

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM PERJANJIAN
JUAL BELI BATA RINGAN DI TB TERLAKSANA SEMARANG**

Skripsi

Diajukan untuk memenuhi sebagai persyaratan memperoleh

Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh:

Muhammad Ghoffar Rochman

30301800256

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2021

HALAMAN PERSETUJUAN

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM PERJANJIAN
JUAL BELI BATA RINGAN DI TB TERLAKSANA SEMARANG**



Diajukan oleh:

Muhammad Ghoffar Rochman

30301800256

Pada Tanggal 3 Desember 2021

Telah Disetujui Oleh:

Dosen Pembimbing:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a final flourish, with the initials 'ST' and the number '2' written next to it.

Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum.

NIDN:0605046702

HALAMAN PENGESAHAN

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM PERJANJIAN
JUAL BELI BATA RINGAN DI TB TERLAKSANA SEMARANG**

Dipersiapkan dan disusun oleh :

MUHAMMAD GHOFFAR ROCHMAN
30301800256

Telah dipertahankan didepan Tim penguji

Pada tanggal 20 Desember 2021

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus


Tim Penguji


Ketua,

Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M. Hum.
NIDN:06-0503-6205

Anggota

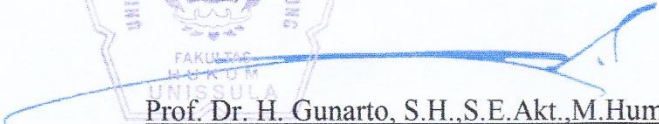
Anggota


Dr. Arpangi, S.H., M.H.
NIDN:06-1106-6805


Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M. Hum
NIDN:06-0504-6702

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Unissula


Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M. Hum.
NIDN:06-0503-6205

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Muhammad Ghoffar Rochman

NIM : 30301800256

Dengan ini menyatakan karya ilmiah yang berjudul:

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI BATA RINGAN DI TB TERLAKSANA SEMARANG adalah benar hasil karya ilmiah saya dan penuh kesadaran saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 20 Desember 2021



Muhammad Ghoffar Rochman
NIM 30301800256

PERNYATAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muhammad Ghoffar Rochman

NIM : 30301800256

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Alamat asal : Jl. Raden Patah No. 264, RT 01 RW 11, Kecamatan Semarang Timur, Kelurahan Kemijen, Kota Semarang.

No HP / Email: 081325892323 / mghoffarr99@gmail.com

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa skripsi dengan judul:

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI BATA RINGAN DI TB TERLAKSANA SEMARANG dan menyetujui menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Ekklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan mempublikasikannya diinternet 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.

Semarang, 20 Desember 2021

Yang menyatakan,



Muhammad Ghoffar Rochman
NIM 30301800256

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

- (Q.S Fatir ayat 5):
“Maka janganlah sekali-kali engkau membiarkan kehidupan dunia ini memperdayakanmu.”
- (Q.S Al-Baqarah ayat 286):
“Allah tidak membebani seseorang, kecuali menurut kesanggupannya.”
- (Q.S Al-Muzammil ayat 8):
“Sebutlah nama Rabbmu dan beribadahlah kepada-Nya dalam ketekunan.”

PERSEMBAHAN:

- Kupersembahkan skripsi ini kepada kedua orangtua yang sangat kusayangi dan kucintai Ibu Dewi Dhina Bestari dan Bapak Nur Rochman, sebagai tanda hormat dan rasa terimakasih yang tak terhingga yang selalu memanjatkan do'a dan cinta kasih untuk putramu ini.
- Keempat adekku Rheza, Diemas, Putri, Fahri yang selalu mendukung dan menjadi tambahan semangat dalam impianku.
- Almamater Fakultas Hukum UNISSULA.

KATA PENGANTAR

Assalammualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Segala puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmat, karunia, taufik dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan karya tulis yang berbentuk skripsi ini sesuai waktu yang telah direncanakan. Shalawat dan salam senantiasa tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang selalu kita nantikan syafaatnya dihari akhir nanti. Aamiin.

Skripsi yang berjudul **“Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Bata Ringan Di Tb Terlaksana Semarang”** disusun sebagai salah satu persyaratan guna memperoleh gelar sarjana Hukum di Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menyadari keterbatasan dan kekurangan yang ada serta penulis menyadari betul bahwa penulisan skripsi ini tidak akan berhasil tanpa adanya bantuan serta dukungan dari semua pihak. Oleh karena itu sudah sepantasnya penulis mengucapkan terimakasih kepada yang terhormat:

1. Kedua orangtua tercinta, Bapak Nur Rochman dan Ibu Dewi Dhina Bestari yang telah mendidik serta mendoakan penulis agar tetap semangat dan memotivasi penulis dalam beribadah serta mencari ilmu didunia perkuliahan;
2. Drs. H. Bedjo Santoso, M.T., Ph. D. Selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Alm. Kami Hartono, S.H, M.H. Selaku dosen wali yang kesabarannya telah membimbing penulis selama proses perkuliahan di Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
5. Dr. Hj. Siti Ummu Adillah S.H., M.Hum. Selaku dosen pembimbing dengan kesabaran yang luar biasa telah membimbing dan meluangkan waktu, tenaga maupun pikirannya bagi penulis hingga selesainya skripsi ini;

6. Bapak dan ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang sudah memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis;
7. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
8. Tempat riset TB Terlaksana Semarang beserta penjual bapak Nur Rochman dan bapak Kurniawan sebagai pembeli yang bersedia meluangkan waktunya dan mendukung penulis sepenuh hati.
9. Saudara-saudara penulis yang selalu mendoakan dan memberi dukungan terhadap penulis;
10. Teman dekat penulis Nabila Osa yang selalu mendukung dan menyemangati disetiap waktu;
11. Teman-teman dan sahabat penulis terutama baba yang selalu memberikan dukungan dan selalu menghibur penulis;

Akhir kata, penulis menyadari bahwa skripsi ini belumlah sempurna. Oleh karena itu, penulis terbuka terhadap kritik dan saran yang dapat menyempurnakan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak, terutama bagi penulis dan pembaca.

Wassalammualaikum Warahmatullahi Wabaraktuh

Semarang, 20 Desember 2021

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iii
PERNYATAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT.....	xi
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Kegunaan Penelitian	6
E. Terminologi	7
F. Metode Penelitian	9
G. Sistematika Penulisan	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	17
A. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum	17
1. Pengertian Perlindungan Hukum.....	17
2. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum	18
3. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum	20
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	21
1. Pengertian Perjanjian.....	21
2. Syarat sahnya perjanjian.....	23
3. Unsur-unsur Perjanjian	26
4. Asas-Asas Perjanjian	27
5. Jenis-Jenis Perjanjian	29
6. Subjek dan Objek perjanjian	30
7. Hapusnya Perjanjian dan Berakhirnya Perikatan.....	31

8.	Wanprestasi	33
C.	Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli	35
1.	Pengertian Perjanjian Jual Beli.....	35
2.	Asas Perjanjian Jual Beli	37
3.	Risiko Perjanjian Jual Beli	39
4.	Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli	40
D.	Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual Beli dalam Perspektif Islam	42
1.	Pengertian Perjanjian Jual Beli dalam Perspektif Islam	42
2.	Dasar Hukum Jual Beli.....	43
3.	Rukun dan Syarat Jual Beli	45
4.	Macam-Macam Jual Beli	47
BAB III	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	49
A.	Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Bata Ringan di TB Terlaksana Semarang.....	49
B.	Permasalahan Perjanjian Jual Beli Bata Ringan di TB Terlaksana Semarang	54
C.	Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Bata Ringan di TB Terlaksana Semarang	59
BAB IV	PENUTUP	66
A.	Kesimpulan.....	66
B.	Saran	67
DAFTAR PUSTAKA	68
LAMPIRAN	Error! Bookmark not defined.



ABSTRAK

Bata ringan merupakan salah satu material untuk membangun rumah yang saat ini berkembang pesat menjadi pilihan masyarakat dalam membangun perumahan maupun gedung-gedung perkantoran. Namun dalam praktek jual beli bata ringan menemui masalah dalam pengirimannya. Dimana penjual tidak menepati janji dengan tidak mengganti bata ringan yang patah atau hancur disebabkan dalam perjalanan menuju lokasi pembeli mengalami guncangan di jalan. Hal ini tentu akan merugikan pihak pembeli. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian jual beli bata ringan di TB Terlaksana Semarang, untuk mengetahui permasalahan perjanjian jual beli bata ringan di TB Terlaksana Semarang dan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pembeli bata ringan di TB Terlaksana Semarang.

Metode pendekatan yang digunakan yaitu metode yuridis sosiologis, spesifikasi penelitian bersifat deskriptif, yaitu merupakan sebuah penelitian yang menggambarkan berbagai gejala dan fakta yang terdapat dalam kehidupan sosial secara mendalam. Sumber data yang digunakan data primer dan data sekunder, yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data primer, observasi dan wawancara. Teknik pengumpulan data sekunder melalui data kepustakaan. Lokasi penelitian TB Terlaksana di Jalan Raden Patah No.264 RT 01 RW 11, Kecamatan Semarang Timur, Kelurahan Kemijen, Kota Semarang. Sedangkan dalam penelitian ini metode analisis data yang diterapkan adalah analisis deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian dan pembahasan adalah pelaksanaan jual beli bata ringan di TB Terlaksana Semarang, setelah sepakat dengan harga dan kualitas barang pembeli membayar harga barang diawal secara tunai terhadap penjual lalu pihak penjual mengirimkan barang ke lokasi pembeli. Permasalahan perjanjian jual beli bata ringan di TB Terlaksana Semarang, penjual melakukan *wanprestasi* karena tidak dapat memenuhi perjanjian yang telah disepakati dengan tidak mengganti bata ringan yang hancur serta terjadi *overmacht* suatu keadaan di luar kekuasaan manusia yang mengakibatkan salah satu pihak dalam perjanjian tidak dapat memenuhi prestasinya. Perlindungan hukum terhadap pembeli bata ringan di TB Terlaksana Semarang terhadap penjual yang tidak bertanggung jawab dengan menolak untuk menyerahkan atau mengganti bata ringan ketempat pembeli setelah menerima pembayaran tercantum dalam pasal 23 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen.

Kata Kunci: *Perlindungan hukum, Jual Beli, Bata Ringan.*

ABSTRACT

Light brick is one of the materials for building houses, which is currently growing rapidly to become the people's choice in building housing and office buildings. However, in the practice of buying and selling lightweight bricks, they encounter problems in shipping. Where the seller does not keep his promise by not replacing a broken or crushed light brick caused on the way to the buyer's location experiencing a shock on the road. This of course will be detrimental to the buyer. The purpose of this study was to determine the implementation of the sale and purchase agreement of lightweight bricks at TB Terlaksana Semarang, to find out the problem of buying and selling light bricks at TB Terlaksana Semarang and to find out the legal protection for lightweight brick buyers at TB Terlaksana Semarang.

The approach method used is the sociological juridical method, the research specification is descriptive, which is a study that describes various symptoms and facts contained in social life in depth. The data sources used are primary data and secondary data, which include primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. Primary data collection techniques, observation and interviews. Secondary data collection techniques through library data. The location of the TB research was at Jalan Raden Patah No. 264 RT 01 RW 11, East Semarang District, Kemijen Village, Semarang City. Meanwhile, in this study, the data analysis method applied was descriptive qualitative analysis.

The results of the research and discussion are the implementation of buying and selling light bricks at TB Terlaksana Semarang, after agreeing with the price and quality of the goods the buyer pays the price of the goods in cash to the seller and then the seller sends the goods to the buyer's location. The problem of the sale and purchase of lightweight bricks at TB Terlaksana Semarang, the seller defaulted because he could not fulfill the agreed agreement by not replacing the light bricks that were destroyed and there was an overmacht of a situation beyond human control which resulted in one of the parties in the agreement unable to fulfill his achievements. Legal protection for buyers buying light bricks at TB Terlaksana Semarang against sellers who are not responsible by refusing to deliver or replace light bricks to the buyer's place after receiving payment is stated in article 23 of Law no. 8 of 1999 concerning consumer protection.

Keywords: *Legal protection, buying and selling, lightweight bricks.*



BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bata Ringan merupakan sebuah inovasi bahan bangunan yang cukup baru untuk membuat dinding tembok rumah. Bata ringan memiliki peran vital sebagai bahan baku utama dalam pembangunan, karena kekokohan dinding tembok rumah merupakan sebuah harapan semua penghuni rumah, maka dari itu bahan baku bangunan seperti bata ringan sangat diperlukan oleh masyarakat karena ringkas dan lebih hemat. Dari segi waktu lebih cepat, bentuk bata ringan yang lebih besar dibandingkan dengan bata merah yang lebih kecil, dalam proses pemasangannya untuk skala besar lebih cepat selesai. Disamping itu dari segi tenaga, menyimpan tenaga lebih banyak dalam pemasangan bata ringan tersebut, 9 biji bata ringan sudah menjadi 1 meter persegi menjadi dinding, sedangkan bata merah untuk menjadi 1 meter persegi menjadi dinding memerlukan 66 biji..

