

**KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN
BERSUBSIDI DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA**

SKRIPSI

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



Diajukan oleh :

UMI NURUL SALMA

30302000545

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2026**

**KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN
BERSUBSIDI DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA**



Diajukan oleh :

UMI NURUL SALMA

30302000545

Telah Disetujui oleh :

Dosen Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Denny Suwondo', is written over a horizontal line.

Dr. Denny Suwondo, S.H.,M.H

NIDN : 06-1710-6301

Tanggal,.....

**KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN
BERSUBSIDI DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA**

UMI NURUL SALMA

30302000545

Telah dipertahankan di depan tim penguji
Pada tanggal,
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus
Tim Penguji

Ketua



Prof. Dr. Hj. Widayati, S.H, M.H
NIDN. 0620066801

Anggota,

Anggota,



Dini Amalia Fitri, S.H, M.H
NIDN. 0607099001



Dr. Denny Suwondo, S.H.,M.H
NIDN. 0617106301

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum Unissula



Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H
NIDN. 062.0046.701

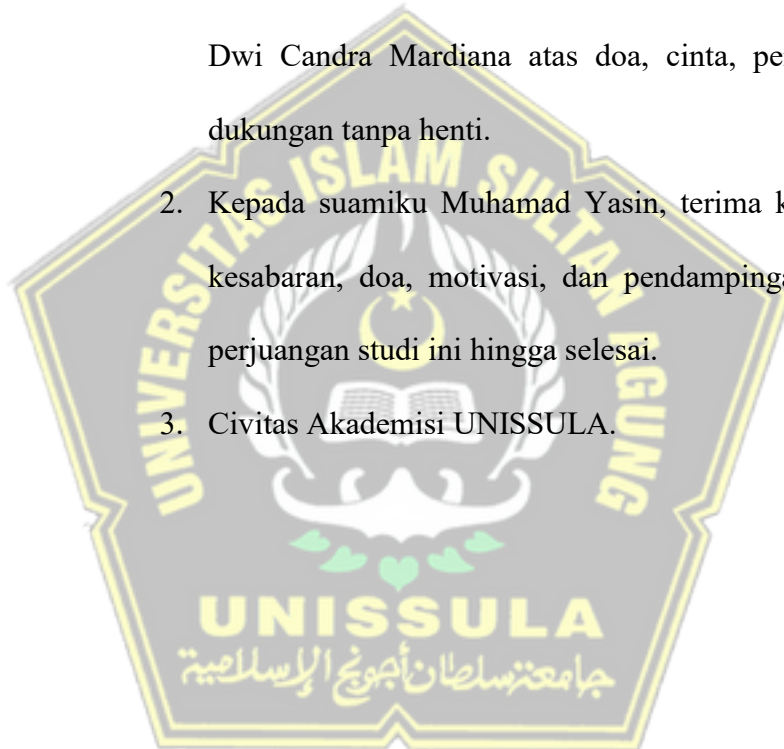
MOTO DAN PERSEMBAHAN

Moto :

“Pendidikan bertujuan membentuk manusia berakal, berakhlak mulia, dan berpengetahuan luas agar mampu mencapai kebahagiaan sejati dunia serta akhirat secara seimbang.” Abu Hamid Al-Ghazali

Skripsi ini penulis persembahkan :

1. Karya ini kupersembahkan kepada Ayah Sukardi dan Ibu Dwi Candra Mardiana atas doa, cinta, pengorbanan, dan dukungan tanpa henti.
2. Kepada suamiku Muhamad Yasin, terima kasih atas cinta, kesabaran, doa, motivasi, dan pendampingan setia selama perjuangan studi ini hingga selesai.
3. Civitas Akademisi UNISSULA.



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini ;

Nama : UMI NURUL SALMA

Nim 30302000545

Karya ilmiah skripsi berjudul;

Kepastian Hukum Perjanjian Jual Beli Perumahan Bersubsidi Dalam Perspektif Hukum Perdata

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Apabila saya terbukti melakukan sebuah tindakan plagiasi, maka saya siap mendapatkan sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 26 Feb 2026



UMI NURUL SALMA

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : UMI NURUL SALMA
NIM : 30302000545
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

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

Kepastian Hukum Perjanjian Jual Beli Perumahan Bersubsidi Dalam Perspektif Hukum Perdata

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, 26/2/2026
Yang menyatakan,



UMI NURUL SALMA

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullaahi Wabarakaatuh.

Alhamdulillahirabbil'alamin, Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena berkat rahmat, hidayah, dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul "Kepastian Hukum Perjanjian Jual Beli Perumahan Bersubsidi Dalam Perspektif Hukum Perdata". Shalawat serta salam tak lupa penulis sampaikan kepada junjungan Nabi besar Muhammad SAW yang dinantikan syafaatnya di yaumul akhir.

Skripsi ini disusun guna melengkapi tugas akhir penulis sebagai mahasiswa Fakultas Hukum dalam menyelesaikan Program Sarjana (S-1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang (UNISSULA) dan juga dalam rangka memperoleh gelar sarjana strata satu (S-1) Ilmu Hukum.

Penulis juga tidak lupa untuk mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang selalu mendukung untuk menyelesaikan tugas skripsi, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H selaku Ketua Umum Yayasan Badan Wakaf Sultan Agung (YBWSA).
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H, S.E. Akt., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Prof. Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Dr. Denny Suwondo S.H., M.H selaku Wakil Dekan II dan sekaligus dosen pembimbing penulis Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Dr. Muhammad Ngazis, S.H.,M.H prodi S.I Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Dr. Ida Musofiana, S.H.,M.H sekretaris prodi S.I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Dini Amalia Fitri, S.H.,M.H sekretaris prodi S.I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
9. Bapak dan Ibu dosen pengajar yang selalu memberikan ilmunya kepada penulis pada masa perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
10. Staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
11. Teman-teman angkatan 2023 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sahabat seperjuangan yang selalu memberi semangat, kebersamaan, dan kenangan berharga selama menempuh studi.

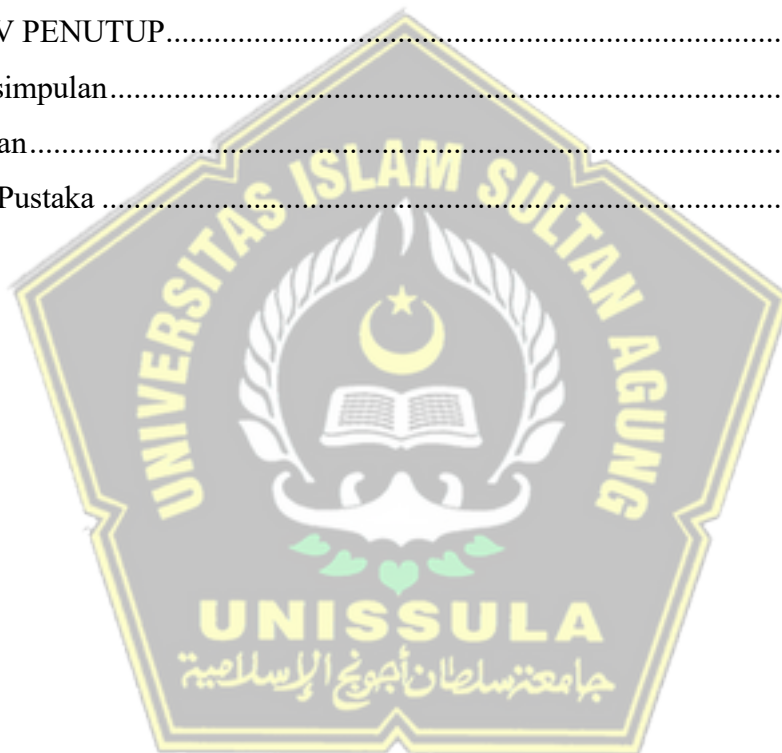
Akhir kata, dengan segala kerendahan hati, segala bentuk kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap semoga penelitian ini dapat bermanfaat tidak hanya kepada civitas akademik tetapi juga bermanfaat bagi pembaca.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Persetujuan	ii
Halaman Pengesahan.....	iii
Moto Dan Persembahan	iv
Pernyataan Keaslian	v
Pernyataan Persetujuan Publikasi.....	vi
Kata Pengantar.....	vii
Daftar Isi.....	ix
Abstrak	xi
<i>Abstract</i>	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Terminologi	12
F. Metode Penelitian.....	15
G. Sistematika Penulisan.....	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	21
A. Tinjauan Tentang Kepastian Hukum.....	21
a. Pengertian Kepastian Hukum	21
b. Tujuan Kepastian Hukum	25
B. Tinjauan Tentang Perjanjian	27
a. Pengertian Perjanjian	27
b. Syarat Sah Perjanjian	31
c. Asas-Asas Hukum Perjanjian.....	35
d. Obyek Perjanjian.....	39
e. Investasi Wanprestasi.....	41
f. Berakirnya Perjanjian.....	44
C. Tinjauan Tentang Jual Beli	49

D. Tinjauan Tentang Perumahan Bersubsidi	51
E. Tinjauan Tentang Perjanjian Jual Beli Dalam Perspektif Islam	54
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	58
A. Kepastian Hukum Perjanjian Jual Beli Perumahan Bersubsidi Dalam Perspektif Hukum Perdata.....	58
B. Upaya Hukum Yang Dapat Ditempuh Untuk Memberikan Perlindungan Hukum Dan Kepastian Hukum Bagi Pihak-Pihak Yang Terlibat Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Bersubsidi Dalam Perpektif Hukum Perdata.....	97
BAB IV PENUTUP.....	120
A. Kesimpulan.....	120
B. Saran.....	121
Daftar Pustaka	123



ABSTRAK

Sebagai negara hukum, Indonesia menjamin perlindungan warga negara melalui regulasi yang berkeadilan. Dalam sektor perumahan bersubsidi, kepastian hukum sangat krusial untuk melindungi masyarakat berpenghasilan rendah dari risiko wanprestasi pengembang, seperti pada kasus Perumahan Grand Mutiara Kedungrejo. Berdasarkan perspektif hukum perdata, khususnya Pasal 1320 dan 1338 KUHPperdata, perjanjian jual beli harus memberikan keseimbangan hak dan kewajiban guna mewujudkan keadilan dan supremasi hukum bagi konsumen. Tujuan penelitian untuk mengetahui kepastian hukum perjanjian jual beli perumahan bersubsidi dalam perspektif hukum perdata dan untuk mengetahui upaya hukum yang dapat ditempuh untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli perumahan bersubsidi dalam perpektof hukum perdata

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan kualitatif dan sifat deskriptif. Fokus utamanya adalah menganalisis kepastian hukum perjanjian perumahan bersubsidi melalui studi kepustakaan (*library research*). Sumber data meliputi bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan seperti KUHPperdata), sekunder (buku dan jurnal), serta tersier (kamus hukum). Seluruh data dikumpulkan secara sistematis untuk mengevaluasi penerapan norma hukum perdata terhadap hak dan kewajiban para pihak secara komprehensif.

Hasil penelitian ini bahwa kepastian hukum perjanjian jual beli perumahan bersubsidi dalam perspektif hukum perdata berlandaskan pada KUHPperdata, khususnya Pasal 1338 (asas kebebasan berkontrak yang dibatasi regulasi pemerintah) dan Pasal 1320 mengenai syarat sah perjanjian. Perlindungan hukum mencakup kesepakatan tanpa paksaan, kecakapan subjek hukum, kejelasan objek (spesifikasi teknis dan legalitas lahan), serta sebab yang halal. Hal ini krusial untuk menjamin hak masyarakat berpenghasilan rendah, mencegah wanprestasi pengembang, dan mewujudkan keadilan sosial melalui hunian layak yang berkekuatan hukum tetap dan upaya hukum yang dapat ditempuh untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli perumahan bersubsidi dalam perpektof hukum perdata terbagi dua. Perlindungan preventif dilakukan melalui penyusunan PPJB standar yang transparan, uji tuntas (*due diligence*) legalitas objek, dan keterlibatan notaris untuk menciptakan akta autentik berkekuatan pembuktian sempurna. Jika terjadi sengketa, perlindungan represif ditempuh melalui jalur non-litigasi (negosiasi, mediasi, atau BPSK) untuk solusi efisien. Jalur litigasi di pengadilan menjadi upaya terakhir melalui gugatan wanprestasi (Pasal 1243 KUHPperdata) atau perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPperdata) guna menjamin kepastian hukum dan pemulihan hak pihak yang dirugikan.

Kata Kunci; Hukum Perdata, Jual Beli, Kepastian Hukum, Perumahan Bersubsidi.

ABSTRACT

As a state based on the rule of law, Indonesia guarantees citizen protection through equitable regulations. In the subsidized housing sector, legal certainty is crucial to protect low-income communities from developer default risks, as seen in the Grand Mutiara Kedungrejo case. Based on a civil law perspective, especially Articles 1320 and 1338 of the Civil Code, sale and purchase agreements must provide a balance of rights and obligations to realize justice and legal supremacy for consumers. The research objective is to determine the legal certainty of subsidized housing sale and purchase agreements from a civil law perspective and to identify legal remedies that can be taken to provide legal protection and certainty for the parties involved in subsidized housing sale and purchase agreements within the civil law perspective.

This research uses a normative judicial method with a qualitative approach and descriptive nature. Its main focus is analyzing the legal certainty of subsidized housing agreements through library research. Data sources include primary legal materials (regulations such as the Civil Code), secondary (books and journals), and tertiary (legal dictionaries). All data were collected systematically to evaluate the application of civil law norms to the rights and obligations of the parties comprehensively.

The research results show that the legal certainty of subsidized housing sale and purchase agreements from a civil law perspective is based on the Civil Code, specifically Article 1338 (the principle of freedom of contract limited by government regulations) and Article 1320 regarding the valid requirements of an agreement. Legal protection includes non-coerced agreements, legal capacity, object clarity (technical specifications and land legality), and a lawful cause. This is crucial to guarantee low-income community rights, prevent developer defaults, and realize social justice through decent housing with permanent legal force. The legal remedies that can be pursued to provide legal protection and certainty for parties involved in subsidized housing sale and purchase agreements in a civil law perspective are divided into two. Preventive protection is carried out through drafting transparent standard PPJB, legal due diligence of the object, and notary involvement to create authentic deeds with perfect evidentiary force. If a dispute occurs, repressive protection is pursued through non-litigation channels (negotiation, mediation, or BPSK) for efficient solutions. Litigation in court is the final effort through default lawsuits (Article 1243 of the Civil Code) or tort lawsuits (Article 1365 of the Civil Code) to ensure legal certainty and recovery of the aggrieved party's rights.

Keywords: Civil Law, Sale and Purchase, Legal Certainty, Subsidized Housing.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia berdiri di atas dasar ideologi Pancasila yang menjadi pedoman utama dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Pancasila menjiwai seluruh aspek kehidupan, termasuk sistem hukum yang berlaku di Indonesia. Ketentuan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum.” Ketetapan ini menunjukkan bahwa seluruh tindakan warga negara maupun pemerintah harus berlandaskan hukum. Tidak ada individu atau kelompok yang memiliki kekebalan terhadap hukum, karena seluruh perbuatan harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ketaatan terhadap hukum merupakan wujud kesadaran kolektif dalam menciptakan kehidupan yang tertib dan berkeadilan¹. Setiap warga negara memiliki tanggung jawab untuk menaati norma hukum demi tercapainya kesejahteraan dan ketertiban sosial. Prinsip supremasi hukum mengandung makna bahwa hukum menjadi pedoman tertinggi dalam penyelenggaraan kehidupan berbangsa dan bernegara. Tujuan utama dari penerapan hukum adalah untuk mewujudkan cita-cita bangsa sebagaimana diamanatkan dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, yaitu melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia.

¹ Ahmad Ramli. *Hukum Perdata*. Prenada Media, Jakarta, 2010, Hlm. 55.

Kehadiran hukum di Indonesia bukan hanya sebagai alat kontrol sosial, melainkan juga sebagai sarana untuk mencapai keadilan dan kemaslahatan bersama. Penegakan hukum harus berjalan dengan jujur, transparan, dan tidak diskriminatif agar mampu menumbuhkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum nasional. Setiap tindakan hukum perlu mengedepankan nilai-nilai moral dan etika Pancasila, sehingga keadilan substantif dapat terwujud dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara.

Hakikat hukum bersifat abstrak karena tidak dapat dilihat atau disentuh secara fisik, namun eksistensinya dapat dirasakan melalui penerapannya dalam kehidupan sehari-hari. Hukum menjadi nyata ketika dijalankan secara konsisten oleh aparat penegak hukum dan dipatuhi oleh masyarakat. Dalam konteks ini, hukum berfungsi mengatur perilaku manusia agar tidak bertentangan dengan nilai-nilai keadilan dan ketertiban umum. Tanpa hukum, kehidupan sosial akan berada dalam kekacauan dan kehilangan arah moral².

Manusia sebagai makhluk sosial selalu berinteraksi dengan sesamanya untuk memenuhi berbagai kebutuhan hidup. Dalam proses interaksi tersebut muncul perbedaan kepentingan dan keinginan yang berpotensi menimbulkan konflik. Peran hukum menjadi penting untuk menengahi dan mengatur perbedaan itu agar tetap berada dalam koridor yang harmonis. Hukum berfungsi menjaga keseimbangan antara hak dan

² Rahman Hasanuddin. *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995. Hlm, 88

kewajiban setiap individu, sehingga tercipta tatanan masyarakat yang damai dan tertib.

Keseimbangan sosial yang tercipta melalui penerapan hukum merupakan bentuk konkret dari keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Hukum tidak hanya mengekang perilaku manusia, tetapi juga memberikan perlindungan dan kepastian bagi setiap warga negara. Keadilan yang bersumber dari hukum diharapkan mampu menumbuhkan rasa tanggung jawab dan kesadaran hukum dalam diri setiap individu.

Keberadaan hukum yang kuat dan berkeadilan akan menjadi pondasi kokoh bagi terciptanya masyarakat yang makmur, sejahtera, dan beradab³.

Pembangunan perumahan merupakan upaya strategis pemerintah untuk memenuhi kebutuhan hunian masyarakat. Perumahan bersubsidi hadir sebagai solusi bagi warga berpenghasilan rendah agar memperoleh rumah layak. Program ini melibatkan banyak pihak, termasuk pengembang, pembeli, dan lembaga keuangan. Hubungan antara pihak-pihak ini dikendalikan melalui perjanjian jual beli yang menjadi dasar hukum kontraktual. Pelaksanaan perjanjian sering menghadapi kendala, mulai dari keterlambatan pembangunan hingga ketidaksesuaian spesifikasi rumah. Ketidakjelasan kewajiban dan hak para pihak dapat memicu sengketa. Kepastian hukum menjadi aspek penting untuk memastikan perlindungan hak konsumen serta meminimalkan konflik dalam transaksi perumahan bersubsidi di Indonesia.

