

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL-BELI RUMAH (STUDI PENELITIAN DI PT.  
CIPTA NUGRAHA SENTOSA KABUPATEN KLATEN)**

**Skripsi**

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Strata  
Satu (S-1) Ilmu Hukum  
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh:

**Muhammad Natsir Fadly**

**NIM: 30302000217**

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2023**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL-BELI RUMAH (STUDI PENELITIAN DI PT.  
CIPTA NUGRAHA SENTOSA KABUPATEN KLATEN)**



Diajukan oleh:

**Muhammad Natsir Fadly**

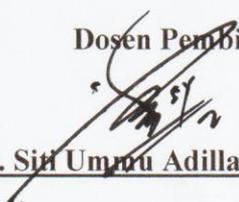
NIM: 30302000217

جامعة سلطان أبو جوح الإسلامية

Pada tanggal, 15 Februari 2024 .....

Telah disetujui oleh:

Dosen Pembimbing:

  
Dr. Siti Umru Adillah, S.H., M.Hum

NIDN. 0605046702

**HALAMAN PENGESAHAN**  
**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM PERJANJIAN**  
**PENGIKATAN JUAL-BELI RUMAH (STUDI PENELITIAN DI PT.**  
**CIPTA NUGRAHA SENTOSA KABUPATEN KLATEN)**

Dipersiapkan dan Disusun Oleh:

Muhammad Natsir Fadly

NIM: 30302000217

Telah Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji

Pada Tanggal: 22 Februari 2024

Ketua

  
Dr. Ratih Mega Puspa Sari, S.H., M.Kn.

NIDN. 0624108504

Anggota

Anggota

  
Dr. Andri Winjaya Laksana, S.H., M.H.

NIDN. 0620058302

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

NIDN. 0605046702

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum

  
Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIK.210.303.038

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Natsir Fadly

NIM : 30302000217

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL-BELI RUMAH (STUDI PENELITIAN DI PT. CIPTA NUGRAHA SENTOSA KABUPATEN KLATEN)”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 11 Februari 2024

Yang Menyatakan,

  
Muhammad Natsir Fadly

NIM: 30302000217

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : MUHAMMAD NATSIR FADLY

NIM : 30302000217

Program Studi : ILMU HUKUM

Fakultas : HUKUM

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

**Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Pengikatan  
Jual-Beli Rumah (Studi Penelitian Di PT. Cipta Nugraha Sentosa  
Kabupaten Klaten)**

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

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

Semarang, 2 Maret 2024

Yang menvatakan,



(Muhammad Natsir Fadly)

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Dan bersabarlah kamu. Sesungguhnya janji Allah adalah benar.”

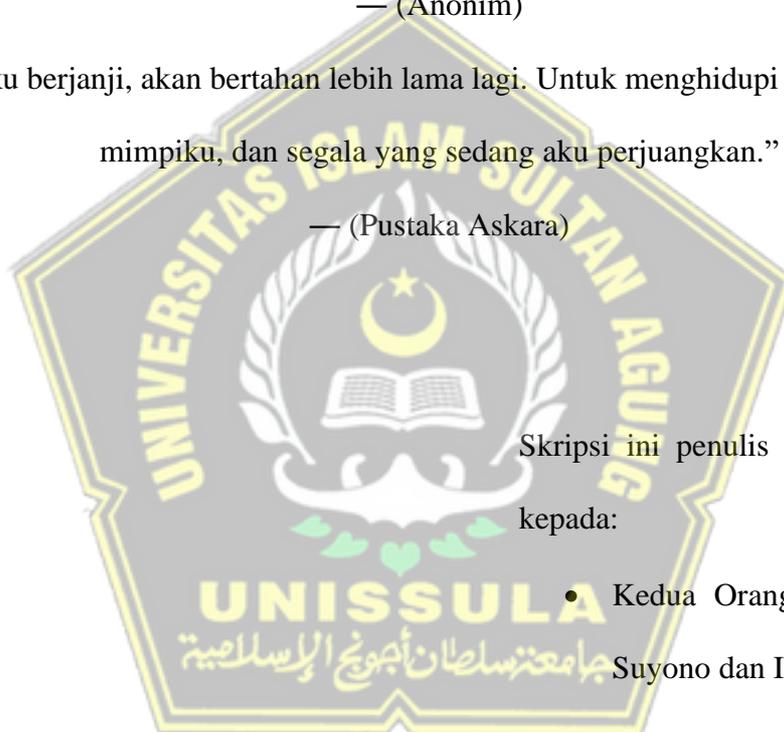
— (QS Ar-Ruum: 60)

“Jadilah Seperti Karang di Lautan yang Tetap Kokoh Diterjang Ombak,  
Walaupun Demikian Air Laut Tetap Masuk kedalam Pori-Porinya.”

— (Anonim)

“Aku berjanji, akan bertahan lebih lama lagi. Untuk menghidupi harapanku,  
mimpiku, dan segala yang sedang aku perjuangkan.”

— (Pustaka Askara)



Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

- Kedua Orang Tua, Bapak Suyono dan Ibu Sri Rahayu

- Almamater Fakultas

Hukum UNISSULA.

## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum wr.wb.*

Puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT, yang telah menentukan segala sesuatu berada di tangan-Nya, sehingga tidak ada setetes embun pun dan segelintir jiwa manusia yang lepas dari ketentuan dan ketetapan-Nya. Alhamdulillah atas hidayah dan inayah-Nya, penulis dapat menyelesaikan penyusunan Skripsi ini yang berjudul: “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL-BELI RUMAH DI PT. CIPTA NUGRAHA SENTOSA KABUPATEN KLATEN” yang merupakan syarat dalam rangka menyelesaikan studi untuk menempuh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapat pelajaran, dukungan dan motivasi, bantuan berupa bimbingan yang sangat berharga dari berbagai pihak mulai dari pelaksanaan hingga penyusunan laporan skripsi ini.

Untuk itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Teristimewa untuk kedua orang tua penulis, Bapak Suyono dan Ibu penulis tercinta Ibu Sri Rahayu yang sudah mendoakan, merawat, mencintai, dan selalu mendukung penulis dalam hal apapun. Terimakasih dengan sangat tulus tidak terhenti penulis ucapkan kepada kalian.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M.Hum. Selaku Rektor Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

3. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Dr. Arpangi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Bapak Dr. Muhammad Ngazis, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum(S1) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Ibu Dini Amalia Fitri, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Sarjana Ilmu Hukum(S1) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Ibu Dr. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan bimbingan dan arahan hingga terselesaikannya penyusunan skripsi ini.
9. Ibu Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.Hum., M.Kn. selaku Dosen Wali yang telah membimbing dan memberikan pengarahan selama mengikuti perkuliahan.
10. Andika Agung Nugroho, S.T. selaku direktur di PT. Cipta Nugraha Sentosa, Ibu Maria Agnes selaku administrasi legal di PT. Cipta Nugraha Sentosa yang telah berkenan menjadi narasumber dalam penelitian skripsi Penulis.
11. Seluruh Dosen Pengajar di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang yang penuh dedikasi dalam memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
12. Kakak penulis tersayang yang juga telah memberi dukungan dan semangat kepada penulis dalam hal apapun.

13. Kakak sepupu penulis, Tri Wahyudi, S.Pd. yang telah mendo'akan, memberikan support dan memberikan motivasi serta dorongan sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini.
14. Kakak ipar penulis, Arief Maulana, S.Pd., M.Pd. yang telah mendo'akan, memberikan support dan memberikan motivasi serta dorongan sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini.
15. Organisasi Mahasiswa Pecinta Alam Hukum (MAPAKUM) UNISSULA yang mengajarkan berbagai hal baru terutama persaudaraan tanpa adanya ikatan darah, membuat masa perkuliahan menjadi sangat istimewa.
16. Seluruh Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
17. Semua pihak yang telah mendukung serta memberikan semangat dan motivasi kepada penulis sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi.
18. Terakhir penulis ucapkan kepada diri sendiri yang sudah kuat bertahan sejauh ini, terimakasih mau mencoba hal baru yang menantang, terimakasih sudah berjuang, terimakasih sudah berani di beberapa kesempatan, terimakasih untuk tidak pernah menyerah walaupun banyak sekali hambatan.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semua pihak yang telah turut membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini. Penulis berharap atas saran dan kritik yang bersifat membangun dari pembaca.

Akhir kata, penulis mengharapkan semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembaca dan yang membutuhkan. Aamiin.

Semarang, 11 Februari 2024



Muhammad Natsir Fadly



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	xi
Abstrak.....	xiii
Abstract.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Kegunaan Penelitian.....	10
E. Terminologi.....	11
F. Metode Penelitian.....	16
G. Sistematika Penulisan.....	24

BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	26
A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum.....	26
B. Tinjauan Umum Tentang Hukum Perlindungan Konsumen.....	30
C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli .....	34
D. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli dalam Prespektif Islam .....	41
E. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)..	48
F. Profil PT. Cipta Nugraha Sentosa .....	54
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	56
A. Pelaksanaan Perjanjian Perikatan Jual-Beli Rumah di PT. Cipta Nugraha Sentosa Kabupaten Klaten.....	56
B. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah dengan PT. Cipta Nugraha Sentosa Kabupaten Klaten .....	71
BAB IV PENUTUP .....	88
A. Kesimpulan.....	88
B. Saran .....	88
DAFTAR PUSTAKA .....	91
LAMPIRAN.....	96

## **Abstrak**

Perjanjian Pengikatan Jual-Beli merupakan kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan untuk melakukan jual beli yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian pengikatan jual-beli rumah dan mengetahui perlindungan hukum bagi konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah dengan PT. Cipta Nugraha Sentosa Kabupaten Klaten.

Metode pengumpulan data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis. Spesifikasi penelitian menggunakan deskriptif analisis, sumber data yang digunakan data primer dan data sekunder, metode penghimpunan data menggunakan observasi dan wawancara, metode pengumpulan data sekunder menggunakan studi kepustakaan dan studi dokumen serta metode analisis data menggunakan metode analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan bahwa pelaksanaan perjanjian pengikatan jual-beli rumah di PT. Cipta Nugraha Sentosa Kabupaten Klaten melibatkan proses yang tidak hanya terstruktur dan cermat, tetapi juga mencakup serangkaian langkah-langkah yang dirancang untuk memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi kedua belah pihak. Dengan demikian, PT. Cipta Nugraha Sentosa mengimplementasikan berbagai kebijakan dan praktik yang diterapkan oleh perusahaan menunjukkan komitmen yang mendalam terhadap keamanan dan kepercayaan konsumen. Perlindungan hukum bagi konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah di PT. Cipta Nugraha Sentosa Kabupaten Klaten melalui partisipasi aktif dalam pembahasan tentang perkembangan hukum, tidak hanya memperkuat posisinya sebagai pengembang yang bertanggung jawab, tetapi juga memperkuat kepercayaan konsumen dan pemangku kepentingan lainnya terhadap merek mereka.

***Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual-Beli, Perlindungan Hukum, Rumah***

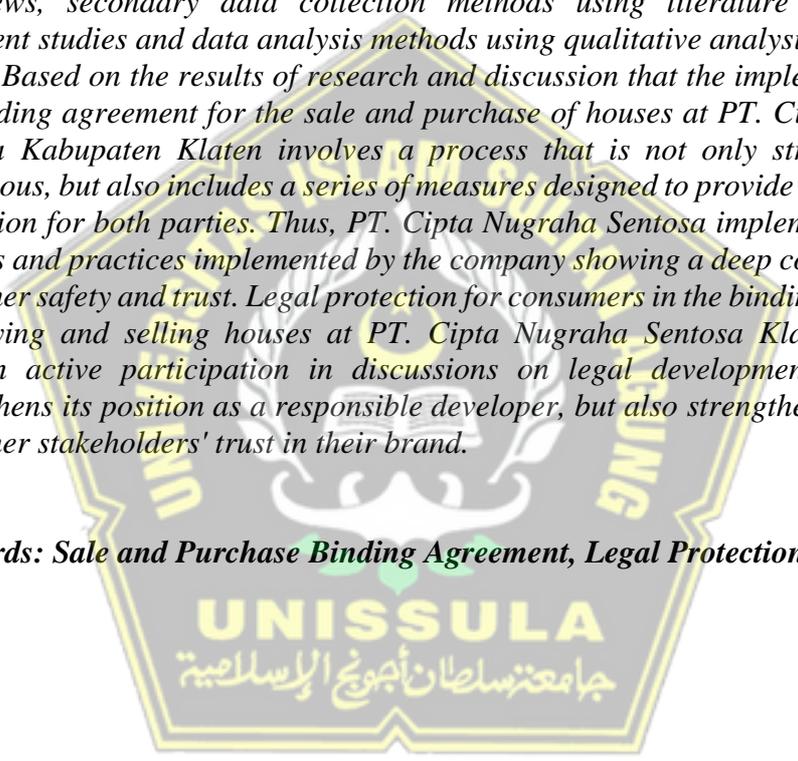
### **Abstract**

*A Sale and Purchase Binding Agreement is an agreement between each person and development actors to carry out a sale and purchase as stated in the preliminary sale and purchase agreement or sale and purchase binding agreement before the sale and purchase deed is signed. This study aims to determine the implementation of the binding agreement for the sale and purchase of houses and find out the legal protection for consumers in the binding agreement for sale and purchase of houses with PT. Cipta Nugraha Sentosa Klaten Regency.*

*The data collection method used by the authors in this study is sociological juridical. Research specifications using descriptive analysis, data sources used primary data and secondary data, data collection methods using observation and interviews, secondary data collection methods using literature studies and document studies and data analysis methods using qualitative analysis methods.*

*Based on the results of research and discussion that the implementation of the binding agreement for the sale and purchase of houses at PT. Cipta Nugraha Sentosa Kabupaten Klaten involves a process that is not only structured and meticulous, but also includes a series of measures designed to provide optimal legal protection for both parties. Thus, PT. Cipta Nugraha Sentosa implements various policies and practices implemented by the company showing a deep commitment to consumer safety and trust. Legal protection for consumers in the binding agreement for buying and selling houses at PT. Cipta Nugraha Sentosa Klaten Regency through active participation in discussions on legal developments, not only strengthens its position as a responsible developer, but also strengthens consumer and other stakeholders' trust in their brand.*

**Keywords: Sale and Purchase Binding Agreement, Legal Protection, Home**



# BAB I PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang Masalah

Tingkat pertumbuhan penduduk Indonesia yang terus meningkat setiap tahunnya menyebabkan peningkatan tuntutan dan keinginan penduduk untuk memenuhi kebutuhan hidup mereka. Salah satu kebutuhan utama adalah perumahan atau tempat tinggal. Rumah berfungsi sebagai sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.<sup>1</sup> Selain itu, rumah juga berperan sebagai tempat untuk membangun dan merawat keluarga, serta meningkatkan kesejahteraan mereka. Karena itu, pemerintah dan pengembang properti di Indonesia terdorong untuk meningkatkan pembangunan perumahan.<sup>2</sup>

Permintaan yang tinggi terhadap perumahan terus meningkat, dan hal ini perlu didukung oleh dokumen hukum yang kuat untuk menjaga proses kepemilikan rumah agar tidak hanya menjadi hubungan bisnis, tetapi juga memiliki dasar hukum yang kuat. Dalam konteks ini, perjanjian memainkan peran yang sangat penting dalam menghubungkan kedua belah pihak yang terlibat, yaitu pihak pemberi kredit atau penjual dan pihak penerima kredit atau pembeli.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

<sup>2</sup> *Ibid*

<sup>3</sup> Chairun Pasribu, 2011, Suharawardi Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta, hlm 263

Seperti yang kita ketahui bersama, rumah atau tempat tinggal adalah kebutuhan pokok manusia dan memiliki peran fisik yang sangat penting dalam kehidupan mereka. Sesuai dengan “Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 1 ayat (7) tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman”, rumah didefinisikan sebagai sebuah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, tempat pembinaan keluarga, yang mencerminkan martabat penghuni dan kekayaan pemiliknya.<sup>4</sup>

Saat ini, seiring dengan pertumbuhan ekonomi nasional yang cepat, permintaan akan perumahan terus meningkat dari tahun ke tahun, yang tercermin dalam banyaknya perumahan baru yang terus muncul. Definisi perumahan dalam “Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman” adalah kumpulan rumah yang merupakan bagian dari pemukiman di wilayah perkotaan maupun pedesaan, dengan upaya agar setiap rumah dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas yang memastikan tingkat hunian yang memadai.<sup>5</sup>

Dalam pembangunan perumahan, penting untuk melibatkan semua aspek pemerintah dan pengembang properti, dan pengembang properti perlu menerapkan pengendalian yang sistematis agar proses pembangunan berlangsung dengan adil dan tanpa memihak. Hal ini diharapkan dapat berdampak positif pada pencapaian kesejahteraan masyarakat. Upaya ini

---

<sup>4</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

<sup>5</sup> *Ibid*

sejalan dengan tujuan yang diatur dalam “Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011” mengenai pembangunan perumahan dan permukiman, yang mencakup:

1. Memberikan kepastian hukum dalam pelaksanaan perumahan dan permukiman
2. Mengatur tata ruang, pertumbuhan lingkungan hidup dan permukiman, penataan wilayah, serta distribusi penduduk yang seimbang, terutama untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)
3. Meningkatkan efisiensi dan pemanfaatan sumber daya alam dalam pembangunan perumahan, dengan memperhatikan fungsi lingkungan perkotaan dan pedesaan
4. Mempertimbangkan pemangku kepentingan dalam pengembangan perumahan dan permukiman
5. Mendukung pembangunan ekonomi, sosial, budaya
6. Memastikan ketersediaan tempat tinggal yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, tertata, terencana, terintegrasi, dan berkelanjutan.<sup>6</sup>

Semua hal ini menggarisbawahi pentingnya pembangunan perumahan yang berkualitas dan berkelanjutan untuk mencapai kesejahteraan masyarakat.

