan Jual beli tanah tidak beserta dengan pohonnya adalah species (peristiwa khusus). Asas pemisahan horizontal ini bukan hanya dalam konteks terpisahnya pemegang hak milik atas benda bukan tanah di atas tanah hak milik orang lain. Jika pemahaman ini yang kita jadikan acuan maka kita akan membangun suatu kesimpulan bahwa jual beli tanah tidak beserta dengan pohon di atasnya juga menerapkan asas pemisahan horizontal seperti yang telah diatur dalam UUPA. Asas pemisahan horizontal bukan hanya dalam konteks terpisahnya pemegang hak milik atas benda bukan tanah di atas tanah hak milik orang lain, tetapi pemahaman tersebut perlu diperluas atau ditambah bahwa asas pemisahan horizontal adalah asas yang menjelaskan bahwa subjek hukum pemegang hak milik atas benda di atas tanah, berbeda dengan subjek hukum pemegang hak milik atas tanah tersebut, di mana keberadaan benda di atas tanah hak milik orang lain memiliki jangka waktu yang jelas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan atau kesepakatan. Pemahaman ini dapat dilihat berdasarkan analogi hukum di atas dengan tidak mengabaikan dasar hukum yang ada.⁷⁶

Hukum Tanah Nasional disusun berdasarkan Hukum Adat tentang tanah. Pernyataan mengenai Hukum Adat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dapat dilihat dalam Pasal 5 yang menyatakan bahwa : Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air,

⁷⁶ *Ibid*

ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam UUPA dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.⁷⁷

Lembaga-lembaga hukum yang dikenal dalam Hukum Adat umumnya adalah lembaga-lembaga yang diperlukan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat yang masih sederhana. Maka, lembaga-lembaga yang diambil dalam membangun Hukum Tanah Nasional perlu disempurnakan dan disesuaikan dengan kebutuhan zaman dan perubahan masyarakat. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat modern yang terbuka, seperti lembaga jual-beli tanah harus mengalami modernisasi dan penyesuaian, tanpa mengubah hakikatnya sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah. Jual-beli tanah sebagai bentuk dari pemindahan hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta yang dibuat oleh PPAT dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran hak yang bersangkutan. Dengan adanya Peraturan

⁷⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, (Jakarta: Djambatan, 2008) hlm 177.

Pemerintah tersebut jual-beli tanah harus dilakukan dengan akta PPAT. Perbuatan hukum jual-beli yang dilakukan dengan akta PPAT, telah memenuhi syarat formil pengalihan hak atas tanah dan memenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang “gelap”, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi) serta akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau “riil” jual-beli yang dilakukan.⁷⁸

Oleh karena itu, Akta PPAT sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang sifatnya tunai, sekaligus membuktikan berpindahannya hak atas tanah kepada penerima hak, serta membuktikan secara implicit bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Kehidupan dalam masyarakat sehari-hari masih banyak jual-beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa adanya campur tangan PPAT. Perbuatan “Jual-Beli dibawah tangan” terkadang hanya dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh penjual sendiri dan diketahui oleh minimal dua orang saksi. Jual-beli tanah dibawah tangan ini merupakan jual beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang hanya mengadakan perjanjian dengan kesepakatan secara sederhana mengenai obyek tanah yang akan dijual dan harga serta cara pembayarannya. Jual-beli tanah dan bangunan secara dibawah tangan tidak memenuhi syarat formil pengalihan hak atas tanah. Selain syarat formil yang harus dipenuhi maka jual-beli harus memenuhi syarat materiil. Syarat materiil inilah yang mendasari dapat dilaksankan atau tidaknya syarat formil. Syarat materiil menentukan akan sah atau tidaknya jual-beli tanah dan bangunan. Syarat

⁷⁸ *Ibid, hlm 330.*

pertama, seorang pembeli haruslah orang yang berhak membeli tanah yang bersangkutan atau seorang pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Menurut Pasal 21 UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Syarat kedua, seorang penjual harus pemilik sah dari hak atas tanah tersebut atau orang yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang bersangkutan. Syarat ketiga, tanah sebagai obyek jual-beli tidak sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan. Tanah yang tidak sedang dalam sengketa mengandung makna bahwa tanah tersebut sedang tidak diragukan kepemilikannya.⁷⁹

Selanjutnya mengenai proses dalam hal pengalihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara jual beli. Ada 2 (dua) cara dalam mengalihkan hak atas tanah melalui jual beli, yaitu bisa dengan membuat akta jual beli atau dengan cara membuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) terlebih dahulu. Dalam hal melakukan pengalihan hak atas tanah melalui proses jual beli telah diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu perjanjian jual beli tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang daerah kerjanya sesuai dengan daerah dimana objek

⁷⁹ Putri Wijayanti*, Ana Silviana, Sri Wahyu Ananingsih, "Akibat Hukum Jual Beli Tanah Dan Bangunan Secara Dibawah Tangan Yang Sedang Dibebeani Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor 416/Pdt/G/2015/PN.Smg)", *Diponegoro Law Journal*, 2017, Vol 6 No. (2).

jual beli tersebut berada. Tetapi pada kenyataannya, masih ada saja masyarakat yang awam mengenai hukum dengan melangsungkan jual beli tanah hanya dengan bukti selembar kuitansi biasa saja atau hanya dengan membuat perjanjian jual beli dibawah tangan.⁸⁰

Hal ini tentunya akan menimbulkan kesulitan-kesulitan nantinya bagi pembeli ketika dia akan mendaftarkan hak atas tanahnya atau apabila terjadi sengketa terhadap tanah yang bersangkutan atau ketika melakukan balik nama hak atas tanah yang telah dibelinya ke Kantor Pertanahan, karena Kantor Pertanahan pasti tidak menerima untuk melakukan pendaftaran disebabkan oleh karena tidak terpenuhinya syarat-syarat pendaftaran tanah. Perjanjian jual beli dibawah tangan tidak menjamin adanya kepastian hukum terhadap tanah/bangunan yang bersangkutan. Kepastian hukum adalah keadaan dimana suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak terdapat kekaburan norma atau keraguan (multitafsir) dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.⁸¹

Maka dari itu dalam melakukan jual beli tanah sebaiknya dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan mengikuti prosedur yang telah diatur

⁸⁰ Azkia Dwi Ambarwati, Pieter E. Latumeten, Widodo Suryandono, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Terikat Jaminan Bank (Studi Kasus Putusan Nomor 704k/Pdt/2016)", *Jurnal Hukum*.