³ Soeroso. *Pengantar Ilmu Hukum*. Sinar Grafika, Jakarta, 2004. Hlm, 14

Perjanjian jual beli perumahan bersubsidi biasanya dituangkan dalam akta pengikatan jual beli atau PPJB yang bersifat sementara sebelum serah terima. PPJB mengikat pengembang dan pembeli untuk melaksanakan kewajiban masing-masing sesuai kesepakatan. Perjanjian ini harus mengacu pada hukum perdata agar sah secara hukum. Sering terjadi perbedaan interpretasi antara pihak pengembang dan pembeli terkait isi perjanjian. Ketidakjelasan klausul dapat menimbulkan sengketa⁴. Ketidakpastian hukum memengaruhi perlindungan konsumen, karena konsumen kerap berada dalam posisi lemah. Kajian tentang kepastian hukum dalam perjanjian jual beli rumah bersubsidi menjadi penting untuk mengurangi risiko konflik hukum di masa depan.

Kepastian hukum dalam perjanjian jual beli rumah bersubsidi memberikan perlindungan bagi pembeli sebagai konsumen. Banyak kasus menunjukkan pembeli dirugikan akibat pengembang tidak memenuhi kewajiban. Keterlambatan pembangunan, perubahan spesifikasi rumah, dan biaya tambahan yang tidak jelas menjadi masalah umum. Hukum perdata menyediakan instrumen perlindungan, namun penerapannya belum optimal. Konsumen sering kali tidak memahami isi perjanjian sehingga sulit menuntut haknya. Kepastian hukum menjadi dasar penyelesaian sengketa secara adil. Dengan adanya ketentuan yang jelas, pembeli memiliki kepastian hak, pengembang mengetahui kewajiban, dan

⁴ Wijayanti, P., Silviana, A., & Ananingsih, S. W. Akibat Hukum Jual Beli Tanah Dan Bangunan Secara Di Bawah Tangan Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor 416/Pdt/G/2015/PN.Smg). *Diponegoro Law Journal*, Vo 6, No (2), 2017, Hlm. 19

semua pihak dapat meminimalkan risiko perselisihan melalui mekanisme hukum yang sah⁵.

Hubungan hukum antara pengembang dan pembeli berdasar asas kebebasan berkontrak dalam hukum perdata. Asas ini memberi keleluasaan untuk menyusun perjanjian sesuai kehendak para pihak. Klausul perjanjian harus tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Dalam praktik perumahan bersubsidi, sering terjadi ketidakseimbangan posisi tawar antara pengembang dan pembeli. Hal ini membuat perjanjian baku menjadi memberatkan konsumen. Ketidakseimbangan tersebut menuntut perlindungan hukum agar kepentingan pembeli tetap terjaga. Studi terhadap perjanjian ini penting untuk mengetahui apakah hukum perdata mampu menjamin keseimbangan hak dan kewajiban para pihak.

Masalah yang muncul dalam perjanjian jual beli perumahan bersubsidi cukup kompleks. Pengembang kerap tidak memenuhi kewajiban sesuai isi perjanjian. Ketidaksesuaian pembangunan, keterlambatan serah terima, dan perubahan spesifikasi bangunan menjadi persoalan umum. Kondisi ini menunjukkan ketidakpastian hukum dalam perjanjian. Ketidakpastian hukum berdampak negatif pada konsumen yang dirugikan. Kajian terhadap kepastian hukum perjanjian bersubsidi menjadi relevan. Dengan kepastian hukum, setiap pihak mengetahui hak dan kewajiban serta sanksi bila terjadi wanprestasi. Sistem hukum perdata

⁵ Suwardi. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Kondotel Yang Terkena Dampak Pandemi Covid-19. *Pattimura Law Journal*, Vo 6 No (2), 2022, Hlm. 69

diharapkan mampu memberikan dasar hukum untuk penyelesaian sengketa yang adil bagi pengembang maupun konsumen.

Hukum perdata mengatur hubungan antara subjek hukum secara adil dalam perikatan⁶. Pengembang dan pembeli memiliki hak dan kewajiban yang seimbang. Dalam praktik, banyak pembeli tidak memahami isi perjanjian sehingga posisi mereka lemah. Kepastian hukum memberikan perlindungan agar hak pembeli tidak terabaikan. Perjanjian yang jelas mencegah sengketa di kemudian hari. Dengan kepastian hukum, pengembang bertanggung jawab melaksanakan kewajibannya, sementara pembeli mengetahui haknya. Hal ini menjadi penting karena tujuan hukum perdata adalah menjaga keadilan, keseimbangan, dan kepastian dalam setiap hubungan kontraktual antara pihak-pihak yang terikat dalam transaksi jual beli rumah bersubsidi.

Ketidakpastian hukum dalam perjanjian jual beli rumah bersubsidi menimbulkan risiko bagi konsumen. Banyak pembeli kesulitan menuntut hak akibat posisi lemah dalam perjanjian. Pengembang sering memanfaatkan klausul baku yang memberatkan konsumen. Kondisi ini mengurangi rasa aman dan kepercayaan masyarakat terhadap program perumahan bersubsidi. Studi kepastian hukum menjadi penting untuk mengetahui sejauh mana hak konsumen terlindungi. Perlindungan hukum yang efektif harus mampu menyeimbangkan hak dan kewajiban. Penelitian ini juga berperan sebagai evaluasi bagi pemerintah dan pengembang dalam

⁶ Subekti. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Alumni, Bandung, 1982. Hlm, 76

menyusun perjanjian yang adil serta memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat⁷.

Aspek keterlibatan pihak ketiga, seperti bank sebagai penyedia KPR, menambah kompleksitas perjanjian. Hubungan hukum tiga pihak ini memerlukan pengaturan jelas agar hak dan kewajiban masing-masing pihak terlindungi. Saat terjadi wanprestasi, pertanyaan mengenai pihak yang bertanggung jawab muncul. Kepastian hukum menjadi penting untuk menjawab siapa yang harus bertanggung jawab secara hukum. Dengan adanya peraturan perundang-undangan yang jelas, penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan adil. Analisis kepastian hukum dalam konteks perjanjian tiga pihak menjadi relevan untuk memastikan hak konsumen tetap terlindungi meskipun keterlibatan pihak ketiga menambah kompleksitas hubungan hukum.

Hukum perdata menjamin bahwa setiap perjanjian yang sah memiliki akibat hukum yang mengikat⁸. Hal ini berlaku untuk perjanjian jual beli perumahan bersubsidi. Setiap pihak yang membuat perjanjian secara sah terikat oleh isi perjanjian. Ketika terjadi pelanggaran, pihak yang dirugikan memiliki dasar hukum untuk menuntut ganti rugi. Prinsip ini menciptakan kepastian hukum dan menjamin perlindungan hak. Kewajiban pengembang untuk menyerahkan rumah sesuai perjanjian menjadi jelas. Kepastian hukum memungkinkan konsumen memperoleh perlindungan hukum bila terjadi wanprestasi. Sistem hukum perdata

⁷ Indratanto, Samudra Putra, Nurainun, & Kristoforus Laga Kleden. Asas Kepastian Hukum Dalam Implementasi Putusan Mahkamah Konstitusi Berbentuk Peraturan Lembaga Negara dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang. *Jurnal Ilmu Hukum*, Vo 16, No(1), 2020, hlm. 15

⁸ Sutarno. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*. Alfabeta, Bandung, 2003. Hlm,

memfasilitasi penyelesaian sengketa dengan keadilan dan transparansi bagi semua pihak yang terlibat.

Perjanjian jual beli rumah bersubsidi juga terkait kebijakan publik. Pemerintah mengawasi pelaksanaan program agar bantuan subsidi tepat sasaran. Pengawasan mencegah penyalahgunaan dan memastikan hak konsumen terlindungi. Hukum perdata bekerja seiring dengan kebijakan publik untuk memberikan kepastian hukum. Perlindungan konsumen menjadi fokus utama dalam transaksi ini. Studi tentang kepastian hukum membantu mengidentifikasi kelemahan perjanjian. Dengan analisis yang tepat, pengembang dan pemerintah dapat meningkatkan efektivitas program perumahan bersubsidi. Hal ini juga berkontribusi terhadap terciptanya tata kelola perumahan yang adil, transparan, dan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku⁹.

Kepastian hukum mencerminkan sistem hukum yang tertib dan berfungsi efektif. Perjanjian yang jelas memungkinkan penyelesaian sengketa berjalan lancar. Kepercayaan masyarakat terhadap hukum meningkat ketika kepastian hukum ditegakkan. Sebaliknya, ketidakpastian hukum memicu pelanggaran dan merugikan pihak yang lemah. Perjanjian jual beli rumah bersubsidi harus memuat hak, kewajiban, dan sanksi secara rinci. Analisis kepastian hukum menjadi relevan untuk menilai sejauh mana hukum perdata mampu melindungi konsumen. Perlindungan yang

⁹ Debby Shara, D. H., & Wahjunic, S. Hak Bank Sebagai Kreditur Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Apartemen Dengan Jaminan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen. *Acta Djurnal, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Vo 2, No (2), 2019, Hlm. 172

efektif meningkatkan kredibilitas pengembang dan pemerintah dalam menjalankan program perumahan bersubsidi.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur empat syarat sah nya perjanjian: kesepakatan para pihak, kecakapan membuat perikatan, hal tertentu, dan sebab yang halal. Perjanjian jual beli perumahan bersubsidi wajib memenuhi syarat ini agar sah. Ketidaklengkapan unsur dapat menimbulkan batalnya perjanjian dan sengketa. Syarat kesepakatan memastikan tidak ada pihak yang dirugikan. Kecakapan pihak menjamin kemampuan hukum dalam membuat perikatan. Hal tertentu mengacu pada objek yang jelas, yaitu rumah bersubsidi. Sebab yang halal menjamin perjanjian tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum. Kepastian hukum tercapai jika syarat ini terpenuhi.

Pasal 1338 KUH Perdata menegaskan bahwa perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Pengembang wajib memenuhi kewajiban sesuai perjanjian, pembeli berhak menerima rumah. Prinsip ini menegaskan bahwa isi perjanjian memiliki kekuatan mengikat secara hukum. Kepastian hukum tercermin saat perjanjian dijalankan sesuai ketentuan. Penerapan pasal ini menjamin perlindungan konsumen dari wanprestasi pengembang. Studi hukum menjadi penting untuk menilai efektivitas perlindungan. Kepastian hukum tidak hanya soal sah nya perjanjian, tetapi juga implementasi hak dan kewajiban yang timbul dari kontrak jual beli rumah bersubsidi.

Pasal 1239 KUH Perdata menyatakan debitur yang lalai memenuhi kewajiban dapat diminta ganti rugi. Pembeli rumah bersubsidi dapat menuntut pengembang jika terjadi wanprestasi. Ketentuan ini memberikan dasar hukum untuk menegakkan kepastian hukum. Perjanjian yang sah menjamin perlindungan hak konsumen dan mencegah kerugian. Hukum perdata menyeimbangkan hak dan kewajiban para pihak. Kepastian hukum memungkinkan penyelesaian sengketa berjalan adil. Analisis hukum terhadap pasal ini penting untuk memastikan pengembang bertanggung jawab dan hak pembeli terlindungi. Penerapan prinsip ini meningkatkan keadilan dalam transaksi jual beli perumahan bersubsidi.

Kepastian hukum perjanjian jual beli perumahan bersubsidi menjadi aspek penting dalam melindungi hak konsumen, terutama dalam kasus Perumahan Grand Mutiara Kedungrejo. Pengembang PT Anugrah Rizqy Al-Hisyam diduga melakukan wanprestasi karena sebagian rumah mangkrak meskipun konsumen telah membayar lunas, menciptakan ketidakpastian hukum. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) mengikat kedua pihak sesuai Pasal 1313 KUHPerdata, sementara wanprestasi diatur Pasal 1239 KUHPerdata. Pengembang wajib membangun sesuai spesifikasi teknis dan jadwal, sedangkan konsumen berhak memperoleh ganti rugi menurut undang-undang Perlindungan Konsumen Pasal 19 dan UU Perumahan Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 151, sehingga kepastian hukum dapat menegakkan keadilan dan mengurangi sengketa¹⁰”.

¹⁰ https://jatimtimes.com/baca/337696/20250521/070100/dugaan-persoalan-hukum-di-perumahan-grand-mutiara-kedungrejo-kementerian-pkp-wanprestasi-hingga-tindak-pidana#google_vignette, Diakses Tanggal 02 November 2025 Jam 15.30 WIB

Berdasarkan uraian diatas, maka peneliti dalam penelitian ini mengambil judul: ***“Kepastian Hukum Perjanjian Jual Beli Perumahan Bersubsidi Dalam Perspektif Hukum Perdata”***.

B. Rumusan Masalah

Permasalahan utama penelitian ini ditentukan dari latar belakang masalah agar lebih jelas dan tujuan penelitian tercapai, antara lain:

1. Bagaimana kepastian hukum perjanjian jual beli perumahan bersubsidi dalam perspektif hukum perdata?
2. Bagaimana upaya hukum yang dapat ditempuh untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli perumahan bersubsidi dalam perpektof hukum perdata?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan di atas, yang menjadi tujuan dari penulis ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kepastian hukum perjanjian jual beli perumahan bersubsidi dalam perspektif hukum perdata.
2. Untuk mengetahui upaya hukum yang dapat ditempuh untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli perumahan bersubsidi dalam perpektof hukum perdata.

D. Kegunaan Penelitian

Manfaat penelitian ini dapat dilihat dari dua sisi, yaitu secara teori dan secara praktik, sebagai berikut:

1. Secara Teoritis
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran di bidang hukum, khususnya hukum perdata, melalui analisis yuridis mengenai kepastian hukum perjanjian jual beli perumahan bersubsidi.
 - b. Memberikan gambaran yang jelas mengenai konsep dan teori hukum perdata terkait kepastian hukum dalam perjanjian jual beli perumahan bersubsidi, sehingga memperkuat landasan pemikiran akademis.
2. Secara Praktis
 - a. Penelitian ini dapat memberikan jawaban dan solusi atas permasalahan terkait kepastian hukum dalam perjanjian jual beli perumahan bersubsidi.
 - b. Memberikan bahan masukan dan sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang terkait, seperti pengembang, pembeli, dan lembaga hukum, dalam menyusun dan menegakkan perjanjian jual beli perumahan bersubsidi.
 - c. Membantu mengembangkan kemampuan penalaran kritis penulis dan penerapan ilmu hukum perdata yang telah diperoleh selama studi.

E. Terminologi

1. Kepastian hukum adalah prinsip fundamental yang menjamin aturan hukum jelas, konsisten, dan dapat diterapkan secara adil. Prinsip ini melindungi masyarakat dari penafsiran hukum sewenang-wenang serta

memberikan kepastian hak dan kewajiban. Dengan kepastian hukum, individu atau badan hukum mengetahui konsekuensi tindakannya sehingga tercipta rasa aman dan keadilan. Kepastian hukum tidak hanya berkaitan dengan aspek formal, tetapi juga substansial, yakni kesesuaian aturan dengan nilai moral dan keadilan sosial. Prinsip ini menjadi tolok ukur efektivitas penerapan peraturan perundang-undangan dan konsistensi putusan pengadilan¹¹.

2. Perjanjian adalah kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan hak dan kewajiban sah menurut hukum. Dalam hukum perdata, perjanjian merupakan sumber hubungan hukum utama dan tunduk pada asas kebebasan berkontrak selama tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum. Perjanjian bisa lisan atau tertulis, tetapi tertulis lebih mudah dibuktikan di pengadilan. Unsur pentingnya meliputi kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Perjanjian menjamin kepastian hukum serta mencegah perselisihan antara pihak-pihak yang terlibat¹².
3. Jual beli adalah perjanjian di mana penjual menyerahkan barang dan pembeli membayar harga yang disepakati. Transaksi ini diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan menjadi bentuk hubungan hukum umum dalam praktik ekonomi. Unsur utama jual beli meliputi kesepakatan para pihak, objek barang yang sah, dan harga yang jelas. Jual beli dapat dilakukan secara tunai atau kredit dengan itikad baik agar sah secara hukum. Kepastian hak dan kewajiban masing-masing

¹¹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat*, Alumni, Bandung, 1990, Hlm, 45.

¹² R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Rajawali Pers, Jakarta, 2004, Hlm, 32.

pihak dalam jual beli melindungi hubungan ekonomi serta mencegah sengketa hukum¹³.

4. Perumahan bersubsidi adalah program pemerintah yang menyediakan hunian layak dengan harga terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Tujuan utamanya adalah pemerataan akses perumahan dan peningkatan kesejahteraan sosial. Perumahan bersubsidi diatur melalui Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta peraturan pemerintah terkait. Harga yang disubsidi lebih rendah dari harga pasar dengan persyaratan tertentu bagi calon pembeli. Perjanjian jual beli perumahan bersubsidi memerlukan kepastian hukum agar hak dan kewajiban penjual maupun pembeli terlindungi¹⁴.
5. Hukum perdata mengatur hubungan hukum antara individu atau badan hukum secara privat, mencakup hak, kewajiban, dan tanggung jawab dalam perjanjian, harta, keluarga, dan warisan. Hukum perdata memberikan pedoman pemenuhan hak dan kewajiban serta penyelesaian sengketa melalui pengadilan atau cara damai. Sebagian besar hukum perdata di Indonesia diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang diwariskan dari hukum Belanda. Prinsip keadilan, kepastian hukum, dan itikad baik menjadi landasan penerapannya, sehingga setiap individu memperoleh perlindungan hukum yang adil dan setara¹⁵.

¹³ Ahmad Ramli, *Hukum Perdata: Jual Beli*, Prenada Media, Jakarta, 2010, Hlm, 55

¹⁴ Irianto, *Hukum Perumahan di Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2015, Hlm, 78.

¹⁵ Subekti & Tjitrosudibio, *Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2008, Hlm, 23.

F. Metode Penelitian

Penelitian hukum adalah kegiatan ilmiah yang menggunakan metode dan sistematika tertentu untuk mempelajari dan menganalisis gejala hukum. Penelitian ini dilakukan dengan pemeriksaan mendalam terhadap fakta hukum guna menemukan solusi atas masalah yang muncul. Keabsahan dan kebenaran penelitian bergantung pada metode yang tepat sesuai tujuan yang ingin dicapai. Metodologi memberikan pedoman tentang cara mempelajari, menganalisis, dan memahami fenomena hukum serta lingkungan yang terkait. Berdasarkan prinsip tersebut, penulis dalam penelitian ini menggunakan metode penulisan yang sesuai untuk menjamin ketelitian analisis dan keakuratan kesimpulan dari permasalahan hukum yang diteliti¹⁶.

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini, penulis menerapkan penelitian hukum kualitatif dengan memanfaatkan sumber data primer dan sekunder, yang mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan-bahan hukum tersebut dikumpulkan secara terstruktur, dianalisis secara mendalam, dan kemudian ditarik kesimpulan yang relevan dengan permasalahan yang menjadi fokus penelitian¹⁷.

2. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian hukum yuridis normatif, yang bertujuan menganalisis permasalahan secara sistematis berdasarkan asas-asas hukum. Penelitian ini dilakukan

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2008, Hlm, 43.