Melalui peran aktif pengembang atau *developer* dan perhatian pemerintah terhadap rakyatnya, pembangunan perumahan telah menjadi sektor yang memiliki dampak signifikan dalam mengurangi kesenjangan sosial. Sektor ini diharapkan dapat berkontribusi lebih besar dengan memfokuskan

---

<sup>6</sup> *Ibid*

pada pembangunan rumah sederhana atau sangat sederhana, serta rumah-rumah menengah, yang sebagian besar memenuhi kebutuhan masyarakat Indonesia.<sup>7</sup>

Pentingnya hubungan timbal balik di antara berbagai anggota masyarakat adalah kunci dalam konteks ini. Hubungan ini sering tercermin dalam perjanjian-perjanjian, seperti transaksi jual beli. Perkembangan hubungan masyarakat ini berdasarkan perkembangan ekonomi dalam masyarakat, yang memunculkan kebutuhan akan nilai ekonomi, dan setiap anggota masyarakat turut berperan dalam aktivitas komersial, terutama dalam keinginan mereka untuk memiliki perumahan sebagai tempat berlindung.<sup>8</sup>

Dalam konteks pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), penting untuk mengacu pada “Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 09 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah”. Penerapan aturan tersebut memberikan perlindungan kepada pembeli, mengingat hubungan antara pembeli dan pengembang atau *developer* sering kali tidak seimbang dalam hal hak dan kewajiban. Oleh karena itu, aturan ini diharapkan dapat memastikan bahwa hak dan kewajiban pembeli dan *developer* lebih terjamin dengan baik.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> <https://perkim.id/pemangku-kepentingan/peran-pemerintah-dalam-pkp/> Diakses Pada Tanggal 10 Januari 2024 Pukul 23.43 WIB

<sup>8</sup> Kansil, C, 2003, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, hlm, 43

<sup>9</sup> Christian, S, 2023, November, *Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah*, Berdasarkan Kepmenpera Nomor 09/KPTS/M/1995 Tahun 1995, Retrieved Juni Sabtu, 2019, from Hukum Properti.Com: <https://www.hukumproperti.com/rangkuman-peraturan/pedoman-pengikatan-jual-beli-rumah-berdasarkan-kepmenpera-nomor-09kptsm1995-tahun-1995/>

Pembelian dan penjualan non tunai dilakukan melalui perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli mencakup tata cara hukum dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan, walaupun formatnya dibatasi oleh ketentuan undang-undang. Sebelum perjanjian jual beli yang sebenarnya dilaksanakan, sering kali ada perjanjian pendahuluan yang ditandatangani, yang dikenal sebagai perjanjian pengikatan jual beli atau Akta Jual Beli (AJB). Dalam proses pelaksanaannya, perjanjian jual beli yang mengikat ditandatangani di hadapan seorang notaris.<sup>10</sup> Tujuan utamanya adalah untuk memberikan kekuatan hukum dan kepastian hukum terhadap perjanjian yang telah ditandatangani tersebut, serta sebagai alat bukti yang dapat digunakan di masa yang akan datang.<sup>11</sup>

Secara umum, pembeli perumahan sering kali mengabaikan aspek legal dan administratif dalam proses pembangunan. Mereka lebih cenderung tertarik pada informasi yang disampaikan oleh tim pemasaran, yang biasanya menyoroti fasilitas, lokasi strategis, potensi investasi yang menjanjikan dengan prediksi kenaikan harga di area tersebut, serta klaim bahwa modal dapat kembali dalam waktu 3 tahun. Sayangnya, beberapa konsumen yang sudah melakukan pembayaran mengalami kekecewaan ketika pembangunan terhenti atau bahkan tidak dimulai sama sekali, bahkan melewati batas waktu penyerahan unit. Dana yang telah diserahkan kepada pengembang, setelah dikurangi oleh lembaga penjamin, seringkali cukup besar, meninggalkan

---

<sup>10</sup> Haryani, Desy (2021) "*Akibat Hukum Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dinyatakan Prematur Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 680 K/PDT/2017*," *Indonesian Notary: Vol. 3, Article 16*.

<sup>11</sup> Aan Handriani & Edy mulyanto, 2021, Agustus, *Kepastian Hukum Terkait Pentingnya Melakukan Perjanjian Tertulis Dalam Bertransaksi*, Jurnal, Universitas Pamulang, Tangerang, 2021, hlm. 9

konsumen tanpa jaminan keamanan terkait pembangunan rumah yang dijanjikan.<sup>12</sup>

Oleh karena itu penting bagi pembeli untuk memahami ketentuan perjanjian yang telah dibuat antara mereka dan pengembang, yang kemudian diatur dalam perjanjian tertulis. Apabila salah satu pihak tidak dapat memenuhi kesepakatan sebagaimana yang telah disepakati, maka mereka akan tunduk pada akibat hukum sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Perjanjian atau kontrak yang dibuat dalam dunia perdata, termasuk dalam konteks pembelian properti, tidak selalu berjalan sesuai dengan yang diharapkan oleh pihak-pihak saat perjanjian tersebut disepakati awalnya. Dalam situasi ini, pihak-pihak yang terlibat mungkin perlu mencari solusi hukum atau mediasi untuk menyelesaikan sengketa tersebut.<sup>13</sup>

Fakta umum dalam transaksi jual beli dalam kehidupan sehari-hari adalah bahwa masyarakat seringkali tidak menyadari bahwa tindakan hukum memiliki konsekuensi hukum, tetapi ketika terjadi penipuan atau salah satu pihak tidak mematuhi atau menyangkal adanya perjanjian, maka proses hukum dapat digunakan untuk menyelesaikan sengketa tersebut.<sup>14</sup>

Dalam transaksi jual beli rumah dengan *developer*, penting untuk memperhatikan deskripsi objek jual beli yang terdapat dalam perjanjian jual beli. Minimal, perjanjian tersebut harus mencakup informasi sebagai berikut:<sup>15</sup>

---

<sup>12</sup> Undang-Undang No. 7 Tahun 2009 tentang Lembaga Penjamin Simpanan

<sup>13</sup> Undang-Undang Republik Indonesia No.30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

<sup>14</sup> Santiago, F, 2012, *Pengantar Hukum Bisnis*, Jakarta, Mitra Wacana Media, hlm, 51

<sup>15</sup> Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.09 Tahun 1995 Pasal 2

1. Luas rumah beserta gambar arsitektur, denah lantai, dan spesifikasi teknis bangunan
2. Luas tanah, kondisi tanah, dan semua perjanjian terkait pembangunan rumah dan hak lainnya
3. Lokasi tanah dengan mencantumkan nomor kapling, rincian wilayah, desa atau kelurahan, dan kecamatan
4. Harga rumah dan tanah, serta tata cara pembayarannya, yang telah disepakati oleh kedua belah pihak
5. Dengan memiliki perjanjian yang lengkap dan jelas, para pihak dapat lebih mudah memahami hak dan kewajiban masing-masing, dan perjanjian tersebut dapat digunakan sebagai dasar dalam menyelesaikan sengketa jika terjadi ketidakpatuhan atau perselisihan.

Pembeli dan pelaku usaha memiliki hak dan kedudukan yang setara dalam hukum, dan hak serta kewajiban ini membentuk dasar transaksi perdagangan. Ada hak dan kewajiban yang saling terkait di antara keduanya. Penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan kepemilikan atas barang yang dijual dan berhak menuntut pembayaran yang telah disepakati kepada pembeli. Di sisi lain, pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang sesuai kesepakatan dengan penjual dan berhak atas pengalihan kepemilikan atas barang yang dibeli.<sup>16</sup> Kewajiban pembeli terkait dengan pembayaran telah dipenuhi, dan kewajiban penjual dalam pembangunan rumah telah mencapai

---

<sup>16</sup> Widjaya, I. R, 2003, *Merancang Suatu Kontrak*, Jakarta, Kesaint Blanc, hlm, 78

tahap penyelesaian. Namun, Akta Jual Beli (AJB) yang seharusnya diberikan kepada pembeli oleh *developer* sesuai kesepakatan belum terealisasi.<sup>17</sup>

Perjanjian yang dibuat antara pelaku usaha (*developer*) dan pembeli biasanya didasarkan pada itikad baik. Oleh karena itu, dalam semua perjanjian jual beli perumahan, penting untuk mencantumkan ketentuan tentang jaminan dan prosedur penyelesaian sengketa. Hal ini akan memudahkan jika terjadi masalah atau wanprestasi dalam perjanjian atau pembayaran sehingga pembeli dan *developer* dapat menyelesaikannya sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam perjanjian. Dengan adanya ketentuan yang jelas dan jaminan yang didefinisikan, dapat membantu mencegah potensi sengketa atau konflik yang dapat timbul.<sup>18</sup>

Menurut penulis, penelitian dengan judul: “Perlindungan Hukum bagi konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah di PT. Cipta Nugraha Sentosa Kabupaten Klaten”, adalah topik yang penting dan relevan, terutama dalam konteks pengembangan properti di Indonesia. Penelitian semacam ini dapat memberikan wawasan yang berharga tentang perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen saat dalam perjanjian pengikatan jual-beli. Dalam penelitian ini, akan menjelajahi berbagai aspek, seperti proses penyelesaian sengketa, hak dan kewajiban masing-masing pihak, dan upaya-upaya hukum yang dapat diambil jika terjadi wanprestasi atau masalah lainnya

---

<sup>17</sup> Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah

<sup>18</sup> Novalia Arnita Simamora, Tan Kamello, Rosnidar Sembiring & Jelly Leviza, (2015), November, *Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pendahuluan (Voor Overeenkomst) Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SIMALUNGUN NO 37/PDT/PLW/2012/SIM)*, USU Law Journal, Vol. 3(3), hal. 84-94

dalam perjanjian pengikatan jual beli antara *developer* dan pengguna jasa *developer*. Selanjutnya Penelitian ini harapannya dapat memberikan pandangan yang bermanfaat terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli properti di Indonesia dan peran penting perlindungan hukum kepada konsumen saat dalam perjanjian pengikatan jual-beli.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, rumusan masalah yang dapat disusun adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian pengikatan jual-beli rumah?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pokok permasalahan yang ada, tujuan dari skripsi ini dapat diformulasikan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian pengikatan jual-beli rumah
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah

## **D. Kegunaan Penelitian**

### **1. Manfaat Teoritis**

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum perjanjian tentang perjanjian pengikatan jual-beli.

### **2. Manfaat Praktis**

#### **a. Bagi Masyarakat**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai mekanisme perjanjian pengikatan jual-beli rumah agar waspada dan cermat sehingga tidak mengalami masalah di kemudian hari yang berakibat pada timbulnya kerugian.

#### **b. Bagi Developer**

Penelitian diharapkan dapat mendorong peningkatan kualitas layanan dalam pembangunan property yang ramah lingkungan. Dengan pemahaman yang lebih baik terhadap kewajiban hukum atau aturan-aturan yang berlaku, diharapkan penyedia jasa *developer* properti akan cenderung menjalankan praktik bisnis yang lebih etis, jujur dan transparan.

#### **c. Bagi Pemerintah**

Penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk memberikan masukan-masukan sebagai pijakan pemerintah dalam merumuskan kebijakan atau regulasi yang melindungi pihak konsumen karena pada umumnya konsumen adalah pihak yang lemah, yang sering dirugikan.

## E. Terminologi

### 1. Perlindungan

Perlindungan adalah segala upaya yang ditujukan untuk memberikan rasa aman kepada korban yang dilakukan oleh pihak keluarga, advokat, lembaga sosial, kepolisian, kejaksaan, pengadilan, atau pihak lainnya baik sementara maupun berdasarkan penetapan pengadilan.<sup>19</sup>

### 2. Hukum

Hukum adalah peraturan-peraturan yang bersifat memaksa, yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat yang dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib, pelanggaran mana terhadap peraturan-peraturan tadi berakibatkan diambilnya tindakan, yaitu dengan hukuman tertentu.<sup>20</sup>

### 3. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan suatu konsep yang universal dari negara hukum. Pada dasarnya, perlindungan hukum terdiri atas dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif yakni: Perlindungan Hukum Preventif yang pada dasarnya preventif diartikan sebagai pencegahan. Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar

---

<sup>19</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 23 tahun 2004 tentang penghapusan kekerasan dalam Rumah Tangga

<sup>20</sup> C, S.T. Kansil. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 2003, hal 39.

dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>21</sup> Sedangkan, menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah suatu tindakan untuk melindungi atau memberikan pertolongan kepada subjek hukum, dengan menggunakan perangkat-perangkat hukum.<sup>22</sup>

#### 4. Konsumen

Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Sedangkan, menurut Rosmawati, konsumen adalah setiap orang atau badan pengguna produk, baik berupa barang maupun jasa dengan berpegang teguh pada ketentuan-ketentuan yang berlaku.<sup>23</sup>

#### 5. Perjanjian

Perjanjian merupakan terjemahan dari *oveereenkomst* sedangkan perjanjian merupakan terjemahan dari *toestemming* yang ditafsirkan sebagai *wilsovereenstemming* (persesuaian kehendak/kata sepakat). Menurut pendapat yang banyak dianut (*communis opinio cloctortinz*) perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum. Hal itu sependapat pula dengan

---

<sup>21</sup> Permadi, Iwan. "Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah bersertifikat ganda dengan cara itikad baik demi kepastian hukum." *Yustisia Jurnal Hukum* 5, no. 2 (2016): 448-467.

<sup>22</sup> Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, (Gajah Mada University Press: Yogyakarta, 2011), hlm.10.

<sup>23</sup> Rosmawati, 2018, *Pokok-Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Prenadamedia Group, Depok, hal 4-5.

Sudikno, "perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum".<sup>24</sup>

#### 6. Pengikatan

Pengikatan atau Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>25</sup>

#### 7. Jual-Beli

Jual beli secara etimologis, berarti menukar harta dengan harta. Sedangkan menurut terminologi jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual yakni pihak yang menyerahkan atau menjual barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar atau membeli barang yang di jual. Menurut Salim H.S, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima obyek tersebut.<sup>26</sup> Sedangkan menurut Pasal 1457 KUHPdt, pengertian jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan

---

<sup>24</sup> Sudikno Mertokusumo, 1985, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hal.97-98.

<sup>25</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1990), hlm 1

<sup>26</sup> Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 49.

suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

#### 8. Perjanjian Pengikatan Jual-Beli

Perjanjian Pengikatan Jual-Beli adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli.<sup>27</sup> Kemudian, diterangkan bahwa PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.<sup>28</sup>

#### 9. Rumah

Pengertian rumah disebutkan dalam pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011, yaitu bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar setiap orang, di samping kebutuhan akan pangan (makanan) dan sandang (pakaian). Rumah dapat dimiliki oleh orang per orang baik warga negara Indonesia atau orang asing yang

---

<sup>27</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>28</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan hukum privat atau badan hukum publik.<sup>29</sup>

#### 10. PT. Cipta Nugraha Sentosa

PT. Cipta Nugraha Sentosa merupakan sebuah Perusahaan properti yang memiliki spesialisasi dalam hunian rumah budaya bertema joglo etnik yang beralamat di Jl. Candi Sewu, cepoko, Bugisan, Kec. Prambanan, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah (57454). PT. Cipta Nugraha Sentosa juga termasuk dalam anggota Gabungan Pelaksana Konstruksi Nasional (GAPENSI).<sup>30</sup>

#### 11. Kabupaten Klaten

Kabupaten Klaten adalah kabupaten di provinsi Jawa Tengah, Indonesia. Pusat pemerintahan berada di Kota Klaten, yang merupakan gabungan dari 3 kecamatan Klaten Utara, Klaten Tengah, Klaten Selatan, sekitar 36 km sebelah barat Kota Surakarta. Kabupaten yang berbatasan dengan provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta ini memiliki jumlah penduduk sebanyak 1.275.850 jiwa pada tahun 2022 dan mayoritas penduduknya merupakan etnis Jawa.<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, 2016, hlm. 213

<sup>30</sup> <https://indokontraktor.com/index.php/business/pt-cipta-nugraha-sentosa> diakses pada 10 Desember 2023 pukul 19.17 WIB

<sup>31</sup> [https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten\\_Klaten](https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Klaten) diakses pada tanggal 4 Desember 2023 pukul 06.10 WIB

## F. Metode Penelitian

Penelitian dalam bidang hukum adalah suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran khusus, yang bertujuan untuk menganalisis satu atau beberapa fenomena hukum. Jenis penelitian ini masuk dalam kategori penelitian hukum non-doktrinal.<sup>32</sup> Salah satu bentuk penelitian yang digunakan adalah penelitian diagnostik, yang bertujuan untuk mengungkapkan penyebab terjadinya suatu fenomena hukum atau beberapa fenomena sejenis. Penelitian ini memiliki sifat deskriptif, dengan fokus pada pengumpulan data yang sangat rinci tentang manusia, situasi, atau fenomena terkait.<sup>33</sup>

Penelitian ini mengadopsi pendekatan kualitatif, yang tidak bergantung pada statistik tetapi lebih berfokus pada pengumpulan data, analisis, dan interpretasi. Pendekatan kualitatif ini biasanya terkait dengan isu-isu sosial dan manusia yang bersifat lintas disiplin, menggunakan beragam metode, bersifat naturalistik, dan mengedepankan interpretasi. Penelitian kualitatif ini berusaha memahami masalah-masalah dalam kehidupan sosial berdasarkan realitas yang holistik, kompleks, dan rinci.<sup>34</sup>

Penelitian ini juga mencakup konsep hukum kelima, yang mengacu pada makna simbolis atau isyarat yang muncul dalam interaksi antara individu dalam masyarakat (pendekatan *post-structuralism*). Data yang digunakan

---

<sup>32</sup> Suteki & Galang Taufani, 2018, *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori dan Praktik*, Depok: Rajawali Press.

<sup>33</sup> <https://www.gramedia.com/products/penelitian-diagnostik-dan-prognostik> diakses pada tanggal 3 Desember 2023 pukul 05.24 WIB

<sup>34</sup> Albi Anggito dan Johan Setiawan, S.pd, 2018, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Jawa Barat, CV Jejak, hlm 9.

dalam penelitian ini terdiri dari data primer, data sekunder, dan bahkan data tersier. Teknik pengumpulan data melibatkan observasi dan studi dokumen, sedangkan teknik analisis data melibatkan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan dari data yang telah dikumpulkan.<sup>35</sup>

#### 1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian dan penyusunan skripsi ini, penulis mengadopsi metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu pendekatan penelitian hukum yang diterapkan dalam usaha untuk mengamati dan menganalisis peraturan hukum yang konkret serta bagaimana peraturan hukum tersebut berfungsi dalam masyarakat.<sup>36</sup>

#### 2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini pada dasarnya bersifat deskriptif analitis, yang berarti penelitian yang bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi), lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu, atau mengenai gejala yuridis yang ada, atau peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.<sup>37</sup> Selama penelitian ini, penulis menggunakan Undang-Undang Perlindungan Konsumen sebagai dasar hukum yang relevan untuk mendukung analisis dan penyelesaian dalam penyusunan karya ilmiah ini.