⁸¹ Prancisca Romana Dwi H., "Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri di Surakarta)", *Jurnal Repertorium*, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2, (Juli - Desember 2015), hlm. 119.

dalam peraturan undang-undang. Selain itu untuk menjamin kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah yang timbul akibat jual beli maka oleh UUPA diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut. Disamping itu dalam sebuah perjanjian jual beli untuk melepaskan hak atas tanah harus memenuhi asas terang dan tunai. Terang yang berarti jual beli tersebut dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan yang dimaksud dengan tunai adalah pada saat pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli diikuti dengan pembayaran atas tanah tersebut dengan harga yang telah disepakati antara pihak penjual dengan pihak pembeli. Pada umumnya sebelum para pihak melakukan perjanjian jual beli, biasanya mereka melakukan perjanjian pengikatan jual beli terlebih dahulu. Tujuan dari perjanjian pengikatan jual beli itu sendiri adalah sebagai ikatan awal keseriusan para pihak untuk bertransaksi. Dalam ikatan awal tersebut biasanya calon pembeli telah melakukan pembayaran awal atau uang muka, sehingga apabila calon pembeli membatalkan transaksi maka akibatnya adalah dia akan kehilangan uang muka/pembayaran awaltersebut. Maka dari itu, perjanjian pengikatan jual beli mengikat para pihak untuk sama-sama serius dalam hal melakukan transaksi jual beli yang pada saatnya nanti keseriusan tersebut dilangsungkan dengan penandatanganan akta jual beli dan pelunasan.⁸²

Dalam hal perjanjian pengikatan jual beli sendiri dapat dibuat dibawah tangan atau dalam bentuk akta autentik yang dibuat dihadapan notaris sebagai

⁸² *Ibid.*

pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh Undang-Undang untuk membuat akta autentik. Sedangkan untuk proses pembuatan akta jual beli harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Perjanjian pengikatan jual beli merupakan salah satu contoh perjanjian yang dibuat berdasarkan adanya asas kebebasan berkontrak. Dalam PPJB para pihak diberikan kebebasan untuk menentukan sendiri klausula-klausula yang terdapat dalam PPJB tersebut sepanjang tidak melanggar hukum, ketertiban umum, dan kesusialaan.

Dalam wawancara dengan Heri Widjajanto menyebutkan bahwa terjadinya jual beli rumah harus dilakukan dihadapan PPAT dibuat akta PPAT (Pejabat pembuat akta tanah) bisa pejabat pembuat akta tanah sementara atau camat. Kemudian, jual beli itu dapat terjadi itu setelah ditandatanganinya akta jual beli itu wajib membayar pajak kewajiban masing-masing, setelah ditandatangani harus segera membayar pajak PPH, segera setelah dilakukannya tanda tangan itu pada saat itu juga atau BPHPT atau hak atas tanah dan bangunan. Jual beli itu dapat terjadi artinya dapat terjadi secara sah hukum harus disaksikan minimal dua orang saksi, saksi juga harus usia dewasa tidak boleh ada hubungan darah dari penjual ataupun pembeli harus orang lain biasanya pegawai PPAT atau notaris yang sebagai saksi yang ditunjuk. Kemudian khususnya pada penjual, penjual itu tidak serta merta dapat secara bebas menjual tanah. Kalau tanah itu merupakan tanah gono gini, maka suami atau istri yang bersangkutan itu harus ikut tanda tangan persetujuan penjualan. Atau mungkin kalau itu atas nama PT atau perseroan developer itu komisaris juga

harus ikut persetujuan tanda tangan di akte jual beli. Kemudian jika jual beli itu atas nama ahli waris, ahli waris juga harus tanda tangan semua. Apabila salah satu suami atau istri itu meninggal berarti anak-anak wajib ikut tanda tangan semua, anak dari pemilik. Jika meninggal semua, berarti tidak bisa langsung dilakukan jual beli. Harus ada turun proses ahli waris dulu kepada ahli waris baru dapat dilakukan jual beli tanah. Jual beli rumah itu dapat terjadi dengan syarat harus ada penjual maupun pembeli, kemudian yang kedua harus ada syarat objek yang dijual ada atau tidak, yang ketiga itu harus ada kesepakatan harga itu pasti terjadi jual beli, yang keempat harus ada yang namanya perbuatan hukum dari penjual dan pembeli, selanjutnya penjual dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai penjual dan pembeli artinya memenuhi syarat itu tadi adalah sudah dewasa seperti yang saya sebutkan tadi. Kalau misalkan penjual belum dewasa kan biasanya ada seseorang yang punya tanah pemberian hibah dari orang tuanya, dia umurnya belum 18 tahun. Kemudian, ternyata anak ini kok butuh biaya untuk pendidikan misalkan jadi tanah itu harus dijual, dia tidak bisa melakukan sendiri penjualan tanah itu maka harus ada yang namanya perwalian. Perwalian itu bisa dilakukan oleh orang yang lebih dewasa bisa orang tua bisa saudara atau siapapun yang dianggap dewasa dapat mewakili anak ini untuk menjual. Perwalian ini bisa dilakukan melalui surat perwalian yang dikeluarkan oleh lurah atau kepala desa atau bahkan pengadilan pun bisa. Perwalian itu pada umumnya harus ada pertalian darah, tapi saya belum menemukan apabila tidak ada hubungan darah itu apakah tidak boleh dilakukan perwalian, menurut saya ya boleh karena perwalian itu

dilakukan oleh orang yang dewasa untuk cakap melakukan perbuatan hukum. Begitu pula terhadap sebaliknya kepada pembeli, pembeli pun juga mempunyai persyaratan yang sama harus dewasa. Dewasa itu kan sudah menikah atau ketentuannya di BPN untuk perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah itu minimal 18 tahun.⁸³