Bata Ringan memiliki posisi penting sebagai bahan baku utama dalam sebuah pembangunan, hal ini dengan bata merah yang tergeser sebagai pilihan bahan baku utama pembangunan, dengan berbagai macam keunggulannya bata ringan menjadi pilihan masyarakat. Di era saat ini banyak perumahan atau perhotelan yang menggunakan bahan baku bata ringan tersebut. Terutama pemasangannya lebih efisien dan kokoh, apabila bata merah terdiri dari tanah liat yang dibakar dengan suhu tinggi sedangkan bata ringan terdiri dari pasir silika, semen, kapur, sedikit gypsum, air, dan aluminium pasta. Bahan-bahan ini dicampur

kemudian dipanaskan dengan mesin *autoclave* pada suhu dan waktu yang telah ditentukan sehingga menghasilkan sebuah bata ringan yang kuat dan kokoh serta berkualitas.

Kualitas sebuah bata ringan menentukan untuk sebuah pembangunan. Bentuk yang utuh, kuat, tidak terdapat pecahan dan ukuran bata ringan presisi merupakan ciri-ciri bata ringan yang berkualitas. Jumlah bata ringan per kubik dipengaruhi oleh ketebalan bata ringan. Hal tersebut dapat dilihat dalam tabel berikut:

Dimensi Bata	Jumlah per kubik	Luas Dinding (m²)
60 x 20 x 10 cm	83	10
60 x 20 x 7,5 cm	111	13,33

Dengan informasi ini berharap masyarakat dapat menghitung jumlah hebel yang dibutuhkan untuk sebuah pembangunan.¹

Pasal 1457 KUH Perdata merumuskan jual beli sebagai “*Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah di perjanjikan.*”

Dari rumusan tersebut dapat kita ketahui bahwa jual beli melahirkan kewajiban secara bertimbal balik kepada para pihak yang membuat perjanjian (jual beli tersebut).

¹ <https://blessconbataringan.com/apa-itu-hebel-serba-serbi-hebel-alias-bata-ringan>, diakses pada tanggal 15 Agustus 2021.

Salah satu asas dari suatu perjanjian adalah menganut asas kebebasan berkontrak, artinya kebebasan yang diberikan seluas-luasnya kepada siapapun untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak dilarang Undang-Undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan kesusilaan. Para pembuat perjanjian boleh membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal dari hukum perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan pasal 1337 KUH Perdata.

Sedangkan pasal-pasal dari hukum perjanjian merupakan pelengkap, yang berarti pasal-pasal tersebut dapat dikesampingkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian. Kalau mereka tidak mengatur sendiri sesuatu hal, berarti mengenai hal tersebut tunduk pada Undang-Undang yang berlaku.² Asas kebebasan berkontrak diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut :³ “*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.*”

Perjanjian yang sudah disepakati para pihak mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Undang-Undang,⁴ artinya, perjanjian tersebut berlaku dan mengikat bagi para pihak secara hukum. Bagi kalangan bisnis perjanjian ini sering disebut sebagai pedoman atau pegangan di dalam pelaksanaan transaksi bisnis atau penyelesaian sengketa bila terjadi perselisihan di kemudian hari.

² R. Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Bandung, Mandar Maju, 2000, hlm. 13.

³ *Ibid*, hlm. 14.

⁴ Sanusi Bintang dan Dahlan, *Pokok-Pokok Hukum Ekonomi dan Bisnis*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 11.

Dalam transaksi jual beli antara pihak penjual dengan pihak pembeli bata ringan, pihak penjual telah bersepakat kepada pembeli menjamin bila dikemudian hari terdapat bata ringan yang kualitasnya kurang baik dapat dikembalikan dengan sistem diambil pihak penjual sendiri sehari setelah pengiriman, lalu kedua belah pihak juga telah bersepakat bertransaksi jual beli bata ringan dengan harga yang telah ditentukan, dan pembeli berkewajiban melakukan pembayaran serta pihak penjual mempunyai kewajiban untuk menyerahkan barang, dalam pengirimannya pihak penjual menemui rintangan, rute jalan yang di lewati biasanya ditutup karena sedang dalam perbaikan jalan sehingga penjual melewati jalan alternatif lain yang kondisinya bebatuan jelek dan tidak rata, setelah tiba di lokasi bata ringan diletakkan dan terlihat tidak ada yang mencurigakan, Namun ketika akan di pasang bata ringan tersebut ada yang terbelah menjadi dua, banyak juga yang retak pada sisi sisi pinggirnya sehingga banyak bata ringan yang disingkirkan atau tidak terpakai.

Pihak pembeli lalu menghubungi mengkonfirmasi penjual bahwa ada banyak bata ringan yang retak atau kurang bagus untuk bisa di tukar keesokan harinya sesuai kesepakatan dan penjual menyetujui itu. Namun setelah ditunggu esok harinya pihak penjual belum juga tiba bahkan hingga seminggu berlalu belum juga datang untuk mengganti bata ringan tersebut.

Pihak pembeli merasa dirugikan karena telah menggaji para pekerja (tukang) dan juga rugi waktu karena telah menunggu lama untuk mendapat penggantian bata ringan tersebut serta pembeli juga telah membayar uang muka, dan ingin menuntut atas kerugian tersebut namun pihak penjual tetap tidak bersedia

untuk mengganti kerugian pihak pembeli. Pembeli yang mempunyai i'tikad baik atau karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi dalam perjanjian jual-beli maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata: *“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, atautkah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga.”*

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih mendalam tentang “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Bata Ringan di TB Terlaksana Semarang.”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan penulisan hukum ini sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli bata ringan di TB Terlaksana Semarang?
2. Apa yang menjadi permasalahan perjanjian jual beli bata ringan di TB Terlaksana Semarang?
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli bata ringan di TB Terlaksana Semarang?

C. Tujuan Penelitian

Sehubungan dengan rumusan masalah tersebut maka tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian jual beli bata ringan di TB Terlaksana Semarang
2. Untuk mengetahui permasalahan perjanjian jual beli bata ringan di TB Terlaksana Semarang
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pembeli bata ringan di TB Terlaksana Semarang

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara teoritis

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan informasi di bidang ilmu hukum khususnya mengenai hukum perdata pada perjanjian jual beli bata ringan.

2. Secara Praktis

- a. Masyarakat

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan bagi masyarakat agar mengetahui hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli bata ringan dan informasi tempat penjualan bata ringan yang terpercaya.

- b. Pihak Toko Bangunan

Dari hasil penelitian ini diharapkan agar pihak toko bangunan dalam menjual barang hendaknya memenuhi isi perjanjian yang sudah disepakati antara penjual dan pembeli dalam perjanjian jual beli bata ringan.

c. Pemerintah

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pemerintah agar dapat membuat regulasi yang baik yang dapat melindungi masyarakat yang berada di posisi yang lemah berkaitan dengan jual beli bataringan.

E. Terminologi

1. Perlindungan Hukum

Merupakan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari penggunaan berbagai ancaman dari pihak manapun.⁵

2. Pembeli

Pembeli atau konsumen berasal dari kata *consumer* (Inggris-Amerika), atau *consument/konsument* (Belanda). Pengertian tersebut secara harfiah diartikan sebagai “orang atau perusahaan yang membeli barang tertentu menggunakan jasa tertentu” atau “sesuatu atau seseorang yang menggunakan suatu persediaan atau sejumlah barang.”⁶

⁵ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 74.

⁶ Abdul Halim Barkatullah, *Hukum Perlindungan Konsumen Kajian Teoritis dan Perkembangan Pemikiran*, Bandung, Nusa Media, 2008, hlm. 5.

3. Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata yaitu “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Menurut Abdul Kadir Muhammad pengertian perjanjian dalam pasal tersebut mempunyai kelemahan, karena hanya menyangkut sepihak saja dan tanpa menyebutkan tujuan, sehingga para pihak yang mengikat diri tidak memiliki tujuan yang jelas untuk perjanjian tersebut⁷

4. Jual Beli

Terdapat dalam buku III KUH Perdata, Bab ke V tentang jual beli. Dalam Pasal 1457 KUHPerdata dijelaskan bahwa 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 dijanjikan. Sedangkan Transaksi jual beli yaitu tukar menukar barang dengan cara tertentu atau tukar menukar sesuatu dengan yang sepadan menurut cara yang dibenarkan. Jual beli merupakan pertukaran barang atas dasar saling rela atau menidahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan (berupa alat tukar yang sah).⁸

5. Bata Ringan

Merupakan bahan utama bangunan pengganti bata merah yang lebih kuat dan hemat serta lebih efisien waktu pengerjaan karena lebih besar bentuknya sehingga lebih hemat biaya dan tenaga yang dikeluarkan.

⁷ Apit Nurwidijanto, *Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan Pada PT. Puri Kencana Mulya Persada di Semarang*, Tesis Ilmu Hukum, Universitas Diponegoro, 2007, hlm. 14.

⁸ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta, Kencana, 2005, hlm. 101.

6. TB Terlaksana

Merupakan sebuah Toko alat besi atau Toko Bangunan yang menyediakan berbagai macam alat dan bahan bangunan, Terutama Bata Ringan.

7. Semarang

Salah satu kota terbesar di Indonesia yang terletak di Pulau Jawa, tepatnya di Provinsi Jawa Tengah dan merupakan Ibu Kota Jawa Tengah.

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan Penelitian ini menggunakan yuridis sosiologis yang artinya mengkaji ketentuan hukum yang berlaku dan yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat. Dalam arti lain merupakan suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan mendapatkan fakta-fakta serta data-data yang dibutuhkan.⁹

2. Spesifikasi Penelitian

Dalam pelaksanaan penelitian, penulis menggunakan cara penelitian yang bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif merupakan sebuah penelitian yang menggambarkan berbagai gejala dan fakta yang terdapat dalam kehidupan sosial secara mendalam.¹⁰ Penelitian ini dapat menggambarkan secara terperinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan perjanjian jual beli bata ringan dengan menelaah peraturan perundang-undangan dalam KUH Perdata yang berkaitan dengan

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, 2005, Jakarta, hlm. 37.

¹⁰ Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung, Pustaka Setia, 2008, hlm. 57.

teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif dalam perjanjian jual beli bata ringan tersebut.

3. Sumber Jenis Data

Sumber Data Penelitian ini adalah:

a. Data Primer

Sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari narasumber langsung yang berupa wawancara, jajak pendapat dari individu atau kelompok maupun hasil observasi dari suatu obyek, kejadian atau hasil pengujian benda.¹¹ Data diperoleh langsung dari Bapak Nur Rochman selaku pemilik TB Terlaksana Kota Semarang.

b. Data Sekunder

Merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung dari sumbernya seperti dari bahan-bahan kepustakaan yang disebut dengan secondary data.¹²

Data sekunder dibagi menjadi tiga kelompok yaitu sebagai berikut:

1) Bahan Hukum Primer

Merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif yaitu memiliki suatu otoritas, mutlak dan mengikat bahan hukum primer berisi peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, catatan resmi, lembar negara penjelasan, risalah putusan hakim dan yurisprudensi. Dalam penelitian ini bahan hukum primer

¹¹ <https://www.kanalinfo.web.id/pengertian-data-primer-dan-data-sekunder>, diakses pada tanggal 16 Agustus 2021.

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hlm. 37.

yang digunakan yaitu sebagai berikut:

- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang pemberian perlindungan kepada konsumen dalam rangka pemenuhan kebutuhannya sebagai konsumen.
- KUH Perdata

2) Bahan Hukum Sekunder

Merupakan bahan hukum yang dapat menjelaskan atau memberikan petunjuk mengenai bahan hukum primer. Seperti buku-buku referensi, artikel jurnal, laporan hasil penelitian, makalah, arsip dan dokumen yang terkait dengan materi penelitian baik cetak maupun elektronik.