---

<sup>35</sup> <https://itbox.id/blog/data-primer-adalah/> diakses pada tanggal 3 Desember 2023 pukul 05.29 WIB

<sup>36</sup> Bambang Sunggono, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm, 68.

<sup>37</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 54

### 3. Jenis dan Sumber Data

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

#### a. Data Primer

Pengertian data primer menurut Sugiyono adalah sebuah data yang langsung didapatkan dari sumber dan diberi kepada pengumpul data atau peneliti.<sup>38</sup>

#### b. Data Sekunder

Pengertian data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Data ini diperoleh dengan cara mempelajari peraturan-peraturan dan buku-buku yang berkaitan dengan penelitian.<sup>39</sup>

Pada bidang hukum, sumber data sekunder terbagi menjadi beberapa kategori yaitu:

##### 1) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Dalam hal ini bahan hukum primer terdiri peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.<sup>40</sup> Terdiri dari:

---

<sup>38</sup> Sugiyono. (2014) *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung : Alfabeta

<sup>39</sup> *Ibid*, hlm 39.

<sup>40</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 67.

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- c) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi
- d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
- e) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- f) Peraturan Pemerintah Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974
- g) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- h) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
- i) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah
- j) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

## 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah materi hukum yang mendukung dan melengkapi bahan hukum primer.<sup>41</sup> Ini mencakup pandangan para ahli hukum dalam bentuk doktrin, serta literatur seperti buku, artikel, jurnal, makalah, dan karya ilmiah lainnya yang berkaitan dengan penelitian.

## 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah sumber hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder. Ini bisa berupa kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, kamus bahasa Inggris, serta ensiklopedia yang berhubungan dengan hukum.<sup>42</sup>

## 4. Metode Pengumpulan Data

Penulis menggunakan beberapa metode pengumpulan data untuk mendapatkan informasi terkait dengan penelitian yang sedang dilakukan. Berikut adalah metode pengumpulan data yang digunakan:

### a. Data Primer

#### 1) Observasi

Observasi merupakan teknik pengumpulan data melalui pengamatan langsung objek penelitian dengan pencatatan keadaan

---

<sup>41</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Grup, Jakarta, 2005. hlm. 141.

<sup>42</sup> Haris Sudirman Lubis, *Tinjauan Yuridis Pemberantasan Narkotika Berdasarkan Program Rehabilitasi Bagi Korban Penyalahgunaan Narkotika di Kota Batam*, Skripsi, Universitas Internasional Batam, Batam, 2018, hlm.68

atau perilaku objek tersebut.<sup>43</sup> Dalam penelitian ini, terdapat dua jenis observasi yang digunakan:

- a) Observasi non partisipan: Penulis hanya mengamati tanpa berpartisipasi langsung dalam kegiatan orang-orang yang menjadi objek observasi.
- b) Observasi yang berstruktur: Dalam melakukan observasi, penulis mengacu pada pedoman yang telah disiapkan sebelumnya.

## 2) Wawancara

Wawancara adalah proses tanya jawab lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka secara fisik untuk mengetahui tanggapan, pendapat, dan motivasi seseorang terhadap suatu obyek. Wawancara dapat digunakan untuk mengumpulkan data dengan tanya jawab yang dikerjakan dengan sistematis dan berlandaskan kepada tujuan penelitian.<sup>44</sup>

Wawancara mempunyai beberapa jenis teknik antara lain:<sup>45</sup>

### a) Wawancara Terstruktur

Wawancara terstruktur diartikan sebagai suatu wawancara yang memperhatikan unsur 5 W + 1 H tanpa berkembang menjadi pokok-pokok pertanyaan yang lain. Proses ini bisa

---

<sup>43</sup> Abdurrahman Fatoni, 2011, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*, Jakarta, Rineka Cipta, hlm.104.

<sup>44</sup> K.R. Soegijono, *Wawancara Sebagai Salah Satu Metode Pengumpulan Data*, Media Litbangkes, Jakarta, 1993, hlm. 18

<sup>45</sup> <https://penelitianilmiah.com/jenis-wawancara/> diakses pada tanggal 3 Desember 2023 Pukul 01:28 WIB

memakan waktu relatif singkat lantaran dibahas sesuai dengan topik penelitian yang dibuat.

b) Wawancara semi terstruktur

Wawancara semi terstruktur adalah proses wawancara yang menggunakan panduan wawancara yang berasal dari pengembangan topik dan mengajukan pertanyaan, penggunaannya lebih fleksibel daripada wawancara terstruktur. Tujuan dari wawancara jenis ini adalah untuk menemukan permasalahan secara lebih terbuka, di mana pihak yang diajak wawancara diminta pendapat, dan ide-idenya.

c) Wawancara Tidak Terstruktur

Pengertian wawancara tidak terstruktur adalah wawancara yang dilakukan tidak berdasarkan pokok-pokok pertanyaan dan langsung diberikan secara spontan.

Di dalam penelitian ini menggunakan metode wawancara semi terstruktur. Dan sebagai responden yang diwawancarai yaitu Ibu Maria Agnes selaku Administrasi Legal di PT. Cipta Nugraha Sentosa Kabupaten Klaten.

b. Data Sekunder

Metode pengumpulan data sekunder dengan menggunakan:

a) Studi Kepustakaan

Dalam teknik pengumpulan data sekunder, penulis melakukan studi kepustakaan dengan cara mengkaji, membaca, dan

menganalisis bahan hukum yang relevan dengan pokok bahasan, kemudian disaring dan dituangkan dalam kerangka pemikiran secara teoritis.<sup>46</sup>

#### b) Studi Dokumen

Studi dokumentasi atau yang biasa disebut dengan kajian dokumen merupakan teknik pengumpulan data yang tidak langsung ditujukan kepada subjek penelitian dalam rangka memperoleh informasi terkait objek penelitian. Dalam studi dokumentasi, peneliti biasanya melakukan penelusuran data historis objek penelitian serta melihat sejauhmana proses yang berjalan telah terdokumentasikan dengan baik.<sup>47</sup>

Dengan kombinasi berbagai teknik pengumpulan data tersebut, penulis dapat mengumpulkan informasi yang komprehensif untuk mendukung penelitian dan analisis yang sedang dilakukan.

#### 5. Metode Analisis Data

Dalam melakukan analisis data digunakan metode analisis kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis. Data deskriptif analisis adalah data yang terkumpul tidak menggunakan angka-angka dan pengukuran, sehingga apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan

---

<sup>46</sup> Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Research*, Alumni, Bandung, 1998, hlm.78

<sup>47</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian dan Pengembangan*, alfabeta, bandung, 2015, hlm.13.

yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.<sup>48</sup>

Dari hasil penelitian terhadap data yang diperoleh, maka dilakukan pengolahan data dengan teknik *editing*, yaitu meneliti, mencocokkan data yang didapat, serta merapikan data tersebut. Selain itu digunakan juga teknik *coding*, yaitu meringkas data hasil wawancara dengan responden atau pihak-pihak yang terkait penelitian ini dengan cara mengelompokkan dalam kategori tertentu yang sudah ditetapkan.<sup>49</sup>

#### **G. Sistematika Penulisan**

Struktur penulisan dalam karya ilmiah berbentuk skripsi ini dirancang dengan tujuan mempermudah baik penulis maupun pembaca. Skripsi ini dibagi menjadi empat bab yang meliputi:

##### **BAB I: Pendahuluan**

Dalam bab ini akan membahas latar belakang masalah yang menjadi motivasi penulis untuk memilih topik ini sebagai fokus karya ilmiah, perumusan permasalahan yang akan dijelaskan, tujuan dari penelitian ini, relevansi hasil penelitian, terminologi yang digunakan, metode penelitian yang digunakan, dan struktur keseluruhan penulisan. Skripsi ini diharapkan dapat diterima dan memberikan manfaat kepada semua pihak yang membacanya.

---

<sup>48</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 70.

<sup>49</sup> *Ibid*

## BAB II: Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi ulasan yang mencakup konsep dan rincian tentang topik penelitian, khususnya tentang “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Rumah di PT. Cipta Nugraha Sentosa Kabupaten Klaten”. Di sini, penulis akan menguraikan makna serta penjelasan terkait dengan topik tersebut.

## BAB III: Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pada bab ini, penulis akan menjelaskan dan membahas temuan penelitian yang berkaitan dengan perumusan masalah yang diajukan, yakni pelaksanaan perjanjian pengikat jual beli rumah di PT. Cipta Nugraha Sentosa Kabupaten Klaten, dan perlindungan hukum bagi konsumen ketika terjadi kendala dalam perjanjian pengikat jual-beli rumah dengan PT. Cipta Nugraha Sentosa Kabupaten Klaten.

## BAB IV: Penutup

Bagian ini berisi ringkasan dari hasil penelitian dan diskusi yang telah diuraikan pada bab sebelumnya. Selain itu, dalam bab ini terdapat saran-saran yang merupakan kontribusi pemikiran dari penulis yang dianggap perlu untuk pengembangan penelitian selanjutnya.

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum**

Menurut Satjipto Rahardjo, keberadaan hukum dalam masyarakat bertujuan untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan beragam kepentingan yang mungkin saling bertentangan. Proses koordinasi ini dilakukan dengan cara membatasi dan melindungi kepentingan-kepentingan tersebut. Hukum memberikan perlindungan terhadap kepentingan individu dengan memberikan kekuasaan atau hak kepada mereka untuk bertindak guna memenuhi kepentingan mereka. Hak ini diberikan dengan penuh pertimbangan, termasuk keluasan, kedalaman, dan ukuran yang sesuai. Disisi lain, Paton menjelaskan bahwa setiap kepentingan merupakan sasaran bagi hak, dan hal ini tidak hanya karena hukum melindunginya, tetapi juga karena pengakuan secara hukum. Hak tidak hanya mencakup unsur perlindungan dan kepentingan, tetapi juga mencakup unsur kehendak.<sup>50</sup>

Keberadaan hukum selanjutnya ditegaskan oleh Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta bahwa hukum tumbuh dan diperlukan oleh manusia, terutama dalam konteks produk penilaian manusia untuk menciptakan kondisi yang melindungi dan meningkatkan martabat manusia. Hukum juga diperlukan

---

<sup>50</sup> Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 53.

untuk memungkinkan manusia menjalani kehidupan yang sesuai dengan martabatnya.<sup>51</sup> Adapaun kaitannya dengan prinsip perlindungan hukum, Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintah memiliki dasar dalam konsep pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia. Sejarah konsep ini di Barat menunjukkan arah yang mengarah pada pembatasan dan penempatan kewajiban pada masyarakat dan pemerintah.<sup>52</sup> Sejalan dengan pendapat diatas, A.J. Milne, dalam tulisannya yang berjudul “*The Idea of Human Rights,*” menyatakan bahwa: “*A regime which protects human rights is good, one which fails to protect them or worse still does not acknowledge their existence is bad*” (rezim yang melindungi hak asasi manusia adalah baik, sedangkan yang gagal melindunginya atau bahkan tidak mengakui keberadaannya adalah buruk).<sup>53</sup>

Perlindungan hukum bagi setiap warga negara Indonesia, tanpa terkecuali, diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUDNRI 1945). Oleh karena itu, setiap produk perundang-undangan yang dihasilkan oleh lembaga legislatif harus mampu memberikan jaminan perlindungan hukum bagi semua orang, bahkan harus mampu mencerminkan aspirasi-aspirasi hukum dan keadilan yang berkembang di masyarakat. Prinsip persamaan kedudukan hukum bagi setiap warga negara

---

<sup>51</sup> Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta, 1994, *Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi*, Bandung, PT. Remaja Rosda Karya, hlm. 64.

<sup>52</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Rakyat Bagi Rakyat di Indonesia (sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara)*, Surabaya, PT. Bina Ilmu, hlm. 38.

<sup>53</sup> *Ibid.*

tercermin dalam kerangka Negara kesatuan Republik Indonesia (NKRI), yang didasarkan pada konsep negara hukum yang merupakan terjemahan dari dua istilah, yaitu “*rechtsstaat*” dan “*rule of law*”. Oleh karena itu, dalam penjelasan UUD RI 1945 sebelum amandemen, dinyatakan, “Negara Indonesia berdasar atas hukum (*rechtsstaat*), tidak berdasarkan kekuasaan belaka (*Machtsstaat*)”.<sup>54</sup>

Istilah “perlindungan hukum” dalam bahasa Inggris dikenal sebagai “*legal protection*”, sementara dalam bahasa Belanda dikenal sebagai “*Rechtsbescherming*”. Secara etimologi, kata “perlindungan” terdiri dari dua suku kata, yaitu “perlindung” dan “hukum”. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, “perlindungan” diartikan sebagai tempat berlindung, hal (perbuatan, dan sebagainya), serta proses, cara, atau perbuatan melindungi. Hukum berfungsi sebagai alat perlindungan kepentingan manusia, sehingga agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan secara profesional sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya yang dilakukan sesuai dengan aturan hukum atau perundang-undangan untuk melindungi kepentingan manusia.

Perlindungan hukum adalah upaya untuk memenuhi hak dan memberikan bantuan kepada saksi dan/atau korban, serta melindungi masyarakat sebagai bagian dari perlindungan yang lebih luas. Perlindungan

---

<sup>54</sup> <http://repository.unimal.ac.id/2136/1/Bab%20II.pdf>, diakses pada 20 Januari 2024 pukul 17.20 WIB.

hukum dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, termasuk melalui pemberian restitusi (pengembalian kerugian), kompensasi (penggantian kerugian), pelayanan medis, dan bantuan hukum. Ini bertujuan memberikan rasa aman kepada individu yang terkena dampak perbuatan sewenang-wenang atau tindakan yang melanggar hukum.<sup>55</sup>

Satjipto Raharjo mendefinisikan perlindungan hukum sebagai upaya memberikan perlindungan kepada hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain. Perlindungan ini diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati hak-hak yang dijamin oleh hukum. Sedangkan Harjono memberikan definisi perlindungan hukum sebagai tindakan perlindungan yang menggunakan sarana hukum atau perlindungan yang diberikan oleh hukum. Tujuannya adalah melindungi kepentingan-kepentingan tertentu dengan menjadikannya sebagai hak hukum.<sup>56</sup> Pendapat lain juga kemukakan oleh Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum artinya melibatkan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum, dan ini dilakukan untuk menghindari tindakan sewenang-wenang.<sup>57</sup>

Setiono menganggap perlindungan hukum sebagai tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum. Ini bertujuan untuk menciptakan

---

<sup>55</sup> Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press. Jakarta, hlm 133.

<sup>56</sup> Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-V, hal. 53.

<sup>57</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, PT.Bina Ilmu, Surabaya, 1987, h. 1-2.

ketertiban dan ketentraman sehingga manusia dapat menikmati martabatnya.<sup>58</sup> Sedangkan Muchsin menyatakan bahwa perlindungan hukum melibatkan harmonisasi nilai-nilai dan norma-norma yang mencerminkan sikap dan tindakan dalam menciptakan ketertiban dalam pergaulan hidup antar manusia.<sup>59</sup>

## **B. Tinjauan Umum Tentang Hukum Perlindungan Konsumen**

Hukum Perlindungan Konsumen mengacu pada seperangkat asas dan prinsip yang mengatur serta melindungi konsumen dalam konteks penyediaan dan penggunaan produk konsumen antara penyedia dan pengguna di masyarakat. Dengan kata lain, hukum ini mencakup semua norma hukum, baik yang terdapat dalam undang-undang maupun peraturan lainnya, serta keputusan-keputusan hukum yang secara substansial mengatur hak-hak dan kepentingan konsumen.<sup>60</sup>

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (disebut sebagai Undang-Undang Perlindungan Konsumen/UUPK) mendefinisikan perlindungan konsumen sebagai "segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen." Frasa "segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum" bertujuan sebagai benteng untuk mencegah tindakan

---

<sup>58</sup> Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, 2004, Surakarta. Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, hlm. 3

<sup>59</sup> Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta; Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, hlm. 14.

<sup>60</sup> Zulham, 2013, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Prenadamedia Group, hlm. 23.

sewenang-wenang yang dapat merugikan pelaku usaha demi kepentingan perlindungan konsumen.<sup>61</sup> Tindakan sewenang-wenang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, oleh karena itu, upaya perlindungan konsumen harus diukur secara kualitatif sesuai dengan ketentuan dalam UUPK dan undang-undang lain yang masih berlaku dalam kedua ranah Hukum Privat dan Hukum Publik.<sup>62</sup>

Menurut kamus Business English Dictionary, Perlindungan Konsumen adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam upayanya memenuhi kebutuhannya, serta melindungi konsumen dari segala hal yang dapat merugikannya.<sup>63</sup>

#### 1. Asas-Asas Hukum Perlindungan Konsumen

Prinsip-prinsip Hukum Perlindungan Konsumen dinyatakan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Prinsip-prinsip tersebut meliputi perlindungan konsumen yang didasarkan pada manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan, dan keselamatan konsumen, serta aspek kepastian hukum.<sup>64</sup>

Pasal 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen secara resmi menjelaskan bahwa perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama berdasarkan lima asas yang relevan dalam pembangunan nasional. Kelima asas tersebut adalah:

---

<sup>61</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

<sup>62</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, hlm. 2. (Cet. IX; Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015), hlm. 37.

<sup>63</sup> Zulham, 2013, *Hukum Perlindungan Konsumen ...*, hlm. 21.

<sup>64</sup> *Ibid.*

- a. Asas Manfaat: Mengamanatkan bahwa setiap upaya dalam menyelenggarakan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.
- b. Asas Keadilan: Bertujuan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil.
- c. Asas Keseimbangan: Dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materil dan spiritual.
- d. Asas Keamanan dan Keselamatan Konsumen: Bertujuan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan.
- e. Asas Kepastian Hukum: Dimaksudkan agar pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam menyelenggarakan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.<sup>65</sup>

---

<sup>65</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, 2015, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Cet. IX; Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 26.