Menurut penulis proses dalam jual beli rumah di Kabupaten Demak ini tidak lepas dari hukum agraria yang mengatur mengenai hak atas tanah dan peraturan yang melibatkan asas horizontal dimana bahwa kepemilikan rumah atau dalam proses jual beli rumah tidak dapat dilepaskan dari jual beli tanah, atau dapat dikatakan bahwa saat pembeli membeli rumah maka secara sekaligus juga membeli tanah karena didalam asas horizontal dikatakan bahwa saat kita membeli sebuah tanah maka kita juga sekaligus membeli apapun yang ada atau tertanam diatas tanah tersebut termasuk tanaman serta bangunan yang telah berdiri diatas tanah tersebut. Maka dari itu, jual beli rumah tidak dapat dilepaskan dari asas horizontal yang mengatur bahwa membeli sebuah rumah itu tidak mungkin terjadi apabila tidak terjadi jual beli tanah.

B. Perlindungan hukum bagi konsumen dalam perjanjian jual beli rumah di Kabupaten Demak

Pada hakikatnya manusia hidup di dunia ini sebagai makhluk sosial yang saling berinteraksi satu sama lain. Salah satu interaksi yang dilakukan oleh manusia dalam hubungan keperdataan adalah dengan membuat perjanjian

⁸³ Hasil Wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, Bapak Heri Widjajanto, pada Tanggal 21 Mei 2021 pada Pukul 10.17 WIB.

antara para pihak mengenai sesuatu hal. Perjanjian yang dibuat bisa berbentuk macam-macam sesuai dengan kesepakatan yang terjadi antara kedua belah pihak. Perjanjian yang mengikat para pihak dapat menciptakan hubungan dalam hukum, yang terdiri dari satu atau lebih kewajiban. Kita dapat menggambarkan kewajiban sebagai hubungan hukum yang di dalamnya salah satu pihak memiliki kewajiban untuk menjalankan (debitur), dan pihak lain memiliki hak untuk membuat dia menjalankannya (kreditur).⁸⁴ Perjanjian itu sendiri menurut Subekti adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, maka timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.⁸⁵

Hukum perjanjian bersifat terbuka atau mempunyai satu asas kebebasan kontrak, artinya kebebasan yang diberikan seluas-luasnya kepada siapapun untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Para pembuat perjanjian boleh membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal dalam hukum perjanjian. Pasal-pasal dari hukum perjanjian bersifat pelengkap, yang berarti pasal-pasal tersebut dapat dikesampingkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian. Kalau mereka

⁸⁴ Rosa Agustin, et al., *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*, (Jakarta: Pustaka Larasan, 2012), hlm. 119.

⁸⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PTIntermasa, 2002), hlm. 1.

tidak mengatur sendiri sesuatu hal, berarti tersebut akan tunduk pada Undang-Undang yang berlaku.⁸⁶

Pengaturan mengenai perjanjian-perjanjian yang ada menurut Undang-Undang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Pengertian perjanjian dijelaskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Tindakan mengikatkan diri sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1313 KUHPerdata tersebut mengandung pengertian bahwa diantara para pihak telah muncul persetujuan (ovreenkomst). Persetujuan itu sendiri berisi pernyataan kehendak antara para pihak, dengan demikian persetujuan tiada lain adalah penyesuaian kehendak antara para pihak.⁸⁷

Selain menimbulkan persetujuan antara para pihak, perjanjian juga menimbulkan akibat hukum yakni munculnya hak dan kewajiban terhadap masing-masing para pihak yang mengikatkan diri. Kewajiban dalam hal ini merupakan pemenuhan suatu prestasi dari satu pihak atau beberapa pihak kepada satu atau beberapa pihak lainnya yang berhak atas suatu prestasi tersebut. Suatu perjanjian juga harus memenuhi syarat-syarat sahnyanya perjanjian yang telah diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata, bahwa syarat-syarat dari sahnyanya suatu perjanjian terdapat 4 macam, yaitu: 1. Kesepakatan mereka yang

⁸⁶ *Ibid.*

⁸⁷ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 23.

mengikatkan dirinya; 2.Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3.Suatu hal tertentu; dan4.Suatu sebab yang halal.