3) Bahan Hukum Tersier

Merupakan bahan hukum yang dapat menjelaskan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, kamus hukum maupun kamus Bahasa Inggris.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

A. Data Primer

Teknik pengumpulan data primer dapat dilakukan dengan observasi (pengamatan), focus group discussion, dan penyebaran kuesioner serta wawancara. Dalam penyusunan skripsi ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1) Observasi

Observasi atau pengamatan merupakan teknik pengumpulan data kualitatif dengan melakukan pengamatan secara langsung dilapangan atau dilingkungan penelitian¹³

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan observasi partisipatif yang bertujuan untuk memperoleh data yang lengkap dengan membuat kedekatan secara mendalam dengan suatu komunitas atau lingkungan alamiah dari objek. Peneliti akan menempatkan diri sebagai bagian dari objek tersebut dengan mengamati dan berinteraksi terhadap pihak terkait sehingga memperoleh data yang tepat.

2) Wawancara

Wawancara atau *interview* merupakan teknik pengumpulan data yang sering digunakan dalam penelitian kualitatif. Secara umum wawancara merupakan proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan metode tanya jawab sambil bertatap muka antara peneliti dengan responden berkisar antara masalah atau tujuan penelitian.¹⁴ Ditinjau dari segi pelaksanaannya wawancara terbagi menjadi 3 macam, yaitu sebagai berikut:

¹³ <https://dqlab.id/teknik-pengolahan-data-kualitatif-mengenal-3-tipe-observasi>, diakses pada tanggal 16 Agustus 2021.

¹⁴ Lexi J. Moleong, *Op. Cit. hlm. 89*.

a) Wawancara bebas

Dalam wawancara bebas, pewawancara bebas menanyakan apa saja kepada responden, namun harus diperhatikan bahwa pertanyaan itu berhubungan dengan data-data yang diinginkan. Jika tidak hati-hati terkadang arah pertanyaan menjadi tidak terkendali.

b) Wawancara terpimpin

Dalam wawancara terpimpin, pewawancara sudah dibekali dengan daftar pertanyaan yang lengkap dan terperinci.

c) Wawancara bebas terpimpin

Dalam wawancara bebas terpimpin, pewawancara mengombinasikan wawancara bebas dengan wawancara terpimpin, yang dalam pelaksanaannya pewawancara sudah membawa pedoman tentang apa yang ditanyakan secara garis besar.¹⁵

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis wawancara terpimpin dengan menyiapkan daftar pertanyaan yang lengkap dan terperinci untuk mewawancarai pihak pembeli dan penjual bata ringan di TB Terlaksana Semarang.

B. Data Sekunder

Dalam pengumpulan data sekunder diperoleh dengan melalui studi kepustakaan, yaitu dengan cara menganalisis dan memahami bahan- bahan

¹⁵ <https://www.gurupendidikan.co.id/pengertian-wawancara>, diakses pada tanggal 14 September 2021.

kepuustakaan, berupa makalah, artikel jurnal, peraturan perundang-undangan, arsip dan dokumen serta artikel internet yang terdapat kaitannya dengan materi penelitian.

5. Lokasi dan Subjek Penelitian

Lokasi dari penelitian terletak di TB Terlaksana, yang berada di Jalan Raden Patah No. 264 RT 01 RW 11, Kecamatan Semarang Timur, Kelurahan Kemijen, Kota Semarang. Sedangkan

Subjek Penelitian yang akan diteliti yaitu pemilik atau bagian yang bertanggung jawab terhadap pelayanan pembeli.

6. Analisis data Penelitian

Dalam Penelitian ini analisis data yang diterapkan adalah analisis deskriptif kualitatif, yaitu menganalisis, mengelompokkan dan meringkas berbagai kondisi, situasi dari berbagai data yang dikumpulkan berupa hasil wawancara atau pengamatan mengenai masalah yang diteliti yang terjadi di lapangan.¹⁶

Analisis data dalam penelitian ini mengikuti konsep yang diberikan Miles dan Huberman. Miles dan Huberman mengungkapkan bahwa aktifitas dalam analisis deskriptif kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus pada setiap tahapan penelitian sehingga sampai tuntas.¹⁷

¹⁶ I Made Wirartha, *Metodologi Penelitian Sosial Ekonomi*, Yogyakarta, CV. Andi Offset, 2006, hlm. 155.

¹⁷ *Ibid*, hlm. 246.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan disusun secara sistematis yang terdiri dari empat bab yang tiap bab memuat pembahasan yang berbeda tetapi merupakan satu kesatuan yang saling berhubungan. Sistematika penulisan skripsi ini sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab pendahuluan berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab tinjauan pustaka berisi tentang tinjauan umum perlindungan hukum yang meliputi pengertian perlindungan hukum, bentuk-bentuk perlindungan hukum, prinsip-prinsip perlindungan hukum. Tinjauan umum perjanjian yang meliputi pengertian perjanjian, syarat sahnya perjanjian, unsur-unsur perjanjian, asas-asas perjanjian, jenis-jenis perjanjian, subjek dan objek perjanjian, hapusnya perjanjian dan berakhirnya perjanjian, *wanprestasi*.

Tinjauan umum perjanjian jual beli yang meliputi pengertian perjanjian jual beli, asas perjanjian jual beli, risiko perjanjian jual beli, hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli. Tinjauan umum perjanjian jual beli dalam perspektif islam yang meliputi pengertian perjanjian jual beli dalam perspektif islam, dasar hukum jual beli, rukun dan syarat jual beli, macam-macam jual beli.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab penelitian dan pembahasan berisi tentang pelaksanaan perjanjian jual beli bata ringan di TB Terlaksana dan permasalahan perjanjian jual beli bata ringan di TB Terlaksana serta perlindungan hukum bagi pembeli bata ringan di TB Terlaksana..

BAB IV : PENUTUP

Bab penutup berisi kesimpulan dan saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan hak setiap warga negara yang merupakan kewajiban bagi negara itu sendiri, oleh karena itu negara wajib memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya. Pada prinsipnya perlindungan hukum terhadap masyarakat bertumpu dan bersumber pada konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap harkat, dan martabat sebagai manusia sehingga pengakuan dan perlindungan terhadap hak tersangka sebagai bagian dari hak asasi manusia tanpa mebeda-bedakan.

Perlindungan hukum adalah upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya dan salah satu sifat sekaligus tujuan dari hukum itu sendiri yaitu memberikan perlindungan kepada masyarakat. Hal itu diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum agar masyarakat dapat menikmati hak-hak yang diberikan sebagai perlindungan hukum terhadap masyarakat.¹⁸ Sedangkan terdapat beberapa pengertian perlindungan hukum menurut para ahli sebagai berikut:

Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat manusia serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan

¹⁸ Satjipto Rahardjo, 1983, *Permasalahan Hukum di Indonesia*, Bandung, Alumni, hlm. 121.

ketentuan hukum dari kesewenangan, yang bersumber pada pancasila dan konsep negara hukum.¹⁹ Menurut Soerjono Soekanto 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.²⁰

Sedangkan Satjipto Rahardjo mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.²¹

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun bersifat represif, baik yang lisan maupun tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum dimana hukum memberikan suatu keadilan, kepastian, dan kemanfaatan.

2. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum

Berkaitan dengan perlindungan hukum bagi rakyat, Philipus M. Hadjon mengelompokkan dua bentuk perlindungan hukum, sebagai berikut:²²

¹⁹ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia*, Surabaya, Bina Ilmu, hlm.25.

²⁰ Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, hlm. 133.

²¹ Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm.53.

²² Philipus M. Hadjon, *op.cit.*, hlm.4.

- a) Perlindungan Hukum Preventif, merupakan perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

Dalam perlindungan hukum preventif subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindakan pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak, oleh karenanya dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil suatu keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

- b) 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.

Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum represif dilakukan oleh pengadilan umum dan pengadilan administrasi. 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 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.

Sedangkan menurut Muchsin, bentuk perlindungan hukum dibedakan menjadi dua bagian, yaitu:

a) Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b) 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.²³

3. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum

Kodrat manusia pada dasarnya merupakan ciptaan Tuhan Yang Maha Esa yang memiliki hak-hak yang harus dilindungi. Hak-hak tersebut diantaranya

²³ Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, hlm. 20.

adalah hak kebebasan, hidup dan hak untuk dilindungi dari berbagai ancaman. Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara merupakan prinsip perlindungan hukum, yang didasarkan pada konsep *rechstaat* dan “*rule of the law*”. Dimana dengan menitik beratkan pada prinsip perlindungan hukum pada harkat dan martabat manusia yang bersumber pada pancasila.

Prinsip perlindungan terhadap tindak pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia. Lahirnya konsep tentang pengakuan dan perlindungan hak-hak asasi manusia tersebut merupakan konsep yang lahir dari sejarah barat, yang diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban oleh masyarakat dan pemerintah.²⁴

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian diatur dalam pasal 1313 KUH Perdata yaitu bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Kata persetujuan tersebut merupakan terjemahan dari perkataan *overeekomst* dalam bahasa belanda. Kata *overeekomst* tersebut lazim diterjemahkan juga dengan kata perjanjian. Jadi persetujuan dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut sama artinya dengan perjanjian. Perikatan merupakan terjemahan dari *oveereenkomst* sedangkan perjanjian merupakan terjemahan dari *toestemming*

²⁴ Philipus M. Hadjon, *op.cit.*, hlm. 38.

yang ditafsirkan sebagai *wilsovereenstemming* (persesuaian kehendak/kata sepakat).²⁵

Menurut ahli hukum, Abdul Kadir Muhammad, definisi Pasal 1313 tersebut tidak tepat karena mengandung kelemahan, karena hanya menyangkut satu pihak hal ini diketahui dari rumusan kata kerja “mengikatkan diri”, sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya rumusan itu ialah “saling mengikatkan diri”. Jadi ada konsensus antara kedua belah pihak. Berikutnya kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus, dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan penyelenggaraan kepentingan (*zaakwarmening*). Perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) yang tidak mengandung suatu konsensus maka seharusnya dipakai istilah “persetujuan”. Lalu, pengertian perjanjian terlalu luas. Pengertian perjanjian mencakup juga perjanjian kawin yang diatur dalam bidang hukum keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur mengenai harta kekayaan, perjanjian dalam buku III KUH Perdata sebenarnya hanya meliputi perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan bersifat kepribadian. Serta, pengertian tersebut tanpa menyebutkan tujuan, sehingga pihak-pihak yang mengikat diri itu tidak memiliki tujuan yang jelas untuk perjanjian tersebut dibuat.²⁶

Sedangkan Meriam Darus Badruzaman juga berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata diatas tidak

²⁵ Sudikno Mertokusumo, 1985, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 97.

²⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 224.

lengkap dan terlalu luas. Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya perjanjian sepihak saja. Definisi itu dikatakan luas karena dapat mencakup hal-hal yang mengenai janji kawin, perbuatan dilapangan hukum keluarga yang menimbulkan perjanjian juga, namun istimewa sifatnya karena dikuasai oleh ketentuan-ketentuan tersendiri sehingga buku III KUH Perdata secara langsung tidak berlaku kepadanya. Definisi tersebut juga mencakup perbuatan melawan hukum, sedangkan dalam perbuatan melawan hukum ini tidak ada unsur persetujuan.²⁷

2. Syarat sahnya perjanjian

Dalam KUH Perdata diatur mengenai syarat sahnya perjanjian. Perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi syarat yang telah diatur berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, syarat sahnya perjanjian sebagai berikut:

a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya

Sepakat mereka yang mengikat dirinya mempunyai arti bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak tanpa adanya paksaan, kekeliruan, dan penipuan.²⁸ Kata “sepakat” tidak boleh disebabkan adanya kekhilafan mengenai hakekat barang yang menjadi pokok persetujuan atau kekhilafan mengenai diri pihak lawannya dalam persetujuan yang dibuat terutama mengingat dirinya orang tersebut; Sepakat

²⁷ Meriam Datus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, 1983, hlm. 89

²⁸ Ridhuan Syahrani, 1992, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung, Alumni, hlm. 214.

sebenarnya merupakan pertemuan antara dua kehendak, di mana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan yang dikehendaki pihak lain.²⁹

Manusia atau badan hukum yang telah menyatakan kesepakatan atau persetujuan yang mana akhirnya akan terbentuk suatu pertemuan kehendak, para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan dan penipuan, persetujuan mana yang dapat dinyatakan secara tegas maupun secara diam-diam.³⁰

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Berdasarkan Pasal 1329 KUH Perdata kedua belah pihak harus cakap menurut hukum. Kecakapan bertindak adalah kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Dimana perbuatan hukum ialah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.

Terdapat beberapa golongan yang dinyatakan tidak cakap menurut Pasal 1330 KUH Perdata, sebagai berikut:

1. Orang yang belum dewasa

Orang yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan belum pernah kawin. Apabila perkawinan itu dibubarkan sebelum mereka genap 21 tahun maka tidak berarti mereka kembali lagi dalam keadaan belum dewasa.

²⁹ J. Satrio, 2001, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.165.