## 2. Tujuan Perlindungan Konsumen

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa tujuan dari perlindungan konsumen adalah:

- a. Meningkatkan Kesadaran, Kemampuan, dan Kemandirian Konsumen untuk Melindungi Diri: Tujuannya adalah agar konsumen menjadi lebih sadar, memiliki kemampuan, dan mandiri dalam melindungi dirinya sendiri.
- b. Mengangkat Harkat dan Martabat Konsumen dengan Menghindarkan dari Ekses Negatif Pemakaian Barang dan/atau Jasa: Bertujuan untuk memberdayakan konsumen dan menghindarkan mereka dari dampak negatif yang mungkin timbul dari penggunaan barang dan/atau jasa.
- c. Meningkatkan Pemberdayaan Konsumen dalam Memilih, Menentukan, dan Menuntut Hak-haknya sebagai Konsumen: Melibatkan upaya untuk memberdayakan konsumen agar dapat aktif 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: Bertujuan untuk membentuk sistem perlindungan konsumen yang mencakup unsur kepastian hukum, keterbukaan informasi, dan aksesibilitas informasi bagi konsumen.
- e. Menumbuhkan Kesadaran Pelaku Usaha Mengenai Pentingnya Konsumen sehingga Tumbuh Sikap yang Jujur dan Bertanggung Jawab dalam Berusaha: Tujuannya adalah untuk meningkatkan kesadaran

pelaku usaha tentang pentingnya konsumen, sehingga mereka mengembangkan sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam kegiatan bisnis mereka.

- f. Meningkatkan Kualitas Barang dan/atau Jasa yang Menjamin Kelangsungan Usaha Produksi Barang dan/atau Jasa, Kesehatan, Kenyamanan, Keamanan, dan Keselamatan Konsumen: Bertujuan untuk meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa dengan memastikan kelangsungan usaha produksi, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.<sup>66</sup>

### **C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli**

#### **1. Pengertian Perjanjian Jual Beli**

Pasal 1457 hingga Pasal 1540 KUHPPerdata memberikan ketentuan terkait perjanjian jual beli. Meskipun peraturan-peraturan ini tidak mencakup seluruh varian perjanjian jual beli yang mungkin ada dalam masyarakat, namun mereka menyediakan landasan untuk perjanjian semacam itu. Pasal 1457 KUHPPerdata secara spesifik mendefinisikan perjanjian jual beli sebagai “kesepakatan di mana salah satu pihak menyerahkan barang dengan tanggung jawabnya sendiri, sementara pihak lainnya membayar harga yang telah disetujui.”

---

<sup>66</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. hlm. 4.

Menurut pandangan Subekti, penjualan merujuk pada suatu perjanjian di mana satu pihak berkomitmen untuk menyerahkan kepemilikan barang, dan pihak lainnya berkewajiban membayar harga yang telah disepakati. Umumnya, perjanjian jual beli merupakan kesepakatan yang dilakukan oleh kedua pihak, mengikat keduanya pada saat mencapai kesepakatan mengenai unsur dasar dan tambahan yang esensial dalam perjanjian tersebut.<sup>67</sup>

Ketika terjadi kesepakatan mengenai unsur-unsur esensial dan aksidentalitas dalam perjanjian jual beli, hal ini menjadi krusial karena walaupun para pihak telah mencapai kesepakatan terkait barang dan harga, keberadaan elemen lain yang tidak disetujui dapat mengakibatkan pembatalan perjanjian tersebut. Dalam hal ini, kesepakatan antara pihak-pihak mengenai unsur esensial perjanjian, seperti barang yang akan dijual dan harga yang disepakati, menjadi pokok penting. Jika pihak-pihak tidak mengajukan keberatan terhadap aspek lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut akan mencerminkan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam peraturan KUHPerdara atau disebut juga sebagai unsur *naturalia*.

Pada umumnya, perjanjian jual beli dianggap bersifat konsensual karena melibatkan kesepakatan antara pihak-pihak terkait barang dan harga. Namun, perlu dicatat bahwa terdapat juga perjanjian jual beli yang bersifat

---

<sup>67</sup> Dadang Sukandar, 2011, *Membuat Surat Perjanjian*, Yogyakarta, Andi Offset, hlm. 5

formal, yaitu yang memerlukan pembuatan tertulis dalam bentuk akta autentik. Hal ini umumnya berlaku untuk transaksi jual beli barang-barang tidak bergerak.<sup>68</sup>

Pasal 1313 KUHPdata menegaskan bahwa terjadinya suatu perjanjian hanya dapat terwujud apabila terdapat suatu perbuatan konkret, yang dapat berupa ungkapan lisan atau tindakan fisik, dan bukan semata-mata dalam bentuk pemikiran. Berdasarkan prinsip ini, kemudian dikenal adanya tiga jenis perjanjian, yaitu perjanjian konsensual, perjanjian formal, dan perjanjian real.

Perjanjian konsensual terbentuk melalui kesepakatan para pihak, di mana persetujuan tersebut mencukupi untuk menyelenggarakan perjanjian. Sementara itu, perjanjian formal memerlukan bentuk tertentu, seperti pembuatan akta notaris atau dokumen tertulis lainnya, sesuai dengan persyaratan yang diatur dalam hukum. Adapun perjanjian real terwujud ketika penyerahan fisik atas suatu benda merupakan unsur utama yang menentukan terjadinya perjanjian.<sup>69</sup>

## 2. Terjadinya Perjanjian Jual Beli

Unsur-unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Prinsip konsensualisme yang menjadi dasar hukum perjanjian dalam KUHPdata menegaskan bahwa perjanjian jual beli sudah dianggap terbentuk pada saat tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga.

---

<sup>68</sup> Ahmadi Miru, 2011, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Jakarta, Raja Grafinda Persada, hlm. 126-127

<sup>69</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya, 2010, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta, Raja Grafindo, hlm. 7

Sejalan dengan asas ini, perjanjian jual beli dianggap sah sejak kedua pihak mencapai kesepakatan mengenai barang yang akan diperoleh dan harga yang akan dibayarkan.<sup>70</sup>

Sifat konsensual dari perjanjian jual beli ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa jual beli dianggap terjadi antara kedua belah pihak segera setelah mereka mencapai kesepakatan mengenai barang dan harganya, meskipun pada saat itu barang belum diserahkan dan harga belum dibayar.

Namun, terdapat pengecualian dalam kesepakatan perjanjian jual beli, terutama jika barang yang diperjualbelikan biasanya diuji coba saat pembelian. Dalam konteks ini, jika objek perjanjian jual beli adalah barang yang umumnya perlu dicoba terlebih dahulu untuk memastikan kualitas atau kesesuaian dengan keinginan pembeli, perjanjian tersebut dianggap dibuat dengan syarat tangguh. Artinya, perjanjian tersebut hanya mengikat apabila barang yang menjadi objeknya terbukti baik setelah dilihat atau dicoba.<sup>71</sup>

### 3. Hak dan Kewajiban Penjual

Kewajiban pihak penjual dalam perjanjian jual beli melibatkan beberapa aspek, termasuk penyerahan barang yang menjadi objek transaksi dan tanggung jawab untuk menjamin terhadap cacat tersembunyi pada barang yang dijual. Selain itu, penjual juga memiliki kewajiban untuk

---

<sup>70</sup> Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 2

<sup>71</sup> Ahmadi Miru, *Op. Cit.*, hlm. 127

memastikan bahwa pembeli terbebas dari gangguan hukum yang mungkin timbul dari pihak lain.

Dalam Pasal 1473 KUHPerdara, terdapat peringatan khusus untuk pihak penjual. Pasal ini menyatakan bahwa penjual memiliki kewajiban untuk menyatakan dengan jelas tujuan atau maksudnya dalam mengikatkan diri dalam perjanjian. Jika janji yang diberikan tidak jelas dan dapat diartikan dengan berbagai cara, maka janji tersebut harus diartikan sedemikian rupa yang menguntungkan pembeli dan mencegah kerugian bagi pembeli.<sup>72</sup>

Dalam konteks jual beli, tujuan penjual dalam mengikatkan diri kepada pembeli adalah untuk menyerahkan hak atas barang sehingga kepemilikan barang tersebut beralih kepada pembeli. Pentingnya penyerahan hak ini harus dinyatakan dengan jelas dalam perjanjian. Untuk mencapai tujuan ini, syarat-syarat penyerahan yang telah disepakati harus jelas dan memungkinkan pembeli untuk menguasai barang tersebut.

Jika syarat-syarat penyerahan tersebut tidak terdefinisi dengan baik sehingga menimbulkan berbagai interpretasi tentang cara melaksanakan penyerahan, prosedur yang diambil tidak boleh merugikan pembeli. Jika penggunaan cara tertentu menimbulkan kerugian, seperti biaya yang lebih tinggi, penjual bertanggung jawab untuk menanggung kerugian tersebut.<sup>73</sup>

---

<sup>72</sup>Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 321

<sup>73</sup>*Ibid*, hlm. 322

Dua kewajiban esensial utama yang harus dipenuhi oleh penjual dalam suatu perjanjian jual beli melibatkan penyerahan hak milik atas barang yang dijual dan jaminan terhadap cacat tersembunyi serta kenyamanan penggunaan barang tersebut. Selain kewajiban tersebut, Pasal 1476 KUHPerdara menambahkan kewajiban opsional tambahan bagi penjual, yaitu biaya penyerahan. Biaya penyerahan mencakup segala biaya yang diperlukan untuk menyiapkan barang agar dapat diangkut ke tempat pembeli, seperti biaya pembungkusan, pengepakan, dan pengaturan. Namun, penting untuk dicatat bahwa biaya pengambilan akan dibebankan kepada pembeli jika hal tersebut telah disepakati dalam perjanjian.<sup>74</sup>

Dalam Pasal 1477 KUHPerdara, diatur bahwa penyerahan barang harus dilakukan di tempat barang tersebut berada pada saat terjadinya transaksi jual beli, kecuali jika telah disepakati sebaliknya. Frasa "kecuali diperjanjikan lain" dalam dua pasal yang disebutkan memberikan fleksibilitas kepada penjual dan pembeli untuk menentukan perjanjian mengenai tempat penyerahan dan biaya penyerahan untuk barang bergerak tertentu.

Selaras dengan ketentuan Pasal 1478 KUHPerdara, pembeli diwajibkan membayar harga sebelum menerima penyerahan barang. Namun, jika penyerahan telah dilakukan dan penjual dengan kelalaiannya tidak menyerahkan barang, Pasal 1480 KUHPerdara memberikan hak kepada pembeli untuk menuntut pembatalan transaksi dengan

---

<sup>74</sup> *Ibid*, hlm. 323

pengembalian uang yang telah diterima oleh penjual, ditambah dengan ganti rugi setidaknya dalam bentuk bunga. Menurut Pasal 1488 KUHPerdara, penjual juga diwajibkan mengembalikan harga barang yang telah diterima, beserta dengan penggantian biaya yang telah dibayarkan oleh pembeli.

#### 4. Hak dan Kewajiban Pembeli

Menurut Pasal 1513 KUHPerdara, kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang telah ditetapkan sesuai dengan perjanjian. Dalam konteks ini, "harga" secara umum merujuk pada sejumlah uang. Jika harga bukan berupa uang, melainkan barang atau jasa, maka perjanjian tersebut tidak dapat dianggap sebagai jual beli, tetapi lebih sebagai bentuk tukar-menukar. Sebaliknya, jika harga berupa jasa, perjanjian dapat dikategorikan sebagai perjanjian kerja.<sup>75</sup>

Dalam perjanjian jual beli, satu pihak memiliki barang, sedangkan pihak lainnya memiliki uang. Pasal 1514 KUHPerdara mengatur bahwa jika perjanjian tidak menetapkan waktu dan tempat pembayaran, pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu di mana penyerahan barang seharusnya dilakukan.

Jika pembeli tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar, penjual berhak menuntut pembatalan transaksi sesuai dengan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdara. Namun, perlu dicatat bahwa untuk barang-barang dagangan dan barang perabot rumah, pembatalan pembelian untuk

---

<sup>75</sup> *Ibid.*

keperluan penjual dapat terjadi secara otomatis tanpa peringatan setelah lewatnya waktu yang ditentukan untuk mengambil barang yang dijual.<sup>76</sup>

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli dalam Prespektif Islam**

Secara terminologi, transaksi jual beli dalam ilmu fiqh dikenal sebagai al-ba'i, yang merujuk pada tindakan menjual, menukar, dan mengganti sesuatu dengan sesuatu yang lain. Penggunaan istilah al-ba'i dalam konteks fiqh kadang-kadang juga digunakan untuk merujuk pada lawannya, yaitu al-Syira yang mengacu pada tindakan membeli. Oleh karena itu, al-ba'i mencakup arti menjual dan membeli, atau yang dikenal sebagai jual beli.<sup>77</sup>

Menurut perspektif Hanafiah, definisi jual beli (al-ba'i) secara definitif adalah pertukaran harta atau barang yang diinginkan dengan sesuatu yang setara melalui cara tertentu yang memberikan manfaat. Cara ini bisa dilakukan melalui ijab dan qabul, atau dengan memberikan barang dan menetapkan harga antara penjual dan pembeli.<sup>78</sup> Di sisi lain, Malikiyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah berpendapat bahwa jual beli melibatkan pertukaran harta dengan harta, yang melibatkan pemindahan kepemilikan.<sup>79</sup>

Secara bahasa, jual beli merujuk pada pertukaran sesuatu dengan sesuatu, sementara dari perspektif syara', ini berarti menukar barang dengan harta sesuai dengan prosedur tertentu (aqad).<sup>80</sup> Kedua pengertian ini memiliki kesamaan dan melibatkan aspek-aspek berikut:

---

<sup>76</sup> I Ketut Okta Setiawan, 2016, *Hukum Perikatan*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 170

<sup>77</sup> Mardani, 2016, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta, Kencana, hlm. 101.

<sup>78</sup> M. Ali Hasan, 2003, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm. 113.

<sup>79</sup> Ibid.

<sup>80</sup> Moh. Rifa'i, 2010, *Fikih Islam Lengkap*, Semarang, PT. Toha Putera, hlm. 402.

1. Jual beli melibatkan dua pihak yang saling melakukan pertukaran.
2. Pertukaran ini melibatkan suatu barang, yaitu manfaat dari kedua belah pihak.

Dengan merujuk pada definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa esensi dari jual beli adalah tindakan tukar menukar. Prinsip ini dapat ditemui dalam praktik masyarakat primitif di masa ketika uang belum menjadi alat tukar yang umum digunakan. Pada saat itu, mereka melakukan pertukaran barang dengan sistem barter, yang sesuai dengan terminologi fiqh disebut sebagai ba'i al-muqayyadah.<sup>81</sup>

#### 1. Dasar Hukum Jual Beli dalam Islam

Jual beli telah disahkan oleh Al- Qur'an, Sunnah/hadits, dan Ijma'.

##### a. Dasar Hukum Al-Qur'an

Surat Al-Baqarah ayat 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“...Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”<sup>82</sup>

Dalam ayat ini dijelaskan bahwa Allah menghalalkan jual beli sementara mengharamkan riba. Riba terbagi menjadi dua jenis, yaitu fadl dan nasiah. Riba fadl juga dikenal sebagai riba buyu', yang terjadi ketika pertukaran barang sejenis tidak memenuhi kriteria yang sama dalam hal kualitas (mitslan bi mitslin), kuantitas (saqa-a bi sawa-in), dan waktu penyerahannya (yadan bi yadin). Sementara itu, riba nasiah

<sup>81</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*... h. 101.

<sup>82</sup> Enang Sudrajat, Syaitibi dan Abdul Aziz Sidiqi, 2013, *Al-qur'an dan Terjemahan*, Bogor, PT. Indah Kiat Pulp & Paper Tbk, hlm. 47.

melibatkan penundaan atau penangguhan, merujuk pada waktu tertentu yang diberikan kepada pengutang untuk melunasi utang dengan memberikan tambahan atau premi.<sup>83</sup>

Riba yang disebutkan dalam ayat ini adalah riba nasiah yang mengalami pertumbuhan ganda, dan ini merupakan praktik umum di masyarakat Arab pada zaman jahiliyah. Orang yang terlibat dalam praktik riba tidak akan merasakan ketenangan jiwa mereka, sebagaimana halnya orang yang terpengaruh oleh kehadiran setan. Riba yang telah diambil sebelum turunnya ayat ini, tidak diwajibkan untuk dikembalikan.

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

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.* (QS. An-Nisa (4): 29).<sup>84</sup>

Dalam Surat An-Nisa’ ayat 29, dijelaskan larangan untuk memperoleh harta sesama dengan cara yang tidak benar, kecuali melalui perniagaan atau jual beli yang didasarkan pada persetujuan sukarela

---

<sup>83</sup> Efa Rodiah Nur, “Riba dan Gharar: Suatu Tinjauan Hukum dan Etika Dalam Transaksi Bisnis Modern”, Jurnal Al-Adalah, Vol XII, No. 3 (Juni 2015), h. 651-652.

<sup>84</sup> Enang Sudrajat, Syaitibi dan Abdul Aziz Sidiqi, *Al-qur’an dan .....* hlm.156.

antara penjual dan pembeli tanpa adanya tekanan dari pihak manapun. Allah melarang umat-Nya untuk terlibat dalam praktik riba, gharar, maysir, dan yang sejenisnya. Ungkapan “suka sama suka” dalam ayat tersebut menunjukkan bahwa transaksi jual beli harus dilakukan dengan keinginan bebas tanpa adanya unsur paksaan atau tekanan dari pihak lain. Transaksi jual beli juga harus sesuai dengan syariat Islam yang dijelaskan dalam Surat An-Nisa’.<sup>85</sup>

Dari beberapa ayat di atas dalam Al-Qur'an, dapat disimpulkan bahwa Allah menghalalkan praktik jual beli. Namun, jual beli yang dimaksud adalah transaksi yang mematuhi syariat Islam, di mana kesepakatan terjadi secara sukarela tanpa adanya unsur paksaan, dan terbebas dari praktik riba, gharar, dan maysir.

b. Sunnah/hadits

Jual beli juga diterangkan dalam hadits, yang merupakan panduan kedua bagi umat Islam setelah Al-Qur'an. Oleh karena itu, penjelasan-penjelasan yang disampaikan oleh Nabi Muhammad Saw. dalam hadits hendaknya dijalankan, karena memiliki nilai sunnah.

Proses jual beli melibatkan ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh penjual dan pembeli, sehingga setelah proses jual beli selesai, tidak ada pihak yang dirugikan. Pandangan Islam terhadap jual beli didasarkan pada dalil-dalil yang jelas. Penting untuk memahami

---

<sup>85</sup> Efa Rodiah Nur, 2015, “Riba dan Gharar: Suatu Tinjauan .....”, h. 651-652.

dalil-dalil tersebut agar dapat memastikan bahwa jual beli merupakan halal dan tidak termasuk dalam kategori yang haram atau syubhat.

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ - رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ - أَنَّ النَّبِيَّ - صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - سُئِلَ: أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ قَالَ: - عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ، وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ - رَوَاهُ الْبَزَّازُ، وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ.