¹⁷ *Ibid*, Hlm, 52

dengan merujuk pada norma-norma yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan, sehingga setiap analisis yang dilakukan memiliki dasar hukum yang jelas. Pendekatan ini memungkinkan penulis untuk memahami, menilai, dan menyimpulkan permasalahan hukum secara mendalam, konsisten, serta sesuai prinsip-prinsip hukum yang berlaku dalam sistem hukum nasional¹⁸.

3. Sifat Penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian deskriptif, yang bertujuan untuk menguraikan masalah terkait kepastian hukum perjanjian jual beli perumahan bersubsidi dalam perspektif hukum perdata. Pendekatan ini digunakan untuk menjelaskan hak dan kewajiban para pihak, serta menilai penerapan norma hukum yang berlaku, sehingga permasalahan hukum dapat dipahami secara sistematis dan komprehensif sesuai prinsip-prinsip hukum perdata.

4. Jenis Dan Sumber Data

Data sekunder diperoleh dengan melakukan penelitian kepustakaan terhadap bahan penelitian yang digunakan meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah sumber hukum yang memiliki sifat autoritatif dan mengikat bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Dengan kata lain, bahan ini memiliki kekuatan hukum yang harus dipatuhi oleh para pihak. Contohnya mencakup

¹⁸ Soerjono Soekanto, Sri mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Press, Jakarta, 2010, Hlm, 12.

peraturan perundang-undangan serta keputusan pengadilan. Bahan hukum primer berperan sebagai dasar utama dalam menganalisis dan menyelesaikan masalah hukum karena sifatnya yang resmi dan diakui secara hukum. Beberapa contoh bahan hukum primer antara lain¹⁹:

1. Undang-Undang Dasar 1945 (UUD);
 2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
 3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 4. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
 5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
 6. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja
- b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan sumber yang berfungsi menjelaskan, menguraikan, atau menafsirkan bahan hukum primer. Sumber ini membantu peneliti memahami isi dan makna aturan hukum secara lebih mendalam. Contohnya meliputi buku-buku hukum, artikel atau jurnal hukum, serta laporan penelitian yang membahas peraturan perundang-undangan atau putusan pengadilan. Bahan sekunder tidak memiliki kekuatan mengikat secara langsung,

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010, Hlm, 181.

tetapi penting sebagai alat analisis dan rujukan untuk memperkuat argumentasi dalam penelitian hukum.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah sumber yang memberikan panduan atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer maupun sekunder. Sumber ini mempermudah peneliti dalam memahami istilah, konsep, atau konteks hukum tertentu. Contoh bahan tersier meliputi kamus bahasa, kamus istilah hukum, ensiklopedia, dan leksikon hukum. Meskipun tidak mengikat secara hukum, bahan tersier sangat berguna untuk memperjelas makna, istilah, dan terminologi dalam penelitian hukum, sehingga analisis menjadi lebih akurat dan sistematis²⁰.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan data sekunder yang mencakup bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder yang berkaitan dengan kepastian hukum perjanjian jual beli perumahan bersubsidi dalam perspektif hukum perdata. Metode yang digunakan adalah *library research* atau studi kepustakaan, yang dilakukan di perpustakaan maupun tempat lain yang menyediakan sumber bahan hukum yang dibutuhkan. Proses pengumpulan data mencakup beberapa tahap, yaitu penentuan sumber data sekunder yang relevan, identifikasi informasi yang diperlukan, inventarisasi data yang sesuai dengan rumusan

²⁰ Amirudin Ashshofa, *metode penelitian*, Rineka Cipta, Jakarta, 2013, Hlm, 32.

masalah, dan kajian mendalam terhadap bahan hukum tersebut. Tahapan ini bertujuan untuk menilai relevansi dan kesesuaian data dengan pokok permasalahan agar analisis penelitian dapat dilakukan secara sistematis dan akurat, sehingga menghasilkan kesimpulan yang tepat berdasarkan perspektif hukum perdata²¹.

G. Sistematika Penulisan

Dalam penelitian ini, agar pembahasan hukum dapat disajikan secara komprehensif, penulis membagi tulisan menjadi empat bab. Setiap bab kemudian diuraikan lebih lanjut ke dalam sub-sub bab yang disesuaikan dengan lingkup dan kedalaman materinya. Pembagian ini bertujuan untuk mempermudah pemahaman pembaca terhadap materi yang dibahas dan menjaga alur penulisan tetap sistematis. Sistematika penulisan penelitian ini dijabarkan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Terdiri dari : Tinjauan Tentang Kepastian Hukum, Tinjauan Tentang perjanjian, Tinjauan Tentang jual beli, Tinjauan Tentang perumahan bersubsidi, Tinjauan Tentang hukum

²¹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, Hlm, 225.

perdata, Tinjauan Tentang perjanjian jual beli perumahan bersubsidi dalam perspektif Islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjawab kepastian hukum perjanjian jual beli perumahan bersubsidi dalam perspektif hukum perdata dan upaya hukum yang dapat ditempuh untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli perumahan bersubsidi dalam perpektof hukum perdata.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini berisikan Kesimpulan dan Saran.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Kepastian Hukum

a. Pengertian Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum menuntut adanya kejelasan aturan bagi setiap subjek hukum agar mereka mampu menyalurkan perilaku dengan regulasi yang berlaku secara konsisten. Prinsip ini berfungsi sebagai instrumen pencegahan terhadap tindakan sewenang-wenang dari pemegang kekuasaan dalam menjalankan fungsi pemerintahan sehari-hari. Eksistensi asas tersebut dapat ditemukan secara universal, baik dalam tradisi sistem hukum sipil maupun sistem hukum umum di berbagai belahan dunia. Saat ini, kepastian hukum telah diakui secara luas sebagai salah satu pilar fundamental dalam memperkokoh konsep negara hukum atau *rule of law*²².

Utrecht mengemukakan bahwa terdapat dua dimensi utama yang terkandung di dalam pengertian kepastian hukum bagi masyarakat secara luas. Dimensi pertama berkaitan dengan ketersediaan aturan yang bersifat umum yang memungkinkan setiap individu memahami batasan mengenai perbuatan yang diperbolehkan maupun dilarang. Dimensi kedua mencakup aspek keamanan hukum bagi warga negara dari potensi penyalahgunaan kekuasaan oleh aparat pemerintah melalui batas-batas yang jelas.

²² Mark Fenwick dan Stefan Wrzka (ed.), *The Shifting Meaning of Legal Certainty*, Springer, Singapore, 2016, Hlm. 6.

Adanya regulasi yang bersifat umum memberikan gambaran yang transparan mengenai beban atau tindakan yang mungkin dijatuhkan oleh negara terhadap penduduknya²³.

Stabilitas hukum menjadi poin penting lainnya dalam pemikiran Radbruch karena hukum positif idealnya tidak boleh diubah secara mendadak atau terlalu sering. Pandangan ini didasarkan pada keyakinan bahwa kepastian hukum merupakan produk langsung dari legislasi yang memberikan perlindungan terhadap kepentingan individu secara terukur. Hukum positif memiliki peran vital dalam mengatur interaksi antar-manusia dalam struktur sosial dan wajib dipatuhi oleh seluruh elemen masyarakat tanpa pengecualian. Meskipun terkadang hukum positif dianggap kurang memenuhi rasa keadilan, kepastian terhadap status dan ketetapan hukum tetap menjadi prioritas utama²⁴.

Substansi hukum yang selaras dengan kebutuhan nyata di tengah masyarakat merupakan kunci utama tercapainya kepastian hukum menurut pandangan Jan M. Otto. Hukum yang ideal seharusnya lahir dari rahim budaya lokal sehingga mencerminkan identitas serta aspirasi dari warga yang terikat oleh aturan tersebut. Konsep kepastian hukum yang sebenarnya atau sering disebut *realistic legal certainty* menuntut adanya harmoni yang kuat antara negara dengan rakyatnya. Orientasi yang sama dalam memahami

²³ James R. Maxeiner, Some Realism about Legal Certainty in Globalization of the Rule of Law, *Houston Journal of International Law* 31, no. 1, 2008, Hlm. 36.

²⁴ Erik Claes, Wouter Devroe, dan Bert Keirsblick, *Facing the Limits of the Law*, Springer, Singapore, 2009, Hlm. 92

sistem hukum nasional akan menciptakan stabilitas yang berdampak pada ketertiban umum dan kesejahteraan kolektif bangsa²⁵.

Sudikno Mertokusumo memberikan perspektif bahwa kepastian hukum berfungsi sebagai jaminan agar setiap proses hukum dapat berjalan sesuai dengan koridor yang semestinya. Individu yang memiliki hak secara legal merupakan pihak yang telah memperoleh kekuatan hukum melalui putusan pengadilan yang bersifat tetap dan mengikat. Kepastian hukum memastikan bahwa hak-hak subjektif seseorang dilindungi oleh negara melalui mekanisme perundang-undangan yang transparan dan dapat diprediksi oleh siapa pun. Meskipun memiliki kaitan yang sangat erat, kepastian hukum dan keadilan tetap dipandang sebagai dua entitas yang memiliki karakteristik berbeda²⁶.

Pelaksanaan hukum yang patuh pada redaksi tekstual memungkinkan warga negara untuk memprediksi konsekuensi dari setiap tindakan hukum yang mereka lakukan. Masyarakat memerlukan bukti nyata bahwa aturan yang tercantum dalam lembaran negara benar-benar diimplementasikan secara konsisten oleh seluruh pemangku kepentingan. Pemahaman terhadap nilai-nilai kepastian hukum memerlukan perhatian khusus terhadap relasi antara instrumen hukum positif dengan peran negara dalam proses aktualisasinya. Negara bertindak sebagai motor penggerak utama

²⁵ Zainal Asikin, *Mengenal Filsafat Hukum*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2014, Hlm. 46

²⁶ Widodo Dwi Putro, *Filsafat Hukum: Pergulatan Filsafat Barat, Filsafat Timur, Filsafat Islam, Pemikiran Hukum Indonesia Hingga Metajuridika di Metaverse*, Edisi Ke-2, Kencana, Jakarta, 2024, Hlm. 180.

dalam memastikan bahwa setiap norma hukum dapat berfungsi efektif sebagai alat kontrol sosial yang berwibawa²⁷.

Hirarki peraturan perundang-undangan harus disusun dengan sangat jelas karena menyangkut validitas dan daya ikat dari sebuah produk hukum yang dihasilkan. Kejelasan tingkatan hukum memberikan panduan mengenai lembaga mana yang memiliki kewenangan konstitusional untuk membentuk atau mengubah suatu regulasi tertentu dalam negara. Konsistensi antar-norma juga menjadi aspek vital agar tidak terjadi pertentangan antara peraturan yang satu dengan peraturan lainnya dalam subjek yang sama. Sinkronisasi hukum secara vertikal dan horizontal sangat diperlukan untuk membangun sistem perundang-undangan yang terintegrasi dan tidak kontradiktif²⁸.

Kepastian hukum senantiasa menghendaki adanya upaya serius dalam penyusunan aturan oleh pihak-pihak yang memiliki kewibawaan serta otoritas resmi di pemerintahan. Aturan yang dibentuk harus memiliki aspek yuridis yang kuat agar mampu menjamin fungsi hukum sebagai pedoman perilaku yang wajib ditaati. Ketaatan warga negara terhadap hukum sangat bergantung pada sejauh mana negara mampu memberikan kepastian bahwa keadilan dapat diwujudkan melalui prosedur yang benar. Melalui kepastian hukum, stabilitas nasional dapat terjaga karena setiap

²⁷ Edwin Buitelaar dan Niels Sorel, *Between the Rule of Law and the Quest for Control: Legal Certainty in the Dutch Planning System*, Land Use policy 27, no. 3, 2010, Hlm. 983

²⁸ Heather Leawoods, *Gustav Radbruch: An Extraordinary Legal Philosopher*, Wash. UJL & Pol'y 2, 2000, Hlm. 489

dinamika sosial telah memiliki landasan hukum yang pasti dan dapat dipertanggungjawabkan.

b. Tujuan Kepastian Hukum

Konsep kepastian hukum menempati posisi sentral sebagai salah satu fondasi utama dalam sistem peradilan guna mencapai keadilan yang substantif bagi seluruh masyarakat. Implementasi prinsip ini bukan sekadar formalitas, melainkan sebuah instrumen krusial untuk memastikan bahwa setiap regulasi dijalankan secara konsisten tanpa pengecualian. Negara yang menjunjung tinggi supremasi hukum akan menempatkan kepastian sebagai pilar untuk menjaga keteraturan sosial dan memberikan perlindungan bagi setiap warga negara. Melalui mekanisme ini, tujuan hukum tidak hanya berhenti pada teks tertulis, tetapi juga pada realita penegakan yang konkret²⁹.

Prinsip persamaan di hadapan hukum tanpa adanya diskriminasi hanya dapat diwujudkan apabila terdapat jaminan kepastian yang kuat dalam setiap proses peradilan. Tanpa kepastian, kesetaraan di muka hukum hanyalah menjadi slogan semata yang sulit untuk diimplementasikan secara nyata dalam praktik kenegaraan. Kepastian berfungsi sebagai pelindung bagi kaum rentan agar tidak diperlakukan secara berbeda oleh mereka yang memiliki kekuasaan atau pengaruh lebih besar. Dengan demikian, keadilan

²⁹ Sudikno Mertokusumo, *Metode Penemuan Hukum*, UI Pres, Yogyakarta, 2006, Hlm. 28

sosial dapat tercapai jika hukum memberikan perlindungan yang setara bagi setiap jiwa tanpa memandang perbedaan apa pun³⁰.

Jaminan kepastian hukum memberikan ruang bagi seseorang untuk menjalankan perilaku yang selaras dengan ketentuan perundang-undangan yang sedang berlaku di wilayah tersebut. Seseorang akan memiliki pedoman yang jelas mengenai apa yang diperbolehkan dan apa yang dilarang oleh otoritas negara melalui produk hukumnya. Sebaliknya, kepastian juga memberikan batasan yang tegas agar individu tidak melampaui hak orang lain demi kepentingan pribadinya sendiri. Kepatuhan terhadap hukum tumbuh secara organik ketika masyarakat merasa bahwa aturan yang ada bersifat konsisten dan tidak berubah-ubah secara mendadak³¹.

Individu tidak akan memiliki standar perilaku atau ketentuan baku yang dapat dijadikan pegangan hidup tanpa adanya kepastian hukum yang bersifat mengikat. Ketiadaan standar ini dapat memicu kekacauan atau anarki karena setiap orang akan bertindak berdasarkan penafsiran pribadinya terhadap kebenaran dan keadilan. Ketidakpastian dalam sistem regulasi seringkali menjadi celah bagi terjadinya penyalahgunaan wewenang oleh oknum yang mencari keuntungan di tengah kebingungan publik. Oleh karena itu, adanya peraturan yang tetap dan pasti merupakan prasyarat mutlak bagi terciptanya ketertiban yang berkelanjutan di lingkungan sosial.

³⁰ Baritim Parjuangan Sinaga, *Filsafat Hukum Mengajarkan Kepastian Hukum*, OSF Preprints, 2024, Hlm. 20

³¹ *Ibid.*, Hlm, 21

Pandangan Gustav Radbruch menekankan secara eksplisit bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan fundamental yang harus dicapai oleh sistem hukum mana pun. Pemikiran ini sejalan dengan kebutuhan manusia akan keteraturan dan perlindungan terhadap hak-hak dasarnya dari potensi kesewenang-wenangan pihak lain. Hukum harus mampu berdiri sebagai penengah yang memberikan jawaban pasti atas setiap sengketa yang muncul di tengah kompleksitas interaksi manusia. Pencapaian tujuan ini memerlukan kerja sama yang harmonis antara pembuat kebijakan, aparat penegak hukum, serta kesadaran hukum dari seluruh lapisan masyarakat³².

B. Tinjauan Pustaka Tentang Perjanjian

a. Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan bentuk perbuatan hukum yang lahir dari adanya konsensus atau kesepakatan antara dua pihak maupun lebih dalam kehidupan bermasyarakat. Esensi dari hubungan ini terletak pada hak satu pihak untuk menuntut sebuah prestasi tertentu, sementara pihak lainnya memiliki kewajiban mutlak untuk memenuhinya. Interaksi timbal balik tersebut menjadi fondasi utama dalam membangun relasi hukum yang sehat dan teratur di berbagai sektor kehidupan. Tanpa adanya kejelasan mengenai hak dan kewajiban, sebuah kesepakatan tidak akan memiliki kekuatan mengikat yang cukup kuat bagi para pelakunya.

³² Jan Michiel Otto, *Real Legal Certainty in Developing Countries dalam Kajian Socio-Legal*, Pustaka Larasan, Jakarta, 2012, Hlm. 17.

Subekti memberikan pandangan bahwa perjanjian merupakan pilar paling mendasar dari sebuah perikatan yang membentuk hubungan hukum di bidang harta kekayaan. Fokus utama dalam konsep ini adalah keterikatan nilai-nilai ekonomis yang muncul akibat adanya janji yang dibuat oleh para pihak yang terlibat secara sadar. Hubungan hukum tersebut harus didasarkan pada itikad baik agar distribusi kekayaan atau pemenuhan prestasi dapat berjalan sesuai dengan tujuan awal kontrak tersebut. Pengaturan mengenai harta kekayaan ini menjadi sangat krusial agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan secara finansial³³.

Sistem hukum perdata di Indonesia mengatur secara menyeluruh segala bentuk kesepakatan melalui Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjadi rujukan utama bagi praktisi hukum. Pasal 1313 KUHPerdata secara eksplisit mendefinisikan kontrak sebagai suatu tindakan hukum di mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain secara formal. Penjelasan dalam pasal tersebut memberikan kepastian bagi masyarakat mengenai batas-batas perbuatan hukum yang dapat menimbulkan konsekuensi tertentu bagi pelakunya. Regulasi ini bertujuan untuk menciptakan ketertiban hukum serta memberikan perlindungan maksimal bagi setiap individu yang melakukan transaksi atau janji³⁴. Elemen konsensus menjadi inti paling vital dalam setiap pembentukan perjanjian agar memiliki kekuatan hukum yang sah dan

³³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2014, Hlm. 1.

³⁴ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1999, Hlm. 45.

diakui oleh negara. Kesepakatan tersebut wajib dicapai secara sukarela tanpa adanya unsur paksaan, kekhilafan, maupun penipuan dari salah satu pihak yang sedang bernegosiasi. Kehendak yang bebas dan sadar dari para subjek hukum akan menjamin bahwa kontrak yang dibuat terhindar dari cacat kehendak yang berisiko membatalkan perjanjian. Perlindungan terhadap otonomi kehendak individu merupakan prinsip universal yang dijunjung tinggi dalam hukum perdata modern guna menjamin keadilan bagi semua pihak.