³⁰ Ridhuan Syahrani, *op.cit.*, hlm. 203.

2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan

Dalam pasal 1433 KUH Perdata, disebutkan bahwa setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak, atau mata gelap, harus di bawah pengampuan jika ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seseorang yang telah dewasa dapat juga berada di bawah pengampuan karena keborosannya.

2. Orang perempuan

Dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu dapat diartikan sebagai objek dari perjanjian. Yang diperjanjikan haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Menurut Pasal 1332 KUH Perdata, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok-pokok perjanjian. Sedangkan menurut Pasal 1333 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu persetujuan itu harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Tidak menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu asal barang kemudian dapat ditentukan atau dihitung.

d. Suatu sebab yang halal

Arti dari sebab bukanlah sesuatu yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian, karena alasan yang menyebabkan para pihak untuk membuat perjanjian itu tidak menjadi perhatian umum. Menurut Pasal 1337

KUH Perdata bahwa suatu sebab dalam perjanjian yang tidak diperbolehkan ialah jika isi perjanjian bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Keempat syarat ini merupakan syarat pokok dari setiap perjanjian, artinya setiap perjanjian harus memenuhi keempat syarat ini bila ingin menjadi perjanjian yang sah. Keempat syarat pokok ini dapat dikelompokkan dalam kedua kelompok, yaitu:

a. Kelompok syarat Subyektif.

Kelompok syarat subyektif adalah kelompok syarat - syarat yang berhubungan dengan subyeknya, yang terdiri dari : Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

b. Kelompok syarat Obyektif

Kelompok syarat obyektif adalah kelompok syarat yang berhubungan dengan obyeknya, yang terdiri dari: suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Perbedaan syarat - syarat sah perjanjian dalam kedua kelompok ini oleh banyak ahli hukum digunakan untuk mengetahui apakah perjanjian itu batal demi hukum (*void ab initio*) atau merupakan perjanjian yang dapat dimintakan pembatalan (*voidable*).³¹

3. Unsur-unsur Perjanjian

Dalam perjanjian terdapat unsur-unsur, sebagai berikut:³²

³¹ Hardijan Rusli, SH, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, 1993, hlm. 44-45.

³² R. Setiawan, *Pokok – Pokok Perikatan*, Bandung, Bina Cipta, 1987, hlm. 50.

a. Unsur Essensalia

Merupakan bagian-bagian daripada perjanjian yang tanpa itu perjanjian tidak akan mungkin ada, maksudnya unsur pokok yang harus ada dalam perjanjian. Misalnya harga adalah essentialia atau inti bagi perjanjian jual beli, identitas para pihak serta kesepakatan.

b. Unsur Naturalia

Merupakan bagian-bagian yang oleh Undang-Undang ditentukan sebagai peraturan-peraturan yang bersifat mengatur, artinya unsur yang telah ada dalam perjanjian walaupun tidak dituangkan secara tegas dalam perjanjian tersebut. Misalnya adanya itikad baik, serta jaminan tidak ada cacat tersembunyi dalam suatu barang.

c. Unsur Aksidentalialia

Unsur aksidentalialia merupakan unsur pelengkap dalam suatu perjanjian yang merupakan bagian-bagian yang oleh para pihak ditambahkan dalam perjanjian, dimana undang-undang tidak mengaturnya, misalnya jual beli rumah beserta alat-alat rumah tangganya.

4. Asas-Asas Perjanjian

Untuk tercapainya perjanjian terdapat empat asas, dimana asas-asas hukum perjanjian tersebut harus diperhatikan oleh para pihak yang terkait dengan perjanjian tersebut. Asas-asas tersebut dikelompokkan, sebagai berikut:³³

³³ Johanes Ibrahim, *Pengimpasan Pinjaman (Kompensasi) Dan Asas Kebebasan Bekontrak Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Penerbit CV. Utomo, 2003, hlm. 37.

a. Asas Konsensualisme

Dengan asas konsensualisme, suatu perjanjian pada dasarnya sudah ada sejak tercapainya kata sepakat diantara para pihak dalam perjanjian tersebut. Asas Konsensualisme yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengandung arti kemauan para pihak untuk saling mengikat diri dan kemauan ini membangkitkan kepercayaan bahwa perjanjian itu akan di penuhi.

b. Asas Kekuatan Mengikat

Para pihak yang terlibat harus memenuhi apa yang telah dijanjikan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah sebagai Undang-undang bagi yang membuatnya.

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak adalah adanya kebebasan seluas-luasnya oleh Undang-Undang yang di berikan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan ketertiban umum. Kebebasan berkontrak adalah asas yang esensial, baik bagi individu dalam mengembangkan diri baik di dalam kehidupan pribadi maupun kehidupan sosial kemasyarakatan, sehingga beberapa pakar menegaskan kebebasan berkontrak merupakan bagian dari hak asasi manusia yang harus di hormati.³⁴

³⁴ *Ibid*, Hlm. 40.

d. Asas Itikad Baik dan Kepatutan

Asas ini menegaskan bahwa para pihak dalam membuat perjanjian harus di dasarkan pada itikad baik dan kepatutan, yang mengandung pengertian pembuatan perjanjian antara para pihak harus di dasarkan pada kejujuran untuk mencapai tujuan bersama. Pelaksanaan perjanjian juga harus mengacu pada apa yang patut dan seharusnya di ikuti dalam pergaulan masyarakat.

5. Jenis-Jenis Perjanjian

Secara garis besar Kitab Undang -Undang Hukum Perdata mengklasifikasikan jenis-jenis perjanjian, sebagai berikut.³⁵

a. Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang membebani hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Sedangkan perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan kepada pihak lainnya.

b. Perjanjian Cuma-Cuma dan Perjanjian dengan Atas Hak Membebani

Perjanjian Cuma-Cuma adalah perjanjian di mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya, atau dengan kata lain perjanjian yang hanya memberikan keuntungan kepada satu pihak saja. Sedangkan Perjanjian dengan atas hak yang membebani adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak

³⁵ Abdul Kadir Muhammad, *Ibid*, hlm. 86.

lainnya, sedangkan kedua prestasi tersebut ada hubungannya menurut hukum.

c. Perjanjian bernama dan tidak bernama

Perjanjian bernama merupakan perjanjian yang mempunyai nama sendiri, yang terbatas, misalnya jual beli, sewa menyewa. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.

d. Perjanjian Kebendaan dan Perjanjian Obligatoir

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan dari perjanjian obligatoir. Sedangkan Perjanjian obligatoir yaitu perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak timbulnya hak dan kewajiban para pihak.

e. Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Real

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena ada perjanjian kehendak antara pihak-pihak. Sedangkan perjanjian real adalah perjanjian disamping ada perjanjian kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barang yang diperjanjikan.

6. Subjek dan Objek perjanjian

Subjek perjanjian sama dengan subjek perikatan yaitu pihak-pihak yang terdapat dalam perjanjian. Subjek bisa seseorang manusia atau suatu badan hukum. Sedangkan objek dalam perjanjian berupa prestasi, berwujud memberi sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Mengenai objek perjanjian,

diperlukan beberapa syarat untuk menentukan sahnya suatu perikatan, yaitu: objeknya harus tertentu, harus diperbolehkan, dapat dinilai dengan uang, harus mungkin.³⁶

7. Hapusnya Perjanjian dan Berakhirnya Perikatan

Hapusnya perjanjian, harus benar-benar dibedakan daripada hapusnya perikatan, karena suatu perikatan dapat hapus, sedangkan persetujuannya yang merupakan sumbernya masih tetap ada. Misalnya pada perjanjian jual beli, dengan dibayarnya harga, maka perikatan pembayaran menjadi hapus sedangkan persetujuannya belum, karena perikatan mengenai penyerahan barang belum terlaksana.

Apabila, semua perikatan-perikatan daripada perjanjian telah hapus seluruhnya, maka perjanjian akan berakhir. Dalam hal ini, hapusnya perjanjian, sebagai akibat hapusnya perikatan-perikatannya. Sebaliknya hapusnya perjanjian, dapat pula mengakibatkan hapusnya perikatan-perikatannya yaitu apabila suatu perjanjian hapus dengan berlaku surut, misalnya sebagai akibat pembatalan berdasarkan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1266 KUH Perdata, maka semua perikatan yang telah terjadi menjadi hapus, perikatan-perikatan tersebut tidak perlu lagi dipenuhi dan apa yang telah dipenuhi harus pula ditiadakan. Akan tetapi, dapat terjadi bahwa harus pula berakhir atau hapus untuk waktu selanjutnya, jadi kewajiban-kewajiban yang telah ada tetap ada. Dengan pernyataan mengakhiri perjanjian, perjanjian sewa

³⁶ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Bandung, Mandar Maju, 1994, hlm. 4.

menyewa dapat diakhiri, akan tetapi perikatan untuk membayar uang sewa yang telah dinikmati tidak menjadi hapus karenanya.³⁷

Perjanjian dapat hapus, karena:³⁸

1. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak. Misalnya perjanjian akan berlaku untuk waktu tertentu
2. Undang-undang menentukan batas berlakunya suatu perjanjian
3. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan hapus
4. Menyatakan menghentikan perjanjian (*opzegging*)
5. Perjanjian hapus karena putusan hakim
6. Tujuan perjanjian telah tercapai
7. Dengan persetujuan para pihak (*herroeping*)

Hal-hal yang mengakibatkan berakhirnya perjanjian, dalam KUHPerdara, terdapat dalam Pasal 1381, yaitu:³⁹

1. Karena pembayaran
2. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan
3. Karena pembaharuan hutang
4. Karena perjumpaan hutang atau kompensasi
5. Karena pencampuran hutang
6. Karena pembebasan utangnya
7. Karena musnahnya barang yang terutang

³⁷ R. Setiawan, *Op.cit.*, hlm. 68.

³⁸ *Ibid*, hlm. 69

³⁹ Budiman N.P.D Sinaga, *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari Presfektif Sekretaris*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 20.

8. Karena kebatalan atau pembatalan
9. Karena berlakunya syarat batal, yang diatur dalam bab ke satu buku ini
10. Karena lewatnya waktu, hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri

8. Wanprestasi

Wanprestasi terjadi apabila salah satu pihak tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun undangundang. Wanprestasi dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja, wanprestasi ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut.⁴⁰ Dalam pelaksanaan perjanjian apabila terjadi suatu keadaan, dimana debitur (pihak yang berkewajiban) tidak melaksanakan prestasi (kewajiban) yang bukan dikarenakan keadaan memaksa, maka debitur akan dimintai ganti rugi.⁴¹

Dengan demikian seseorang dinyatakan lalai atau wanprestasi berupa hal-hal sebagai berikut yaitu:⁴²

- a. Debitur sama sekali tidak memenuhi prestasi
- b. Debitur melaksanakan prestasi tetapi tidak sempurna
- c. Debitur terlambat dalam memenuhi prestasi

⁴⁰ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 74.

⁴¹ J. Satrio, *Ibid*, hlm. 71.

⁴² <http://penarifai.blogspot.com/2010/11/hal-hal-yangtermasuk-kategori.htm>, diakses pada tanggal 30 September 2021

- d. Debitur melaksanakan atau melakukan apa yang dilarang dalam perjanjian untuk dilakukan.

Ada empat akibat adanya wanprestasi, sebagai berikut:

- a. Perikatan tetap ada.
- b. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata).
- c. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur.
- d. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdata.

Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wanprestasi) dirugikan. Oleh karena pihak lain dirugikan akibat wanprestasi tersebut, maka pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa:

- a. Pembatalan perjanjian saja
- b. Pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi, berupa: biaya, rugi dan bunga.
- c. Pemenuhan kontrak saja, dimana kreditur hanya meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur.
- d. Pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti rugi. Kreditur menuntut selain pemenuhan prestasi juga harus disertai ganti rugi oleh debitur (Pasal 1267 KUH Perdata).
- e. Menuntut penggantian kerugian saja.

Dalam hal debitur melakukan wanprestasi maka kreditur dapat menuntut salah satu dari lima kemungkinan sebagai berikut :

- a. Menuntut pembatalan/pemutusan perjanjian.
- b. Dapat menuntut pemenuhan perjanjian.
- c. Menuntut penggantian kerugian.
- d. Menuntut pembatalan dan penggantian kerugian.
- e. Menuntut pemenuhan dan pengganti kerugian.