*“Dari Rifa’ah bin Rafi’ r.a. bahwasanya Nabi SAW ditanya: Pencapaian apakah yang paling baik? Beliau menjawab iaah yang bekerja dengan tangannya sendiri dan tiap-tiap jual beli yang baik”.*  
(HR. Bazar dan dinilai shahih oleh Hakim).<sup>86</sup>

Hadits di atas dengan jelas menyatakan bahwa Allah menghalalkan transaksi jual beli dan melarang kelebihan dalam pembayaran. Kehalalan ini menjadikan pekerjaan pedagang sebagai pekerjaan yang sangat baik dalam Islam. Namun, sebaliknya, jika seseorang terlibat dalam transaksi yang diharamkan seperti riba, penipuan, atau pemalsuan, hal tersebut dianggap sebagai perbuatan yang bathil dan dapat merugikan harta manusia secara tidak adil.

c. Ijma’

Ijma' adalah kesepakatan mayoritas mujtahidin (ahli hukum Islam yang memiliki kualifikasi untuk membuat keputusan hukum) di antara

---

<sup>86</sup> Abdurrahman Abdullah bin Al-Bassam, 2006, *Syarah Buluhgul Maram*, Jakarta, Puataka Azzam, hlm. 65.

umat Islam pada suatu masa setelah wafatnya Rasulullah SAW, terkait dengan hukum syariah terkait suatu peristiwa atau kasus tertentu.<sup>87</sup>

*“Pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”.*<sup>88</sup>

Kaidah yang telah diuraikan di atas dapat dijadikan dasar atau hujjah dalam menetapkan hukum berbagai masalah terkait dengan keuangan syariah. Dari dasar hukum tersebut, dapat disimpulkan bahwa jual beli memiliki status hukum yang mubah, yang berarti diperbolehkan selama memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan dalam jual beli sesuai dengan syarat-syarat yang sesuai dengan hukum Islam.

Para ulama sepakat bahwa jual beli diperbolehkan karena manusia tidak dapat memenuhi kebutuhan hidupnya tanpa bantuan dari orang lain. Namun, bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkan harus diganti dengan barang lain yang sesuai. Kebutuhan manusia untuk melakukan transaksi jual beli sangat mendesak, karena melalui transaksi ini seseorang dapat memiliki barang yang diinginkan dari orang lain tanpa melanggar batasan syariat.<sup>89</sup>

Sejak zaman Rasulullah SAW hingga saat ini, praktik jual beli yang dilakukan oleh umat manusia menunjukkan bahwa umat Islam

---

<sup>87</sup> Abdul Wahab Khallaf, 1993, *Kaedah-Kaedah Hukum Islam (Ilmu Ushul Fiqh)*, Terjemahan Noer Iskandar Al-Barsany dan Moh. Tolehah Mansoer, Jakarta, Rajawali Pers, hlm. 64.

<sup>88</sup> Al-Hafizh Ibnu Hajar Al-Asqalani, 2018, *Bulughul Maram dan Penjelasan*, Jakarta, Ummul Qura, hlm. 563.

<sup>89</sup> Racmat Syafe'i, 2001, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, hlm. 75.

telah sepakat akan disyariatkannya jual beli dalam kerangka prinsip-prinsip Islam.<sup>90</sup>

Islam memberikan perlindungan terhadap hak milik manusia dan menyediakan jalan keluar yang diatur bagi setiap individu untuk memiliki harta orang lain melalui proses yang telah ditentukan. Dalam konteks perdagangan, Islam menekankan prinsip-prinsip muamalah yang mencakup:

- 1) Prinsip Kerelaan: Setiap transaksi perdagangan harus dilakukan dengan sukarela, tanpa ada unsur paksaan dari salah satu pihak. Kesepakatan antara penjual dan pembeli harus berdasarkan kerelaan dan persetujuan.
- 2) Prinsip Bermanfaat: Transaksi perdagangan dalam Islam harus memberikan manfaat yang nyata kepada kedua belah pihak. Tujuan perdagangan adalah menciptakan keadilan dan kesejahteraan bagi seluruh masyarakat.
- 3) Prinsip Tolong-Menolong: Dalam muamalah, prinsip tolong-menolong sangat ditekankan. Pelaku perdagangan diharapkan saling membantu untuk mencapai keberhasilan transaksi dan keadilan.
- 4) Prinsip Tidak Terlarang: Transaksi yang melibatkan unsur haram, seperti riba, maysir (perjudian), atau gharar (ketidakpastian berlebihan), dihindari dalam muamalah Islam. Prinsip ini

---

<sup>90</sup> Sayid Syabiq, 1990, *Fiqh Sunnah*, alih Bahasa oleh Kamaluddin A. Marzuki, Terjemah Fiqh Sunnah, Jilid III, Al Ma'arif, Bandung: Kalam Mulia, hlm. 46.

mengingatkan bahwa perdagangan harus dilakukan dalam koridor yang sesuai dengan hukum syariah.<sup>91</sup>

Dengan menerapkan prinsip-prinsip tersebut, Islam memastikan bahwa perdagangan dilakukan dengan adil, berkeadilan, dan sesuai dengan nilai-nilai moral yang diakui dalam ajaran agama.

## **E. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)**

### **1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Secara umum, perjanjian jual beli seringkali mencakup komitmen-komitmen yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau semua pihak sebelum terjadi perjanjian utama yang menjadi tujuan bersama. Persyaratan ini dapat bervariasi, seperti yang sudah diketahui bahwa transaksi jual beli tanah hak, misalnya, mengharuskan pelunasan harga jual beli sebelum Pejabat Pembuat Akta Tanah menerbitkan akta. Dalam beberapa kasus, penjual mungkin sedang mengurus proses balik nama sertifikat tanah haknya di Badan Pertanahan Nasional, tetapi tetap ingin menjual tanah tersebut. Untuk mengatasi situasi semacam ini, seringkali dibuat perjanjian pengikatan jual beli sebagai langkah awal sementara menunggu terpenuhinya syarat-syarat untuk perjanjian utama, yakni jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.<sup>92</sup>

---

<sup>91</sup> H. M. Daud Ali, 1991, *Asas-Asas Hukum Islam*, Jakarta Rajawali Press, hlm. 144.

<sup>92</sup> Herlien Budiono, 2016, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Buku Kesatu, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 270

Menurut R. Subekti, Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian antara pihak penjual dan pembeli sebelum pelaksanaan transaksi jual beli, disebabkan oleh adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi sebelumnya. Beberapa unsur tersebut mencakup:

- a. Pembayaran terhadap objek jual beli yang belum dilunasi.
- b. Surat-surat atau dokumen tanah (sertifikat) yang masih dalam proses atau belum lengkap.
- c. Objek atau bidang tanah yang belum dapat dikuasai oleh kedua belah pihak, baik penjual maupun pembeli, termasuk pemilik asal dan pemilik baru.
- d. Besaran objek jual beli yang masih dalam pertimbangan kedua belah pihak.<sup>93</sup>

Namun, menurut Herlien Budiono, “Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.”<sup>94</sup> Umumnya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dibuat secara otentik dengan melibatkan Notaris sebagai pejabat umum. Sebaliknya, ada juga Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat secara langsung tanpa keterlibatan Notaris. Dari definisi tersebut, tergambar bahwa perjanjian pengikatan jual beli diciptakan sebelum transaksi jual beli sesungguhnya terjadi. Hal ini mengindikasikan bahwa perjanjian

---

<sup>93</sup> R.Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Penerbit Intermedia, hlm. 75

<sup>94</sup> Herlien Budiono. *Op.Cit.* Hlm. 270.

pengikatan jual beli berperan sebagai langkah awal yang dibuat sebelum pelaksanaan perjanjian utama atau perjanjian pokok.

## 2. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Sebagaimana dijelaskan mengenai pengertiannya, kedudukan perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan berfungsi untuk menyiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian pokok yang akan dilakukan. Ini disebabkan oleh peran perjanjian pengikatan jual beli sebagai tahap awal yang memberikan landasan bagi perjanjian pokok, yaitu perjanjian jual beli. Perspektif serupa juga diungkapkan oleh Herlien Budiono, yang menyatakan bahwa perjanjian bantuan memiliki tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah, atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.<sup>95</sup> Dengan demikian, dapat dipahami bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melaksanakan perjanjian pokok, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan sepenuhnya.

## 3. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, PPJB muncul sebagai respons terhadap kebutuhan dalam praktik bisnis masyarakat. Oleh karena itu, dalam KUHPdata, tidak ada ketentuan yang secara khusus mengatur mengenai PPJB, termasuk juga bentuk perjanjiannya. Pembuatan PPJB

---

<sup>95</sup> *Ibid.* Hlm. 269

dapat dilakukan oleh pihak-pihak yang terlibat tanpa keterlibatan pejabat yang berwenang atau tanpa perlu dilakukan di hadapan seorang Notaris.

Adapun bentuk PPJB dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Akta Otentik

Ketentuan mengenai akta otentik diatur dalam Pasal 165 Herzien Inlandsch Reglement, yang memiliki redaksi serupa dengan Pasal 285 Rechtreglement voor de Buitengewesten, yang menyatakan bahwa:

“Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan langsung dengan perihal pada akta itu.”<sup>96</sup>

Pasal 165 Herzien Inlandsch Reglement dan Pasal 285 Rechtreglement voor de Buitengewesten di atas mencakup definisi dan kekuatan pembuktian akta otentik. Sementara itu, Pasal 1868 KUHPerdara memberikan definisi akta otentik dengan menyebutkan bahwa: “Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu dan ditempat di mana akta dibuatnya.”

---

<sup>96</sup> *Ibid.*

Pengertian akta otentik, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1868 KUHPerdata, adalah sebagai berikut: “Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu dan ditempat di mana akta dibuatnya.”<sup>97</sup>

Habib Adjie menjelaskan bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata, terdapat batasan unsur yang dimaksudkan dengan akta otentik, yaitu:<sup>98</sup>

- 1) Akta harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum.
- 2) Akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang.
- 3) Pejabat umum yang membuat atau dihadapan siapa akta itu dibuat harus memiliki wewenang untuk membuat akta tersebut.

Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Dapat ditentukan bahwa siapapun yang terikat dengan akta tersebut, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya berdasarkan putusan hukum yang berkekuatan tetap. Penting dicatat bahwa istilah "akta otentik" tidak hanya merujuk pada Notaris, melainkan juga dapat dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Lelang, dan Pejabat Kantor Sipil, selain Notaris.<sup>99</sup>

---

<sup>97</sup> *Ibid.*

<sup>98</sup> Habib Adjie, 2017, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung, Refika Aditama, hlm 56.

<sup>99</sup> *Ibid*, hlm. 6

b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Bawah Tangan

Dalam Pasal 1874 KUHPerdara, dijelaskan bahwa “Yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga, dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.” Tulisan di bawah tangan, atau yang disebut juga akta di bawah tangan, dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh Undang-Undang dan tanpa melibatkan perantaraan seorang pejabat umum yang berwenang.<sup>100</sup>

Berbeda dengan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, akta di bawah tangan bersifat relatif. Ini berarti kekuatan pembuktian akta di bawah tangan tergantung pada pengakuan para pihak atau adanya penyangkalan dari salah satu pihak. Jika semua pihak mengakui akta di bawah tangan, maka kekuatan pembuktian akta tersebut menjadi sempurna, serupa dengan akta otentik. Namun, jika ada salah satu pihak yang tidak mengakui, beban pembuktian ditempatkan pada pihak yang menyangkal akta tersebut, dan penilaian terhadap penyangkalan tersebut dilakukan oleh hakim.<sup>101</sup>

---

<sup>100</sup> *Ibid*, hlm. 7

<sup>101</sup> *Ibid*, hlm. 8

## F. Profil PT. Cipta Nugraha Sentosa

PT. Cipta Nugraha Sentosa merupakan sebuah Perusahaan properti yang memiliki spesialisasi dalam hunian rumah budaya bertema joglo etnik yang beralamat di Jl. Candi Sewu, cepoko, Bugisan, Kec. Prambanan, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah (57454). PT. Cipta Nugraha Sentosa juga termasuk dalam anggota Gabungan Pelaksana Konstruksi Nasional (GAPENSI).<sup>102</sup>

PT. Cipta Nugraha Sentosa saat ini memiliki kualifikasi K1, memungkinkan perusahaan ini untuk menangani proyek-proyek dengan berbagai sub-klasifikasi. Berikut adalah daftar sub-klasifikasi yang dapat ditangani oleh PT. CIPTA NUGRAHA SENTOSA:

1. Jasa Pelaksana untuk Konstruksi Bangunan Hunian Tunggal dan Koppel
2. Jasa Pelaksana untuk Konstruksi Bangunan Komersial
3. Jasa Pelaksana untuk Konstruksi Bangunan Pendidikan
4. Jasa Pelaksana untuk Konstruksi Bangunan Kesehatan
5. Jasa Pelaksana untuk Konstruksi Bangunan Gedung Lainnya
6. Jasa Pelaksana untuk Konstruksi Saluran Air, Pelabuhan, Dam, dan Prasarana Sumber Daya Air Lainnya
7. Jasa Pelaksana untuk Konstruksi Jalan Raya (kecuali jalan layang), jalan, rel kereta api, dan landas pacu bandara
8. Jasa Pelaksana Konstruksi Pekerjaan Jembatan, Jalan Layang, Terowongan, dan Subways

---

<sup>102</sup> <https://indokontraktor.com/index.php/business/pt-cipta-nugraha-sentosa> diakses pada 31 Januari 2024 pukul 17.02 WIB

PT. Cipta Nugraha Sentosa merupakan sebuah perusahaan konstruksi yang fokus pada pelaksanaan proyek-proyek konstruksi dengan bentuk hukum perseroan terbatas (PT).<sup>103</sup>



---

<sup>103</sup> *Ibid.*

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Rumah di PT. Cipta Nugraha Sentosa Kabupaten Klaten

Berdasarkan wawancara dengan Ibu Maria Agnes selaku administrasi legal perusahaan bahwa pelaksanaan perjanjian pengikatan jual-beli rumah di PT. Cipta Nugraha Sentosa Kabupaten Klaten terdapat beberapa tahapan sebagai berikut.<sup>104</sup>

##### 1. *Booking Fee* sebagai Langkah Awal

Proses dimulai dengan pembayaran *booking fee* oleh konsumen. Langkah ini menunjukkan keseriusan konsumen dalam melakukan transaksi dan menempatkan jaminan atas unit rumah yang akan dibeli. *Booking fee* merupakan bentuk komitmen awal yang diperlukan sebelum memulai proses lebih lanjut.

Pembayaran *booking fee* oleh konsumen merupakan langkah awal yang penting dalam proses perjanjian jual beli rumah di PT. Cipta Nugraha Sentosa. *Booking fee* ini adalah jumlah uang yang dibayarkan oleh konsumen kepada pengembang properti sebagai tanda jadi atau uang muka untuk menempati atau membooking unit rumah yang akan dibeli. Langkah ini menunjukkan keseriusan dan komitmen konsumen dalam melakukan

---

<sup>104</sup> Wawancara dengan Agnes dari PT. Cipta Nugraha Sentosa, bagian administrasi legal., pada Tanggal 5 Februari 2024 pada Pukul 13.25 WIB.

transaksi pembelian rumah tersebut. Dengan membayar *booking fee*, konsumen menegaskan niatnya untuk membeli properti tersebut dan menempatkan jaminan atas unit rumah yang diminati. Hal ini juga menjadi bukti bahwa konsumen telah memasuki tahap awal dari proses pembelian, dan pengembang properti dapat menahan unit tersebut dari penawaran kepada pihak lain.

Pentingnya pembayaran *booking fee* tidak hanya dari perspektif konsumen, tetapi juga dari sudut pandang pengembang properti. Bagi pengembang, pembayaran *booking fee* merupakan tanda bahwa unit rumah tersebut diminati oleh konsumen, dan dapat menjadi indikator awal potensi terjadinya transaksi penjualan. Selain itu, *booking fee* juga dapat membantu mengurangi risiko pembatalan atau penundaan transaksi, karena konsumen telah mengambil langkah konkrit dalam proses pembelian.

Dengan demikian, *booking fee* dapat dipandang sebagai langkah awal yang strategis dalam proses perjanjian jual beli rumah, karena tidak hanya menunjukkan keseriusan dan komitmen konsumen, tetapi juga memberikan jaminan dan kepastian kepada pengembang properti mengenai minat pembelian dari konsumen. Langkah ini menjadi fondasi yang penting sebelum memasuki tahap selanjutnya dalam proses perjanjian jual beli rumah, seperti pembayaran uang muka (DP) dan penandatanganan perjanjian.

## 2. Pembayaran Uang Muka (DP)

Setelah *booking fee*, proses berlanjut dengan pembayaran uang muka (DP). Hal ini menunjukkan bahwa PT. Cipta Nugraha Sentosa memberikan fleksibilitas kepada konsumen untuk melakukan pembayaran secara bertahap. Langkah ini dapat membantu konsumen dalam merencanakan keuangan mereka dengan lebih baik sebelum melanjutkan ke tahap pembayaran selanjutnya.

Pembayaran uang muka (DP) merupakan langkah berikutnya setelah pembayaran booking fee dalam proses perjanjian jual beli rumah di PT. Cipta Nugraha Sentosa. Langkah ini menandakan tahap lanjutan dari keseriusan konsumen dalam proses pembelian rumah dan menunjukkan fleksibilitas yang diberikan oleh perusahaan kepada konsumen dalam mengatur pembayaran.

Dengan adanya pembayaran DP, konsumen diberikan opsi untuk membayar sebagian dari total harga rumah secara bertahap, yang dapat membantu mereka dalam merencanakan keuangan dengan lebih baik. Pembayaran secara bertahap ini memungkinkan konsumen untuk mengelola keuangan mereka dengan lebih efisien, karena mereka tidak perlu membayar jumlah yang besar secara sekaligus. Sebagai hasilnya, konsumen dapat merencanakan anggaran mereka dengan lebih baik dan mengatur pembayaran sesuai dengan kemampuan keuangan mereka.

Selain itu, pembayaran DP juga memberikan jaminan kepada pengembang properti bahwa konsumen serius dalam melakukan transaksi

pembelian. Dengan pembayaran DP, konsumen menunjukkan komitmen finansial yang lebih lanjut terhadap pembelian rumah tersebut, dan perusahaan dapat melihatnya sebagai tanda positif bahwa proses transaksi akan berlanjut dengan lancar.