Jual beli sendiri menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah “suatu perjanjian, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Jual beli termasuk ke dalam perjanjian kebendaan yang merupakan wujud pelaksanaan dari perjanjian pengikatan jual beli yang bersifat obligatoir yang membebankan kewajiban bagi para pihak yang terikat. Disamping itu, sesuai dengan asas konsensuil yang menjadi dasar perjanjian, jual beli itu sudah terjadi dan mengikat pada saat tercapai kata sepakat antara penjual dan pembeli mengenai benda dan harga sebagai unsur essensialperjanjian jual beli. Ketika pihak penjual dan pembeli menyatakan setuju tentang benda dan harga, ketika itu pula jual beli terjadi dan mengikat secara sah bagi kedua belah pihak.⁸⁸

Peijanjian Jual Beli ini merupakan suatu perikatan dengan ketentuan waktu sehingga terdapat hak dan kewajiban yang lahir antara kedua beiah pihak baik pihak penjual maupun pihak calon pembeli dan harus dipenuhi sebagaimana yang diatur di dalam Surat Perjanjian Jual Beli Rumah. Berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah terdapat Hak dan Kewajiban yang dimiliki oleh pihak penjual atau pihak pertama dan pihak calon pembeli atau pihak kedua adaiiah sebagai berikut:

⁸⁸ *AbdulKadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti,2011), hlm. 319.*

5. Bilamana PIHAK KEDUA secara sepihak karena sebab dan alasan ataupun membatalkan pembelian bangunan rumah dan tanah tersebut, maka PIHAK KEDUA membayar denda kepada PIHAK PERTAMA sebesar 20 % (Dua Puluh Persen) dari nilai transaksi dan pengembalian uang tersebut disesuaikan dengan situasi keuangan perusahaan dari PIHAK PERTAMA.

6. PIHAK PERTAMA akan menyerahkan tanah dan bangunan kepada PIHAK KEDUA apabila PIHAK KEDUA telah melakukan kewajibannya untuk membayar lunas atas tanah dan bangunan yang dibeli tersebut. Dengan mengetahui apa yang menjadi hak dan kewajibannya, konsumen tidak lagi dijadikan sebagai objek eksploitasi oleh pelaku usaha yang kerap kali tidak memperdulikan hak konsumen. Akan tetapi kenyataannya, dalam perjanjian jual beli rumah ini kerap kali terjadinya risiko. Risiko dalam perjanjian jual beli ini adalah tidak terbayarnya angsuran yang dilakukan oleh konsumen. Dalam prakteknya, apabila selama 3 bulan konsumen belum juga membayar uang angsuran maka akan diberikan surat peringatan. Surat peringatan tersebut akan diberikan sebanyak 3 kali dalam kurun waktu yang berbeda. Apabila konsumen masih belum juga membayar maka konsumen harus meninggalkan rumah tersebut. Hal ini dapat menimbulkan batalnya suatu perjanjian.

Perlindungan hukum merupakan salah satu hal terpenting dalam unsur suatu negara hukum. Hal itu dianggap penting karena dalam pembentukan

suatu negara akan dibentuk pula norma hukum melalui peraturan perundang-undangan yang mengatur setiap warga negaranya. Didalam negara akan terjadi hubungan timbal balik antara warga negaranya sendiri. Dalam hal tersebut akan melahirkan suatu hak dan kewajiban satu sama lain. Perlindungan hukum akan menjadi hak setiap warga negaranya. Di sisi lain dapat dirasakan juga bahwa perlindungan hukum merupakan kewajiban bagi negara itu sendiri, oleh karena itu negara wajib memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya. Menurut H Salim Hs Perlindungan adalah: “cara atau akal perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum serta hal-hal yang menjadi objek yang dilindungi”. Dari pandangan teori perlindungan hukum di atas tercantum berbagai unsur-unsur yaitu: Adanya wujud atau bentuk perlindungan atau tujuan perlindungan, Subjek hukum dan Objek perlindungan hukum. Dalam setiap perundang-undangan, yang menjadi wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan yang diberikan kepada subjek atau objek perlindungannya berbeda antara satu dengan yang lainnya.

Pada era sekarang, rumah telah mengalami peralihan, tidak hanya sebagai kebutuhan dasar namun sekarang sudah menjadi keperluan yang memberikan perlindungan, namun perumahan telah menjadi gaya hidup (life style) serta memberikan kenyamanan dan menunjukkan karakter atau sifat. Di Indonesia, kebutuhan terhadap rumah mengalami peningkatan pesat, terutama pada masyarakat di kota karena jumlah penduduknya sangat banyak. Kebutuhan akan rumah juga dapat dilihat sebagai pengejawantahan dari kondisi

Indonesia khususnya pada Pasaal 28 huruf H Undang-Undang Dasar 1945 yaitu:⁸⁹

1. Tiap manusia berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.
2. Tiap manusia mendapat kemudahan dan pelayanan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama untuk mencapai persamaan dan keadilan.
3. Tiap manusia berhak atas jaminan sosial yang memungkinkan pengembangan dirinya secara keseluruhannya sebagai manusia yang bermartabat.
4. Tiap manusiaberhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh direbutsecara sewenang-wenang oleh siapapun.

Permasalahan yang kerap muncul dalam pemenuhan kebutuhan terhadap perumahan/komplek adalah aspek-aspek tentang konsumen dengan keberadaan konsumen berada pada posisi yang dirugikan. Berdasarkan pengaduan konsumen di BPKN, pengaduan konsumen terhadap sektor perumahan terus menerus semakin meningkat mulai dari tahun 2016 sebanyak 11%, tahun 2017 sebanyak 8%, tahun 2018 sebanyak 42,86%. Mayoriitas

⁸⁹ Undang-Undang Dasar 1945. Ketentuan Pasal 28H merupakan hasil amandemen ke-2 Undang-Undang Dasar 1945, sebagai hasil Sidang Tahunan Majelis Permusyawaratan Rakyat Tahun 2000 tanggal 7-8 Agustus 2000.

permasalahan perumahan pada tiga tahap yaitu: Praatransaksi (perizinan, status tanah, iklan, cara menjual, klausula baku), Traansaksi (klausula baku dalam PPJB, berita acara serah terima, AJB, pertelaahan/pemisahan, sertifikat hak milik), dan Pascaatransaksi (permasalahan yang muncul adalah pengaduan konsumen/pembeli dan upaya penyelesaian sengketa masalah konsumen).⁹⁰