Pihak yang dirugikan karena wanprestasi atas perjanjian pada prinsipnya dapat memutuskan perjanjian yang bersangkutan. Akan tetapi, jika pemutusan perjanjian tersebut dilakukan dengan maksud agar pihak yang dirugikan dapat mendapatkan kembali prestasinya yang telah diberikan kepada pihak yang melakukan wanprestasi, maka pihak yang dirugikan oleh wanprestasi tersebut mempunyai kewajiban untuk melakukan restorasi (restoration), yakni kewajiban dari pihak yang dirugikan untuk mengembalikan manfaat dari prestasi yang sekiranya telah dilakukan oleh pihak yang melakukan wanprestasi tersebut.

C. Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli yang diatur dalam Bab V Buku III KUH Perdata tentang perjanjian, memberikan definisi mengenai jual beli yang tertera dalam Pasal 1457 KUH Perdata, yaitu : *“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 dijanjikan”*.

Dari definisi yang diberikan oleh Pasal 1457 KUH Perdata tersebut, perjanjian jual beli membebaskan 2 kewajiban, yaitu : ⁴³

- a) Kewajiban pihak penjual untuk menyerahkan barangnya yang dijual kepada pembeli.
- b) Kewajiban pihak pembeli untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Jual beli adalah perjanjian timbal balik, dalam mana pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lain berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁴⁴ Yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli, adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi, yang harus dilakukan adalah “penyerahan” atau “*levering*” secara yuridis.

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi “ jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.⁴⁵

⁴³ R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Bandung: Bina Cipta, 2007, hlm.87

⁴⁴ Nico Ngani dan Qirom Meliala, *Sewa Beli (teori dan praktek)*, Liberty, Yogyakarta, 1984, hlm.3.

⁴⁵ R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 2.

Walaupun telah terjadi persesuaian antara kehendak dan pernyataan, namun belum tentu barang itu menjadi milik pembeli, karena harus diikuti proses penyerahan (*levering*) benda yang tergantung kepada jenis bendanya yaitu: ⁴⁶

a. Benda Bergerak

Penyerahan benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata dan kunci atas benda tersebut.

b. Piutang atas nama dan benda tak bertubuh

Penyerahan akan piutang atas nama dan benda tak bertubuh lainnya dilakukan dengan sebuah akta otentik atau akta di bawah tangan.

c. Benda tidak bergerak

Untuk benda tidak bergerak, penyerahannya dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan, di kantor penyimpanan hipotek.

2. Asas Perjanjian Jual Beli

Secara umum asas yang terdapat dalam hukum perjanjian juga terdapat dalam perjanjian jual beli. Didalam hukum perjanjian dikenal lima asas penting yaitu:

a. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara berbunyi: "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya".

⁴⁶ Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 49.

b. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata. Pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak.

c. Asas Kekuatan Mengikat

Para pihak yang terlibat harus memenuhi apa yang telah dijanjikan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah sebagai Undang-undang bagi yang membuatnya.

d. Asas Itikad Baik

Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, disebutkan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik dapat dibedakan atas 2 (dua) macam, yaitu:⁴⁷

- 1) Itikad baik pada waktu akan mengadakan perjanjian.
- 2) Itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut.

e. Asas Kepribadian

Asas kepribadian (personality) Asas kepribadian tercantum dalam Pasal 1340 KUHPerdata: "Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.

⁴⁷ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perdata, cetakan ketujuh*, Bandung, Sumur Bandung, 1979, hlm. 56.

3. Risiko Perjanjian Jual Beli

Di dalam hukum dikenal suatu ajaran yang dinamakan dengan Resicoleer. Resicoleer adalah suatu ajaran, yaitu seseorang berkewajiban memikul kerugian, jika ada sesuatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang menjadi objek perjanjian.⁴⁸ Risiko dalam perjanjian jual beli tergantung pada jenis barang yang diperjualbelikan, sebagai berikut: ⁴⁹

a. Barang telah ditentukan

Mengenai risiko dalam jual beli terhadap barang tertentu diatur dalam pasal 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal pertama yang harus dipahami adalah pengertian dari barang tertentu tersebut. Maksud dari barang tertentu adalah barang yang pada waktu perjanjian dibuat sudah ada dan ditunjuk oleh pembeli.⁵⁰

b. Barang Tumpukan

Barang yang dijual menurut tumpukan, dapat dikatakan sudah dari semula dipisahkan dari barang-barang milik penjual lainnya, sehingga sudah dari semula dalam keadaan siap untuk diserahkan kepada pembeli. Oleh sebab itu dalam hal ini, risiko diletakkan kepada pembeli karena barang-barang tersebut telah terpisah.

c. Barang yang dijual berdasarkan timbangan, ukuran atau jumlah

Barang yang masih harus ditimbang terlebih dahulu, dihitung atau diukur sebelumnya dikirim (diserahkan) kepada pembeli, boleh dikatakan baru

⁴⁸ Salim H.S., *Op.cit*, hlm. 103.

⁴⁹ Ahmadi Miru, *Op.cit*, hlm. 103.

⁵⁰ R. Subekti, *Op.cit.*, hlm. 25.

dipisahkan dari barang-barang milik penjual lainnya setelah dilakukan penimbangan, penghitungan atau pengukuran. Setelah dilakukannya penimbangan, penghitungan atau pengukuran, maka segala risiko yang terjadi pada barang tersebut adalah merupakan tanggung jawab dari pembeli. Sebaliknya apabila barang tersebut belum dilakukan penimbangan, penghitungan atau pengukuran maka segala risiko yang ada pada barang tersebut merupakan tanggungjawab dari pihak penjual. Hal ini diatur dalam pasal 1461 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

4. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli

Hak dari Penjual menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli sesuai dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak. Sedangkan Kewajiban Penjual adalah sebagai berikut:

- a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenal tiga jenis benda yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak dan benda tidak bertubuh maka penyerahan hak miliknya juga ada tiga macam yang berlaku untuk masing-masing barang tersebut yaitu: ⁵¹

- 1) Penyerahan benda bergerak Mengenai Penyerahan benda bergerak terdapat dalam pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu

⁵¹ Ahmadi Miru, *Op.cit.*, hlm. 128.

oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada.

2) Penyerahan benda tak bergerak Mengenai Penyerahan benda tidak bergerak diatur dalam Pasal 616-620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan balik nama. Untuk tanah dilakukan dengan Akta PPAT sedangkan yang lain dilakukan dengan akta notaris. 3) Penyerahan benda tak bertubuh Diatur dalam pasal 613 KUH. Perdata yang menyebutkan penyerahan akan piutang atas nama dilakukan dengan akta notaris atau akta dibawah tangan yang harus diberitahukan kepada debitur secara tertulis, disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu, penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat.

b. Menanggung kenikmatan teteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi.

Hak dari pembeli adalah menerima barang yang telah dibelinya, baik secara nyata maupun secara yuridis. Di dalam konvensi perserikatan bangsa-bangsa tentang penjualan barang-barang internasional (*United Nations Convention on Contract for the International Sale of Goods*) telah diatur tentang kewajiban antara penjual dan pembeli.⁵² Pasal 53 sampai 60 *United Nations Convention*

⁵² *Ibid*

on *Contract for the International Sale of Goods* mengatur tentang kewajiban pembeli. Terdapat tiga kewajiban pokok pembeli yaitu: ⁵³

- a) Memeriksa barang-barang yang dikirim oleh penjual
- b) Membayar harga barang sesuai dengan kontrak
- c) Menerima penyerahan barang seperti disebut dalam kontrak

Kewajiban pembeli untuk membayar harga barang termasuk tindakan mengambil langkah-langkah dan melengkapi dengan formalitas yang mungkin dituntut dalam kontrak atau oleh hukum dan peraturan untuk memungkinkan pelaksanaan pembayaran. Tempat pembayaran di tempat yang disepakati kedua belah pihak.

D. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual Beli dalam Perspektif Islam

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli dalam Perspektif Islam

Secara etimologi, jual beli berarti menukar harta dengan harta. Sedangkan secara terminologis fiqh jual beli disebut dengan *al-ba'i* yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal *al-ba'i* dalam terminologi fiqh terkadang dipakai untuk pengertian lawannya, yaitu lafal *as-syira* yang berarti membeli. Dengan demikian, *alba'i* mengandung arti menjual sekaligus membeli atau jual beli.⁵⁴

Menurut hanifah pengertian jual beli (*al-ba'i*) secara definitif yaitu tukar menukar harta benda atau sesuatu yang diinginkan dengan sesuatu yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat. Adapun menurut malikiyah,

⁵³ *Ibid*

⁵⁴ Shalah Ash-Shawi dan Abdullah Al-Muslih, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, Terjemah Abu Umar Basyir, Jakarta, Darul Haq, 2008, hlm. 47.

syafi'iyah dan hanabillah, bahwa jual beli (*al-ba'i*), yaitu tukar menukar harta dengan harta pula dalam bentuk pemindahan milik dan kepemilikan. Sedangkan menurut pasal 20 ayat 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *alba'i* adalah jual beli antara benda dengan benda, atau pertukaran antara benda dengan uang.⁵⁵

2. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli sebagai sarana tolong menolong antara sesama umat manusia yang mempunyai landasan kuat dalam Al-Qur'an dan Sunnah Nabi saw. terdapat sejumlah ayat Al-Qur'an yang berbicara tentang jual beli⁵⁶, di antaranya dalam surah Al-Baqarah ayat 275 yang berbunyi:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya:

Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang

⁵⁵ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta, Prenamedia Group, 2015, hlm. 101.

⁵⁶ Nasrun Haroen, *Fiqh Mu'amalah*, Jakarta, Gaya Media Pratama, 2000, hlm. 113.

larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.⁵⁷

Disamping ayat tersebut Allah juga berfirman dalam surah An-Nisa ayat 29 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ 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.⁵⁸

Adapun dalil Sunnah tentang jual beli berupa hadist Rasulullah Saw. yang diriwayatkan dari Rifa'ah bin Rafi' al-Bazzar dan al-Hakim:

سُئِلَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ قَالَ عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ - رواه البزار والحاكم

Artinya:

“Nabi saw pernah ditanya; Usaha (pekerjaan/profesi) apakah yang paling baik (paling ideal) ?, Rasulullah saw bersabda; pekerjaan (usaha) seseorang dengan tangannya dan setiap jual beli yang baik.” (HR. Bazzar dan al-Hakim)⁵⁹

⁵⁷ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, Surabaya, Al-Hidayah, 1996, hlm. 47.

⁵⁸ *Ibid*, hlm. 83.

⁵⁹ Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulughul Maram*, Bandung, Diponegoro, 2002, hlm. 341.

Ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya sendiri, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu, harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai⁶⁰

3. Rukun dan Syarat Jual Beli

Dalam menentukan rukun jual beli ini, terdapat perbedaan pendapat ulama Hanafiyah dengan jumhur ulama. Menurut ulama Hanafiyah, rukun jual beli adalah ijab dan qabul yang menunjukkan adanya tukar menukar atau yang serupa dengannya dalam bentuk saling memberikan. Menurutnya yang menjadi rukun dalam jual beli itu hanya kerelaan kedua belah pihak untuk berjual beli.⁶¹

Menurut jumhur ulama, rukun jual beli sebagai berikut:⁶²

a. Pihak-pihak yang berakad

Orang yang melakukan akad jual beli meliputi penjual dan pembeli. Pelaku ijab dan qabul haruslah orang yang ahli akad baik mengenai apa saja, anak kecil, orang gila, orang bodoh, tidak diperbolehkan melakukan akad jual beli. Dan orang yang melakukan akad jual beli haruslah tidak ada paksaan.

b. Adanya uang (harga) dan barang

Adanya harga beserta barang yang di perjualbelikan.

⁶⁰ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, Bandung, Pustaka Setia, 2001, hlm. 75.

⁶¹ Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islami wa Adillatuhu*, Beirut, Dar Al-Fikr, 1989, hlm. 347.

⁶² *Ibid*, hlm.19

c. Adanya sighat akad (ijab qabul)

Ijab dan qabul merupakan bentuk pernyataan (serah terima) dari kedua belah pihak (penjual dan pembeli).

Dalam transaksi jual beli juga harus memenuhi syarat-syarat yang secara umum untuk menghindari pertentangan di antara manusia dan menjaga kemaslahatan orang yang sedang berakad serta menghindari jual beli gharar.

Para ulama berpendapat tentang syarat sah jual beli antara lain yaitu:⁶³

a. Syarat orang yang berakad

Dari ulama fiqh sepakat mengatakan bahwa orang yang melakukan akad jual beli, harga memenuhi syarat sebagai berikut:

- 1) Para pihak (penjual dan pembeli) berakal
- 2) Atas kehendak sendiri
- 3) Bukan pemboros
- 4) Yang melakukan akad itu adalah orang yang berbeda

b. Syarat yang terkait dengan ijab qabul

- 1) Orang yang telah baligh dan berakal
- 2) Qabul sesuai dengan ijab
- 3) Ijab dan qabul dilakukan dalam satu majelis

c. Syarat yang diperjual belikan

- 1) Suci barangnya
- 2) Dapat dimanfaatkan

⁶³ R. Abdul Djamil, *Hukum Islam: Asas-asas Hukum Islam*, Bandung, Mandar Maju, 1992, hlm. 141-142.