Dengan demikian, pembayaran DP tidak hanya memberikan fleksibilitas kepada konsumen dalam mengatur pembayaran, tetapi juga memberikan kepastian kepada pengembang properti tentang keseriusan konsumen. Langkah ini menjadi bagian penting dari proses perjanjian jual beli rumah karena membantu memfasilitasi proses pembelian yang aman dan efisien bagi kedua belah pihak.

### 3. Klarifikasi Mekanisme Pembayaran

PT. Cipta Nugraha Sentosa menegaskan pentingnya klarifikasi mekanisme pembayaran kepada konsumen sebelum perjanjian jual beli dilakukan. Hal ini meliputi pemilihan metode pembayaran, baik secara tunai maupun angsuran. Dengan melakukan klarifikasi ini sebelumnya, perusahaan dapat memastikan bahwa kedua belah pihak memiliki pemahaman yang jelas dan setuju mengenai proses pembayaran yang akan dilakukan.

PT. Cipta Nugraha Sentosa, dalam upaya untuk memastikan transaksi perjanjian jual beli rumah berlangsung dengan lancar dan adil, menjalankan langkah penting dengan melakukan klarifikasi mekanisme pembayaran kepada konsumen sebelum perjanjian jual beli dilakukan. Langkah ini tidak hanya sekadar formalitas, tetapi menjadi fondasi yang

penting dalam membangun hubungan yang kuat antara pengembang properti dan konsumen. Klarifikasi ini tidak hanya mencakup pemilihan metode pembayaran, baik secara tunai maupun angsuran, tetapi juga memperhatikan detail-detail lainnya yang berkaitan dengan proses pembayaran, seperti batas waktu pembayaran, persyaratan administratif yang diperlukan, dan hak serta kewajiban masing-masing pihak.

Dalam pemilihan metode pembayaran, PT. Cipta Nugraha Sentosa memberikan fleksibilitas kepada konsumen untuk memilih opsi pembayaran yang paling sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan keuangan mereka. Dengan memberikan opsi pembayaran yang variatif, perusahaan menunjukkan kesediaannya untuk berkolaborasi dengan konsumen demi mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan bagi kedua belah pihak. Selain itu, klarifikasi ini juga mencakup penjelasan mendalam mengenai implikasi dari masing-masing metode pembayaran, termasuk potensi biaya tambahan, keuntungan, dan risiko yang terkait. Hal ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang komprehensif kepada konsumen, sehingga mereka dapat membuat keputusan yang tepat dan cerdas dalam mengatur keuangan mereka.

Selain itu, klarifikasi mekanisme pembayaran ini juga menciptakan platform untuk mendiskusikan aspek-aspek penting lainnya terkait proses pembayaran. Misalnya, batas waktu pembayaran yang jelas dan realistis dapat membantu konsumen dalam merencanakan keuangan mereka dengan lebih baik, sementara persyaratan administratif yang transparan

dapat mengurangi kemungkinan kebingungan atau ketidaksepakatan di masa mendatang. Dengan demikian, langkah ini tidak hanya menciptakan transparansi dan kepastian dalam proses pembelian rumah, tetapi juga membantu mewujudkan komunikasi yang efektif dan kolaboratif antara perusahaan dan konsumen.

Dalam konteks yang lebih luas, klarifikasi mekanisme pembayaran ini merupakan wujud dari komitmen PT. Cipta Nugraha Sentosa untuk memberikan pelayanan yang berkualitas dan terpercaya kepada konsumen. Dengan memastikan bahwa semua detail terkait proses pembayaran telah dibahas dan dipahami dengan baik oleh kedua belah pihak sebelum perjanjian jual beli dilakukan, perusahaan dapat meningkatkan kepercayaan dan kepuasan konsumen, serta meminimalkan risiko sengketa atau ketidaksepahaman di masa mendatang. Langkah ini menjadi bagian integral dari upaya perusahaan untuk membangun hubungan yang kuat dan berkelanjutan dengan konsumen, serta menjaga reputasi perusahaan sebagai pengembang properti yang bertanggung jawab dan berintegritas.

#### 4. Mengutamakan Kesepakatan Lunas di Muka

Perusahaan menekankan pentingnya kesepakatan pembayaran secara lunas di muka, jika memungkinkan. Langkah ini bertujuan untuk menghindari risiko pembayaran terhutang dan memberikan kepastian transaksi kepada kedua belah pihak. Dengan demikian, PT. Cipta Nugraha Sentosa menunjukkan komitmen terhadap transparansi dan keamanan transaksi bagi konsumen.

Mengutamakan kesepakatan pembayaran secara lunas di muka adalah strategi yang dikedepankan oleh PT. Cipta Nugraha Sentosa sebagai bagian dari proses perjanjian jual beli rumah. Dalam konteks ini, perusahaan menekankan pentingnya kesepakatan pembayaran yang langsung dilakukan secara penuh sebelum proses selanjutnya dimulai. Langkah ini tidak hanya melibatkan konsumen dalam komitmen yang lebih kuat terhadap transaksi, tetapi juga memberikan kepastian dan keamanan transaksi kepada kedua belah pihak.

Dengan mendorong pembayaran lunas di muka, PT. Cipta Nugraha Sentosa mengurangi risiko terkait pembayaran terhutang yang dapat terjadi di masa depan. Dengan demikian, perusahaan menunjukkan komitmen terhadap transparansi dan integritas dalam menjalankan bisnis properti. Langkah ini juga memberikan rasa aman kepada konsumen, karena mereka tidak perlu khawatir tentang kewajiban pembayaran yang belum terpenuhi di kemudian hari.

Selain itu, kesepakatan lunas di muka juga memperkuat hubungan antara perusahaan dan konsumen. Dengan mengharuskan pembayaran lunas di muka, perusahaan menegaskan bahwa mereka serius dalam menjalankan transaksi dan berkomitmen untuk memberikan layanan yang terbaik kepada konsumen. Langkah ini menciptakan fondasi yang kuat untuk kerjasama yang saling menguntungkan di antara kedua belah pihak, serta menghindari potensi ketidaksepahaman atau sengketa terkait pembayaran di masa mendatang.

Dengan demikian, strategi mengutamakan kesepakatan lunas di muka yang dikedepankan oleh PT. Cipta Nugraha Sentosa bukan hanya sekadar aspek administratif, tetapi mencerminkan komitmen perusahaan terhadap transparansi, keamanan, dan kepuasan konsumen. Langkah ini menjadi bagian integral dari upaya perusahaan untuk menjaga reputasi sebagai pengembang properti yang terpercaya dan bertanggung jawab.

Penting untuk dicatat bahwa sebelum penandatanganan perjanjian jual-beli, konsumen harus memahami dan memilih metode pembayaran yang sesuai, apakah itu secara angsuran atau pembayaran lunas di muka. Agar transaksi ini berlangsung dengan lebih aman, DP yang diterima oleh perusahaan dibatasi maksimal hingga 90 persen, dengan 10 persen sisanya akan dibayarkan pada saat transaksi jual-beli rumah sebenarnya.

Setelah kesepakatan pembayaran dicapai, perusahaan membuat draft perjanjian perikatan jual-beli yang kemudian dikirimkan kepada konsumen. Konsumen diminta untuk membaca dan memeriksa draft perjanjian tersebut, dan jika perlu, mereka dapat memberikan masukan atau permintaan perubahan. Selanjutnya, perusahaan berkomunikasi dengan notaris untuk memastikan apakah perubahan yang diinginkan dapat diakomodasi dalam perjanjian.

Dalam konteks pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) rumah di PT. Cipta Nugraha Sentosa Kabupaten Klaten, terdapat klausul mengenai hak dan kewajiban yang dimiliki oleh masing-masing pihak, yaitu pihak penjual (pihak pertama) dan pihak pembeli (pihak kedua). Berikut adalah hak dan kewajiban masing-masing pihak:

- a. Pihak Pertama menjamin bahwa Tanah dan Bangunan tersebut benar miliknya yang diperoleh dari Kewarisan sebagaimana dijelaskan dalam awal Akta ini, tidak dijaminakan secara bagaimanapun juga kepada pihak lain tidak diberati dengan beban-beban apapun juga dan juga bebas dari sitaan, sehingga Pihak Kedua tidak akan mendapat gangguan atau gugatan dari pihak lain mengenai hak kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut.
- b. Pihak Kedua baik sekarang maupun kemudian hari tidak akan mendapat tuntutan atau gangguan hukum dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak -terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas apa yang diperjanjikan menurut Akta ini; dan karenanya Pihak Kedua dibebaskan oleh Pihak Pertama dari segala sangkut-paut mengenai hal-hal tersebut.
- c. Selanjutnya jual beli yang akan dilaksanakan tersebut dilakukan dengan syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang lazim untuk sesuatu jual beli tanah, syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian mana telah diketahui oleh kedua belah pihak.
- d. Segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu, terhitung mulai jual-beli tersebut dilakukan menjadi hak milik Pihak Kedua, berikut segala keuntungan dan kerugian yang didapat atau diderita dengannya terhitung mulai hari ini menjadi hak dan tanggungan Pihak Kedua.

- e. Bahwa kewajiban untuk melakukan pembayaran Pajak Penjual (pajak penghasilan/PPh, biaya Pungutan Negara Bukan Pajak (PNBP), akan menjadi beban dan tanggung jawab dari Pihak Pertama.
- f. Bahwa kewajiban untuk melakukan pembayaran Pajak Pembelian/SSPD (BPHTB), biaya Pungutan Negara Bukan Pajak (PNBP), akan menjadi beban dan tanggung jawab dari Pihak Kedua.
- g. Bahwa kewajiban untuk melakukan pembayaran biaya Akta Jual Beli, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Surat Kuasa Jual dan seluruh biaya pengurusan balik nama sertifikat dan biaya lainnya yang berkaitan dengan Akta jual beli akan menjadi beban dan tanggung jawab dari Pihak Kedua.
- h. Bahwa pengurusan pemecahan PBB akan menjadi beban dan tanggung jawab Pihak Pertama.
- i. Bahwa dalam hal terjadi kekurangan pembayaran pajak (pembayaran Pajak Penjual (pajak penghasilan/PPh, Pajak Pembelian/SSPD (BPHTB), biaya Pungutan Negara Bukan Pajak, maka hal tersebut tetap menjadi beban dan tanggung jawab Pihak Pertama dan Pihak Kedua, yang wajib dibayarkan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender terhitung dari tanggal dinyatakan kurang pembayaran tersebut.

Tahapan dari proses ini menunjukkan bahwa PT. Cipta Nugraha Sentosa mengedepankan transparansi dan partisipasi aktif konsumen dalam proses perjanjian jual beli rumah. Dengan membuat draft perjanjian perikatan

jual-beli setelah kesepakatan pembayaran, perusahaan memberikan kesempatan kepada konsumen untuk memahami secara detail isi dari perjanjian yang akan mereka tanda tangani. Hal ini menunjukkan komitmen perusahaan dalam memberikan informasi yang jelas dan menyeluruh kepada konsumen, sehingga mereka dapat membuat keputusan yang tepat.

Proses pengiriman draft perjanjian kepada konsumen untuk pemeriksaan dan masukan juga merupakan langkah yang sangat penting. Ini memungkinkan konsumen untuk memberikan masukan atau permintaan perubahan jika ada ketidaksesuaian atau hal-hal yang ingin mereka sampaikan. Dengan memberikan ruang bagi konsumen untuk berpartisipasi dalam proses ini, perusahaan menunjukkan bahwa mereka menghargai pendapat dan kebutuhan konsumen mereka. Ini menciptakan lingkungan yang terbuka dan inklusif, di mana konsumen merasa didengar dan dihargai.

Selanjutnya, komunikasi yang terjalin antara perusahaan dan notaris menunjukkan pentingnya kerjasama antarpihak dalam menjalankan proses perjanjian. Dengan berdiskusi dengan notaris untuk memastikan apakah perubahan yang diinginkan oleh konsumen dapat diakomodasi, perusahaan memastikan bahwa proses perjanjian dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Langkah ini menunjukkan bahwa PT. Cipta Nugraha Sentosa menjalankan praktik bisnisnya dengan itegritas dan memastikan bahwa setiap langkah yang diambil telah dipertimbangkan secara cermat dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

Secara keseluruhan, proses ini mencerminkan komitmen PT. Cipta Nugraha Sentosa terhadap transparansi, partisipasi konsumen, dan kepatuhan terhadap aturan hukum. Ini tidak hanya meningkatkan kepercayaan konsumen terhadap perusahaan, tetapi juga memastikan bahwa setiap transaksi dilakukan dengan integritas dan kehati-hatian yang diperlukan.

Tahap berikutnya adalah penjadwalan pertemuan dengan notaris untuk menandatangani perjanjian jual-beli. Namun, wawancara mengungkapkan bahwa setelah dibacakan oleh notaris, masih mungkin terjadi revisi kecil pada perjanjian, seperti kesalahan nama atau tanggal. Selama proses ini, penting untuk mencatat bahwa konsumen selalu menyisakan 10 persen dari harga rumah pada saat Akta Jual Beli (AJB) untuk memastikan keamanan transaksi.

Keberadaan langkah-langkah ini dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual-beli memberikan keamanan baik bagi konsumen maupun perusahaan. Pembatasan DP maksimal hingga 90 persen membantu mengurangi risiko finansial bagi konsumen, sementara 10 persen yang disisakan pada saat AJB memberikan jaminan untuk kelancaran transaksi. Selain itu, keterlibatan notaris sebagai pihak ketiga dalam proses menunjukkan komitmen perusahaan untuk memastikan bahwa perjanjian tersebut sesuai dengan hukum dan melibatkan pihak yang berwenang.

Analisis tahapan ini menyoroti pentingnya proses penjadwalan pertemuan dengan notaris untuk menandatangani perjanjian jual-beli sebagai bagian dari keseluruhan rangkaian proses transaksi properti. Meskipun proses ini terlihat sebagai langkah terakhir, namun keberadaannya menjadi kunci

dalam memastikan keabsahan dan keamanan transaksi bagi kedua belah pihak, yakni konsumen dan perusahaan.

Adanya revisi kecil yang mungkin terjadi setelah dibacakan oleh notaris menunjukkan bahwa perusahaan memiliki kewaspadaan yang tinggi terhadap detail-detail administratif yang krusial. Kesalahan kecil seperti kesalahan nama atau tanggal dapat memiliki dampak besar pada validitas dan keabsahan perjanjian. Oleh karena itu, kemampuan perusahaan untuk mengakomodasi revisi semacam ini mencerminkan komitmen mereka untuk memastikan bahwa setiap aspek perjanjian telah diperiksa secara cermat dan sesuai dengan standar hukum yang berlaku.

Pentingnya konsumen menyisakan 10 persen dari harga rumah pada saat Akta Jual Beli (AJB) menunjukkan bahwa PT. Cipta Nugraha Sentosa juga memperhatikan keamanan finansial konsumen. Tindakan ini memberikan jaminan bahwa transaksi tidak hanya dilakukan secara sah, tetapi juga melindungi kepentingan finansial konsumen. Pembatasan pembayaran DP maksimal hingga 90 persen juga merupakan langkah yang bijaksana untuk mengurangi risiko finansial yang mungkin dihadapi oleh konsumen.

Keterlibatan notaris sebagai pihak ketiga dalam proses menandatangani perjanjian menambahkan lapisan keamanan dan kepercayaan dalam transaksi. Notaris bertindak sebagai pengawas independen yang memastikan bahwa semua ketentuan hukum dipenuhi dan bahwa perjanjian tersebut adil bagi kedua belah pihak. Hal ini menggambarkan komitmen perusahaan untuk menjalankan transaksi properti dengan integritas dan kepatuhan terhadap

hukum yang berlaku, serta memastikan bahwa konsumen merasa aman dan diproteksi dalam setiap tahapan proses transaksi.

Namun, tetap perlu diingat bahwa revisi-revisi kecil pada tahap akhir menunjukkan pentingnya perhatian terhadap detail dalam perjanjian. Kesalahan kecil seperti ketidaksesuaian nama atau tanggal dapat mempengaruhi validitas perjanjian, sehingga perusahaan perlu memastikan bahwa semua informasi yang terkandung dalam dokumen tersebut akurat dan sesuai.

Sebagai kesimpulan, pelaksanaan perjanjian pengikatan jual-beli rumah di PT. Cipta Nugraha Sentosa Kabupaten Klaten merupakan sebuah proses yang tidak hanya terstruktur dan cermat, tetapi juga mencakup serangkaian langkah-langkah yang dirancang untuk memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi kedua belah pihak, yaitu konsumen dan perusahaan. Proses ini tidak hanya sekadar melibatkan aspek teknis dari transaksi jual-beli rumah, tetapi juga memperhatikan detail-detail penting dan mengedepankan keamanan serta kepuasan bersama.

Langkah awal dalam proses ini, seperti yang telah diuraikan sebelumnya, dimulai dengan pembayaran *booking fee* oleh konsumen, yang menandai awal dari komitmen serius dalam transaksi jual-beli. Tahap ini merupakan fondasi dari proses keseluruhan, di mana kejelasan dan transparansi menjadi kunci dalam membangun kepercayaan antara kedua belah pihak. Selanjutnya, pembayaran uang muka (DP) juga menjadi tahap penting, di mana

perusahaan memberikan fleksibilitas kepada konsumen untuk memilih metode pembayaran yang sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan finansial mereka.

Selama proses ini, perusahaan tidak hanya mengandalkan kebijakan internalnya sendiri, tetapi juga melibatkan pihak notaris sebagai pengawas independen. Keterlibatan notaris memberikan jaminan tambahan terhadap keabsahan dan keakuratan transaksi, serta memastikan bahwa semua prosedur hukum dipatuhi dengan benar. Notaris juga berperan dalam memastikan bahwa kedua belah pihak memahami sepenuhnya isi dari perjanjian yang dibuat, sehingga meminimalkan risiko konflik di kemudian hari.

Selain itu, perusahaan juga memberikan perhatian khusus terhadap keamanan finansial konsumen dengan menerapkan kebijakan pembayaran uang muka maksimal sebesar 90% dari total harga rumah. Langkah ini bertujuan untuk melindungi konsumen dari potensi risiko yang mungkin timbul selama proses pembangunan. Dengan demikian, perusahaan tidak hanya memperhatikan aspek legalitas transaksi, tetapi juga memperhatikan aspek proteksi terhadap kepentingan konsumen secara keseluruhan.