Berbagai macam cara pembelian rumah dilakukan oleh konsumen yaitu pembelian dengan menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pembelian dengan tunai keras, tunai bertahap/cash lunak dan pembelian secara kredit in-house. Pembelian secara kredit *in-house* merupakan suatu masalah tersendiri karena pengharapan konsumen yang besar ketika terjadinya transaksi. Konsumen sudah memberikan dana, waktu, tenaga dan pikiran agar tidak terjebak dalam memberikan putusan yang salah dan berpotensi menimbulkan kerugian.⁹¹

Keputusan dari konsumen untuk melakukan pembelian melalui skema kredit in-house memiliki resiko yang sangat besar. Upaya perlindungan bagi konsumen di Indonesia tidak terbatas pada rendahnya kesadaran konsumen akan haknya, tetapi juga adanya persepsi yang salah dikalangan sebagian pelaku usaha bahwa perlindungan terhadap konsumen akan menimbulkan kerugian terhadap pelaku usaha.⁹²

⁹⁰ Siaran pers BPKN “Marak Ketidakadilan atas Konsumen Perumahan”, www.bpkn.go.id, diakses tanggal 20 April 2019.

⁹¹ Sudaryatmo, *Hukum dan Advokasi Konsumen* (Bandung: Citra Aditya, 1999), 46.

⁹² Celiانا Tri Siwi Kristiyanti, *Op.Cit.*, 12.

Para konsumen/pembeli merupakan kumpulan yang rentan dieksploitasi oleh pelaku usaha, karena itu diperlukan seperangkat aturan hukum untuk melindungi konsumen. Pihak yang memiliki kedudukan lebih baik memiliki peluang besar untuk melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandighegen*).⁹³ Maka dari hal itu tersebut perlunya suatu peraturan yang mengatur yaitu, perlindungan bagi konsumen/pembeli yang tidak mendapatkan haknya diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pertimbangan atau alasan dibentuknya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah bahwa pembangunan ekonomian nasional pada era globalisasi mestilah dapat mendukung tumbuhnya dunia bisnis sehingga mampu menghasilkan beraneka barang dan/atau jasa yang memiliki kandungan teknologi yang dapat mempertinggi kesejahteraan masyarakat banyak dan sekaligus mendapatkan kepastian atas barang dan/atau jasa yang diperoleh dari perdagangan tanpa mengakibatkan kerugian konsumen.⁹⁴ Oleh karena hal itu, hak-hak bagi konsumen telah diatur dalam UUPK pasal 4 adalah sebagai berikut:

5. Hak atas kesegaran, keamanan dan bantuan dalam mengkonsumsi barang atau jasa yang dipakai

⁹³ Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandighegen) sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian: Berbagai Perkembangannya Hukum Di Belanda*, (Yogyakarta: Kanisius, 1992), 5.

⁹⁴ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen*. *Konsiderans angka 2*.

6. Hak untuk memilih atau memilah barang atau jasa serta mendapatkan barang atau jasa tersebut sesuai dengan harga dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
7. Hak mendapat informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai keadaan dan garansi barang atau jasa;
8. Hak untuk didengarkan pendapat dan keluhannya atas barang atau jasa yang digunakan;
9. Hak untuk mendapatkan pembelaan, pengawasan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara adil;
10. Hak untuk mendapatkan pengajaran dan pengetahuan konsumen;
11. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diremehkan
12. Hak untuk mendapatkan garansi, ganti rugi/penggantian, apabila barang atau jasa yang diterima tidak sesuai dalam perjanjian;
13. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Subjek perlindungan dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah konsumen. Objek perlindungannya, yaitu hak-hak konsumen. Kalau hak-hak konsumen dilanggar, maka konsumen tersebut berhak mendapatkan perlindungan. Subjek yang berhak memberikan

perlindungan pada konsumen adalah: Negara, Pemerintah, Masyarakat, Lembaga yang berwenang.

Walaupun sudah diatur hak konsumen secara jelas dalam UUPK dan pastinya konsumen dan pelaku usaha akan menyandarkan transaksi tersebut berdasarkan perjanjian jual beli yang terjadi antara konsumen/pembeli dan pelaku usaha (developer/pengembang perumahan) dan salah satu unsur yang terdapat dalam perjanjian yaitu adanya itikad baik. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta menyatakan bahwa “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik/*good intention*”.⁹⁵ Selain itu dalam pasal 7 huruf A UUPK mengatur kewajiban pelaku usaha dimana pelaku usaha harus beritikad baik dalam menjalankan kegiatan usahanya. Namun tetap saja di dalam prakteknya, konsumen tetap saja pihak yang dirugikan. Pada umumnya konsumen dalam melakukan pembelian perumahan tersebut kurang memperhatikan persyaratan legal dan administrasi dalam pembangunan perumahan tersebut. Konsumen tertarik pada informasi dari para marketing yang lebih menonjolkan hal-hal terkait fasilitas, letaknya yang strategis, investasi yang sangat menjanjikan karena diprediksi harga di lokasi tersebut akan terus meningkat dan tidak akan rugi dan bahkan tergiur dengan klaim bahwa dengan 3 (tiga) tahun modal sudah dapat kembali. Selanjutnya itu, konsumen yang telah melakukan pembayaran namun

⁹⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Pasal 1338.

pembangunan berhenti, pembangunan perumahan tidak dilakukan hingga batas waktu penyerahan unit bahkan tidak ada pembangunan sama sekali.

Hal lain yang perlu juga disorot adalah aktivitas utama pengembang (*core business*) yang melakukan pembangunan perumahan bukan melakukan pengelolaan pengumpulan dana masyarakat yang sebagaimana dilakukan oleh bank. Dana yang telah dibayarkan oleh konsumen kepada developer/pengembang merupakan dana yang besar minus lembaga penjamin yang menyebabkan konsumen tanpa jaminan keamanan dibangunnya rumah. Dalam UUPK, Pasal 19 ayat (1) terdapat aturan tanggung jawab pelaku usaha ialah, memberikan ganti rugi/garansi atas kerusakan, pencemaran dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Dijelaskan pula dalam UUPK pemberian ganti rugi/garansi tidak menghapus kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian atas unsur kesalahan.