- 3) Milik orang yang melakukan akad
- 4) Dapat diserahkan
- 5) Dapat diketahui barangnya
- 6) Barang yang di transaksikan ada di tangan

4. Macam-Macam Jual Beli

Beberapa klasifikasi hukum jual beli yang terkait dengan rukun dan syarat jual beli, sebagai berikut:⁶⁴

a. Jual beli sah dan halal

Apabila syarat dan rukunnya terpenuhi maka hukum jual beli adalah mubah, jual beli yang diperbolehkan (mubah) adalah jual beli yang halal.

b. Jual beli sah tetapi haram

Apabila jual beli tersebut melanggar larangan Allah SWT seperti jual beli pada saat ibadah, hingga melalaikan ibadah, jual beli dengan menghadang barang yang belum sampai pasar, jual beli dengan menimbun barang hingga menimbulkan spekulasi dan sebagainya.

c. Jual beli tidak sah dan haram

Apabila memperjual belikan benda yang dilarang oleh syara', misalnya jual beli tanah sejauh lemparan batu, jual beli buah yang masih pohon yang belum tampak hasilnya, jual beli binatang yang masih dalam kandungan dan sebagainya.

d. Jual beli sah dan disunnahkan

Jual beli dengan maksud menolong untuk meringankan beban orang lain.

⁶⁴ Dja'far Amir, *Ilmu Fiqih*, Solo, Ramadhani, 1991, hlm. 161.

e. Jual beli sah dan wajib

Seperti menjual barang milik orang yang sudah meninggal untuk membayar hutangnya.

Macam-macam jual beli secara umum berdasarkan pertukarannya dibagi menjadi empat, yaitu:⁶⁵

- a. Jual beli *salam* (pesanan), yaitu jual beli melalui pesanan dengan cara menyerahkan terlebih dahulu uang muka, kemudian barangnya diantar belakangan.
- b. Jual beli *muqayadhadh* (barter), yaitu jual beli dengan cara mengukur barang dengan barang, seperti menukar baju dengan sepatu.
- c. Jual beli *mutlaq*, yaitu jual beli barang dengan sesuatu yang telah disepakati sebagai alat pertukaran, seperti uang.
- d. Jual beli alat penukar dengan alat penukar, yaitu jual beli barang yang biasa dipakai sebagai alat penukar lainnya, seperti uang perak dan uang kertas.

⁶⁵ Andi Intan Cahyani, *Fiqh Muamalah*, Makassar, Alauddin University Press, 2013, hlm. 65.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Bata Ringan di TB Terlaksana Semarang

Dalam pelaksanaan perjanjian jual beli bata ringan di TB Terlaksana Semarang, bapak Kurniawan sebagai pembeli membutuhkan bahan utama pembangunan berupa bata ringan untuk mendirikan sebuah rumah. Pembeli mengunjungi toko bangunan terdekat yaitu TB Terlaksana Semarang lalu menyampaikan kebutuhan bata ringan kepada penjual yaitu bapak Nur Rochman dan menjelaskan mengenai ukuran dan seberapa banyak bata ringan yang dibutuhkan kepada penjual serta menyetujui atas syarat dan ketentuan yang telah disepakati bersama, pembeli melakukan pembayaran bata ringan sesuai yang tertulis di nota pembayaran dengan pembayaran dilakukan di awal sebagai tanda bukti dalam melakukan transaksi jual beli atau pembayaran lunas langsung pada awal terjadi kesepakatan.

Bapak Nur Rochman, dalam wawancara yang dilakukan pada tanggal 16 Oktober 2021 di toko bangunan miliknya yaitu TB Terlaksana, yang telah merintis usaha sekitar 30 tahun hingga saat ini. Beliau mendapatkan bata ringan dari PT. Sekawan Niaga Jaya yang kualitasnya terjamin. Dalam pelaksanaan jual beli bata ringan menurut bapak Nur Rochman, menjelaskan bahwa terhadap bata ringan yang dibeli oleh pembeli, kebiasaan penjual di Semarang adalah setelah pembayaran dilakukan, maka penjual akan melakukan pengiriman atau mengantarkan bata ringan tersebut ke tempat pembeli, dan pada saat proses

pengiriman tersebut penjual sepenuhnya bertanggung jawab mengenai pengiriman barang sampai ketempat pembeli.

Pembeli dapat mengajukan keberatan apabila bata ringan yang diterima tidak sesuai dengan yang telah diperjanjikan dan penjual harus menggantinya sesuai apa yang telah di sepakati dengan pihak pembeli, tetapi biasanya pembeli hanya sebatas komplain mengenai barang. Namun apabila diawal sebelum terjadi kesepakatan pembeli telah memilih bata ringan yang di anggap baik kualitasnya, pihak pembeli bisa mengembalikan dan meminta penjual untuk menggantinya apabila bata ringan yang diterima tidak sesuai dengan yang telah disepakati.

Setiap perjanjian jual beli akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Hak dan kewajiban pihak penjual adalah sebagai berikut:

1. Hak Penjual

- a. Hak mendapatkan atau menerima pembayaran berupa uang dari pembeli.
- b. Hak menuntut pembatalan perjanjian apabila pembeli tidak membayar harga barang.

2. Kewajiban Penjual

- a. Menyerahkan barang

Penyerahan barang (bata ringan) dilakukan secara nyata dari penjual terhadap pembeli setelah transaksi pembayaran dan menyetujui ketentuan yang berlaku. Dengan mengirim bata ringan tersebut ke rumah lokasi pembeli.

- b. Menanggung atau menjamin barang tersebut.

Berdasarkan Pasal 1491 KUH Perdata, ada dua hal yang wajib ditanggung atau dijamin oleh penjual terhadap barang yang dijualnya, yaitu:

- 1) Menjamin penguasaan barang yang dijual secara aman dan tenteram
- 2) Menjamin cacat tersembunyi atas barang tersebut, yang sedemikian rupa dapat menjadi alasan pembatalan.

Selain KUH Perdata, Undang-Undang perlindungan konsumen juga mengatur mengenai kewajiban dari penjual sebagai pelaku usaha. Kewajiban penjual diatur didalam Pasal 7 UUPK yang terdiri dari :

- a) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya
- b) Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan
- c) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- d) Menjamin mutu barang atau jasa yang diproduksi dan diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang atau jasa yang berlaku.
- e) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, atau mencoba barang dan jasa tertentu serta memberi jaminan dan garansi atas barang yang dibuat atau yang diperdagangkan.
- f) Memberi kompensasi, ganti rugi dan penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang atau jasa yang diperdagangkan.

- g) Memberi kompensasi, ganti rugi dan penggantian apabila barang atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Sedangkan Hak dan kewajiban pembeli sebagai berikut:

1. Hak Pembeli

- a. Hak mendapatkan pelayanan yang baik

Pembeli berhak mendapatkan pelayanan yang baik dari si penjual dan diperlakukan secara jujur dan terbuka.

- b. Hak mendapatkan kompensasi

Dapat menuntut ganti rugi atau penggantian barang, apabila barang yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.

2. Kewajiban Pembeli

- a. Membayar harga barang

Pembayaran harga barang berupa uang pada waktu dan di tempat yang telah diperjanjikan terhadap penjual. Akan tetapi, apabila waktu dan tempat pembayaran tidak ditetapkan dalam perjanjian, pembayaran harus dilakukan di tempat dan pada waktu penyerahan barang dilakukan.⁶⁶ Kewajiban membayar harga merupakan kewajiban yang paling utama bagi pihak pembeli. Pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga bersamaan dengan penyerahan barang. Jual beli tidak akan ada artinya tanpa pembayaran harga. Itulah sebabnya Pasal 1513 KUH Perdata sebagai pasal yang menentukan kewajiban pembeli dicantumkan sebagai pasal pertama, yang mengatur kewajiban pembeli membayar harga barang yang dibeli.

⁶⁶ *Ibid.* hlm. 133.

b. Menyetujui kesepakatan yang ada

Pembeli berkewajiban mengikuti syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati bersama antara penjual dengan pembeli.

Dari penjabaran diatas, dilihat dari cara pembayarannya terhadap jual beli bata ringan di TB Terlaksana Semarang, antara lain dengan pembayaran tunai dan pembayaran mengangsur. Penjelasannya sebagai berikut:

1. Pembayaran Tunai

Terdapat beberapa macam pembayaran yaitu pembayaran tunai secara langsung ditempat dan pembayaran tunai dengan sistem transfer. Pembayaran tunai secara langsung, pembeli membayar harga barang langsung di tempat lokasi jual beli TB Terlaksana Semarang. Sedangkan pembayaran tunai secara transfer, pembeli tidak berada di tempat jual beli namun sekedar memesan barang melalui telepon dan membayar harga barang tersebut melalui transfer ke rekening penjual.

2. Pembayaran Mengangsur

Pembayaran dengan angsuran yang terjadi dalam jual beli bata ringan di TB Terlaksana merupakan pembayaran dimana penjual melakukan penjualan barang dengan cara menerima pelunasan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dalam beberapa kali angsuran atas harga barang yang telah disepakati bersama dan yang diikat dalam suatu perjanjian, serta hak milik atas barang tersebut beralih dari penjual kepada pembeli pada saat barangnya diserahkan oleh penjual kepada pembeli.

Cara pembayaran yang terjadi dalam jual beli bata ringan di TB Terlaksana Semarang adalah pembeli melakukan pembayaran uang secara tunai atau langsung kepada penjual sejumlah harga yang diperjanjikan dan penjual menyerahkan barang kepada pembeli, Dari perjanjian antara penjual dan pembeli, kepemilikan atas bata ringan baru berpindah kepada pembeli setelah pembeli menerima bata ringan tersebut dari penjual ditempat yang telah ditentukan. Dengan kata lain, penjual bertanggung jawab terhadap bata ringan yang telah dibayar sampai dengan telah diterima oleh pembeli.

Berakhirnya perjanjian jual beli bata ringan tersebut, pembeli dapat menginfokan lokasi pengiriman dan jumlah berapa kubik bata ringan yang akan dikirim dan pembeli menyetujui kesepakatan bersama perihal harga dan kualitas barang serta telah menyelesaikan transaksi pembayaran terhadap penjual kemudian penjual menghimbau terhadap pembeli untuk menunggu bahwa bata ringan akan segera dikirim ke lokasi tujuan.

B. Permasalahan Perjanjian Jual Beli Bata Ringan di TB Terlaksana Semarang

Terhadap jual beli bata ringan yang dilakukan oleh peneliti, permasalahan perjanjian jual beli bata ringan di TB Terlaksana Semarang tersebut antara lain :

1. Wanprestasi

Wanprestasi terjadi apabila salah satu pihak tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun Undang-Undang. *Wanprestasi* dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja, *wanprestasi*

ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut.⁶⁷

Dalam pelaksanaan perjanjian apabila terjadi suatu keadaan, dimana debitur (pihak yang berkewajiban) tidak melaksanakan prestasi (kewajiban) yang bukan dikarenakan keadaan memaksa, maka debitur akan dimintai ganti rugi. Terjadinya *wanprestasi* mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang *wanprestasi*) dirugikan. Oleh karena pihak lain dirugikan akibat *wanprestasi* tersebut, maka pihak yang telah melakukan *wanprestasi* harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan. *Wanprestasi* yang terjadi di TB Terlaksana dari penjual maupun pembeli sebagai berikut:

- a) Dimana pihak penjual tidak dapat melaksanakan prestasi untuk mengganti bata ringan hancur atau tidak bagus yang telah disepakati. Dengan beralasan dengan kendala dalam akses perjalanan. Kendala tersebut berupa penutupan jalur utama yang biasa dilewati sedang dalam perbaikan sehingga alternatif jalan yang ada hanya jalan rusak dan bebatuan sehingga truk pengangkut yang bermuatan banyak dengan jalan yang buruk melaju dengan tidak stabil yang menjadi kondisi bata ringan hancur tidak diharapkan sebagaimana mestinya.
- b) Pembeli memesan bata ringan berkualitas terhadap penjual dengan ketentuan dan nominal harga yang telah disepakati bersama. Setelah tiga hari berselang tanpa kabar dari penjual, barang yang dipesan tersebut belum tiba di lokasi. Lalu pembeli mencoba menghubungi penjual apa yang menjadi penyebab barang belum tiba-tiba di lokasi tujuan. Penjual menjelaskan kepada pembeli