Melalui pendekatan yang cermat dan tanggap terhadap kebutuhan konsumen, PT. Cipta Nugraha Sentosa Kabupaten Klaten berhasil menjalankan perjanjian jual-beli rumah dengan baik. Praktik-praktik yang diterapkan oleh perusahaan menunjukkan komitmen mereka terhadap keamanan, transparansi, dan kepuasan konsumen. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa PT. Cipta Nugraha Sentosa telah berhasil mengimplementasikan praktek-praktek yang baik dalam menjalankan perjanjian jual-beli rumah, yang tidak hanya

menguntungkan perusahaan, tetapi juga memberikan perlindungan yang optimal bagi konsumen.

## **B. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah dengan PT. Cipta Nugraha Sentosa Kabupaten Klaten**

Berdasarkan hasil wawancara dengan perwakilan PT. Cipta Nugraha Sentosa, terlihat bahwa perusahaan ini telah menerapkan langkah-langkah proaktif untuk mencegah terjadinya masalah yang memerlukan perlindungan hukum bagi konsumen. Pernyataan bahwa perusahaan belum mengalami kasus atau situasi yang memerlukan perlindungan hukum menunjukkan bahwa PT. Cipta Nugraha Sentosa telah berhasil menjaga transparansi dan kualitas layanan mereka. Komunikasi yang terbuka antara perusahaan dan konsumen menjadi landasan utama dalam mencegah potensi sengketa atau konflik yang dapat memicu intervensi hukum. Dengan menyampaikan secara jelas setiap kendala atau perubahan yang terjadi dalam proses pembangunan rumah, perusahaan memberikan kesempatan kepada konsumen untuk tetap terlibat dan memahami situasi dengan baik.<sup>105</sup>

Praktik transparansi ini juga bertujuan untuk membangun kepercayaan konsumen terhadap perusahaan. Dengan memahami dan menerima informasi secara terbuka, konsumen dapat merasa lebih yakin dan nyaman dalam setiap langkah transaksi yang mereka lakukan. Hal ini juga membantu mengurangi

---

<sup>105</sup> Wawancara dengan Agnes dari PT. Cipta Nugraha Sentosa, bagian administrasi legal, pada Tanggal 5 Februari 2024 pada Pukul 13.25 WIB.

risiko timbulnya ketidakpuasan atau ketidakjelasan yang bisa mengarah pada sengketa di masa depan. Langkah-langkah ini sejalan dengan upaya perusahaan untuk memprioritaskan kepuasan dan keamanan konsumen dalam setiap transaksi.

Selain praktik transparansi, kebijakan perusahaan untuk tidak membebankan biaya tambahan kepada konsumen sebelum surat-surat lengkap dan balik nama atas nama konsumen selesai, serta bertanggung jawab atas biaya notaris dan pajak terkait transaksi penjualan rumah, merupakan langkah tambahan yang menunjukkan komitmen perusahaan terhadap perlindungan hukum bagi konsumen. Dengan tidak memberikan beban tambahan kepada konsumen sebelum proses administratif selesai sepenuhnya, perusahaan menunjukkan kepedulian mereka terhadap kesejahteraan finansial konsumen. Selain itu, tanggung jawab atas biaya notaris dan pajak juga memberikan kepastian kepada konsumen bahwa mereka tidak akan dihadapkan pada biaya tambahan yang tidak terduga.

Pendekatan yang transparan dan proaktif yang diambil oleh PT. Cipta Nugraha Sentosa mencerminkan komitmen perusahaan untuk memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi konsumen. Dengan membangun kepercayaan melalui praktik bisnis yang terbuka dan jujur, perusahaan berhasil menciptakan lingkungan yang aman dan terpercaya bagi para konsumen. Komunikasi yang terbuka antara perusahaan dan konsumen menjadi landasan utama dalam memastikan bahwa setiap tahap transaksi rumah berjalan lancar

dan tanpa hambatan. Hal ini membantu dalam mencegah terjadinya sengketa atau konflik yang dapat memerlukan intervensi hukum di masa depan.

Selain itu, dengan mengimplementasikan kebijakan pro-konsumen, seperti tidak membebankan biaya tambahan sebelum surat-surat lengkap selesai dan bertanggung jawab atas biaya notaris dan pajak terkait transaksi penjualan rumah, perusahaan menunjukkan keseriusan mereka dalam menjaga kepentingan dan kesejahteraan finansial konsumen. Langkah-langkah ini tidak hanya membantu mengurangi risiko keuangan yang mungkin dihadapi oleh konsumen, tetapi juga memberikan kepastian dan kejelasan dalam setiap transaksi yang dilakukan.

Selanjutnya, dengan menciptakan lingkungan bisnis yang aman dan terpercaya, PT. Cipta Nugraha Sentosa tidak hanya memastikan perlindungan hukum bagi konsumen, tetapi juga meningkatkan reputasi mereka di mata masyarakat umum. Kepercayaan dan reputasi yang baik adalah aset berharga bagi perusahaan dalam industri properti, karena dapat membantu menarik lebih banyak konsumen potensial dan mempertahankan pelanggan yang ada.

Secara keseluruhan, pendekatan yang diambil oleh PT. Cipta Nugraha Sentosa dalam menjalankan praktik bisnisnya menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi konsumen bukan hanya menjadi keharusan hukum, tetapi juga merupakan bagian integral dari nilai dan etika perusahaan. Dengan terus memperbaiki dan meningkatkan praktik bisnis mereka, perusahaan dapat terus menjadi teladan dalam memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi konsumen dalam transaksi jual-beli rumah.

Namun, perlu dicatat bahwa meskipun PT. Cipta Nugraha Sentosa belum mengalami kasus yang memerlukan perlindungan hukum bagi konsumen, tetap diperlukan kewaspadaan dan pemantauan terus-menerus. Upaya untuk mempertahankan praktik transparan dan mengatasi potensi kendala dengan cepat perlu terus ditingkatkan agar perlindungan hukum bagi konsumen dapat tetap terjaga. Perusahaan dapat terus melakukan evaluasi internal dan berkolaborasi dengan lembaga perlindungan konsumen serta pemerintah daerah untuk memastikan kepatuhan terhadap regulasi dan memperbaiki kebijakan jika diperlukan.

Sebagai hasilnya, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi konsumen dalam perjanjian pengikatan jual-beli rumah dengan PT. Cipta Nugraha Sentosa Kabupaten Klaten saat ini belum menjadi isu yang signifikan, tetapi perusahaan tetap berkomitmen untuk menjaga kualitas pelayanan dan transparansi guna mencegah kemungkinan timbulnya masalah yang memerlukan perlindungan hukum di masa depan. Dengan terus meningkatkan komunikasi dan kebijakan perlindungan konsumen, PT. Cipta Nugraha Sentosa dapat memastikan bahwa setiap transaksi properti dilakukan dengan integritas dan keamanan yang terjamin bagi semua pihak yang terlibat.

Analisis terkait kebijakan perlindungan hukum PT. Cipta Nugraha Sentosa terhadap konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah mencerminkan upaya perusahaan untuk memastikan kejelasan, transparansi, dan keamanan dalam setiap transaksi properti. Berikut adalah poin-poin lebih rinci dalam analisis tersebut:

#### 1. Tidak Membebankan Biaya Sebelum Surat-surat Lengkap

Kebijakan PT. Cipta Nugraha Sentosa untuk tidak membebankan biaya tambahan kepada konsumen sebelum surat-surat lengkap dan balik nama atas nama konsumen selesai merupakan strategi yang mengedepankan kejelasan dan keamanan transaksi. Langkah ini menunjukkan komitmen perusahaan untuk memastikan bahwa setiap transaksi jual-beli rumah dilakukan dengan cermat dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Dengan tidak memberlakukan tagihan sebelum proses administratif selesai, perusahaan mengurangi risiko terjadinya ketidakpastian atau kesalahpahaman yang dapat mengakibatkan sengketa di masa depan.

Selain itu, penekanan pada pentingnya surat-surat lengkap dan balik nama atas nama konsumen juga menunjukkan perhatian terhadap kejelasan kepemilikan properti. PT. Cipta Nugraha Sentosa memahami bahwa kejelasan dokumen properti merupakan aspek penting dalam transaksi jual-beli rumah yang dapat memengaruhi keamanan investasi konsumen. Dengan memastikan bahwa surat-surat properti lengkap dan atas nama konsumen sebelum membebankan biaya tambahan, perusahaan memberikan jaminan kepada konsumen bahwa mereka dapat mempercayai dan mengandalkan proses transaksi yang dilakukan.

Dengan demikian, kebijakan PT. Cipta Nugraha Sentosa untuk tidak membebaskan biaya sebelum surat-surat lengkap adalah langkah yang cerdas dan proaktif dalam melindungi kepentingan konsumen. Langkah ini tidak hanya mencerminkan komitmen perusahaan terhadap transparansi dan integritas dalam bisnis mereka, tetapi juga menjamin keamanan dan kepastian transaksi bagi konsumen.

## 2. Penanggung Jawab Biaya Notaris dan Pajak

Komitmen PT. Cipta Nugraha Sentosa untuk menanggung seluruh biaya notaris, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), serta pajak penjual menandakan sikap proaktif dalam mendukung konsumen. Langkah ini tidak hanya memberikan kenyamanan kepada konsumen, tetapi juga mengurangi potensi beban keuangan tambahan yang mungkin timbul selama proses transaksi.

Dengan membebaskan konsumen dari biaya-biaya administratif tersebut, PT. Cipta Nugraha Sentosa menciptakan lingkungan transaksi yang lebih terjangkau dan dapat diandalkan. Konsumen dapat merasa yakin bahwa mereka tidak perlu memikirkan atau mengatur keuangan tambahan terkait dengan pembelian rumah, sehingga dapat fokus sepenuhnya pada proses kepemilikan rumah.

Selain itu, tanggung jawab penuh perusahaan atas biaya-biaya tersebut juga menunjukkan komitmen terhadap transparansi dalam transaksi. Dengan mengambil alih biaya notaris, BPHTB, dan pajak penjual, PT. Cipta Nugraha Sentosa menghilangkan kemungkinan adanya

biaya tersembunyi atau tidak terduga yang dapat menimbulkan kebingungan atau ketidakpuasan bagi konsumen. Secara keseluruhan, kebijakan perusahaan untuk menanggung biaya administratif tersebut adalah langkah yang menguntungkan bagi konsumen dan mencerminkan komitmen PT. Cipta Nugraha Sentosa untuk menciptakan lingkungan transaksi yang adil, transparan, dan dapat dipercaya bagi semua pihak yang terlibat.

### 3. Perlindungan Hukum untuk Konsumen

Kebijakan proaktif PT. Cipta Nugraha Sentosa dalam memastikan kejelasan dan keamanan finansial bagi konsumen menciptakan landasan yang kuat untuk perlindungan hukum. Dengan tidak membebankan biaya tambahan sebelum surat-surat lengkap dan balik nama atas nama konsumen selesai, serta mengambil tanggung jawab penuh atas biaya notaris dan pajak terkait transaksi, perusahaan secara efektif meminimalkan risiko yang mungkin timbul akibat kesalahan administratif atau biaya tersembunyi.

Ketegasan PT. Cipta Nugraha Sentosa dalam menegaskan mekanisme pembayaran kepada konsumen sebelum perjanjian jual beli rumah dilakukan, serta kebijakan untuk mengutamakan kesepakatan pembayaran lunas di muka jika memungkinkan, memberikan perlindungan tambahan bagi konsumen. Langkah-langkah preventif ini memastikan bahwa proses transaksi dilakukan dengan jelas dan adil bagi

kedua belah pihak, serta mengurangi kemungkinan sengketa hukum di masa depan.

Selain itu, kebijakan-kebijakan ini juga mencerminkan komitmen perusahaan terhadap nilai-nilai etis dan integritas dalam berbisnis. Perlindungan hukum bagi konsumen bukan hanya sebagai formalitas dalam perjanjian, tetapi mencerminkan kesungguhan PT. Cipta Nugraha Sentosa dalam memastikan kepentingan dan kesejahteraan konsumennya. Dengan demikian, perlindungan hukum yang diberikan tidak hanya memenuhi standar peraturan, tetapi juga memberikan keyakinan kepada konsumen bahwa mereka dapat melakukan transaksi dengan percaya diri dan aman di PT. Cipta Nugraha Sentosa.

#### 4. Fokus pada Transparansi dan Integritas

Komitmen PT. Cipta Nugraha Sentosa terhadap transparansi dan integritas tidak hanya tercermin dalam kebijakan perlindungan hukum yang diterapkan, tetapi juga dalam seluruh praktik bisnis yang mereka lakukan. Melalui kebijakan-kebijakan tersebut, perusahaan menegaskan bahwa mereka tidak hanya berorientasi pada aspek legalitas formal, tetapi juga pada prinsip-prinsip moral dan etika dalam menjalankan bisnis.

Dengan menjadikan transparansi sebagai pilar utama dalam hubungan bisnisnya, PT. Cipta Nugraha Sentosa mengutamakan komunikasi yang jelas dan terbuka dengan konsumen. Langkah-langkah preventif seperti tidak membebankan biaya tambahan sebelum surat-surat lengkap tersedia dan tanggung jawab atas biaya administratif

menunjukkan komitmen mereka untuk memberikan informasi yang jujur dan tepat waktu kepada konsumen.

Selain itu, fokus perusahaan pada integritas juga tercermin dalam keberpihakan mereka terhadap kepentingan konsumen. Dengan mengambil alih biaya notaris dan pajak terkait transaksi, PT. Cipta Nugraha Sentosa menunjukkan bahwa mereka siap bertanggung jawab atas kenyamanan finansial konsumen dan menjaga agar tidak ada beban tambahan yang tidak terduga.

Secara keseluruhan, pendekatan ini tidak hanya menciptakan iklim bisnis yang aman dan terpercaya bagi konsumen, tetapi juga memperkuat reputasi PT. Cipta Nugraha Sentosa sebagai perusahaan yang bertanggung jawab dan dapat dipercaya. Dengan memprioritaskan transparansi dan integritas dalam semua aspek operasionalnya, PT. Cipta Nugraha Sentosa tidak hanya menjaga kepentingan konsumen, tetapi juga membangun fondasi yang kokoh untuk pertumbuhan jangka panjang dan kesuksesan bisnisnya.

#### 5. Kekuatan Dasar untuk Hubungan Jangka Panjang

Kebijakan perlindungan hukum yang diterapkan oleh PT. Cipta Nugraha Sentosa tidak hanya memperkuat transaksi individual antara perusahaan dan konsumen, tetapi juga membentuk pondasi yang kokoh untuk hubungan bisnis jangka panjang yang saling menguntungkan. Dengan menjadikan transparansi, integritas, dan kepedulian terhadap kepentingan konsumen sebagai prinsip-prinsip utama dalam praktik

bisnisnya, perusahaan menghasilkan rasa kepercayaan yang mendalam di kalangan konsumennya.

Dalam dunia bisnis yang didasarkan pada kepercayaan, reputasi perusahaan memiliki peran yang sangat penting. Dengan menerapkan kebijakan yang pro-konsumen dan bertanggung jawab, PT. Cipta Nugraha Sentosa membangun citra positif yang kuat di pasar properti. Kepercayaan yang dibangun dari transaksi-transaksi yang adil dan transparan menjadi fondasi yang memungkinkan perusahaan untuk menjalin hubungan yang kuat dan berkelanjutan dengan konsumennya.

Selain memberikan kepastian kepada konsumen dalam transaksi jangka pendek, kebijakan perlindungan hukum yang diterapkan juga memberikan kontribusi positif terhadap pertumbuhan jangka panjang perusahaan. Dengan menciptakan hubungan yang didasarkan pada kepercayaan dan integritas, PT. Cipta Nugraha Sentosa tidak hanya memperoleh loyalitas konsumen, tetapi juga memperluas pangsa pasar dan meningkatkan daya saingnya di industri properti.

Dengan demikian, kebijakan perlindungan hukum yang diimplementasikan oleh PT. Cipta Nugraha Sentosa bukan hanya tentang melindungi konsumen dalam transaksi individu, tetapi juga tentang membangun fondasi yang kuat untuk pertumbuhan bisnis yang berkelanjutan dan hubungan yang saling menguntungkan antara perusahaan dan konsumennya.

Secara umum, kebijakan perlindungan hukum PT. Cipta Nugraha Sentosa mencerminkan bukan hanya kepatuhan terhadap ketentuan hukum, tetapi juga komitmen nyata terhadap kepentingan konsumen dan keberlanjutan hubungan bisnis yang sehat. Pendekatan ini sejalan dengan nilai-nilai etis yang tinggi, membangun fondasi kepercayaan, dan memperkuat posisi perusahaan sebagai pengembang properti yang dapat diandalkan.

Wawancara lebih lanjut dengan perwakilan PT. Cipta Nugraha Sentosa mengungkapkan adanya klausul-klausul dan ketentuan khusus dalam perjanjian kontrak konsumen, yang telah dirancang untuk melindungi hak dan kepentingan konsumen. Dalam penjelasannya, berikut adalah poin-poin penting yang termuat dalam klausul tersebut:

1. Tanggungan Kantor terhadap Kendala Pembangunan

Tanggung jawab kantor terhadap kendala pembangunan merupakan langkah proaktif yang diambil oleh PT. Cipta Nugraha Sentosa dalam menjaga kualitas dan kelancaran proyek pembangunan rumah. Dengan menetapkan klausul ini, perusahaan menunjukkan keseriusannya dalam memprioritaskan kepentingan konsumen dan menanggapi secara tanggap terhadap setiap tantangan yang mungkin timbul selama proses pembangunan.

Klausul ini juga mencerminkan komitmen perusahaan terhadap transparansi dan integritas. Dengan menyatakan secara tegas bahwa mereka siap menanggung kendala yang mungkin terjadi, PT. Cipta Nugraha Sentosa memberikan kepastian kepada konsumen bahwa mereka tidak akan

dibiarkan sendirian menghadapi masalah yang mungkin muncul selama pembangunan rumah mereka. Hal ini juga menciptakan rasa kepercayaan antara perusahaan dan konsumen, yang merupakan fondasi penting dalam hubungan bisnis jangka panjang.

Selain itu, klausul ini menegaskan bahwa PT. Cipta Nugraha Sentosa tidak hanya peduli terhadap penyelesaian pembangunan secara tepat waktu, tetapi juga bertanggung jawab atas kualitas dan keberlanjutan proyek. Dengan mengambil langkah-langkah proaktif untuk menangani kendala pembangunan, perusahaan menunjukkan komitmen mereka untuk memberikan hasil yang terbaik kepada konsumen dan menjaga reputasi mereka sebagai pengembang properti yang dapat dipercaya.