Fungsi perjanjian melampaui sekadar alat pengatur hubungan pribadi atau kepentingan bisnis berskala kecil di tengah masyarakat yang terus berkembang dinamis. Perjanjian bertindak sebagai instrumen stabilitas ekonomi nasional, terutama ketika melibatkan transaksi-transaksi yang bersifat sangat kompleks dan memiliki risiko tinggi bagi pelakunya. Ketidakjelasan dalam merumuskan butir-butir kesepakatan dapat berakibat fatal bagi keberlangsungan usaha serta kenyamanan para pihak yang telah menanamkan modalnya. Oleh karena itu, kecermatan dalam menyusun naskah perjanjian menjadi kunci utama dalam menjaga keberlanjutan ekonomi dari tingkat mikro hingga makro³⁵.

Transaksi jual beli saham merupakan salah satu contoh nyata di mana kekuatan sebuah kontrak sangat diuji dalam menghadapi berbagai tantangan teknis. Ambiguitas atau ketidakjelasan dalam klausul kesepakatan saham sering kali memicu sengketa hukum yang

³⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan Dalam KUHPerdata Buku Ketiga: Yurisprudensi, Doktrin, dan Penjelasan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, Hlm. 72.

berkepanjangan dan melelahkan bagi perusahaan maupun investor. Konflik yang muncul akibat cacat dalam perancangan perjanjian dapat merugikan reputasi bisnis serta mengganggu stabilitas internal organisasi secara signifikan. Di sinilah peran ahli hukum menjadi sangat penting untuk memastikan setiap poin kesepakatan telah mencakup semua kemungkinan risiko yang mungkin timbul.

Perselisihan hukum dalam praktik keseharian sering kali bersumber dari rancangan perjanjian yang kurang hati-hati dan mengabaikan detail-detail kecil yang krusial. Konteks pasar modal yang sangat dinamis menuntut adanya draf kontrak yang mampu mengakomodasi segala bentuk perubahan mendadak di lapangan peradilan. Para pihak harus memiliki visi jangka panjang dalam melihat potensi masalah yang mungkin muncul selama masa berlakunya keterikatan hukum tersebut. Rancangan yang lemah hanya akan menjadi beban hukum di masa depan yang sulit untuk diselesaikan tanpa melalui jalur litigasi³⁶.

Faktor eksternal seperti fluktuasi ekonomi global atau perubahan regulasi pemerintah sering kali memengaruhi kemampuan seseorang dalam memenuhi prestasi yang dijanjikan. Dinamika pasar yang tidak menentu dapat mengubah kemampuan finansial atau kondisi operasional para pihak sehingga pelaksanaan janji menjadi terhambat secara teknis. Hukum harus mampu memberikan solusi atas kendala-kendala luar biasa ini melalui mekanisme yang adil dan

³⁶ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 1999, Hlm. 120.

tetap berpegang pada prinsip kepastian. Pengawasan terhadap pelaksanaan prestasi menjadi bagian tak terpisahkan dari manajemen risiko dalam setiap hubungan hukum perdata yang berlangsung lama.

b. Syarat Sah Perjanjian

Ketentuan mengenai validitas suatu kontrak di Indonesia secara eksplisit diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menetapkan empat pilar utama. Pilar pertama adalah adanya kesepakatan bebas antara para pihak yang melakukan perikatan tanpa adanya gangguan terhadap kehendak masing-masing subjek hukum. Konsensus yang murni merupakan fondasi utama agar sebuah kontrak memiliki kekuatan moral dan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan di kemudian hari. Tanpa adanya titik temu kehendak yang jujur, sebuah hubungan hukum hanya akan menjadi cangkang kosong yang rapuh secara yuridis³⁷.

Keabsahan sebuah kesepakatan sangat bergantung pada ketiadaan unsur paksaan, penipuan, maupun kekhilafan sebagaimana yang telah dipertegas dalam Pasal 1321 hingga Pasal 1328 KUHPerdata. Munculnya cacat kehendak dalam proses negosiasi berpotensi besar membuat sebuah perjanjian menjadi rentan terhadap tuntutan pembatalan oleh pihak yang merasa dirugikan. Hal ini tentu saja akan mengganggu stabilitas serta integritas dalam berbagai transaksi bisnis yang mengandalkan kepercayaan sebagai modal utamanya. Perlindungan terhadap kebebasan berkehendak menjadi

³⁷ P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2015, Hlm. 285.

jaminan bahwa tidak ada individu yang terjebak dalam komitmen yang tidak diinginkannya secara sadar.

Kecakapan hukum bagi para pihak yang terlibat menjadi syarat kedua yang harus dipenuhi agar sebuah kontrak dapat dianggap mengikat secara sempurna. Setiap individu yang menandatangani naskah perjanjian wajib memenuhi kriteria dewasa, memiliki kesehatan akal yang stabil, serta tidak berada di bawah larangan undang-undang. Pasal 1330 KUHPerdara memberikan batasan yang jelas mengenai siapa saja yang dianggap tidak cakap dalam melakukan tindakan hukum secara mandiri. Ketentuan ini berfungsi sebagai tameng pelindung bagi pihak-pihak yang dikategorikan rentan agar tidak dimanfaatkan oleh pihak lain yang memiliki posisi tawar lebih tinggi³⁸.

Persoalan mengenai ketidakcakapan sering kali muncul menjadi isu hukum yang serius dalam kasus-kasus yang melibatkan investor pemula pada transaksi instrumen keuangan. Ketidaktahuan atau keterbatasan kapasitas hukum dapat menyebabkan kerugian besar bagi individu yang belum memahami sepenuhnya risiko dari sebuah perikatan yang mereka masuki. Pengadilan biasanya akan memberikan perhatian khusus pada status personal para pihak untuk menentukan apakah syarat kecakapan telah terpenuhi secara formil. Oleh sebab itu, verifikasi identitas dan status hukum menjadi langkah

³⁸ Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, Hlm. 40.

preventif yang sangat krusial sebelum memulai sebuah kerja sama bisnis yang formal.

Objek tertentu merupakan syarat ketiga yang mengharuskan setiap isi perjanjian memiliki kejelasan, dapat ditentukan jenisnya, serta diperbolehkan untuk diperdagangkan secara legal. Ketidakpastian mengenai apa yang diperjanjikan sering kali memicu interpretasi yang saling bertentangan di antara para pihak yang bersengketa di masa depan. Masalah ini menjadi lebih kompleks ketika objek yang diperdagangkan berupa aset tak berwujud seperti kepemilikan saham dalam sebuah entitas perusahaan tertentu. Penjabaran yang mendetail mengenai spesifikasi objek dalam kontrak sangat diperlukan guna meminimalisir ruang bagi timbulnya perdebatan hukum yang tidak produktif³⁹.

Prinsip mengenai sebab yang halal menjadi syarat objektif terakhir yang menekankan bahwa tujuan sebuah kontrak tidak boleh bertentangan dengan norma-norma yang ada. Setiap perikatan dilarang keras melanggar koridor hukum positif, nilai kesusilaan, maupun prinsip ketertiban umum yang dijunjung tinggi oleh negara Indonesia. Pasal 1337 KUHPdata menjadi instrumen penyaring agar tidak ada kesepakatan privat yang justru merusak tatanan sosial atau melanggar regulasi publik. Jika tujuan dari sebuah perjanjian ditemukan mengandung unsur ilegal, maka negara tidak akan

³⁹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, Hlm. 68.

memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak yang muncul darinya⁴⁰.

Pelanggaran terhadap syarat subjektif yang mencakup kesepakatan dan kecakapan akan memberikan hak bagi pihak terkait untuk menuntut agar perjanjian tersebut dibatalkan. Dalam terminologi hukum, kondisi ini dikenal dengan istilah *vernietigbaar*, di mana kontrak tetap dianggap ada selama belum dibatalkan oleh hakim pengadilan. Sebaliknya, pelanggaran terhadap syarat objektif mengenai objek dan sebab yang halal akan mengakibatkan sebuah perjanjian menjadi batal demi hukum sejak awal. Status *nietig* ini berarti secara yuridis kontrak tersebut dianggap tidak pernah ada sehingga tidak menimbulkan hak maupun kewajiban bagi siapa pun. Sengketa perdata sering kali menjadikan pelanggaran syarat-syarat sahnya perjanjian sebagai dalil utama dalam mengajukan gugatan ke hadapan meja hijau pengadilan. Hakim memiliki kewenangan penuh untuk melakukan penilaian mendalam apakah sebuah ikatan hukum masih layak dipertahankan atau harus dinyatakan gugur sepenuhnya. Keputusan pengadilan dalam membatalkan sebuah kontrak akan membawa dampak finansial yang signifikan bagi pihak-pihak yang telah mengeluarkan sumber daya mereka. Ketelitian dalam mematuhi seluruh persyaratan Pasal 1320 KUHPerdata adalah kunci utama dalam membangun struktur bisnis yang kokoh dan bebas dari ancaman litigasi.

⁴⁰ Mariam Darus Badrulzaman, *Hukum Perikatan Dalam KUHPerdata Buku Ketiga: Yurisprudensi, Doktrin, dan Penjelasan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, Hlm. 94.

c. Asas-Asas Hukum Perjanjian

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Prinsip kebebasan berkontrak memberikan ruang lingkup yang sangat luas bagi setiap subjek hukum untuk merumuskan isi, bentuk, maupun mekanisme pelaksanaan sebuah kesepakatan secara mandiri. Otonomi individu diakui sepenuhnya oleh negara agar para pihak dapat mengatur kepentingan mereka sendiri tanpa adanya intervensi yang berlebihan dari otoritas publik selama tidak melanggar hukum. Batasan utama dari kebebasan ini terletak pada koridor norma kesusilaan serta prinsip ketertiban umum yang berlaku dalam kehidupan bermasyarakat agar tidak menimbulkan kekacauan sosial. Ketentuan tersebut secara eksplisit telah diakomodasi melalui Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai landasan operasional bagi seluruh masyarakat.

Kebebasan dalam menentukan klausul perjanjian terbukti mampu mendorong terciptanya berbagai inovasi baru dalam dunia transaksi bisnis yang semakin kompleks dan beragam di era modern. Pelaku usaha dapat menyesuaikan setiap butir kontrak dengan kebutuhan pasar yang dinamis serta risiko-risiko spesifik yang mungkin muncul dalam setiap kegiatan komersial mereka. Pengawasan yang ketat tetap diperlukan guna mencegah terjadinya praktik penyalahgunaan keadaan atau posisi tawar yang tidak seimbang di antara para pihak yang terlibat. Tanpa adanya

kontrol yang efektif, kebebasan berkontrak justru berpotensi menjadi alat bagi pihak yang kuat untuk menindas pihak yang lemah secara ekonomi.

2. Asas Konsensualisme

Keberadaan sebuah perjanjian secara yuridis dianggap telah lahir dan mengikat sejak tercapainya titik temu atau kesepakatan antara pihak-pihak yang sedang melakukan negosiasi hukum. Prinsip konsensualisme ini memberikan fleksibilitas yang sangat tinggi karena sebuah perikatan tidak selalu harus dituangkan dalam bentuk formal yang kaku untuk dianggap sah. Kehendak yang saling bertemu merupakan elemen tunggal yang cukup untuk menciptakan hubungan hukum yang memiliki konsekuensi bagi para pelaku kesepakatan tersebut di mata peradilan. Meskipun demikian, terdapat pengecualian tertentu yang diatur oleh undang-undang di mana formalitas tertulis menjadi syarat mutlak yang tidak boleh diabaikan.

Transaksi yang melibatkan aset sensitif seperti instrumen saham memerlukan formalitas tambahan guna menjamin aspek legalitas serta keabsahan proses pengalihan hak milik kepada pihak lain. Prosedur administratif yang lebih ketat dalam jual beli saham bertujuan untuk memberikan perlindungan yang lebih maksimal bagi investor serta menjaga stabilitas pasar modal secara keseluruhan. Ketentuan formal ini sering kali melibatkan keterlibatan notaris atau lembaga pendaftaran tertentu agar bukti

kepemilikan menjadi otentik dan tidak mudah digugat oleh pihak ketiga. Dengan demikian, konsensualisme tetap harus berjalan beriringan dengan kepatuhan terhadap prosedur formal yang telah ditetapkan oleh regulasi sektor tertentu.

3. Asas Pacta Sunt Servanda

Perjanjian yang telah dibuat secara sah menurut aturan hukum memiliki kekuatan mengikat yang setara dengan undang-undang bagi para pihak yang menandatangani. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menegaskan bahwa janji yang telah disepakati harus dihormati dan dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab sebagai bentuk kepatuhan terhadap hukum. Asas ini menjadi jaminan utama bagi terciptanya kestabilan dalam hubungan keperdataan serta memberikan rasa aman bagi kreditor atas hak-hak yang dimilikinya. Kepastian hukum yang lahir dari prinsip ini merupakan fondasi utama bagi berjalannya sistem ekonomi yang berbasis pada kepercayaan antar pelaku usaha.

Implementasi prinsip ini terkadang dapat berubah menjadi beban yang sangat berat apabila terjadi perubahan kondisi lingkungan atau situasi ekonomi secara drastis dan tidak terprediksi. Para pihak mungkin akan mengalami kesulitan dalam memenuhi prestasi mereka jika terjadi keadaan memaksa yang di luar kendali manusia secara normal dalam kurun waktu tertentu. Meskipun kontrak bersifat mengikat secara mutlak, sistem hukum tetap memberikan ruang bagi penyesuaian melalui mekanisme

renegosiasi atau intervensi hakim demi mencapai keadilan. Keseimbangan antara kekuatan mengikat janji dengan realitas kemampuan pelaksanaan harus selalu diperhatikan agar tidak ada pihak yang terzalimi.

4. Asas Itikad Baik dan Kepribadian

Pelaksanaan dari setiap poin yang telah disepakati dalam kontrak wajib didasarkan pada nilai-nilai kejujuran serta rasa saling percaya antara satu pihak dengan pihak lainnya. Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata menuntut agar para subjek hukum tidak hanya mengejar kepentingan pribadi, tetapi juga memperhatikan hak-hak lawan janjinya secara adil. Pelanggaran terhadap prinsip itikad baik sering kali menjadi alasan mendasar munculnya tuduhan wanprestasi dalam berbagai kasus litigasi di pengadilan negeri. Kejujuran pada saat pelaksanaan perjanjian menjadi tolok ukur utama bagi hakim dalam menilai apakah seorang debitur telah menjalankan kewajibannya secara patut atau tidak.

Prinsip kepribadian menentukan bahwa sebuah perjanjian pada dasarnya hanya memberikan hak dan membebaskan kewajiban kepada pihak-pihak yang secara langsung terlibat dalam pembentukannya. Hal ini bertujuan untuk memberikan proteksi kepada pihak ketiga agar tidak terseret ke dalam urusan hukum yang tidak pernah mereka setuju sebelumnya. Pengecualian terhadap asas ini hanya diperbolehkan dalam kasus-kasus khusus seperti pengalihan piutang atau *cessie* yang telah

diatur prosedurnya secara rinci dalam undang-undang perdata. Melalui penerapan asas kepribadian, batas-batas tanggung jawab hukum menjadi sangat jelas dan tidak melebar ke pihak lain yang tidak memiliki kepentingan langsung⁴¹.

d. Obyek Perjanjian

Objek perjanjian merupakan salah satu pilar utama yang sangat menentukan sah atau tidaknya suatu kesepakatan secara hukum. Berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian memerlukan adanya suatu pokok persoalan tertentu yang menjadi inti dari perikatan tersebut. Objek ini merujuk pada prestasi yang harus dipenuhi oleh para pihak yang terlibat di dalam hubungan hukum. Prestasi tersebut dapat berupa memberikan sesuatu, melakukan suatu perbuatan tertentu, ataupun tidak melakukan suatu perbuatan tertentu sesuai dengan kesepakatan bersama.

Para pihak yang melakukan kontrak wajib memastikan bahwa barang atau jasa yang diperjanjikan memiliki kejelasan yang nyata. Hal ini berarti bahwa jenis barang tersebut setidaknya dapat ditentukan jenisnya pada saat perjanjian itu dibuat oleh para pihak. Jika objek perjanjian tidak jelas atau tidak dapat ditentukan, maka kesepakatan tersebut dapat dianggap batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif. Oleh karena itu, ketelitian dalam

⁴¹ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perdata*, Sumur Bandung, Bandung, 2000, Hlm. 78-80

mendefinisikan apa yang menjadi hak dan kewajiban sangat krusial agar tidak muncul sengketa di masa depan.

Hukum memberikan batasan yang tegas bahwa objek yang diperjanjikan haruslah merupakan sesuatu yang diperbolehkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sesuatu yang menjadi objek tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, maupun hukum formal yang ada di Indonesia. Sebagai contoh, sebuah perjanjian yang objeknya adalah barang ilegal tentu tidak akan mendapatkan perlindungan hukum dari negara. Legalitas objek ini menjadi syarat mutlak yang harus diperhatikan sejak awal proses penyusunan kontrak agar memiliki kekuatan eksekusi yang kuat di hadapan pejabat berwenang⁴².

Kapasitas objek untuk dapat diperdagangkan juga menjadi unsur yang sangat penting dalam tinjauan yuridis terhadap sebuah kontrak kerja sama. Tidak semua benda yang ada di dunia ini dapat dijadikan sebagai objek perjanjian yang sah menurut pandangan hukum perdata. Benda-benda yang digunakan untuk kepentingan umum atau benda yang berada di luar peredaran manusia tidak dapat menjadi pokok sengketa kontrak. Pemahaman mengenai ruang lingkup benda ini membantu para praktisi hukum dalam menentukan apakah sebuah transaksi dapat dilanjutkan ke tahap penandatanganan akta resmi atau tidak.

⁴² Sunaryo, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, Hlm. 118

Nilai ekonomis sering kali melekat pada objek perjanjian meskipun hukum tidak secara eksplisit mewajibkan adanya nilai uang dalam setiap prestasi. Namun dalam praktik bisnis, hampir seluruh objek kesepakatan memiliki kaitan erat dengan aspek finansial dan pertukaran nilai. Penilaian terhadap objek harus dilakukan secara objektif agar memenuhi rasa keadilan bagi pihak kreditur maupun pihak debitur. Ketidakseimbangan yang terlalu mencolok pada objek dapat memicu upaya hukum pembatalan jika terbukti terdapat unsur penipuan atau kekhilafan dalam proses penentuan nilai prestasi tersebut.

Ketentuan mengenai objek perjanjian ini juga diatur secara spesifik dalam Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Peraturan tersebut menegaskan bahwa barang yang akan ada di kemudian hari pun dapat menjadi objek sebuah perikatan hukum yang sah. Hal ini memungkinkan terciptanya berbagai inovasi kontrak dalam dunia perdagangan modern yang semakin kompleks dan dinamis setiap waktunya. Pengawasan terhadap pelaksanaan prestasi atas objek tetap menjadi tanggung jawab penuh dari para pihak yang telah mengikatkan diri dalam hubungan hukum yang bersifat privat tersebut⁴³.

e. Investasi Wanprestasi

Investasi merupakan suatu bentuk penempatan modal pada saat ini dengan harapan untuk mendapatkan keuntungan di masa

⁴³ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2010, Hlm. 165

depan bagi para investor. Aktivitas ini melibatkan komitmen aset dalam jangka waktu tertentu guna mencapai tujuan finansial yang telah direncanakan sebelumnya secara matang. Para pihak biasanya menuangkan kesepakatan tersebut dalam sebuah kontrak formal yang mengatur hak serta kewajiban masing-masing individu. Kejelasan mengenai proyeksi keuntungan dan risiko menjadi landasan utama bagi setiap orang sebelum mereka memutuskan untuk menyetorkan dana pada instrumen investasi yang telah dipilih tersebut.