Dalam wawancara dengan Heri Widjajanto mengatakan bahwa bentuk perlindungan hukum mengenai pembeli rumah adalah perlindungan hukumnya dari developernya jika tanggung jawab mau tidak mau suka tidak suka ya konsumen melakukan tuntutan gugatan ya mau tidak mau kan harus melaksanakan sanksi hukumnya baik secara pidana maupun perdata, kan

tergantung penggugat mau pidana mau perdata atau mau dua-duanya kan seperti itu.⁹⁶

Menurut penulis bentuk dari perlindungan hukum dalam jual beli rumah juga telah diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang dimana pembeli telah secara keseluruhan telah dilindungi dari bentuk pelanggaran hukum lainnya selama proses jual beli seperti wanprestasi maupun penipuan yang dilakukan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab diluar dari perjanjian jual-beli yang telah ditetapkan atau disepakati oleh kedua belah pihak yaitu pembeli atau konsumen dan penjual atau developer dalam proses jual-beli rumah di Kabupaten Demak.

C. Bentuk upaya/usaha yang dapat dilakukan oleh pemerintah dalam melaksanakan UUPK terhadap permasalahan wanprestasi yang dilakukan developer/pelaku usaha

Dalam UUPK Pasal 31 menyatakan bahwa dalam rangka mengembangkan upaya perlindungan konsumen dibentuk Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN), dari pasal ini dapat diketahui bahwa BPKN dibentuk untuk mengembangkan upaya perlindungan konsumen khususnya tentang peraturan haknya dan kewajibannya konsumen dan pelaku usaha, peraturan larangan-larangan atau tidak boleh dilakukan bagi pelaku usaha di dalam menjalankan bisnisnya, peraturan tanggung jawab pelaku usaha dan peraturan penyelesaian sengketa perlindungan konsumen. Keempat

⁹⁶ Hasil Wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, Bapak Heri Widjajanto, pada Tanggal 21 Mei 2021 pada Pukul 10.17 WIB.

peraturan yang disebutkan merupakan hal pokok upaya perlindungan konsumen. BPKN dibentuk agar semuanya diharapkan lebih memberdayakan konsumen dalam menuntut hak-haknya dengan tanpa mengabaikan kepentingan pelaku usaha. Pasal 33 UUPK menyatakan bahwa BPKN mempunyai fungsi memberikan saran dan pertimbangan kepada pemerintah dalam upaya mengembangkan perlindungan konsumen di Indonesia. Hambatan pemerintah dalam melaksanakan perlindungan hukum bagi konsumen yaitu, dikeluarkannya:⁹⁷

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat N0. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat N0. 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Tanah. Seperti yang dikatakan Ibu Tjempaka, Kedua produk hukum ini direspon oleh developer/pengembang secara tidak konsisten. Pada satu sisi developer/pengembang merasa tidak terikat dengan kedua produk hukum itu dengan alasan, kedua ketentuan itu tingkatannya lebih rendah dari Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah, dan kedua ketentuan itu hanya sekedar pedoman, sifatnya fakultatif (kebolehan) jadi boleh diikuti boleh tidak. Maka dari itu, untuk keadilan bagi konsumen perlu upaya-upaya yang lebih dari pemerintah, negara, maupun lembaga lainnya. Menurut John Rawls, keadilan adalah memusatkan, memfokuskan, menunjukkan perhatian pada distribusi hak dan kewajiban. Distribusi hak dan kewajiban harus diatur secara

⁹⁷ Rani Shafira, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum Dari Perbuatan Wanprestasi Oleh Developer/Pengembang Sesuai Dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen", *Jurnal Hukum Adigama*.

seimbang didalam masyarakat sehingga setiap orang berpeluang memperoleh manfaat dan menanggung beban yang sama.⁹⁸

Upaya atau cara atau akal pemerintah dalam melaksanakan perlindungan hukum bagi konsumen yaitu:⁹⁹

- 1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok;
- 2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Tatacara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan BPSK;
- 3) Keputusan Presiden Nomor 37 Tahun 1994 tentang Badan Kebijakanaksanaan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional;
- 4) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2012 yang sudah diubah menjadi Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang;
- 5) OJK mengeluarkan peraturan yang disebut (PJOK) N0. 1/PJOK/07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.

Disisi lain, pemerintah juga memliki kepentingan untuk melindungi semua warga masyarakatnya, untuk itu pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Menurut Pasal

⁹⁸ *Ibid.*

⁹⁹ *Ibid.*

18 nomor 8 Undang-Undang Perlindungan Konsumen tahun 1999 tentang Ketentuan Pencantuman Klausula Baku menyebutkan bahwa: 1. Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:

- a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
- b. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
- c. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
- d. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
- e. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
- f. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi objek jual beli jasa;

- g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
- h. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Hak - hak tersebut dapat berupa suatu perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli rumah apabila konsumen tidak melakukan prestasi yang telah disebutkan dalam perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak. Berdasarkan Undang - Undang Perlindungan Konsumen Pasal 18 ayat (1) ditegaskan bahwa, pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku dalam perjanjian mengenai memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi objek jual beli jasa, yang artinya bahwasanya adanya pengembalian uang yang disesuaikan dengan keuangan perusahaan konsumen apabila perjanjian tersebut batal karena konsumen belum membayar angsuran sebagaimana yang tercantum di dalam Surat Perjanjian Jual Beli Rumah Pasal 5.