⁶⁷ Ahmadi Miru, *Ibid.*

alasan bata ringan pesannya belum juga terkirimkan dikarenakan penjual TB Terlaksana sedang berlangsung *stock opname*, merupakan sebuah bentuk rangkaian kegiatan perhitungan persediaan stok barang yang masih tersimpan di dalam gudang untuk kemudian dipasarkan. Terdapat banyak kegiatan yang tercakup di dalamnya dan memerlukan waktu yang cukup lama sehingga toko tutup hingga tiga hari, dari menghitung jumlah barang, melakukan pemeriksaan secara langsung, serta melakukan penataan yang memudahkan operasional bisnis ketika suatu produk tertentu dibutuhkan.⁶⁸ Dengan hal tersebut sehingga bata ringan mengalami keterlambatan pengiriman. Pembeli merasa dirugikan dan kecewa terhadap penjual karena tidak sesuai kesepakatan diawal yang akan dikirim keesokan harinya dan tidak mengabari terlebih dahulu sebelumnya jika terdapat hal tersebut, sementara itu pembeli sudah memberi hak upah para pekerja.

c) Didalam melakukan transaksi pembayaran, pihak pembeli menitipkan uang *down payment* sebesar 50% dari total pembayaran terhadap penjual. Setelah menyetujui kesepakatan bersama, pihak penjual mengirim barang ke lokasi tujuan dan telah selesai membongkar barang tersebut. Namun, pihak pembeli tidak dapat memenuhi prestasi untuk melunasi kekurangan 50% dari sisa pembayaran, dengan dalih akan dilunasi sebulan kemudian setelah penerimaan gaji di tempat kerjanya. Sementara itu pada waktu awal pembayaran telah disepakati bersama antara pembeli dengan penjual bahwa pelunasan akan dipenuhi ketika barang tiba selesai dibongkar. Dengan begitu

⁶⁸ <https://majoo.id/solusi/detail/stock-opname> diakses pada tanggal 9 November 2021

pihak penjual merasa dirugikan karena uang tersebut untuk digunakan sebagai modal kembali.

2. *Overmacht*

Overmacht berasal dari bahasa Belanda yang berarti suatu keadaan yang merajalela dan menyebabkan orang tidak dapat menjalankan tugasnya.⁶⁹ Dalam kamus hukum *overmacht* mempunyai arti keadaan memaksa, yaitu keadaan yang menghalangi pemenuhan perikatan yang membebaskan seseorang dari kewajiban mengganti biaya, kerugian dan bunga. *Overmacht* dalam arti luas berarti suatu keadaan di luar kekuasaan manusia yang mengakibatkan salah satu pihak dalam perjanjian tidak dapat memenuhi prestasinya, jadi *overmacht* ini tidak ada kesalahan dari pihak yang tidak memenuhi prestasinya, sehingga menyebabkan suatu hak atau suatu kewajiban dalam suatu perhubungan hukum tidak dapat dilaksanakan.⁷⁰

Selain dalam KUH Perdata istilah *overmacht* juga terdapat pada Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP), seperti yang disebutkan dalam pasal 48 dan 49 KUHP bahwa seorang tertuduh tidak boleh dihukum jika tindak pidana yang dilakukannya itu dalam keadaan *overmacht*.⁷¹ Jadi dalam hukum pidana pun suatu perbuatan yang *onrechtmatige* (perbuatan melawan hukum), tetapi perbuatan itu dilakukan di bawah tekanan atau pengaruh *overmacht* maka dapat melepaskan si pelanggar dari tuntutan. *Overmacht* yang terjadi dalam jual beli bata ringan di TB Terlaksana Semarang sebagai berikut:

⁶⁹ S. Wojowasito, *Kamus Umum Belanda Indonesia*, Jakarta, PT. Ikhtiar Baru Van Hoevo, 1990, hlm. 478.

⁷⁰ Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1986, hlm. 425.

⁷¹ Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Jakarta, PT. Rineka Cipta, 2015, hlm. 151.

Dalam transaksi jual beli antara penjual dengan pembeli, telah diterima pelunasan pembayaran dan syarat serta ketentuan yang telah disepakati bersama. Ketika penjual dalam perjalanan pengiriman barang menuju lokasi tujuan pembeli terdapat hujan lebat disertai dengan angin kencang yang berlangsung lama sehingga mengakibatkan bencana alam yang cukup hebat, dimana akses-akses jalan tergenang banjir dan pohon-pohon tumbang menutupi jalan serta truk pengangkut pun mengalami kerusakan mesin, pun dengan bata ringan yang dimuat hancur tak berbentuk. Dengan bencana alam tersebut penjual berusaha menghubungi pembeli bahwa barang yang seharusnya dikirim menjadi hak pembeli tidak dapat terkirim sampai lokasi atau gagal menjadi hak milik pembeli seperti yang diharapkan.

Pihak penjual berkaitan dengan permasalahan jual beli bata ringan tersebut telah melanggar Pasal 1491 KUH Perdata karena penjual tidak dapat menjamin bata ringan tersebut secara aman dan tentram dikarenakan bata ringan yang dikirim tidak sesuai yang diharapkan sesuai kesepakatan. Akibat dari tindakan penjual yang tidak dapat memenuhi prestasi tersebut mengakibatkan pembeli tidak mendapatkan haknya dan mengalami kerugian dari perbuatan penjual tersebut.

Di dalam perjanjian ada kalanya salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan sebelumnya, terhadap perbuatan tersebut dapat dipastikan bahwa salah satu pihak akan mengalami kerugian. Sama halnya dalam perjanjian jual beli bata ringan tersebut, apabila salah satu pihak baik itu penjual maupun pembeli tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan, maka pihak tersebut dapat dinyatakan lalai atau

wanprestasi. Dalam hal ini pihak penjual telah lalai terhadap kewajibannya mengganti bata ringan yang tidak bagus untuk mengganti dengan yang lebih berkualitas yang telah dibeli kepada penjual sesuai dengan yang telah disepakati bersama oleh para pihak terkait.

Dalam permasalahan perjanjian jual beli bata ringan yang diteliti, kewajiban dari pembeli adalah membayar sejumlah uang sesuai dengan yang telah disepakati bersama, sedangkan kewajiban dari penjual adalah menyerahkan bata ringan dengan mengganti bata ringan rusak tersebut yang telah dibeli tersebut kepada pembeli. Dalam hal ini penjual sebagaimana yang telah disepakati oleh para pihak adalah menyerahkan atau dengan mengganti bata ringan yang berkualitas baik ke tempat pembeli. Dengan demikian pada saat proses pengiriman bata ringan dari tempat penjual sampai tiba di tempat pembeli, bata ringan tersebut masih merupakan tanggung jawab dari penjual.

C. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Bata Ringan di TB Terlaksana Semarang

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) pengertian perlindungan adalah hal memperlindungi atau memproteksi, sedangkan konsumen adalah pemakai barang hasil produksi (bahan pakaian, makanan, dan sebagainya), penerima pesan iklan, dan pemakai jasa. Berdasarkan UUPK Pasal 1 ditentukan bahwa perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.

Menurut Az. Nasution, bahwa hukum perlindungan konsumen adalah bagian dari hukum konsumen yang memuat asas-asas atau kaidah-kaidah yang bersifat mengatur dan mengandung sifat yang melindungi kepentingan konsumen,

sedangkan hukum konsumen adalah hukum yang mengatur hubungan dan masalah antara berbagai pihak satu sama lain berkaitan dengan barang atau jasa konsumen di dalam pergaulan hidup⁷². Hukum perlindungan konsumen memiliki unsur-unsur di dalamnya yang terbentuk dari pola hubungan perlindungan konsumen, unsurnya itu sendiri adalah konsumen, pelaku usaha, dan barang dan/atau jasa.

Perlindungan konsumen merupakan suatu masalah yang berkaitan dengan kepentingan manusia, oleh karena itu menjadi harapan bagi semua bangsa di dunia khususnya Negara Indonesia untuk dapat mewujudkan perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum terhadap konsumen yang merasa dirugikan tersebut agar dapat terpenuhinya hak-hak konsumen.⁷³ Konsumen memerlukan perlindungan hukum dikarenakan konsumen dinilai memiliki kedudukan yang lemah bila dibandingkan dengan pelaku usaha.

Dengan adanya UUPK yang merupakan hukum positif yang ada di Indonesia, maka hak-hak dan kepentingan konsumen menjadi terlindungi dan terjamin secara pasti. Kepastian hukum untuk dapat memberikan perlindungan hukum kepada konsumen tersebut antara lain adalah dilakukan dengan cara memberikan pendidikan bagi konsumen guna meningkatkan harkat dan martabatnya, serta pelaku usaha yang membuka akses informasi secara jujur dan terbuka berkaitan dengan kondisi bahkan jaminan atas barang dan/atau jasa yang diperdagangkan kepada konsumen.⁷⁴

⁷² Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta, Gramedia Widiasarana, 2006, hlm. 3.

⁷³ Eli Wuria Dewi, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Yogyakarta, Graha Ilmu, 2015, hlm. 5.

⁷⁴ *Ibid*, hlm.6.

Perlindungan konsumen mempunyai cakupan yang luas, meliputi perlindungan konsumen terhadap barang dan jasa, yang berawal dari tahap kegiatan untuk mendapatkan barang dan jasa hingga sampai akibat-akibat dari pemakaian barang dan/atau jasa tersebut.⁷⁵ Cakupan perlindungan konsumen itu dapat dibedakan dalam dua aspek, yaitu: ⁷⁶

- a. Perlindungan terhadap kemungkinan barang yang diserahkan kepada konsumen tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati.
- b. Perlindungan terhadap diberlakukannya syarat-syarat yang tidak adil kepada konsumen

Dalam memberikan perlindungan hukum kepada konsumen, terdapat asas atau pondasi dari hukum positif mengenai perlindungan konsumen, Terdapat asas-asas perlindungan hukum terhadap konsumen sebagaimana tercantum di dalam Pasal 2 UUPK, sebagai berikut: ⁷⁷

1) Asas Manfaat

Untuk mengamankan bahwa segala upaya yang dilakukan dalam penyelenggaraan penyelesaian permasalahan perlindungan konsumen, harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan, sehingga tidak akan ada pihak yang merasa adanya diskriminasi.

2) Asas Keadilan

⁷⁵ Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Kharisma Putra Utama, 2013, hlm. 22.

⁷⁶ Adrianus Meliala, *Praktis Bisnis Curang*, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, 1993, hlm. 152.

⁷⁷ Eli Wuria Dewi, *Op Cit*, hlm. 11.

Dalam pengaturan dan penegakan hukum perlindungan konsumen tersebut, antara konsumen dan produsen (pengusaha) dapat berlaku adil melalui perolehan hak maupun pelaksanaan kewajibannya yang dilakukan secara seimbang, oleh karena itulah UUPK telah mengatur secara jelas mengenai hak dan kewajiban yang dimiliki oleh konsumen maupun pelaku usaha.

3) Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki agar konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dapat memperoleh manfaat yang seimbang dari pengaturan serta penegakan hukum terhadap perlindungan konsumen.

4) Asas Keamanan dan Keselamatan Konsumen

Dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan, kenyamanan, dan keselamatan kepada konsumen di dalam penggunaan, pemakaian, pemanfaatan serta mengkonsumsi barang dan/ atau jasa yang dikonsumsi.

5) Asas Kepastian Hukum

Agar baik pelaku usaha maupun konsumen dapat menaati hukum serta memperoleh keadilan di dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen dan Negara yang memberikan jaminan kepastian hukum

Dalam perlindungan hukum bagi pembeli perjanjian jual beli bata ringan yang diteliti, perbuatan yang dilakukan oleh pihak penjual tersebut tidak bertentangan dengan unsur dari perbuatan melawan hukum. Pihak penjual mendapatkan bata ringan secara resmi dan sah dari PT. Sekawan Niaga Jaya sehingga layak untuk diperjualbelikan. Sehingga pembeli juga mendapatkan perlindungan hukum atas bata ringan yang dibeli. Pihak penjual bersedia

memenuhi menyediakan bata ringan sesuai dengan keinginan pembeli dan tidak ada implikasi hukum terhadap bata ringan yang dibeli, sementara itu pihak pembeli pun melakukan kewajibannya dengan membayar sejumlah uang sebagai tanda jadi membeli terhadap pihak penjual sesuai dengan harga yang telah disepakati. Hal itu sebagaimana yang sudah dijelaskan bahwa perlindungan konsumen diperuntukan untuk pemberian kepastian, keamanan serta keseimbangan hukum antara produsen dan konsumen. Tujuan dibuatnya perlindungan konsumen dijelaskan dalam Pasal 3 UUPK, sebagai berikut:⁷⁸

- a. Meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri.
- b. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian dan/atau jasa.
- c. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen.
- d. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi.
- e. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha, pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggungjawab dalam berusaha;
- f. Meningkatkan kualitas barang atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

⁷⁸ <https://rendratopan.com/2019/04/02/asas-dan-tujuan-perlindungan-konsumen-menurut-undang-undang>, diakses pada tanggal 1 Desember 2021

Tidak dipenuhinya prestasi oleh penjual, mewajibkan penjual untuk bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh pembeli. Dalam perjanjian jual beli bata ringan yang diteliti oleh peneliti, dengan tidak mendapat penggantian bata ringan hancur sesuai yang telah disepakati, pembeli meminta kepada penjual untuk meminta penggantian kerugian, tetapi penjual menolak untuk memberikan ganti rugi tersebut. Berdasarkan permasalahan ini, pembeli berhak untuk mendapatkan penggantian kerugian, pembeli tersebut mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana yang tercantum dalam pasal 19 UUPK, yaitu:

- 1) Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
- 2) Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.
- 4) Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.