Pelaksanaan kontrak investasi sering kali menghadapi berbagai tantangan yang dapat memicu terjadinya kegagalan pemenuhan kewajiban oleh salah satu pihak. Kondisi di mana seseorang tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan dikenal dengan istilah wanprestasi dalam dunia hukum perdata. Hal ini dapat berupa tidak dilakukannya prestasi sama sekali, melakukan prestasi tetapi tidak tepat waktu, atau melaksanakan prestasi namun tidak sesuai. Ketidakhadiran itikad baik dalam menjalankan butir-butir kesepakatan sering menjadi akar penyebab munculnya sengketa yang merugikan salah satu pihak yang terlibat⁴⁴.

Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan penjelasan mengenai kriteria seorang debitur dapat dinyatakan berada dalam keadaan lalai secara hukum. Pihak yang merasa dirugikan harus memberikan teguran atau somasi terlebih

⁴⁴Tan Kamello, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Dunia Bisnis*, Alumni, Bandung, 2004, Hlm. 132

dahulu sebelum menyatakan bahwa telah terjadi sebuah wanprestasi yang nyata. Surat peringatan tersebut berfungsi sebagai bukti formal bahwa pihak lawan telah gagal memenuhi tanggung jawabnya sesuai dengan jadwal yang ditentukan. Tanpa adanya proses pembuktian yang jelas, tuntutan hukum atas kegagalan kontrak investasi tersebut mungkin akan sulit untuk dikabulkan oleh majelis hakim.

Dampak dari terjadinya wanprestasi dalam sebuah perjanjian investasi adalah munculnya hak bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi. Kerugian tersebut biasanya mencakup biaya yang telah dikeluarkan, kerugian yang nyata diderita, serta bunga yang seharusnya didapatkan dari modal tersebut. Kesadaran masyarakat terhadap perlindungan hukum dalam berinvestasi semakin meningkat seiring dengan banyaknya kasus yang terjadi di pengadilan. Penentuan nilai ganti rugi harus didasarkan pada perhitungan yang akurat agar dapat memulihkan posisi keuangan pihak yang telah dirugikan tersebut⁴⁵.

Risiko kegagalan dalam membayar dividen atau mengembalikan modal pokok merupakan bentuk wanprestasi yang paling sering ditemui dalam praktik bisnis harian. Investor memiliki hak untuk membatalkan perjanjian secara sepihak apabila terbukti terdapat pelanggaran berat terhadap syarat-syarat utama dalam kontrak. Prosedur pembatalan ini tetap harus mengikuti mekanisme yang telah diatur dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum

⁴⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1986, Hlm. 22

Perdata yang berlaku. Ketegasan dalam mengambil langkah hukum sangat diperlukan guna melindungi aset serta memastikan bahwa setiap pelaku usaha menjalankan kewajibannya dengan penuh rasa tanggung jawab.

Penyelesaian sengketa investasi akibat adanya wanprestasi dapat dilakukan melalui jalur litigasi di pengadilan ataupun melalui jalur arbitrase yang lebih privat. Pemilihan forum penyelesaian masalah ini biasanya sudah ditentukan sejak awal di dalam klausul tambahan pada naskah perjanjian asli. Dokumen pendukung seperti bukti transfer dana dan korespondensi tertulis menjadi alat bukti yang sangat vital dalam setiap persidangan hukum. Pemahaman yang mendalam mengenai aspek legalitas akan membantu para pelaku pasar modal dalam memitigasi segala kemungkinan buruk yang mungkin terjadi di masa depan nanti.

f. Berakhirnya Perjanjian

Berakhirnya suatu perikatan hukum merupakan fase di mana hak dan kewajiban para pihak yang terlibat dianggap telah selesai secara resmi. Ketentuan mengenai hal ini diatur secara sangat mendalam dalam Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia. Terdapat 10 cara yang diakui oleh negara sebagai alasan sah untuk menghapuskan suatu perikatan yang telah dibuat sebelumnya⁴⁶. Pemahaman mengenai mekanisme ini sangat penting bagi setiap pelaku usaha agar mereka mengetahui kapan

⁴⁶ Budi Rezinto, *Hukum Perikatan Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pustaka Mandiri, Jakarta, 2010, Hlm. 54

tanggung jawab hukum mereka telah benar-benar terlepas sepenuhnya.

Pembayaran menjadi urutan 1 (satu) sebagai cara yang paling umum terjadi dalam setiap transaksi perdagangan maupun hubungan kontraktual antar individu secara personal. Suatu perjanjian dianggap berakhir apabila pihak debitur telah melaksanakan seluruh prestasi yang menjadi kewajibannya kepada pihak kreditur tepat waktu. Pelaksanaan prestasi tersebut tidak selalu berupa penyerahan sejumlah uang tunai, tetapi bisa juga berupa pemberian barang atau jasa. Setelah seluruh kewajiban dipenuhi secara sempurna, maka hubungan hukum di antara kedua belah pihak secara otomatis menjadi gugur demi kepentingan hukum.

Penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penitipan atau konsinyasi merupakan urutan 2 (dua) untuk mengakhiri perikatan jika kreditur menolak pembayaran tersebut. Hal ini sering terjadi ketika terdapat perselisihan mengenai jumlah atau cara penerimaan yang disepakati di dalam kontrak kerja sama. Debitur dapat menitipkan objek perjanjian tersebut melalui pengadilan negeri setempat untuk membebaskan dirinya dari segala tuntutan hukum di masa depan. Proses ini memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang memiliki itikad baik untuk segera menyelesaikan hutang atau tanggung jawabnya sesuai kesepakatan.

Pembaruan hutang atau novasi berada pada urutan 3 (tiga) sebagai metode sah untuk menggantikan perjanjian lama dengan

sebuah kesepakatan yang baru. Dalam proses ini, perikatan yang lama dianggap hapus karena telah lahir komitmen baru yang menggantikan posisi hukum sebelumnya secara total. Perubahan tersebut bisa mencakup penggantian pihak debitur, pihak kreditur, maupun perubahan mendasar pada objek yang diperjanjikan oleh para pihak. Langkah ini memerlukan persetujuan tertulis dari semua pihak agar tidak menimbulkan kerancuan mengenai kewajiban mana yang masih harus dilaksanakan nantinya.

Perjumpaan hutang atau kompensasi menempati urutan 4 (empat) dalam mekanisme penghapusan perikatan yang terjadi ketika dua orang saling berhutang satu sama lain. Keadaan ini menyebabkan hutang di antara keduanya terhapus jika jumlahnya sama atau berkurang sesuai dengan nilai hutang yang paling kecil. Syarat utamanya adalah kedua hutang tersebut harus sudah dapat ditagih dan memiliki objek berupa uang atau barang yang sejenis nilainya. Mekanisme ini memberikan kemudahan praktis dalam penyelesaian sengketa keuangan tanpa harus melakukan proses transfer dana secara berulang kali.

Percampuran hutang menduduki urutan 5 (lima) yang terjadi apabila kedudukan sebagai kreditur dan debitur berkumpul dalam diri satu orang yang sama. Hal ini biasanya terjadi karena adanya proses pewarisan atau penggabungan badan usaha secara resmi menurut ketentuan hukum yang berlaku. Selain itu, pembebasan hutang pada urutan 6 (enam) juga menjadi alasan berakhirnya

perjanjian jika kreditur melepaskan haknya secara sukarela. Pendokumentasian setiap alasan berakhirnya kontrak sangat penting untuk menjamin kepastian hukum serta menghindari adanya potensi gugatan baru di pengadilan.

Musnahnya barang yang terutang menjadi urutan 7 (tujuh) sebagai penyebab berakhirnya suatu perjanjian menurut hukum perdata yang berlaku di Indonesia. Keadaan ini terjadi apabila benda yang menjadi objek perikatan hancur atau hilang di luar kesalahan pihak debitur sebelum diserahkan. Perjanjian tersebut menjadi gugur secara otomatis karena prestasi yang dijanjikan sudah tidak mungkin lagi untuk dilaksanakan oleh pihak manapun. Kejadian luar biasa seperti bencana alam sering menjadi penyebab utama musnahnya objek tersebut sehingga membebaskan debitur dari segala bentuk tuntutan ganti rugi.

Pihak debitur harus mampu membuktikan bahwa musnahnya barang tersebut bukan diakibatkan oleh kelalaian atau kesengajaan yang dilakukannya sendiri. Jika benda tersebut musnah setelah debitur dinyatakan lalai dalam memenuhi janjinya, maka tanggung jawab hukum tetap melekat sepenuhnya pada diri debitur. Aturan ini sangat penting untuk memberikan keadilan bagi kreditur yang kehilangan haknya akibat hilangnya barang yang telah diperjanjikan sebelumnya. Kepastian mengenai status barang menjadi kunci utama dalam menentukan apakah perikatan tersebut benar-benar telah berakhir atau justru menimbulkan kewajiban baru.

Kebatalan atau pembatalan perikatan menempati urutan 8 (delapan) dalam daftar alasan hapusnya sebuah hubungan hukum kontraktual antara para pihak. Perjanjian dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi syarat subjektif seperti adanya unsur paksaan, kekhilafan, atau penipuan dalam proses pembuatannya. Hakim memiliki wewenang untuk menyatakan sebuah kontrak tidak lagi memiliki kekuatan hukum yang mengikat jika terbukti ada pelanggaran serius. Langkah hukum ini diambil untuk melindungi pihak yang memiliki posisi tawar lebih lemah agar tidak terus dirugikan oleh klausul perjanjian yang tidak adil.

Berlakunya suatu syarat pembatalan merupakan urutan 9 (Sembilan) yang menyebabkan sebuah perikatan berakhir sesuai dengan keinginan awal para pihak. Syarat ini biasanya sudah dicantumkan secara tegas dalam naskah kontrak yang ditandatangani oleh pihak pertama dan pihak kedua. Apabila suatu peristiwa yang ditentukan dalam syarat tersebut benar-benar terjadi, maka hubungan hukum di antara mereka akan putus secara otomatis. Mekanisme ini memberikan kepastian bagi para pelaku bisnis dalam mengatur masa berlaku kerja sama mereka tanpa harus melalui proses pengadilan yang lama.

Lewatnya waktu atau daluwarsa berada pada urutan 10 (sepuluh) sebagai alasan terakhir yang menghapuskan suatu perikatan hukum secara yuridis. Seseorang dapat bebas dari suatu tuntutan hukum apabila kreditur tidak mempergunakan haknya

dalam jangka waktu 30 tahun sesuai ketentuan. Ketentuan mengenai daluwarsa ini bertujuan untuk menciptakan ketertiban hukum dan kepastian posisi seseorang setelah kurun waktu yang sangat lama, setiap orang harus lebih waspada terhadap tenggat waktu penagihan hutang agar hak-hak hukum mereka tidak hilang begitu saja⁴⁷.

C. Tinjauan Tentang Jual Beli

Jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian timbal balik yang menempatkan satu pihak pada kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang. Pihak lainnya memegang tanggung jawab untuk melakukan pembayaran harga yang telah disepakati dalam bentuk uang sebagai kompensasi atas perolehan barang tersebut. Hubungan hukum ini menciptakan ikatan yang kuat bagi kedua belah pihak untuk memenuhi prestasi masing-masing secara jujur dan adil. Ketentuan dasar mengenai aktivitas ekonomi ini menjadi tulang punggung bagi jalannya roda perdagangan di seluruh lapisan masyarakat Indonesia.

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan landasan yuridis yang sangat kuat bagi setiap transaksi pertukaran barang dengan nilai mata uang. Definisi yang tertuang dalam regulasi tersebut menegaskan bahwa esensi utama dari jual beli adalah perpindahan kepemilikan yang sah secara hukum. Penyerahan benda dan pembayaran harga harus dilakukan sesuai dengan kesepakatan awal agar tidak muncul sengketa di kemudian hari. Legalitas transaksi sangat bergantung pada

⁴⁷ *Ibid.*, Hlm, 55-56

pemenuhan syarat-syarat formil maupun materiil yang telah ditetapkan oleh aturan perundang-undangan yang berlaku saat ini.

Momentum terjadinya kesepakatan dalam jual beli dianggap sudah lahir sejak kedua belah pihak mencapai titik temu mengenai barang dan harga. Walaupun barang tersebut belum diserahkan secara fisik atau harga belum dibayar lunas, ikatan hukum di antara mereka sudah dianggap sah secara sempurna. Prinsip ini memberikan kepastian bagi penjual dan pembeli untuk melanjutkan proses transaksi ke tahap penyerahan atau *levering* yang lebih teknis. Kejelasan mengenai objek yang diperjualbelikan menjadi syarat mutlak agar tidak terjadi kekeliruan identitas barang yang dapat merugikan salah satu pihak⁴⁸.

Kewajiban utama seorang penjual mencakup dua hal pokok yaitu menyerahkan barang dan memberikan jaminan atas keamanan serta kualitas benda tersebut. Penjual harus memastikan bahwa barang yang beralih kepemilikannya tidak sedang dalam sengketa atau memiliki cacat tersembunyi yang tidak diketahui oleh pembeli. Tanggung jawab ini merupakan bentuk perlindungan konsumen agar setiap orang mendapatkan nilai yang sebanding dengan uang yang telah mereka keluarkan. Integritas penjual dalam menjelaskan kondisi objektif barang menjadi faktor penentu dalam keberhasilan sebuah transaksi jangka panjang yang berkelanjutan.

Pembeli memiliki kewajiban utama untuk melakukan pembayaran harga barang pada waktu dan tempat yang telah ditentukan bersama dalam

⁴⁸ M.A. Moegni Djodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982, Hlm. 98.

kontrak. Kepatuhan pembeli dalam memenuhi unsur finansial ini merupakan bentuk pemenuhan prestasi yang akan mengakhiri siklus perikatan jual beli secara normal. Jika pembeli lalai dalam melakukan pembayaran, maka penjual memiliki hak hukum untuk menuntut pembatalan perjanjian atau meminta ganti rugi. Keseimbangan antara penyerahan hak milik dan penerimaan pembayaran menjadi inti dari keadilan distributif dalam ranah hukum kontrak perdata.

Risiko terhadap barang yang diperjualbelikan berpindah dari penjual ke pembeli segera setelah proses penyerahan dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Pemahaman mengenai saat berpindahnya risiko sangat penting untuk menentukan siapa yang bertanggung jawab jika terjadi kerusakan barang akibat keadaan memaksa. Masyarakat perlu memahami secara mendalam mengenai hak dan kewajiban ini agar dapat melakukan transaksi dengan aman dan penuh kesadaran hukum. Literasi mengenai aturan jual beli pada akhirnya akan memperkuat struktur ekonomi dan meminimalisir angka perkara sengketa di pengadilan⁴⁹.

D. Tinjauan Tentang Perumahan Bersubsidi

Program perumahan bersubsidi merupakan inisiatif strategis pemerintah yang dirancang untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam memperoleh hunian layak. Skema ini dijalankan melalui berbagai bantuan finansial seperti penurunan suku bunga atau bantuan uang muka agar cicilan bulanan menjadi lebih terjangkau. Kehadiran

⁴⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, Hlm. 210.

program ini menjadi solusi konkret atas tingginya angka kesenjangan antara kebutuhan rumah dengan ketersediaan lahan yang semakin terbatas di wilayah perkotaan. Target utama dari kebijakan tersebut adalah masyarakat yang selama ini kesulitan menembus pasar properti komersial karena keterbatasan daya beli⁵⁰.

Penyelenggaraan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah mengacu pada standar teknis bangunan yang telah ditetapkan secara ketat oleh kementerian terkait. Pemerintah mewajibkan setiap pengembang untuk memenuhi kriteria infrastruktur dasar seperti akses air bersih, sistem sanitasi, dan jaringan listrik yang memadai. Kualitas bangunan tetap menjadi prioritas utama agar penghuni mendapatkan keamanan serta kenyamanan meskipun harga jualnya berada di bawah rata-rata pasar. Mekanisme pengawasan terhadap spesifikasi material bangunan terus ditingkatkan demi menjamin keberlanjutan fungsi hunian tersebut dalam jangka waktu yang panjang.

Aspek legalitas dalam kepemilikan rumah subsidi harus mengikuti prosedur hukum perdata yang menjamin keamanan hak bagi para pembeli. Proses akad kredit biasanya melibatkan perbankan nasional sebagai penyalur dana bantuan yang bertugas memverifikasi kelayakan data administrasi calon debitur. Sertifikat hak milik menjadi bukti otentik yang melindungi penghuni dari potensi sengketa lahan atau klaim sepihak dari pihak luar di masa mendatang. Kejelasan status tanah menjadi

⁵⁰ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, Hlm. 76.

prasyarat mutlak sebelum unit rumah mulai dipasarkan secara luas kepada masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal permanen⁵¹.

Lokasi pembangunan proyek perumahan bersubsidi sering kali diposisikan pada wilayah penyangga kota guna menekan biaya pengadaan lahan agar tetap ekonomis. Perencanaan tata ruang wilayah yang baik akan memastikan bahwa kompleks hunian tersebut tetap terhubung dengan fasilitas publik dan pusat kegiatan ekonomi. Pemerintah daerah memegang peran penting dalam menyediakan akses transportasi yang memudahkan mobilisasi penghuni menuju tempat kerja sehari-hari. Penempatan lokasi yang strategis akan meningkatkan nilai investasi properti tersebut bagi pemiliknya sekaligus mendukung pertumbuhan kawasan pemukiman baru yang lebih tertata⁵².

Persyaratan bagi penerima manfaat bantuan perumahan diatur secara terperinci melalui peraturan menteri untuk memastikan bantuan tepat sasaran. Calon pembeli wajib melampirkan keterangan penghasilan serta pernyataan belum memiliki rumah pribadi sebagai syarat utama dalam pengajuan aplikasi subsidi. Ketentuan ini bertujuan untuk mencegah praktik spekulasi properti oleh kelompok masyarakat mampu yang ingin mengambil keuntungan dari harga rumah murah. Evaluasi berkala dilakukan oleh pihak bank dan instansi terkait guna memantau keterhunian rumah tersebut setelah proses serah terima unit dilakukan secara resmi.

⁵¹ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2014, Hlm. 92.

⁵² Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001, Hlm. 104.