Dalam wawancara dengan Heri Widjajanto menyebutkan upaya/usaha yang dilakukan oleh pemerintah dalam melaksanakan UUPK terhadap permasalahan wanprestasi yang dilakukan developer/pelaku usaha mengatakan bahwa “kalau pemerintah itu kan sebenarnya mengupayakan perlindungan

konsumen itu pastinya dengan produk-produk regulasi. Regulasi dari pemerintah kan tujuannya mengatur, mengatur dari developernya maupun konsumennya, pastinya aturan-aturan itu berprinsip dari tiga halnya tadi karena asas hukum kan ada tiga yaitu kepastia, manfaat dan keadilan. Apabila peraturan tidak memenuhi tiga hal itu tadi, berarti peraturan itu tidak memenuhi syarat.¹⁰⁰

Maksud dari wawancara diatas mengatakan bahwa pemerintah telah mengatur sedemikian rupa mengenai peraturan yang mengatur tentang undang-undang perlindungan konsumen serta peraturan mengenai regulasi penyelesaian perkara yang dihadapi oleh para konsumen. Pemerintah telah mengatur undang-undang perlindungan konsumen dengan harap bahwa tidak ada lagi korban-korban yang ditimbulkan dari adanya kesalahan dari pihak penyedia layanan atau jasa maupun dari badan pertanahan sendiri saat melakukan pengesahan akta jual beli rumah.

Menurut penulis bentuk dari upaya atau usaha pemerintah dalam melaksanakan Undang-Undang Perlindungan Konsumen terhadap proses jual-beli tanah telah diatur sedemikian rupa dalam peraturan undang-undang perlindungan konsumen dengan beberapa prosedur penyelesaian dari penyelesaian secara kekeluargaan hingga masuk ke dalam ruang lingkup peradilan dalam menyelesaikan perkara jual-beli rumah apabila terjadi pelanggaran yang dilakukan oleh pihak-pihak tidak bertanggung jawab yaitu

¹⁰⁰ Hasil Wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, Bapak Heri Widjajanto, pada Tanggal 21 Mei 2021 pada Pukul 10.17 WIB.

pembeli atau konsumen dan penjual atau developer, dimana kedua pihak tersebut juga telah diatur didalam undang-undang perlindungan konsumen mengenai perlindungan hak masing-masing pihak.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Proses jual beli rumah dari pemeriksaan Pajak Bumi Bangunan dan sertifikat tanah, membuat kesepakatan harga, membuat akta jual beli rumah dan penandatanganan akta jual beli rumah dari dua pihak yang bersangkutan yaitu penjual dan pembeli dan terakhir proses balik nama. Jual-beli rumah menurut asas horizontal dijelaskan bahwa tidak dapat dipisahkan daripada tanah, jadi secara dibawah tangan tidak memenuhi syarat formil pengalihan hak atas tanah. Selain syarat formil yang harus dipenuhi maka jual-beli harus memenuhi syarat materiil. Pada hakikatnya sahnya perjanjian jual beli harus memenuhi 4 (empat) syarat yaitu : 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan 3. Suatu hal tertentu 4. Suatu sebab yang halal. Apabila telah terpenuhi maka dilanjutkan dengan persyaratan administrasi. Apabila semua telah terpenuhi maka terjadilah jual beli rumah.
2. Perlindungan bagi konsumen/pembeli yang tidak mendapatkan haknya diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pertimbangan atau alasan dibentuknya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

3. Upaya atau cara atau akal pemerintah dalam melaksanakan perlindungan hukum bagi konsumen yaitu: 1)Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok; 2)Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor ITahun 2006 tentang Tatacara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan BPSK; 3)Keputusan Presiden Nomor 37 Tahun 1994 tentang Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional; 4) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2012 yang sudah diubah menjadi Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang; 5)OJK mengeluarkan peraturan yang disebut (PJOK) NO. 1/PJOK/07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.

B. Saran

1. Untuk pembeli agar lebih memperhatikan kembali mengenai proses jual beli dan harus megikuti ataupun harus sesuai dengan prosedur yang telah dibuat oleh pemerintah.
2. Melakukan pembaharuan-pembaharuan mengenai peraturan-peraturan terbaru tentang perlindungan konsumen yang dimana bentuk kejahatan yang memakan korban yaitu konsumen semakin banyak terjadi dan beragam motifnya.

3. Pemerintah untuk melakukan evaluasi terhadap peraturan-peraturan terbaru mengenai perlindungan konsumen terhadap jual beli rumah menyesuaikan perkembangan pada masa kini yang bentuk kejahatannya pun semakin beragam.



DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abdul Aziz Muhammad Azzam, Fiqh Muamalat (Sistem Transaksi dalam Islam), (Jakarta: Bumi Aksara, 2010).*
- Abdul Rahman Ghazali, Ghufron Ihsan, Sapiudin Shidiq, Fiqih Muamalat, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010).*
- AbdulKadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti,2011).*
- Abdulkadir Muhammad, Hukum Perjanjian, (Citra Aditya Bakti, Jakarta,1986).*
- Agus Yudha Hemoko, Hukum Perjanjian "Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersiai", (Surabaya: L^sbang Mediatama, 2008).*
- Ahmad Wardi Muslich, Fiqh Muamalat, (Jakarta: AMZAH, 2015).*
- Albi Anggito dan Johan Setiawan, S.pd, Metodologi Penelitian Kualitatif. (Jawa Barat: CV Jejak, 2018)*
- Bambang Sunggono, Metode Penelitian Hukum, (Rajawali Pers, Jakarta, 2013).*
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya), (Jakarta: Djambatan, 2008).*
- Bungin Burhan, Penelitian Kualitatif komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik dan Ilmu Sosal lainnya, (Kencana, Jakarta, 2009).*
- C.S.T Kansil, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, (Balai Pustaka, Jakarta, 1989).*
- Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, Hukum Perjanjian Islam (Jakarta: Sinar Grafika, 1999).*
- Chairun Pasribu, Suharawardi Lubis, Hukum Perjanjian dalam Islam, Jakarta, 2011.*
- H.Ahmad Wardi Muslich, Fiqh Muamalat, (Jakarta: Amzah, 2010)*
- Harjono, 2008, Konstitusi sebagai Rumah Bangsa, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi.*

- Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandighegen) sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian: Berbagai Perkembangannya Hukum Di Belanda*, (Yogyakarta: Kanisius, 1992).
- Imam Taqiyyudin Aby Bakrin Muhammad Al Husaain, *Kifayatul Akhyar, Juz II*, Bandung: CV. Alma"arif, t.th.
- Ishaq. *Dasar-dasar Ilmu Hukum*. Jakarta. (Sinar Grafika. 2009)
- Koeswahyono, Muchsin dan Imam. (2008). *Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah Dan Penataan Ruang*. Jakarta: Sinar Grafika
- Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta, 1994, *Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi*, Bandung, PT. Remaja Rosda Karya.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah : Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Kencana, 2012).
- Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, (Surakarta; magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003).
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku Kedua*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003)
- Nasrun Haroen, *Fiqh Mu"amalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000).
- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Rakyat Bagi Rakyat di Indonesia (sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara)*, Surabaya, PT. Bina Ilmu.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, Alumni Bandung, Bandung, 1999.
- R. Subekti, *Aneka Pejanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1989).
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermedia, 2002).
- R.M Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, (Tarsito, Bandung: Tarsito, 1996).

- Rachmat Syafe'i, Fiqih Muamalah (Bandung: Pustaka Setia, 2001).*
- Rosa Agustin, et al., Hukum Perikatan (Law of Obligations), (Jakarta: Pustaka Larasan, 2012).*
- Ruf'ah Abdulah, Fiqih Muamalah, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011).*
- Salim, Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak), (Jakarta: Sinar Grafika, 2014).*
- Salim, Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak), (Jakarta: Sinar Grafika, 2014).*
- Santoso, Urip. 2012. Hukum Agrarian Kajian Komprehensif. Jakarta: Kencana.*
- Satjipto Rahardjo, Ilmu hukum, (Bandung: Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-V 2000).*
- Sayid Sabiq, Fiqh As-Sunnah, Juz 3, Dar Al-Fikr, Beirut, cet. III, 1981.*
- Slamet Khudori dan Umar Ma'ruf, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membuat AKta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek/Billyet Giro, sebagai Alat Pembayaran", Jurnal Akta, Vol. 5 No. 1, Maret 2018.*
- Soedharyono Soimin, Pasal 1457 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008).*
- Soedharyono Soimin, Pasal 1458 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008).*
- Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Ui Press. Jakarta, 1984.*
- Subekti, Hukum Perjanjian, PT Inermasa, Jakarta, 1987.*
- Sudaryatmo, Hukum dan Advokasi Konsumen (Bandung: Citra Aditya, 1999).*
- Wahbah az Zuhaili, Fiqh Islam wa Adillatuhu, Abdul Hayyie al Kattani, dkk, terj. Fiqh Islam, (Depok: Gema Insani, 2007).*
- Wirjono Projodikoro, Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu, (Bandung: Sumur, 1991).*

B. UNDANG-UNDANG

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

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

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

C. JURNAL

Azkie Dwi Ambarwati, Pieter E. Latumeten, Widodo Suryandono, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Terikat Jaminan Bank, *Jurnal Hukum* (Studi Kasus Putusan Nomor 704k/Pdt/2016)”.

Cicilia Putri Andari, Djumadi Purwoatmodjo, (2019), Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Notarius*, Volume 12 No II.

Dianne Eka Rusmawati, “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Transaksi E-Commerce”, *Fiat Justisia Jurnal Hukum*, Vol. 7 No. 2, Mei-Agustus 2013.

Muhammad Andhika dan Umar Ma’ruf, “Kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Demi Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah”, *Jurnal Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU)* 3, Oktober 2020.

Prancisca Romana Dwi H., “Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri di Surakarta),” *Jurnal Repertorium*, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2, (Juli -Desember 2015).

Putri Wijayanti*, Ana Silviana, Sri Wahyu Ananingsih, “Akibat Hukum Jual Beli Tanah Dan Bangunan Secara Dibawah Tangan Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor 416/Pdt/G/2015/PN.Smg)”, *Diponegoro Law Journal*, 2017, Vol 6 No. (2).

Rani Shafira, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum Dari Perbuatan Wanprestasi Oleh Developer/Pengembang Sesuai Dengan Undang -Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen”, *Jurnal Hukum Adigama*.

Setiono. Rule of Law (Supremasi Hukum). Surakarta. Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. 2004.

D. Lain-lain

Departemen Agama RI, Al Qur‘an dan terjemahnya

Hasil Wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, Bapak Heri Widjanto, pada Tanggal 21 Mei 2021 pada Pukul 10.17 WIB.

<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2527>

<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/kimuh/article/view/8871>

<http://raypratama.blogspot.co.id/2015/04/teori-perlindungan-hukum.html>.

<http://www.salamdakwah.com/hadist/29-mata-pencabarian-yang-paling-afdhol>.

<https://pengusahamuslim.com/2884-pedagang-jujur-dan-1533.html>.

<https://www.maxmanroe.com/vid/umum/pengertian-hukum.html>.

KBBI, <https://kbbi.web.id/perlindungan>

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online, <https://kbbi.web.id/perlindungan>.

Siaran pers BPKN “Marak Ketidakadilan atas Konsumen Perumahan”, www.bpkn.go.id.