Berdasarkan penjabaran diatas, perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian jual beli bata ringan di TB Terlaksana, terhadap penjual yang tidak bertanggung jawab dengan menolak untuk menyerahkan atau mengganti bata

ringan ketempat pembeli setelah menerima pembayaran terdapat dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, tercantum dalam pasal 23 yaitu pelaku usaha yang menolak dan/atau tidak memberi tanggapan dan/atau tidak memenuhi ganti rugi atas tuntutan konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), dapat digugat melalui badan penyelesaian sengketa konsumen atau mengajukan ke badan peradilan di tempat kedudukan konsumen.

Berkaitan dengan penyelesaian sengketa dalam perlindungan konsumen, tercantum dalam pasal 45 UUPK, sebagai berikut:

- 1) Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum.
- 2) Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa.
- 3) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam Undang-undang.
- 4) Apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian diatas, peneliti memiliki beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Dalam pelaksanaan perjanjian jual beli bata ringan di TB Terlaksana Semarang, setelah tercapai kesepakatan antara penjual dengan pembeli perihal harga dan kualitas barang yang telah disepakati, pembeli melakukan transaksi berbentuk nota pembayaran dengan pembayaran dilakukan di awal sebagai tanda bukti dalam melakukan transaksi jual beli atau pembayaran lunas langsung pada awal terjadi kesepakatan. Penjual akan melakukan pengiriman atau mengantarkan bata ringan tersebut ke tempat pembeli, dan pada saat proses pengiriman tersebut penjual sepenuhnya bertanggung jawab mengenai pengiriman barang sampai ketempat pembeli.
2. Permasalahan dalam perjanjian jual beli bata ringan tersebut pihak penjual melakukan wanprestasi, karena tidak dapat memenuhi perjanjian yang telah disepakati dengan tidak mengganti bata ringan yang hancur serta terjadi *overmacht*, suatu keadaan di luar kekuasaan manusia yang mengakibatkan salah satu pihak dalam perjanjian tidak dapat memenuhi prestasinya. Penjual yang tidak dapat memenuhi prestasi tersebut mengakibatkan pembeli tidak mendapatkan haknya dan mengalami kerugian dari perbuatan penjual tersebut.

3. Perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian jual beli bata ringan diatas, Terhadap penjual yang tidak bertanggung jawab dengan menolak untuk menyerahkan atau mengganti bata ringan ketempat pembeli setelah menerima pembayaran terdapat dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, tercantum dalam pasal 23 yaitu pelaku usaha yang menolak dan/atau tidak memberi tanggapan dan/atau tidak memenuhi ganti rugi atas tuntutan konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), dapat digugat melalui badan penyelesaian sengketa konsumen atau mengajukan ke badan peradilan di tempat kedudukan konsumen

B. Saran

Adapun saran yang disampaikan berdasarkan hasil pengamatan dan analisa selama melakukan pengumpulan data sebagai berikut :

1. Bagi penjual, sebaiknya menjelaskan secara terbuka mengenai bata ringan, terkait kelebihan ataupun kekurangannya, sehingga pembeli bisa menentukan pilihan yang dianggap baik untuk kebutuhan pembangunan rumah.
2. Bagi penjual, jual beli bata ringan sebaiknya dibuat secara tertulis tentang hal-hal yang perlu disepakati seperti pengiriman bata ringan dalam keadaan utuh atau tidak rusak sehingga jelas perlindungan hukumnya jika terjadi kerusakan pada bata ringan.
3. Bagi pembeli, sebaiknya teliti dan lebih hati-hati terhadap toko atau penjual bata ringan yang dapat dipercaya agar tidak terjadi hal yang tidak diinginkan.
4. Bagi pembeli, utamakanlah kualitas daripada kuantitas, memilih bata ringan yang sudah pasti terjamin kualitasnya daripada lebih murah tetapi kurang bagus.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al Qur'an dan Al Hadist

Departemen Agama RI. (1996). *Al-Qur'an dan Terjemah*, Surabaya: Al-Hidayah.

B. Buku

Abdul Halim Barkatullah. (2008). *Hukum Perlindungan Konsumen Kajian Teoritis dan Perkembangan Pemikiran*. Bandung: Nusa Media.

Abdul Kadir Muhammad. (2000). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Adrianus Meliala. (1993). *Praktis Bisnis Curang*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.

Ahmad Miru. (2007). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Andi Hamzah. (1986). *Kamus Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Andi Intan Cahyani. (2013). *Fiqh Muamalah*. Makassar: Alauddin University Press.

Beni Ahmad Saebani. (2008). *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Pustaka Setia.

Budiman N.P.D. Sinaga. (2005). *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari Prespektif Sekretaris*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Dja'far Amir, (1991). *Ilmu Fiqih*. Solo: Ramadhani.

Eli Wuria Dewi. (2015). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Yogyakarta: Graha Ilmu.

Gemala Dewi. (2005). *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana.

Hardijan Rusli. (1993). *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.

Ibnu Hajar Al-Asqalani. (2002). *Bulughul Maram*. Bandung: Diponegoro.

I Made Wirartha. (2006). *Metodologi Penelitian Sosial Ekonomi*. Yogyakarta: CV. Andi Offset.

Johanes Ibrahim. (2003). *Pengimpasan Pinjaman (Kompensasi) Dan Asas Kebebasan Bekontrak Dalam Perjanjian Kredit Bank*. Penerbit CV.Utomo.

- J. Satrio. (2001). *Hukum Perikatan, (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Buku I)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Mardani. (2015). *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta: Prenamedia Group.
- Meriam Darus Badruzaman. (1983). *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*. Alumni.
- Moeljatno. (2015). *Asas-Asas Hukum Pidana*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Muchsin. (2003). *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. Surakarta.
- Nasrun Haroen. (2000). *Fiqh Mu'amalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama.
- Nico Ngani dan Qirom Meliala. (1984). *Sewa Beli (teori dan praktek)*. Yogyakarta: Liberty.
- Patrik, Purwahid. (1994). *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Bandung: Mandar Maju.
- Peter Mahmud Marzuki. (2005). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Philipus M. Hadjon. (1987). *Perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- R. Abdul Jamil. (1992). *Hukum Islam: Asas-asas Hukum Islam*. Bandung: Mandar Maju.
- Rachmat Syafe'i. (2001). *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia.
- Ridhuan Syahrani. (1992). *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung: Alumni.
- R. Setiawan. (2007). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Bandung: Bina Cipta.
- R. Subekti. (1995). *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- R. Wirjono Prodjodikoro. (2000). *Azas-azas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju.
- Salim H.S. (2003). *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.

Sanusi Bintang & Dahlan. (2000). *Pokok – Pokok Hukum Ekonomi dan Bisnis*. Bandung: Citra Aditya Bakti

Satjipto Rahardjo. (2000). *Ilmu Hukum*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.

Shalah Ash-Shawi, dan Abdullah Al-Muslih. (2008). *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*. Terjemah Abu Umar Basyir. Jakarta: Darul Haq.

Shidarta. (2006). *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Jakarta: Gramedia Widiasarana.

Soerjono Soekanto. (1984). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.

Sudikno Mertokusumo. (1985). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.

S. Wojowasito. (1990). *Kamus Umum Belanda Indonesia*. Jakarta: PT. Ikhtiar Baru Van Hoevo.

Wahbah Az-Zuhaili. (1989). *Al-Fiqh Al-Islami wa Adillatuhu*. Beirut: Dar Al-Fikr.

Zulham. (2013). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Kharisma Putra Utama.

C. Karya Ilmiah

Apit Nurwidijianto. (2007). *Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan Pada PT. Puri Kencana Mulya Persada di Semarang. Tesis Ilmu Hukum. Universitas Diponegoro.*

D. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

E. Internet

<https://blessconbataringan.com/apa-itu-hebel-serba-serbi-hebel-alias-bata-ringan>, diakses pada tanggal 15 Agustus 2021.

<https://www.kanalinfo.web.id/pengertian-data-primer-dan-data-sekunder>, diakses pada tanggal 16 Agustus 2021.

<https://dqlab.id/teknik-pengolahan-data-kualitatif-mengenal-3-tipe-observasi>, diakses pada tanggal 16 Agustus 2021.

<https://www.gurupendidikan.co.id/pengertian-wawancara>, diakses pada tanggal 14 September 2021.

<https://penarifai.blogspot.com/2010/11/hal-hal-yangtermasuk-kategori.htm>, diakses pada tanggal 30 September 2021.

<https://majoo.id/solusi/detail/stock-opname>, diakses pada tanggal 9 November 2021.

<https://rendratopan.com/2019/04/02/asas-dan-tujuan-perlindungan-konsumen-menurut-undang-undang>, diakses pada tanggal 1 Desember 2021



TB TERLAKSANA

Jl. Raden Patah No.264,
Kota Semarang, Jawa Tengah 50128

Semarang, 16 Oktober 2021

Nomor :
Lampiran :
Perihal : Izin Penelitian

Kepada
Yth. Ka Prodi S1 Ilmu Hukum
Universitas Islam Sultan Agung Semarang
di
SEMARANG

Bersama ini dikirim surat keterangan izin penelitian

Nama : Muhammad Ghothfar Rochman

NIM : 30301800256

Fakultas : Hukum

Untuk dapat dipergunakan semestinya

- Pemilik TB Terlaksana

Nur Rochman

TB TERLAKSANA

Jl. Raden Patah No.264,
Kota Semarang, Jawa Tengah 50128

SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan dibawah ini menerangkan bahwa

Nama : **Muhammad Ghoffar Rochman**

NIM : **30301800256**

Fakultas : **Hukum**

Telah melakukan riset dan wawancara pada tanggal 16 Oktober 2021 dalam rangka menyusun skripsi di TB TERLAKSANA dengan berjudul "**Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Bata Ringan di TB Tertaksana Semarang.**"

Demikian surat ini agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.



Semarang, 16 Oktober 2021

Pemilik TB Terlaksana

Nur Rochman



**YAYASAN BADAN WAKAF SULTAN AGUNG
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

Jl. Raya Kaligawe Km. 4 Semarang 50112 Telp. (024) 8583584 (5 sal) Fax (024) 6582455
email : informasi@unissula.ac.id web : www.unissula.ac.id

FAKULTAS HUKUM

Bismillah Membangun Generasi Khaira Ummah

Nomor : 1329 /B.1/SA-H/ X / 2021
Lampiran : -
Perihal : *Permohonan Ijin Penelitian/Riset*

Kepada : **Yth. BAPAK NUR ROCHMAN**

di-
SEMARANG

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang,
dengan ini memohonkan ijin riset kepada :


Nama : **MUHAMMAD GHOFFAR ROCHMAN**
Nim : 30301800256
Semester : VII
Alamat : Jl. Raden Patah No. 264
Keperluan : Mengadakan Riset dan wawancara guna penyusunan
Skripsi Sarjana (S.1)
Lokasi : SEMARANG
Pembimbing : **Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, SH, M.Hum.**
Judul : *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Bata
Ringan Di TB-Perlaksana Semarang*

Demikian atas bantuan serta perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alikum Warahmatullahi Wabarakatuh

UNISSULA
جامعة سلطان باجوج الإسلامية

Dosen Pembimbing


Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, SH, M.Hum
NIDN : 06-0504-6702

Semarang, 13 Oktober 2021
Ka. Prodi (S1) Ilmu Hukum


Dr. Hj. Aryani Witasari, SH, M.Hum
NIDN : 06-1510-6602

Tanda Tangan
Yang Bersangkutan

MUHAMMAD GHOFFAR ROCHMAN
Nim : 30301800256