Keberhasilan program perumahan bersubsidi memberikan dampak positif yang signifikan terhadap peningkatan kesejahteraan sosial dan stabilitas ekonomi nasional. Kepemilikan rumah pribadi mampu meningkatkan martabat keluarga serta memberikan lingkungan tumbuh kembang yang lebih sehat bagi generasi muda di masa depan. Sektor industri konstruksi juga ikut bergerak aktif seiring dengan tingginya permintaan pembangunan unit rumah baru di berbagai daerah di Indonesia. Kolaborasi antara sektor publik dan swasta menjadi kunci utama dalam mewujudkan impian setiap warga negara untuk memiliki rumah tinggal yang layak dan terjangkau.

E. Tinjauan Tentang Perjanjian Jual Beli Dalam Perspektif Islam.

Perjanjian jual beli dalam perspektif Islam harus dipahami sebagai bagian dari akad muamalah yang bertujuan memenuhi kebutuhan dasar manusia akan tempat tinggal. Islam memandang kepemilikan rumah sebagai sarana menjaga kemaslahatan hidup, ketenteraman keluarga, dan perlindungan martabat manusia. Oleh karena itu, setiap bentuk perjanjian jual beli perumahan wajib dilaksanakan berdasarkan prinsip keadilan, kejujuran, dan kerelaan para pihak. Konsep perumahan yang diselenggarakan pemerintah sejatinya sejalan dengan tujuan syariat Islam, yakni memberikan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah agar dapat memiliki hunian yang layak tanpa memberatkan secara ekonomi⁵³.

⁵³ Siti Malikhatun Badriyah. Asas Keseimbangan Dalam Perjanjian Jual Beli Properti. *Jurnal Law Reform*, Vo 15, No 1, 2019. Hlm, 432

Akad jual beli dalam Islam dikenal dengan istilah al-bai', yaitu pertukaran harta dengan harta yang dilakukan secara sah menurut ketentuan syariat. Dalam konteks perumahan yang difasilitasi negara, akad jual beli harus memenuhi rukun dan syarat sah, meliputi pihak yang berakad, objek akad, ijab dan kabul, serta kejelasan harga. Rumah sebagai objek akad wajib memiliki kejelasan status hukum, spesifikasi bangunan, serta kepastian penyerahan. Harga yang ditetapkan dalam perumahan harus transparan dan tidak mengandung unsur penipuan. Prinsip ini bertujuan untuk menghindari sengketa dan menjamin perlindungan hak pembeli⁵⁴.

Islam secara tegas melarang praktik gharar, riba, dan kezhaliman dalam setiap transaksi, termasuk perjanjian jual beli perumahan. Skema pembiayaan yang digunakan dalam perumahan harus diupayakan sesuai dengan prinsip syariah, seperti melalui akad murabahah, istishna', atau ijarah muntahiya bittamlik. Pembebanan bunga yang berlebihan, denda yang tidak proporsional, serta klausula sepihak yang merugikan konsumen bertentangan dengan nilai keadilan Islam. Oleh karena itu, perjanjian jual beli perumahan harus dirancang secara seimbang antara kepentingan pengembang, lembaga pembiayaan, dan masyarakat penerima manfaat.

Prinsip keadilan dalam Islam menuntut adanya kesetaraan hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli dalam perjanjian jual beli perumahan. Pengembang berkewajiban menyerahkan rumah sesuai

⁵⁴ Nurul Huda Dan Mustafa Edwin Nasution. Sistem Pembiayaan Perumahan Bersubsidi Berbasis Syariah. *Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Islam*, Vo 7, No 1, 2020. Hlm, 101

spesifikasi dan waktu yang disepakati, sedangkan pembeli wajib memenuhi kewajiban pembayaran sesuai akad. Ketidapatuhan salah satu pihak dapat menimbulkan perbuatan zalim yang dilarang dalam Islam. Oleh sebab itu, klausula perjanjian harus disusun secara jelas, mudah dipahami, dan tidak mengandung unsur eksploitasi. Prinsip ini sejalan dengan tujuan hukum Islam dalam menjaga harta dan mencegah terjadinya konflik sosial⁵⁵.

Landasan normatif jual beli dalam Islam dapat ditemukan dalam Al-Qur'an yang menegaskan kehalalan transaksi jual beli yang dilakukan secara benar. Allah SWT berfirman:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.” (QS. Al-Baqarah: 275)

Ayat tersebut menjadi dasar bahwa jual beli diperbolehkan selama tidak mengandung unsur riba dan praktik yang dilarang syariat. Prinsip ini menegaskan pentingnya penerapan mekanisme jual beli yang adil, transparan, dan sesuai dengan nilai-nilai Islam.

Implementasi perjanjian jual beli dalam perspektif Islam menuntut sinergi antara regulasi negara dan prinsip syariah. Pemerintah sebagai pihak yang memfasilitasi penyediaan hunian memiliki peran penting dalam menjamin keadilan, keterjangkauan, dan kepastian hukum bagi masyarakat. Pendekatan Islam menempatkan penyediaan hunian sebagai instrumen kesejahteraan sosial yang bernilai ibadah apabila dilaksanakan

⁵⁵ Neni Sri Imaniyati. Perjanjian Baku Dalam Transaksi Perumahan Perspektif Hukum Islam. *Jurnal Ilmu Hukum*, Vo 13, No 2, 2019, Hlm, 88

dengan niat dan cara yang benar. Dengan demikian, perjanjian jual beli perumahan tidak hanya berfungsi sebagai kontrak hukum, tetapi juga sebagai sarana mewujudkan keadilan sosial dan kemaslahatan umat.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kepastian Hukum Perjanjian Jual Beli Perumahan Bersubsidi Dalam Perspektif Hukum Perdata

Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan salah satu aspek mendasar dalam kehidupan setiap individu guna menjamin keberlangsungan hidup yang layak dan bermartabat. Pemerintah melalui berbagai kebijakan strategis berupaya memfasilitasi kebutuhan tersebut dengan menghadirkan program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam pelaksanaannya, proses perolehan hunian ini tidak terlepas dari instrumen hukum berupa perjanjian yang mengikat antara pengembang selaku penjual dengan konsumen selaku pembeli. Kehadiran aturan hukum yang jelas menjadi fondasi utama dalam memastikan bahwa hak dan kewajiban masing-masing pihak terlindungi secara maksimal selama proses transaksi berlangsung⁵⁶.

Aspek formal dalam sebuah kesepakatan jual beli memegang peranan krusial untuk menciptakan ketertiban di tengah dinamika interaksi sosial masyarakat modern saat ini. Hukum perdata memberikan kerangka kerja yang komprehensif untuk mengatur bagaimana sebuah kesepakatan dinyatakan sah dan mengikat secara hukum bagi mereka yang membuatnya. Pada konteks perumahan bersubsidi, kejelasan mengenai obyek yang diperjualbelikan serta harga yang telah ditetapkan

⁵⁶ M. Solly Lubis. *Filsafat Ilmu dan Metodologi Penelitian*. Mandar Maju, Bandung, 1994, Hlm. 10.

menjadi poin sentral yang tidak boleh diabaikan. Ketentuan-ketentuan ini dirancang untuk meminimalisir potensi sengketa di masa depan yang mungkin timbul akibat adanya ketidakpahaman atau kelalaian dalam memahami isi perjanjian.

Prinsip kebebasan berkontrak yang dianut dalam sistem hukum kita memberikan ruang bagi para pihak untuk menentukan isi dari kesepakatan mereka sendiri⁵⁷. Namun, kebebasan tersebut tetap harus berlandaskan pada norma-norma kepatutan, ketertiban umum, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku agar tidak merugikan salah satu pihak. Dalam jual beli rumah bersubsidi, seringkali terdapat standar kontrak yang telah dipersiapkan sebelumnya, sehingga pemahaman mendalam terhadap setiap klausul menjadi sangat penting bagi pembeli. Perlindungan hukum secara perdata memastikan bahwa kedudukan antara pengembang dan konsumen tetap seimbang dan adil dalam kaca mata keadilan yang objektif.

Legalitas sebuah dokumen perjanjian merupakan jaminan mutlak bagi konsumen untuk memperoleh kepastian atas kepemilikan aset yang telah mereka beli dengan kerja keras⁵⁸. Dokumen tersebut berfungsi sebagai alat bukti yang kuat apabila terjadi wanprestasi atau kegagalan pemenuhan janji oleh salah satu pihak yang terlibat. Tanpa adanya jaminan kepastian hukum yang kokoh, masyarakat akan merasa ragu untuk terlibat dalam skema kepemilikan rumah yang disediakan oleh

⁵⁷ Titik Triwulan Tutik. *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*. Kencana, Jakarta, 2008, Hlm. 95.

⁵⁸ *Ibid.*, Hlm, 96

pemerintah tersebut. Oleh karena itu, integritas dari setiap proses administratif dan legalitas formal dalam transaksi properti harus dijaga dengan penuh ketelitian dan transparansi oleh seluruh pemangku kepentingan.

Mekanisme peralihan hak atas tanah dan bangunan memerlukan prosedur yang sistematis sesuai dengan tata cara yang telah diatur dalam kitab undang-undang hukum perdata. Proses ini dimulai dari penandatanganan kesepakatan awal hingga pada akhirnya terbit sertifikat kepemilikan yang sah atas nama pembeli yang bersangkutan. Kepastian hukum di sini mencakup perlindungan terhadap cacat tersembunyi pada bangunan serta jaminan bahwa lahan tersebut tidak sedang dalam sengketa pihak ketiga. Hal ini sangat krusial mengingat investasi pada bidang properti melibatkan nilai ekonomi yang besar dan jangka waktu pembiayaan yang cukup lama bagi masyarakat.

Implementasi prinsip itikad baik menjadi ruh dalam setiap pelaksanaan perjanjian jual beli agar tujuan mulia dari program subsidi pemerintah dapat tercapai. Setiap pihak diharapkan mampu menjalankan perannya dengan penuh tanggung jawab sesuai dengan apa yang telah disepakati di hadapan pejabat yang berwenang. Hukum perdata hadir untuk memberikan sanksi atau solusi apabila terdapat tindakan yang menyimpang dari jalur kesepakatan yang telah dibangun sejak awal transaksi. Keseimbangan antara perlindungan kepentingan komersial pengembang dan hak dasar konsumen merupakan kunci utama dalam

menciptakan ekosistem industri properti yang sehat dan berkelanjutan⁵⁹. Dinamika pembangunan perumahan seringkali menghadapi berbagai tantangan teknis maupun administratif yang dapat mempengaruhi ketepatan waktu penyerahan unit kepada konsumen secara fisik. Dalam situasi seperti ini, aturan hukum perdata memberikan jalan keluar melalui mekanisme kompensasi atau penyelesaian masalah secara musyawarah mufakat antar pihak. Kepastian hukum tidak hanya berbicara tentang teks dalam kontrak, tetapi juga mengenai bagaimana aturan tersebut dapat ditegakkan secara efektif dalam kenyataan sehari-hari. Perlindungan terhadap masyarakat kecil sebagai subjek utama penerima subsidi harus menjadi prioritas utama dalam setiap kebijakan hukum yang dikeluarkan oleh otoritas terkait.

Keberadaan lembaga pendukung seperti notaris dan perbankan juga turut memperkuat pilar kepastian hukum dalam transaksi jual beli perumahan bersubsidi di Indonesia. Mereka berperan sebagai pengawas sekaligus pelaksana teknis yang memastikan bahwa seluruh dokumen legal telah memenuhi syarat autentisitas yang dipersyaratkan oleh negara. Melalui pengawasan yang ketat, celah-celah hukum yang dapat dimanfaatkan oleh oknum tidak bertanggung jawab untuk melakukan penipuan dapat ditutup sedini mungkin. Kepercayaan publik terhadap sistem hukum akan meningkat seiring dengan semakin baiknya layanan dan perlindungan yang diberikan selama proses perolehan rumah impian mereka.

⁵⁹ Ishaq. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Sinar Grafika, Jakarta, 2009, Hlm. 47

Aspek pertanggungjawaban dalam hukum perdata juga mencakup masa pemeliharaan dan jaminan kualitas bangunan yang diberikan oleh pihak pengembang kepada konsumen setelah serah terima. Hal ini sangat penting karena rumah bersubsidi seringkali diasosiasikan dengan standar kualitas tertentu yang harus tetap memenuhi kriteria kelayakan huni bagi keluarga. Konsumen memiliki hak hukum untuk menuntut perbaikan apabila ditemukan ketidaksesuaian antara spesifikasi teknis dalam kontrak dengan kondisi riil di lapangan. Ketegasan dalam penegakan klausul-klausul inilah yang pada akhirnya akan mendefinisikan seberapa kuat kepastian hukum yang dirasakan oleh masyarakat secara luas⁶⁰.

Kesadaran hukum masyarakat perlu terus ditingkatkan agar mereka mampu memahami hak-hak dasar yang dimiliki saat menandatangani sebuah kontrak jual beli properti. Pendidikan mengenai literasi hukum perdata sederhana akan membantu konsumen menjadi lebih kritis dan waspada dalam menghadapi berbagai penawaran dari pihak pengembang. Pada akhirnya, sinergi antara regulasi yang kuat, pengawasan yang efektif, dan masyarakat yang cerdas hukum akan mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat. Kepastian hukum adalah fondasi dari kemakmuran, dan melalui perlindungan kontrak yang adil, impian setiap keluarga untuk memiliki hunian yang layak dapat terwujud nyata.

Perjanjian jual beli perumahan bersubsidi tunduk pada prinsip-prinsip umum hukum perjanjian dalam KUHPerdata, terutama:

⁶⁰ Yusuf Shofie. *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, Hlm. 82

1. Pasal 1338 KUHPerdota

Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan hak dasar setiap warga negara yang harus dipenuhi untuk menjamin kesejahteraan hidup yang layak bagi keluarga. Pemerintah Indonesia menyelenggarakan program perumahan bersubsidi guna membantu masyarakat berpenghasilan rendah agar dapat memiliki hunian dengan harga yang sangat terjangkau. Proses transaksi ini didasarkan pada dokumen perjanjian jual beli yang mengikat secara hukum antara pihak pengembang perumahan dengan pihak pembeli. Hubungan hukum tersebut harus berpijak pada nilai keadilan yang memberikan perlindungan menyeluruh bagi semua pihak yang terlibat dalam kontrak tersebut⁶¹.

Kepastian hukum dalam sebuah kontrak menjadi fondasi utama agar seluruh isi kesepakatan dapat berjalan dengan tertib tanpa adanya hambatan teknis. Perjanjian jual beli rumah bersubsidi menempatkan hukum perdata sebagai landasan utama dalam mengatur hak serta kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak. Segala bentuk perselisihan yang mungkin timbul di masa depan dapat diselesaikan dengan merujuk pada ketentuan yang telah disepakati secara tertulis⁶². Dokumen legalitas yang kuat akan meminimalisir risiko terjadinya kerugian materi bagi konsumen yang memiliki keterbatasan sumber daya ekonomi.

⁶¹ C.S.T. Kansil. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Balai Pustaka, Jakarta, 1989, Hlm. 125

⁶² Yusuf Shofie., Op., Cit, Hlm, 56

Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata merupakan ruh utama dalam sistem hukum kontrak di Indonesia yang mengedepankan asas kebebasan berkontrak. Asas ini memberikan hak seluas luasnya kepada para pihak untuk menentukan bentuk serta isi dari kesepakatan yang mereka bangun bersama. Kesepakatan yang dibuat secara sah akan memiliki kekuatan hukum yang setara dengan undang undang bagi para pihak yang menandatangani dokumen tersebut. Kebebasan ini harus dilandasi oleh itikad baik agar tujuan dari proses jual beli dapat tercapai tanpa merugikan kepentingan umum.

Prinsip kebebasan dalam membuat perjanjian tidak bersifat mutlak karena terdapat batasan yang harus dipatuhi agar tidak melanggar aturan hukum yang berlaku. Para pihak dilarang membuat kesepakatan yang bertentangan dengan nilai kesusilaan serta ketertiban umum yang hidup di tengah tengah lingkungan masyarakat. Dalam konteks perumahan bersubsidi, kebebasan berkontrak ini mengalami pembatasan yang cukup signifikan melalui berbagai regulasi khusus yang ditetapkan oleh pemerintah. Pembatasan dilakukan untuk menjamin bahwa fasilitas subsidi yang diberikan negara dapat terserap secara tepat sasaran kepada masyarakat yang benar benar memerlukan⁶³.

Pemerintah menetapkan batasan harga maksimal untuk unit perumahan bersubsidi agar tetap dapat dijangkau oleh daya beli

⁶³ Muchsin. *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, Hlm. 18

masyarakat berpenghasilan rendah saat ini. Pengembang tidak diperbolehkan secara sepihak menaikkan harga di luar ketentuan yang telah diatur dalam peraturan menteri yang membidangi urusan perumahan rakyat. Kepastian harga ini memberikan jaminan bagi pembeli bahwa mereka tidak akan dibebani oleh biaya tambahan yang tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Perlindungan terhadap nilai ekonomi ini merupakan bentuk nyata dari campur tangan negara dalam memberikan kepastian hukum bagi rakyatnya.

Spesifikasi teknis bangunan juga menjadi bagian dari batasan yang diatur secara ketat dalam perjanjian jual beli perumahan bersubsidi bagi masyarakat. Pengembang wajib memenuhi standar kualitas konstruksi yang telah ditetapkan agar bangunan tersebut layak huni dan aman bagi keselamatan seluruh anggota keluarga. Konsumen berhak menuntut perbaikan atau kompensasi apabila ditemukan ketidaksesuaian antara kondisi fisik bangunan dengan dokumen spesifikasi yang ada di kontrak. Kepastian mengenai kualitas fisik ini sangat penting untuk menjaga nilai investasi jangka panjang bagi para pemilik rumah bersubsidi tersebut.

Syarat kepemilikan menjadi unsur krusial lainnya yang membatasi kebebasan para pihak dalam melakukan transaksi properti yang mendapatkan dukungan subsidi dari negara⁶⁴. Pembeli harus memenuhi kriteria tertentu seperti belum pernah memiliki rumah serta memiliki penghasilan yang berada dalam batas maksimal yang

⁶⁴ Sudarsono. *Kamus Hukum*. Rineka Cipta, Jakarta, 2007, Hlm. 212

ditentukan. Aturan ini bertujuan agar distribusi rumah bersubsidi tidak jatuh ke tangan pihak yang ingin menjadikan properti tersebut sebagai sarana investasi semata. Kepastian hukum mengenai kualifikasi pembeli ini menjaga integritas program pemerintah agar tetap berjalan sesuai dengan jalur keadilan sosial.

Klausul mengenai larangan pemindahtanganan unit dalam jangka waktu tertentu merupakan bentuk pembatasan hukum yang bertujuan untuk mengendalikan pemanfaatan rumah bersubsidi tersebut. Pemilik rumah dilarang menjual atau menyewakan hunian mereka kepada pihak lain sebelum melewati batas waktu minimal yang diatur oleh peraturan perundang undangan. Pelanggaran terhadap komitmen ini dapat mengakibatkan pembatalan perjanjian secara sepihak serta pencabutan fasilitas subsidi yang telah dinikmati oleh pihak pembeli. Ketegasan dalam penegakan aturan ini sangat diperlukan untuk memastikan bahwa rumah tersebut benar benar dihuni oleh pihak yang berhak⁶⁵.