## 2. Denda atas Keterlambatan Progres Pekerjaan

Ketentuan mengenai denda atas keterlambatan progres pekerjaan menunjukkan bahwa PT. Cipta Nugraha Sentosa serius dalam memastikan kelancaran dan kepatuhan terhadap jadwal pembangunan yang telah disepakati. Dengan menetapkan sanksi berupa denda jika progres pekerjaan melebihi batas waktu yang telah ditentukan, perusahaan memberikan insentif kepada diri mereka sendiri untuk memastikan bahwa proyek berjalan sesuai rencana dan tepat waktu.

Klausul ini juga mencerminkan komitmen PT. Cipta Nugraha Sentosa terhadap kepuasan konsumen. Dengan mengakui bahwa keterlambatan dalam progres pekerjaan dapat menyebabkan ketidaknyamanan dan ketidakpastian bagi konsumen, perusahaan

menunjukkan kesiapan mereka untuk bertanggung jawab atas keterlambatan tersebut. Denda yang diberlakukan juga dapat dianggap sebagai kompensasi bagi konsumen atas ketidaknyamanan dan gangguan yang mungkin mereka alami akibat keterlambatan tersebut.

Selain itu, pentingnya konsultasi dengan konsumen sebelum penandatanganan kontrak menunjukkan pendekatan yang kolaboratif dan pro-konsumen yang diadopsi oleh PT. Cipta Nugraha Sentosa. Dengan melibatkan konsumen dalam pembahasan mengenai ketentuan denda, perusahaan memungkinkan adanya penyesuaian yang sesuai dengan kebutuhan dan keinginan konsumen. Hal ini menciptakan hubungan yang lebih baik antara perusahaan dan konsumen, serta menunjukkan kesediaan PT. Cipta Nugraha Sentosa untuk mendengarkan dan memperhatikan kepentingan konsumen dalam setiap tahap pembangunan.

### 3. Pembelajaran dari Pengalaman Perusahaan Lain

Pembelajaran dari pengalaman perusahaan lain merupakan salah satu strategi yang bijaksana dalam memperkuat kebijakan dan praktik bisnis. PT. Cipta Nugraha Sentosa menunjukkan kematangan dan kewaspadaan dengan mengambil langkah untuk terus memperbarui dan meningkatkan pendekatan mereka terhadap perlindungan konsumen, meskipun belum menghadapi masalah serius dalam hal ini. Melalui komunikasi aktif dengan developer lain, perusahaan dapat memperoleh wawasan berharga mengenai berbagai situasi yang mungkin terjadi di pasar properti.

Keterlibatan dalam pertukaran informasi tentang kendala yang dialami oleh perusahaan lain memungkinkan PT. Cipta Nugraha Sentosa untuk mengantisipasi potensi masalah dan merencanakan strategi penyelesaian yang efektif. Dengan mempelajari tindakan yang diambil oleh perusahaan lain dalam menghadapi masalah, PT. Cipta Nugraha Sentosa dapat mengevaluasi kebijakan dan praktik mereka sendiri, serta menyesuaikannya sesuai dengan kebutuhan dan perubahan dalam lingkungan bisnis.

Lebih jauh lagi, keterlibatan dalam pertukaran informasi dan pembelajaran dari pengalaman perusahaan lain juga mencerminkan semangat kolaborasi dan kerjasama di antara pelaku industri. Hal ini membantu memperkuat jaringan bisnis perusahaan dan membangun hubungan yang positif dengan pemangku kepentingan lainnya. Dengan demikian, pembelajaran dari pengalaman perusahaan lain bukan hanya merupakan langkah proaktif untuk meningkatkan perlindungan konsumen, tetapi juga merupakan strategi yang cerdas untuk memperkuat posisi PT. Cipta Nugraha Sentosa dalam industri properti.

#### 4. Responsif terhadap Perkembangan Hukum Terkini

Responsivitas terhadap perkembangan hukum terkini menegaskan komitmen PT. Cipta Nugraha Sentosa dalam memastikan bahwa kebijakan dan praktik bisnis mereka selalu sesuai dengan peraturan dan regulasi yang berlaku. Meskipun belum menghadapi tantangan hukum secara langsung,

perusahaan mengakui pentingnya tetap waspada terhadap perubahan dalam hukum dan regulasi yang mungkin mempengaruhi operasi mereka.

Dengan berpartisipasi dalam diskusi dan pertukaran informasi dengan developer lain, PT. Cipta Nugraha Sentosa menunjukkan bahwa mereka menghargai pentingnya pembelajaran lintas-sektor dan berbagi pengetahuan untuk meningkatkan praktik industri secara keseluruhan. Melalui interaksi ini, perusahaan dapat memperoleh wawasan tentang tren hukum baru, keputusan pengadilan, atau amendemen undang-undang yang dapat mempengaruhi cara mereka beroperasi.

Lebih jauh lagi, keterlibatan dalam diskusi tentang perkembangan hukum terkini juga mencerminkan komitmen perusahaan untuk memenuhi standar etika dan kepatuhan yang tinggi. Dengan memahami dan mengikuti perkembangan hukum, PT. Cipta Nugraha Sentosa dapat mengidentifikasi potensi risiko hukum dan mengambil langkah-langkah preventif untuk mengurangi kemungkinannya di masa depan.

Dengan demikian, responsivitas terhadap perkembangan hukum terkini bukan hanya merupakan tindakan proaktif untuk meningkatkan perlindungan bagi konsumen, tetapi juga merupakan strategi yang cerdas untuk memastikan keberlanjutan dan keberhasilan jangka panjang perusahaan dalam lingkungan bisnis yang berubah-ubah.

Pendekatan proaktif yang diambil oleh PT. Cipta Nugraha Sentosa dalam menghadapi perkembangan hukum tidak hanya menunjukkan kepatuhan mereka terhadap kebijakan perlindungan konsumen yang ada, tetapi juga

kesiapan mereka untuk beradaptasi dengan perubahan dan tantangan di lingkungan hukum. Dengan terus memantau dan mengevaluasi regulasi baru serta keputusan pengadilan yang relevan, perusahaan menunjukkan komitmennya untuk memastikan bahwa operasinya selalu sesuai dengan standar hukum yang tertinggi.

Sikap proaktif ini juga mencerminkan orientasi perusahaan untuk memberikan layanan yang lebih baik dan lebih aman bagi konsumennya. Dengan memperhatikan perkembangan hukum terkini, PT. Cipta Nugraha Sentosa dapat mengidentifikasi potensi risiko atau celah kepatuhan yang mungkin muncul, dan dengan demikian dapat mengambil tindakan preventif atau korektif yang diperlukan untuk mengurangi kemungkinan terjadinya masalah di masa depan.

Selain itu, dengan menunjukkan kesiapan untuk terlibat dalam diskusi dan pertukaran informasi dengan pihak-pihak terkait, PT. Cipta Nugraha Sentosa juga mengkomunikasikan komitmen mereka terhadap prinsip-prinsip transparansi dan kerjasama dalam industri properti. Melalui partisipasi aktif dalam pembahasan tentang perkembangan hukum, perusahaan tidak hanya memperkuat posisinya sebagai pengembang yang bertanggung jawab, tetapi juga memperkuat kepercayaan konsumen dan pemangku kepentingan lainnya terhadap merek mereka.

Dengan demikian, pendekatan proaktif PT. Cipta Nugraha Sentosa terhadap perkembangan hukum tidak hanya berdampak pada perlindungan

konsumen, tetapi juga merupakan strategi yang cerdas untuk memastikan keberlanjutan bisnis mereka dalam jangka panjang.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan penjelasan temuan hasil yang telah disajikan sebelumnya, maka kesimpulan yang dapat ditarik dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pelaksanaan perjanjian jual-beli rumah di PT. Cipta Nugraha Sentosa Kabupaten Klaten melibatkan beberapa tahap yang sistematis. Tahap awal melibatkan pembayaran booking fee dan DP oleh konsumen, dengan penekanan pada transparansi dalam mekanisme pembayaran. Konsumen diberi kesempatan untuk meninjau dan memberikan masukan pada draft perjanjian, yang kemudian dievaluasi oleh notaris. Kebijakan pembayaran DP maksimal 90% menunjukkan upaya perusahaan untuk menjaga keamanan konsumen selama proses pembangunan. Meskipun belum ada kasus yang memerlukan perlindungan hukum, perusahaan tetap transparan dalam mengatasi kendala-kendala yang mungkin muncul dan berkomunikasi secara aktif dengan konsumen.
2. Perlindungan hukum bagi konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah dengan PT. Cipta Nugraha Sentosa Kabupaten Klaten, perusahaan menunjukkan komitmen mendalam terhadap keamanan dan kepercayaan konsumen melalui berbagai kebijakan dan praktiknya. Pertama, kebijakan untuk tidak membebaskan sisa uang penjualan sebelum surat-surat lengkap dan balik nama atas nama konsumen memberikan transparansi tinggi dan

melindungi konsumen dari biaya tambahan sebelum proses administratif selesai. Kedua, tanggung jawab penuh atas biaya notaris dan pajak menunjukkan kepedulian perusahaan terhadap kesejahteraan finansial konsumen. Selanjutnya, klausul-klausul khusus dalam perjanjian kontrak memberikan lapisan perlindungan tambahan dan fleksibilitas bagi kedua belah pihak dalam menangani kendala yang mungkin muncul. Meskipun belum ada kasus yang memerlukan perlindungan hukum, perusahaan tetap proaktif dengan belajar dari pengalaman perusahaan lain dan responsif terhadap perkembangan hukum terkini. Secara keseluruhan, perlindungan hukum ini tidak hanya sekadar kepatuhan formal terhadap regulasi, tetapi menciptakan lingkungan yang memberdayakan, adil, dan memberikan kepastian hukum bagi konsumen. Perusahaan membuktikan bahwa konsumen adalah mitra dalam perjalanan kepemilikan properti, dengan hak-hak dan kepentingan yang dihormati dan dilindungi secara sungguh-sungguh.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian, maka saran yang diberikan oleh penulis yakni:

1. Bagi masyarakat umum sebagai konsumen, disarankan untuk meningkatkan pemahaman mereka mengenai hak dan kewajiban dalam transaksi properti melalui pendidikan konsumen dan keterlibatan aktif dalam proses transaksi. Pemanfaatan lembaga perlindungan konsumen juga menjadi kunci penting untuk mendapatkan saran dan bantuan dalam menghadapi masalah atau ketidakjelasan.

2. Bagi PT. Cipta Nugraha Sentosa, diharapkan untuk meningkatkan transparansi komunikasi dengan konsumen, baik terkait progres pembangunan maupun aspek administratif. Penyediaan informasi yang rinci mengenai kebijakan perlindungan hukum dapat membantu konsumen memahami lebih baik hak dan kewajiban mereka. Membangun mekanisme pengaduan internal yang efektif juga perlu dipertimbangkan untuk menanggapi keluhan konsumen dengan cepat dan adil.
3. Pemerintah daerah diharapkan untuk memastikan adanya regulasi yang ketat terhadap praktik bisnis pengembang properti di wilayahnya. Layanan konsultasi hukum dapat menjadi sarana yang bermanfaat bagi masyarakat yang akan melakukan transaksi properti. Selain itu, pemerintah daerah juga dapat terlibat aktif dalam pengembangan regulasi yang jelas dan efektif untuk melindungi hak-hak konsumen.
4. Pada tingkat pemerintah Indonesia, pemantapan kebijakan perlindungan konsumen di sektor properti perlu menjadi fokus utama. Membangun kerjasama dengan industri properti secara nasional untuk menciptakan forum kerjasama, seperti pertukaran informasi dan diskusi, juga dapat meningkatkan standar perlindungan konsumen di seluruh industri properti Indonesia. Dengan demikian, kolaborasi lintas sektor dapat memperkuat perlindungan konsumen dan meningkatkan integritas industri properti secara keseluruhan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al-Qur”an dan Hadist

- Abdurrahman Abdullah bin Al-Bassam, 2006, *Syarah Buluhgul Maram*, Jakarta, Pustaka Azzam
- Al-Hafizh Ibnu Hajar Al-Asqalani, 2018, *Bulughul Maram dan Penjelasannya*, Jakarta, Ummul Quran
- Enang Sudrajat, Syaitibi dan Abdul Aziz Sidiqi, 2013, *Al-qur”an dan Terjemahan*, Bogor, PT. Indah Kiat Pulp & Paper Tbk,

### B. Buku

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004
- Abdul Wahab Khallaf, 1993, *Kaedah-Kaedah Hukum Islam (Ilmu Ushul Fiqh)*, Terjemahan Noer Iskandar Al-Barsany dan Moh. Tolehah Mansoer, Jakarta, Rajawali Pers
- Abdurrahman Fatoni, 2011, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*, Jakarta, Rineka Cipta
- Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, 2015, *Hukum Perlindungan Konsumen, Cet. IX; Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada*
- Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, 2015, *Hukum Perlindungan Konsumen (Cet. IX; Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.)*
- Ahmadi Miru, 2011, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Jakarta, Raja Grafinda Persada
- Albi Anggito dan Johan Setiawan, S.pd, 2018, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Jawa Barat, CV Jejak
- Bambang Sunggono, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta,
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Chairun Pasribu, 2011, Suharawardi Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta
- Dadang Sukandar, 2011, *Membuat Surat Perjanjian*, Yogyakarta, Andi Offset

- H. M. Daud Ali, 1991, *Asas-Asas Hukum Islam*, Jakarta Rajawali Press
- Habib Adjie, 2017, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung, Refika Aditama
- Herlien Budiono, 2016, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Buku Kesatu*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- I Ketut Okta Setiawan, 2016, *Hukum Perikatan*, Jakarta, Sinar Grafika
- K.R. Soegijono, *Wawancara Sebagai Salah Satu Metode Pengumpulan Data*, Media Litbangkes, Jakarta, 1993
- Kansil, C, 2003, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka
- Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Research*, Alumni, Bandung, 1998
- Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya, 2010, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta, Raja Grafindo
- Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta, 1994, *Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi*, Bandung, PT. Remaja Rosda Karya
- M. Ali Hasan, 2003, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Jakarta, Raja Grafindo Persada
- Mardani, 2016, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta, Kencana.
- Moh. Rifā'i, 2010, *Fikih Islam Lengkap*, Semarang, PT. Toha Putera
- Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta; Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Grup, Jakarta, 2005
- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Rakyat Bagi Rakyat di Indonesia (sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara)*, Surabaya, PT. Bina Ilmu
- Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, (Gajah Mada University Press: Yogyakarta, 2011)
- R.Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Penerbit Intermasa
- Racmat Syafe'i, 2001, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia

- Rosmawati, 2018, *Pokok-Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Prenadamedia Group, Depok
- Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta
- Santiago, F, 2012, *Pengantar Hukum Bisnis*, Jakarta, Mitra Wacana Media
- Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Sayid Syabiq, 1990, *fiqih sunnah, alih Bahasa oleh Kamaluddin A. Marzuki, Terjemah Fiqih Sunnah*, Jilid III, Al Ma'arif, Bandung: Kalam Mulia
- Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Surakarta, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret
- Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Ui Press.
- Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermedia, 1990)
- Sudikno Mertokusumo, 1985, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta
- Sugiyono, *Metode Penelitian dan Pengembangan*, Alfabeta, Bandung, 2015
- Sugiyono. (2014) *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung : Alfabeta
- Suteki & Galang Taufani, 2018, *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori dan Praktik*, Depok: Rajawali Press.
- Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, 2016
- Widjaya, I. R, 2003, *Merancang Suatu Kontrak*, Jakarta, Kesaint Blanc
- Zulham, 2013, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Prenadamedia Group

### C. Jurnal

- Christian, S, 2023, November, *Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, Berdasarkan Kepmenpera Nomor 09/KPTS/M/1995 Tahun 1995, Retrieved Juni Sabtu, 2019, from Hukum Properti.Com: [93](https://www.hukumproperti.com/rangkuman-peraturan/pedoman-</a></i></p></div><div data-bbox=)*

*pengikatan-jual-beli-rumah-berdasarkan-kepmenpera-nomor-09kptsm1995-tahun-1995/*

Efa Rodiah Nur, "Riba dan Gharar: Suatu Tinjauan Hukum dan Etika Dalam Transaksi Bisnis Modern", Jurnal Al-Adalah, Vol XII, No. 3 (Juni 2015).

Haris Sudirman Lubis, *Tinjauan Yuridis Pemberantasan Narkotika Berdasarkan Program Rehabilitasi Bagi Korban Penyalahgunaan Narkotika di Kota Batam*, Skripsi, Universitas Internasional Batam, Batam, 2018, hlm.68

Haryani, Desy (2021) "Akibat Hukum Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dinyatakan Prematur Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 680 K/PDT/2017," *Indonesian Notary: Vol. 3, Article 16*.

Aan Handriani & Edy Mulyanto, 2021, Agustus, *Kepastian Hukum Terkait Pentingnya Melakukan Perjanjian Tertulis Dalam Bertransaksi*, Skripsi, Universitas Pamulang, Tangerang, 2021, hlm. 9

Novalia Arnita Simamora, Tan Kamello, Rosnidar Sembiring & Jelly Leviza, (2015), November, *Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pendahuluan (Voor Overeenkomst) Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SIMALUNGUN NO 37/PDT/PLW/2012/SIM)*, *USU Law Journal, Vol. 3(3), hal. 84-94*

Permadi, Iwan. "Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah bersertifikat ganda dengan cara itikad baik demi kepastian hukum." *Yustisia Jurnal Hukum* 5, no. 2 (2016): 448-467.

#### **D. Peraturan perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Undang-Undang No. 7 Tahun 2009 tentang Lembaga Penjamin Simpanan

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

Peraturan Pemerintah Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Pasal 5 ayat 1

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 23 tahun 2004 tentang penghapusan kekerasan dalam Rumah Tangga

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

#### **E. Website**

<https://itbox.id/blog/data-primer-adalah/>

<https://penelitianilmiah.com/jenis-wawancara/>

<https://www.gramedia.com/products/penelitian-diagnostik-dan-prognostik>

<https://www.pipohargiyanto.com/blog/developer-properti/>

[https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten\\_Klaten](https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Klaten)

Perlindungan Hukum: Pengertian, Unsur, dan Contohnya (hukumonline.com)

<https://perkim.id/pemangku-kepentingan/peran-pemerintah-dalam-pkp/>

<http://repository.unimal.ac.id/2136/1/Bab%20II.pdf,.>

<https://indokontraktor.com/index.php/business/pt-cipta-nugraha-sentosa>