Legalitas formal dalam setiap tahapan transaksi harus dipenuhi secara teliti mulai dari proses pemesanan unit hingga pada tahap penyerahan sertifikat tanah. Notaris sebagai pejabat publik memiliki peran sentral dalam memastikan bahwa seluruh dokumen perjanjian telah sesuai dengan kaidah hukum perdata yang berlaku. Kepastian hukum akan tercipta apabila seluruh prosedur administratif dilakukan secara transparan dan dapat dipertanggungjawabkan di

⁶⁵ M. Arba. *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika, Jakarta, 2015, Hlm. 64

hadapan hukum jika terjadi sengketa. Pembeli harus mendapatkan salinan dokumen asli sebagai bukti kepemilikan yang sah untuk menghindari adanya klaim dari pihak ketiga yang tidak bertanggung jawab.

Isi Pasal 1338 akan membantu para pihak untuk lebih bijak dalam melaksanakan setiap poin dalam perjanjian tersebut. Kebebasan berkontrak yang dibatasi oleh aturan khusus merupakan mekanisme perlindungan yang sengaja diciptakan oleh negara untuk membela kepentingan masyarakat kecil. Sinergi antara kebebasan individu dengan regulasi publik akan menciptakan harmoni dalam industri properti nasional yang sehat dan berkeadilan bagi semua. Kepastian hukum dalam jual beli rumah bersubsidi adalah kunci utama dalam mewujudkan impian setiap warga negara untuk memiliki hunian sendiri⁶⁶.

2. Pasal 1320 KUHPerdara

1) Kesepakatan

Proses pencapaian kata sepakat merupakan pilar paling mendasar dalam setiap pembentukan perjanjian jual beli perumahan bersubsidi di Indonesia. Penjual dan pembeli harus menyatakan kehendak mereka secara bebas tanpa adanya tekanan dari pihak luar yang dapat merusak kualitas kesepakatan tersebut. Unsur kerelaan menjadi sangat krusial karena setiap kewajiban yang muncul bersumber dari niat tulus untuk saling mengikatkan

⁶⁶ Bernadette Waluyo. *Hukum Perjanjian (Panduan Merancang Perjanjian)*. Aditya Media, Yogyakarta, 2007, Hlm. 30

diri dalam sebuah kontrak. Hukum perdata memberikan perlindungan penuh terhadap keabsahan pernyataan kehendak agar tidak terjadi penyimpangan yang merugikan salah satu pihak⁶⁷.

Kenyataan di lapangan sering menunjukkan bahwa calon pembeli dari golongan masyarakat berpenghasilan rendah menghadapi kendala besar dalam memahami bahasa hukum. Rumitnya dokumen administrasi seringkali membuat posisi tawar konsumen menjadi jauh lebih lemah dibandingkan dengan pihak pengembang yang memiliki tim legal. Ketidakseimbangan informasi ini berpotensi memicu lahirnya kesepakatan yang tidak adil bagi pembeli yang hanya fokus pada perolehan unit rumah saja. Edukasi mengenai hak dan kewajiban harus diberikan secara transparan agar konsumen benar benar memahami konsekuensi hukum dari setiap tanda tangan.

Aspek paksaan dalam proses kesepakatan harus dihindari secara mutlak agar perjanjian tidak dapat dibatalkan melalui tuntutan hukum di pengadilan negeri. Pengembang dilarang menggunakan posisi dominan mereka untuk menekan konsumen agar menyetujui klausul klausul yang memberatkan sebelah pihak dalam kontrak tersebut. Transparansi mengenai biaya biaya tambahan di luar harga subsidi harus disampaikan sejak awal sebelum dokumen pemesanan unit rumah ditandatangani.

⁶⁷ *Ibid.*, Hlm, 33

Kesepakatan yang sehat akan menciptakan hubungan hukum yang harmonis dan mengurangi risiko terjadinya gugatan wanprestasi di masa yang akan datang.

Penipuan dalam bentuk informasi palsu mengenai kondisi lingkungan perumahan merupakan pelanggaran serius terhadap prinsip kejujuran dalam hukum perdata nasional kita. Pengembang wajib memberikan data yang akurat mengenai akses jalan, ketersediaan air bersih, serta fasilitas umum yang dijanjikan dalam brosur pemasaran. Pembeli yang merasa tertipu oleh janji manis yang tidak sesuai dengan kenyataan memiliki hak untuk menuntut pembatalan perjanjian jual beli tersebut. Perlindungan terhadap itikad baik pembeli harus menjadi prioritas utama bagi otoritas pengawas pembangunan perumahan di tingkat daerah maupun pusat⁶⁸.

Ketidaktahuan masyarakat mengenai prosedur hukum seringkali dimanfaatkan oleh oknum yang tidak bertanggung jawab untuk mencari keuntungan pribadi secara tidak sah. Calon pembeli perlu didampingi oleh pihak yang mengerti aturan agar mereka tidak terjebak dalam skema pembayaran yang merugikan secara ekonomi. Dokumen perjanjian harus disusun menggunakan bahasa Indonesia yang baik dan benar agar mudah dipahami oleh seluruh lapisan masyarakat penerima subsidi. Kejelasan redaksi dalam setiap pasal perjanjian akan

⁶⁸ Bachtiar. *Hukum Perumahan*. Setara Press, Malang, 2019, Hlm. 142

meminimalisir adanya penafsiran ganda yang dapat memicu konflik hukum antara para pihak.

Prinsip kesetaraan dalam berkontrak menuntut agar setiap pihak memiliki kesempatan yang sama untuk meninjau kembali draf perjanjian sebelum proses finalisasi dilakukan. Pembeli berhak untuk meminta penjelasan secara terperinci mengenai setiap poin yang dianggap meragukan atau sulit dipahami dalam dokumen kontrak tersebut. Pengembang yang profesional akan memfasilitasi kebutuhan informasi ini sebagai bentuk tanggung jawab moral terhadap konsumen mereka yang sangat membutuhkan hunian. Kesepakatan yang lahir dari pemahaman yang utuh akan memberikan rasa aman dan ketenangan batin bagi keluarga yang akan menempati rumah.

Dinamika pasar properti yang sangat cepat terkadang membuat proses penandatanganan kontrak dilakukan secara terburu buru tanpa ketelitian yang cukup memadai bagi pembeli. Tekanan waktu ini seringkali menjadi celah bagi masuknya unsur kekhilafan dalam memberikan kesepakatan atas obyek yang sedang diperjualbelikan tersebut⁶⁹. Para pihak harus diberikan waktu yang cukup untuk mempelajari setiap lampiran teknis yang menyertai dokumen utama perjanjian jual beli perumahan. Hukum perdata menganggap bahwa kesepakatan yang tergesa gesa tanpa pertimbangan matang dapat mencederai asas keadilan

⁶⁹ Siahaan. *Hukum Konsumen: Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Produk*. Pustaka Yanens, Jakarta, 2005, Hlm. 55

yang seharusnya dijunjung tinggi bersama.

Mekanisme verifikasi terhadap keaslian identitas para pihak juga menjadi bagian penting dalam memastikan bahwa kesepakatan tersebut dilakukan oleh subjek hukum. Pemalsuan data diri atau status perkawinan dapat berakibat fatal terhadap keabsahan perjanjian jual beli yang telah ditandatangani di hadapan pejabat. Pengembang harus melakukan pengecekan secara mendalam terhadap profil calon pembeli untuk memastikan bahwa mereka benar benar memenuhi kriteria yang ditetapkan. Integritas data akan menjamin bahwa seluruh proses peralihan hak atas tanah dan bangunan dapat berjalan sesuai dengan aturan hukum⁷⁰.

Tantangan administratif yang sering dihadapi oleh masyarakat berpenghasilan rendah mencakup pengumpulan dokumen pendukung yang sangat banyak dan terkadang cukup membingungkan. Kurangnya sosialisasi mengenai tata cara pengajuan subsidi membuat banyak calon pembeli merasa terbebani secara psikologis selama proses negosiasi berlangsung. Pemerintah perlu menyediakan layanan konsultasi hukum gratis bagi masyarakat agar mereka memiliki sandaran informasi yang akurat mengenai prosedur perolehan rumah. Langkah ini akan memperkuat posisi tawar masyarakat dan memastikan bahwa kesepakatan yang dibuat benar benar murni tanpa adanya

⁷⁰ Bambang Waluyo. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Sinar Grafika, Jakarta, 2002, Hlm. 101

manipulasi informasi.

Keabsahan kesepakatan pada akhirnya akan diuji ketika salah satu pihak merasa dirugikan dan membawa masalah tersebut ke jalur hukum formal. Hakim akan meneliti secara saksama apakah terdapat cacat kehendak dalam proses pembentukan perjanjian jual beli perumahan bersubsidi yang dipermasalahkan tersebut. Kepastian hukum hanya dapat terwujud jika seluruh proses pencapaian kata sepakat dilakukan dengan jujur, terbuka, dan tanpa adanya unsur penyesatan. Keberhasilan program perumahan rakyat sangat bergantung pada seberapa kuat perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat kecil dalam transaksi jual beli.

2) Kecakapan

Kecakapan merupakan syarat objektif kedua yang harus dipenuhi agar sebuah perjanjian jual beli perumahan dapat dianggap sah secara hukum perdata. Setiap individu yang terlibat dalam transaksi harus sudah dewasa menurut undang undang dan tidak berada di bawah pengampuan pihak lain. Bagi pihak pengembang, kecakapan hukum dibuktikan dengan legalitas badan usaha yang sah serta memiliki izin usaha yang masih berlaku. Ketidackapakan salah satu pihak saat menandatangani kontrak dapat mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan demi kepentingan hukum pihak yang tidak cakap⁷¹.

⁷¹ Iman Jauhari. *Hak-Hak Atas Tanah Dalam Hukum Nasional*. Pustaka Bangsa, Medan, 2008, Hlm. 77

Pembeli rumah bersubsidi memiliki kriteria khusus mengenai kecakapan yang ditentukan oleh peraturan pemerintah mengenai jaminan bantuan pembiayaan perumahan bagi rakyat. Selain syarat usia minimal 21 tahun atau sudah menikah, pembeli juga harus membuktikan status mereka sebagai masyarakat berpenghasilan rendah. Bukti penghasilan yang valid menjadi syarat mutlak untuk menentukan apakah seseorang layak mendapatkan fasilitas subsidi yang dibiayai oleh negara tersebut. Batasan ini bertujuan untuk memastikan bahwa bantuan pemerintah hanya dinikmati oleh warga negara yang benar benar memiliki keterbatasan kemampuan finansial.

Status kewarganegaraan juga menjadi bagian dari kecakapan hukum yang harus diperhatikan dalam transaksi kepemilikan tanah dan bangunan di wilayah Indonesia. Hanya warga negara Indonesia yang memiliki hak penuh untuk memiliki rumah bersubsidi dengan skema hak milik yang diakui oleh negara. Warga negara asing tidak diperbolehkan secara hukum untuk menikmati fasilitas subsidi yang diperuntukkan bagi kesejahteraan rakyat Indonesia yang berpenghasilan rendah. Verifikasi terhadap dokumen kewarganegaraan harus dilakukan secara ketat oleh pihak pengembang serta bank penyedia jasa pembiayaan perumahan sebelum akad dilakukan⁷².

Pengembang perumahan harus memastikan bahwa wakil

⁷² *Ibid.*, Hlm, 78

yang menandatangani kontrak jual beli memiliki wewenang yang sah berdasarkan anggaran dasar perusahaan tersebut. Jika penandatanganan dilakukan oleh pihak lain, maka harus dilengkapi dengan surat kuasa otentik yang memberikan mandat khusus untuk transaksi properti. Ketidakjelasan wewenang dalam sebuah badan hukum dapat menimbulkan sengketa mengenai siapa yang bertanggung jawab jika terjadi kegagalan pembangunan unit. Kepastian mengenai subjek hukum yang cakap akan memberikan jaminan keamanan bagi konsumen dalam jangka waktu yang sangat panjang nantinya.

Kecakapan secara mental juga menjadi perhatian dalam hukum perdata untuk melindungi individu dari tindakan hukum yang mungkin merugikan diri mereka sendiri. Orang yang sedang dalam keadaan tidak sadar atau memiliki gangguan jiwa tidak memiliki kapasitas untuk memberikan persetujuan yang mengikat. Notaris yang bertugas memfasilitasi pembuatan akta jual beli wajib memastikan bahwa para pihak berada dalam kondisi sehat lahir dan batin. Penilaian subjektif ini sangat penting untuk mencegah adanya eksploitasi terhadap pihak yang lemah secara mental dalam transaksi jual beli rumah⁷³.

Para pihak yang melakukan transaksi harus benar benar memahami tanggung jawab hukum yang muncul setelah mereka menandatangani dokumen perjanjian jual beli. Kecakapan tidak

⁷³ *Ibid.*, Hlm, 79

hanya berarti mampu secara umum, tetapi juga mampu secara ekonomi untuk menjalankan kewajiban pembayaran cicilan setiap bulan. Bank sebagai penyalur subsidi akan melakukan penilaian kredit secara mendalam untuk mengukur kapasitas finansial calon pembeli dalam jangka panjang. Kegagalan dalam memenuhi syarat kecakapan ekonomi dapat mengakibatkan penolakan pengajuan subsidi meskipun syarat administrasi lainnya sudah dinyatakan lengkap oleh pengembang.

Permasalahan hukum sering muncul apabila terdapat pihak yang memalsukan identitas atau kriteria sebagai masyarakat berpenghasilan rendah demi mendapatkan fasilitas subsidi. Tindakan seperti ini merupakan pelanggaran serius yang dapat membatalkan kecakapan hukum seseorang dalam menerima bantuan yang diberikan oleh negara. Pemerintah memiliki sistem pemantauan yang terintegrasi untuk mendeteksi adanya penyalahgunaan identitas dalam program pembangunan perumahan bersubsidi bagi rakyat. Setiap warga negara diharapkan memberikan data yang jujur agar proses distribusi bantuan hunian dapat berjalan dengan adil dan tepat sasaran bagi sesama⁷⁴.

Subjek hukum yang cakap juga berarti memiliki pemahaman mengenai larangan-larangan yang menyertai kepemilikan rumah bersubsidi setelah proses serah terima.

⁷⁴ Habib Adjie. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Refika Aditama, Bandung, 2008, Hlm. 49

Pemilik rumah harus menyadari bahwa mereka tidak diperbolehkan menjual unit tersebut kepada orang lain sebelum masa tunggu yang ditentukan berakhir. Kesadaran terhadap aturan khusus ini menunjukkan bahwa pembeli memiliki kecakapan dalam memahami fungsi sosial dari properti yang mereka miliki saat ini. Ketaatan terhadap hukum merupakan cerminan dari kematangan subjek hukum dalam menjalankan hak serta kewajibannya sebagai warga negara yang baik.

Peran lembaga perbankan sangat besar dalam melakukan kurasi terhadap kecakapan para calon pembeli rumah bersubsidi dari sisi kemampuan membayar kembali. Proses audit internal dilakukan untuk meminimalkan risiko kredit macet yang dapat merugikan stabilitas keuangan negara dalam program perumahan rakyat. Pembeli yang dinyatakan cakap oleh bank akan mendapatkan akses pembiayaan dengan bunga rendah dan jangka waktu pengembalian yang sangat panjang. Kolaborasi antara sektor perbankan dan pengembang sangat diperlukan untuk mempermudah masyarakat dalam menjangkau hunian yang berkualitas dan legal secara hukum⁷⁵.

Kepastian mengenai kecakapan para pihak pada akhirnya akan memberikan perlindungan hukum yang kokoh bagi seluruh ekosistem industri properti di tanah air. Hukum perdata hadir untuk memastikan bahwa setiap transaksi dilakukan oleh pihak

⁷⁵ Gatot Supramono. *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis*. Rineka Cipta, Jakarta, 1996, Hlm. 67

yang berkompeten dan memiliki integritas yang dapat dipertanggungjawabkan. Tanpa adanya syarat kecakapan yang ketat, pasar perumahan akan penuh dengan ketidakpastian yang dapat merusak kepercayaan masyarakat terhadap program pemerintah. Pembangunan manusia melalui penyediaan rumah yang layak harus dimulai dari pondasi hukum yang kuat mengenai siapa yang berhak melakukannya secara sah.

3) Objek Tertentu

Objek tertentu merupakan syarat sahnya perjanjian yang mengharuskan setiap kontrak jual beli memiliki sasaran yang jelas dan dapat diidentifikasi secara nyata. Dalam konteks rumah bersubsidi, objek tersebut mencakup tanah dan bangunan yang harus memiliki koordinat lokasi yang jelas sesuai peta. Deskripsi mengenai luas tanah dan luas bangunan harus tertuang secara rinci dalam lampiran perjanjian agar tidak menimbulkan keraguan di kemudian hari. Tanpa kejelasan mengenai objek, sebuah perjanjian dapat dianggap batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat esensial yang diminta undang undang⁷⁶.

Spesifikasi teknis bangunan rumah bersubsidi harus dijelaskan secara detail dalam dokumen kontrak mulai dari jenis pondasi hingga material atap. Pemerintah telah menetapkan standar minimal bagi rumah layak huni yang mencakup aspek kesehatan, keamanan, serta kenyamanan bagi setiap keluarga

⁷⁶ P.N.H. Simanjuntak. *Hukum Perdata Indonesia*. Kencana, Jakarta, 2015, Hlm. 130

penghuninya. Setiap unit rumah harus memiliki akses sanitasi yang baik serta instalasi listrik yang memenuhi standar keselamatan nasional Indonesia bagi seluruh masyarakat. Kejelasan mengenai spesifikasi ini berfungsi sebagai tolok ukur bagi pembeli untuk melakukan pengecekan kualitas fisik unit saat proses serah terima dilakukan.

Nomor unit dan nomor blok merupakan identitas unik yang membedakan satu rumah dengan rumah lainnya dalam suatu kawasan perumahan yang luas. Penentuan nomor ini harus sinkron dengan dokumen perizinan pembangunan serta rencana tata ruang yang telah disetujui oleh pemerintah daerah setempat. Kesalahan dalam pencantuman nomor unit dapat menyebabkan sengketa kepemilikan yang sangat rumit antara sesama penghuni dalam kompleks perumahan tersebut. Pengembang wajib memberikan peta situasi yang jelas agar pembeli dapat mengetahui posisi rumah mereka terhadap fasilitas umum dan jalan utama di lingkungan⁷⁷.

Status hukum tanah yang menjadi lokasi pembangunan perumahan bersubsidi harus benar benar bersih dari segala bentuk sengketa dengan pihak luar manapun. Sertifikat induk atas nama pengembang harus sudah terpecah menjadi sertifikat individu sebelum proses penyerahan unit dilakukan secara resmi kepada pembeli. Kejelasan status tanah memberikan kepastian bagi

⁷⁷ Handri Raharjo. *Hukum Perjanjian Di Indonesia*. Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, Hlm. 25

konsumen bahwa mereka akan mendapatkan sertifikat hak milik yang sah setelah proses administrasi selesai. Objek perjanjian tidak boleh berada di lahan yang peruntukannya bukan untuk pemukiman atau lahan yang termasuk dalam kawasan lindung pemerintah.

Harga jual unit merupakan bagian tidak terpisahkan dari identitas objek yang harus disepakati oleh kedua belah pihak di awal transaksi dilakukan. Harga untuk rumah bersubsidi telah dibatasi oleh angka nomor tertentu yang ditetapkan secara periodik melalui keputusan menteri yang berwenang saat itu. Kenaikan harga secara sepihak oleh pengembang di luar batas maksimal yang diizinkan merupakan pelanggaran hukum yang dapat dikenakan sanksi administratif. Pembeli harus dipastikan membayar sesuai dengan harga yang telah ditetapkan oleh negara tanpa adanya biaya tambahan yang bersifat liar atau tersembunyi⁷⁸.

Waktu penyerahan unit juga harus dicantumkan secara pasti dalam perjanjian jual beli sebagai bagian dari kepastian obyek yang sedang diperjualbelikan tersebut. Pengembang seringkali memberikan janji secara lisan namun tidak menuangkannya dalam bentuk tanggal pasti pada dokumen resmi kontrak yang ditandatangani para pihak. Keterlambatan dalam penyerahan fisik rumah dapat dikategorikan sebagai bentuk

⁷⁸ *Ibid.*, Hlm, 26

wanprestasi yang memberikan hak kepada pembeli untuk menuntut ganti rugi secara perdata. Kepastian waktu sangat krusial bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang harus mengatur biaya sewa tempat tinggal sementara sebelum pindah ke rumah baru.

Kondisi lingkungan sekitar rumah seperti saluran drainase dan ketersediaan ruang terbuka hijau juga menjadi bagian dari objek yang diperjanjikan secara implisit. Pengembang bertanggung jawab untuk membangun fasilitas sosial dan fasilitas umum sesuai dengan rencana tapak yang telah disahkan oleh dinas perumahan setempat. Kegagalan dalam menyediakan fasilitas publik tersebut akan mengurangi nilai manfaat dari objek utama berupa rumah tinggal yang telah dibeli konsumen. Hukum perdata memandang bahwa satu kesatuan lingkungan perumahan merupakan bagian integral dari apa yang telah diperjanjikan antara penjual dan pihak pembeli⁷⁹.

Jaminan atas cacat tersembunyi merupakan perlindungan hukum bagi pembeli jika ditemukan kerusakan struktur bangunan dalam jangka waktu tertentu setelah proses serah terima. Objek yang diperjualbelikan harus dalam keadaan baik dan layak huni sesuai dengan standar yang dijanjikan oleh pengembang kepada pihak konsumen. Pembeli memiliki waktu selama 100 hari atau lebih untuk melaporkan kerusakan yang tidak terlihat saat

⁷⁹ *Ibid.*, Hlm, 27

pemeriksaan awal dilakukan secara kasat mata. Pengembang wajib melakukan perbaikan secara cuma-cuma sebagai bentuk tanggung jawab profesional terhadap kualitas produk properti yang telah mereka bangun tersebut.

Peralihan hak atas objek rumah bersubsidi hanya dapat dilakukan melalui mekanisme akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah yang berwenang. Proses ini memastikan bahwa objek tersebut benar-benar beralih kekuasaannya dari pengembang kepada pembeli secara legal dan diakui oleh negara Indonesia. Seluruh biaya administrasi yang berkaitan dengan balik nama sertifikat harus dijelaskan sejak awal agar tidak membebani keuangan pihak pembeli nantinya. Kepastian hukum mengenai peralihan hak merupakan akhir dari rangkaian proses pencapaian impian masyarakat untuk memiliki rumah tinggal sendiri secara sah⁸⁰.

Evaluasi terhadap objek perjanjian dilakukan secara berkala oleh kementerian terkait guna menjamin bahwa pembangunan rumah bersubsidi tetap mematuhi standar yang ada. Pengawasan ini mencakup pengecekan kualitas material serta ketaatan terhadap rencana tata ruang wilayah yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah setempat. Setiap penyimpangan terhadap spesifikasi objek akan mendapatkan teguran keras bahkan pencabutan izin bagi pengembang yang

⁸⁰ Moch. Isnaeni. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. PT Refika Aditama, Bandung, 2014, Hlm. 88

melakukan pelanggaran secara sengaja. Kepastian mengenai objek tertentu dalam hukum perdata memberikan rasa tenang bagi rakyat bahwa investasi mereka dilindungi oleh kekuatan hukum negara.

4) Sebab Yang Halal

Sebab yang halal merupakan syarat sahnya perjanjian yang mengharuskan setiap tujuan dari kontrak tidak boleh bertentangan dengan undang undang yang berlaku. Dalam jual beli rumah bersubsidi, tujuan utama haruslah untuk penyediaan hunian bagi rakyat dan bukan untuk praktik spekulasi tanah secara komersial. Jika ditemukan bahwa perjanjian dibuat untuk tujuan pencucian uang atau kegiatan ilegal lainnya, maka kontrak tersebut dianggap batal demi hukum sejak awal. Hukum perdata sangat menjunjung tinggi moralitas dan legalitas tujuan dalam setiap interaksi bisnis yang dilakukan oleh masyarakat di Indonesia⁸¹.

Ketentuan mengenai subsidi pemerintah merupakan aturan khusus yang harus ditaati sebagai bagian dari sebab yang halal dalam proses transaksi properti tersebut. Negara memberikan bantuan berupa subsidi bunga atau bantuan uang muka yang bersumber dari dana anggaran pendapatan dan belanja negara setiap tahunnya. Penggunaan dana publik ini mewajibkan adanya kepatuhan terhadap prosedur yang sangat ketat agar tidak

⁸¹ Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press, Jakarta, 1986, Hlm. 12

terjadi kebocoran keuangan negara yang merugikan rakyat. Setiap pihak yang terlibat dalam aliran dana subsidi ini memikul tanggung jawab hukum untuk memastikan bahwa penggunaan uang negara dilakukan secara tepat.

Larangan menyewakan atau menjual kembali rumah bersubsidi dalam kurun waktu 5 tahun hingga 10 tahun pertama merupakan bentuk pengendalian tujuan perjanjian. Aturan ini bermaksud agar rumah tersebut benar benar digunakan sebagai tempat tinggal utama bagi keluarga penerima manfaat subsidi dari pemerintah negara. Jika pembeli melanggar ketentuan hunian ini, maka sebab dari perjanjian tersebut dianggap telah menyimpang dari maksud asli pemberian bantuan oleh negara. Pemerintah berhak mengambil tindakan tegas termasuk meminta pengembalian nilai subsidi yang telah diberikan kepada pemilik rumah yang melanggar aturan tersebut⁸².

Kewajiban menghuni rumah secara terus menerus merupakan syarat yang melekat pada kepemilikan perumahan bersubsidi guna menjaga fungsi sosial dari properti tersebut. Rumah tidak boleh dibiarkan kosong dalam jangka waktu lama tanpa alasan yang jelas sesuai dengan peraturan menteri perumahan rakyat yang berlaku. Tindakan menelantarkan rumah subsidi dianggap sebagai bentuk penyalahgunaan fasilitas negara yang seharusnya diberikan kepada orang lain yang lebih

⁸² Moch. Isnaeni., *Op., Cit.*, Hlm, 89

membutuhkan tempat tinggal. Kepastian hukum dalam hal ini berfungsi untuk menjaga agar ekosistem perumahan rakyat tetap stabil dan memenuhi target sasaran pembangunan nasional.

Aspek perpajakan dalam transaksi jual beli rumah bersubsidi juga harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku bagi setiap warga negara Indonesia. Pembebasan pajak pertambahan nilai untuk kategori rumah tertentu merupakan insentif yang diberikan pemerintah untuk menurunkan harga jual akhir bagi masyarakat kecil. Namun, pajak bumi dan bangunan serta bea perolehan hak atas tanah dan bangunan tetap harus dibayar sesuai dengan perhitungan yang resmi. Kepatuhan terhadap kewajiban pajak menunjukkan bahwa sebab dari perjanjian tersebut dilakukan dengan semangat patriotisme dan ketaatan kepada hukum negara⁸³.

Prinsip transparansi dalam pengelolaan dana subsidi harus dijunjung tinggi oleh pihak perbankan yang ditunjuk sebagai penyalur bantuan dari pemerintah kepada masyarakat pembeli. Setiap potongan biaya atau bunga harus dapat dijelaskan secara rinci dan tidak boleh ada biaya siluman yang merugikan pihak konsumen ekonomi lemah. Bank wajib memberikan laporan berkala kepada kementerian terkait mengenai realisasi penyaluran subsidi agar dapat diaudit secara independen oleh badan pemeriksa keuangan. Integritas sistem perbankan sangat

⁸³ *Ibid.*, Hlm, 90

menentukan keberhasilan program perumahan bersubsidi dalam mencapai tujuan mulia untuk menyejahterakan seluruh rakyat Indonesia.

Pengembang perumahan juga terikat pada sebab yang halal dengan tidak melakukan praktik monopoli atau persaingan usaha yang tidak sehat dalam industri properti. Mereka harus bersaing secara jujur dalam memberikan kualitas bangunan terbaik bagi masyarakat meskipun dengan margin keuntungan yang dibatasi oleh aturan harga subsidi. Pembangunan rumah bersubsidi tidak boleh dilakukan dengan merusak kelestarian lingkungan atau melanggar hak hak adat masyarakat lokal di sekitar lokasi pembangunan. Kepatuhan terhadap regulasi lingkungan hidup merupakan bagian dari legalitas sebab perjanjian yang harus dipenuhi oleh setiap pelaku usaha perumahan rakyat⁸⁴.

Setiap perubahan aturan mengenai subsidi yang dikeluarkan oleh pemerintah harus segera diakomodasi dalam draf perjanjian jual beli yang sedang berjalan saat itu. Dinamika regulasi seringkali menyesuaikan dengan kondisi ekonomi makro guna menjaga daya beli masyarakat tetap terjaga di tengah fluktuasi harga material bangunan. Para pihak harus memiliki fleksibilitas untuk menyesuaikan kontrak selama perubahan tersebut tidak merugikan hak hak dasar pembeli yang telah

⁸⁴ *Ibid.*, Hlm, 91

dilindungi sebelumnya. Hukum perdata memberikan ruang bagi penyesuaian selama dilakukan dengan kesepakatan bersama dan tetap berada dalam koridor hukum yang sah dan benar.

Penegakan hukum terhadap oknum pengembang nakal yang mengambil keuntungan di luar kewajaran merupakan bentuk perlindungan terhadap sebab yang halal dalam perjanjian. Pemerintah tidak segan untuk memasukkan pengembang yang bermasalah ke dalam daftar hitam agar tidak dapat lagi mengikuti program perumahan bersubsidi selanjutnya. Tindakan tegas ini perlu dilakukan untuk menjaga kepercayaan publik serta memastikan bahwa setiap rupiah dana subsidi benar benar memberikan manfaat bagi rakyat. Keadilan harus dirasakan oleh masyarakat melalui tersedianya rumah yang berkualitas dengan harga yang jujur dan tanpa adanya unsur penipuan⁸⁵.

Kesimpulan ini adalah bahwa kepastian hukum perjanjian jual beli rumah bersubsidi bergantung pada ketaatan terhadap empat syarat sahnya perjanjian. Perspektif hukum perdata memberikan kerangka kerja yang jelas untuk melindungi masyarakat berpenghasilan rendah dari potensi eksploitasi oleh pihak yang lebih kuat. Kebebasan berkontrak tetap dihormati namun dibatasi oleh kepentingan umum serta tujuan mulia negara dalam menyediakan hunian yang layak bagi seluruh rakyatnya. Melalui penegakan hukum yang konsisten, impian setiap keluarga

⁸⁵ Masri Singarimbun. *Metode Penelitian Survei*. LP3ES, Jakarta, 1995, Hlm. 50

Indonesia untuk memiliki rumah yang aman, nyaman, dan legal dapat segera menjadi kenyataan.

3. Pasal 1457 KUHPerdata

Perspektif hukum perdata memandang jual beli sebagai instrumen utama dalam proses peralihan hak milik atas benda dari satu pihak kepada pihak lainnya secara sah. Pasal 1457 Kitab Undang Undang Hukum Perdata memberikan definisi yang sangat jelas mengenai hubungan timbal balik antara pihak penjual dan pihak pembeli dalam transaksi. Penjual memiliki kewajiban mutlak untuk menyerahkan hak atas unit perumahan bersubsidi kepada masyarakat yang bertindak sebagai pembeli sah dalam kontrak tersebut. Pembeli memikul tanggung jawab hukum untuk melakukan pembayaran harga sesuai dengan nominal nomor yang telah disepakati bersama sebelumnya⁸⁶.

Proses penyerahan hak atas tanah dan bangunan dalam program perumahan bersubsidi memerlukan dokumen legalitas yang kuat guna menjamin kepastian hukum bagi konsumen. Hak milik tidak berpindah secara otomatis hanya dengan adanya kesepakatan lisan tanpa diikuti dengan proses administrasi pertanahan yang resmi menurut aturan. Pengembang wajib memastikan bahwa seluruh dokumen kepemilikan sudah bersih dari sengketa sebelum dilakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan pejabat berwenang. Kepastian hukum ini menjadi dasar bagi masyarakat berpenghasilan

⁸⁶ Zulfidi. Kepastian Hukum Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan. *Jurnal Hukum Adigama*, Vol 1, No 1, 2018, Hlm. 120.

rendah untuk merasa aman dalam menginvestasikan dana tabungan mereka pada properti.

Pembayaran harga barang oleh pembeli merupakan perwujudan dari prestasi yang harus dipenuhi guna mencapai tujuan utama dari sebuah perjanjian jual beli. Nominal harga untuk unit rumah bersubsidi telah dibatasi oleh aturan pemerintah sehingga tidak boleh ada kenaikan harga secara sepihak oleh pengembang. Sistem pembiayaan melalui perbankan biasanya menjadi jembatan bagi masyarakat untuk melunasi kewajiban pembayaran mereka kepada pihak penjual secara bertahap atau cicilan. Transparansi mengenai total nilai uang yang harus dibayarkan sangat krusial untuk menghindari adanya sengketa keuangan antara pihak pihak yang terlibat.

Kewajiban penjual dalam menyerahkan unit rumah mencakup aspek fisik dan aspek yuridis yang harus terpenuhi secara sempurna tanpa ada kekurangan sedikitpun. Aspek fisik berkaitan dengan kualitas bangunan yang harus sesuai dengan spesifikasi teknis yang telah dijanjikan dalam brosur atau dokumen kontrak jual beli. Aspek yuridis mencakup keabsahan sertifikat serta surat izin mendirikan bangunan yang menjadi syarat mutlak bagi sebuah hunian untuk dianggap legal secara hukum. Kelalaian dalam memenuhi salah satu aspek ini dapat dikategorikan sebagai tindakan wanprestasi yang memberikan hak bagi pembeli untuk menggugat⁸⁷.

⁸⁷ *Ibid.*, Hlm, 121

Prinsip keadilan dalam hukum perdata menuntut adanya keseimbangan posisi antara pengembang perumahan dengan masyarakat yang menjadi target penerima subsidi bantuan pemerintah. Perlindungan hukum diberikan kepada pembeli melalui mekanisme penjaminan kualitas serta kepastian waktu penyerahan unit rumah yang sudah siap untuk dihuni segera. Pemerintah melakukan pengawasan secara berkala terhadap pelaksanaan Pasal 1457 agar tidak terjadi praktik penipuan yang merugikan rakyat kecil dalam mencari tempat tinggal. Kesadaran akan hak hak hukum sangat penting dimiliki oleh setiap calon pembeli agar mereka dapat melakukan pengawasan secara mandiri.

Kepastian hukum akan tercipta apabila seluruh tahapan dalam proses jual beli perumahan bersubsidi dilakukan dengan itikad baik oleh semua pemangku kepentingan. Penegakan aturan yang konsisten terhadap setiap pelanggaran kontrak akan meningkatkan kepercayaan publik terhadap program pengadaan perumahan nasional yang sedang berjalan. Dokumen perjanjian jual beli harus disimpan dengan baik oleh pembeli sebagai alat bukti utama jika sewaktu waktu muncul gangguan terhadap hak kepemilikan. Melalui pemahaman hukum yang mendalam, masyarakat dapat mewujudkan impian memiliki rumah tinggal yang layak sekaligus mendapatkan perlindungan hukum yang maksimal⁸⁸.

⁸⁸ *Ibid.*, Hlm, 122

Sifat khusus perjanjian jual beli perumahan bersubsidi

Perjanjian jual beli perumahan bersubsidi memiliki kedudukan hukum yang unik karena menggabungkan prinsip kebebasan berkontrak dengan intervensi kebijakan pemerintah. Hakikat utama dari transaksi ini bukan sekadar mengejar keuntungan komersial semata melainkan menjalankan fungsi pelayanan publik bagi masyarakat. Secara keperdataan, hubungan hukum antara pengembang dan pembeli terikat pada aturan main yang sangat spesifik dan ketat. Perbedaan mendasar terletak pada adanya bantuan sosial dari negara yang masuk ke dalam ranah privat guna menjamin akses hunian yang layak bagi warga negara⁸⁹.

Karakteristik khusus ini berimplikasi langsung pada pembatasan subjek hukum yang terlibat di dalam perjanjian tersebut secara signifikan. Penjual dalam kontrak ini tidak bisa sembarang pihak melainkan harus berupa pengembang yang telah terdaftar resmi dan ditetapkan oleh pemerintah pusat. Perusahaan pengembang tersebut wajib mematuhi seluruh standarisasi yang telah ditentukan untuk menjaga kualitas bangunan bagi rakyat. Legalitas penjual menjadi pilar utama dalam menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan transaksi agar tidak terjadi sengketa kepemilikan di masa yang akan datang.

Persyaratan bagi subjek pembeli juga diatur melalui kriteria administratif yang sangat detail agar subsidi tersebut jatuh pada sasaran. Pembeli harus memenuhi kualifikasi seperti belum memiliki rumah pribadi, memiliki batasan penghasilan tertentu, serta mempertimbangkan

⁸⁹ I Ketut Oka Setiawan. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Perumahan Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol 45, No 1, 2015, Hlm. 55

skala prioritas usia produktif. Aturan mengenai persyaratan ini tertuang secara jelas di dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2022. Pemenuhan seluruh syarat administratif tersebut merupakan sebuah syarat yang harus dipenuhi terlebih dahulu bagi sahnya perjanjian jual beli perumahan tersebut.

Objek yang diperjualbelikan dalam kontrak ini memiliki batasan tertentu yang menyangkut spesifikasi teknis, harga jual, serta lokasi pembangunan. Pemerintah menetapkan standar baku mengenai luas tanah dan luas bangunan yang harus dipatuhi secara konsisten oleh pihak pengembang. Harga jual rumah tersebut dikendalikan sepenuhnya oleh negara sehingga tidak bisa mengikuti fluktuasi mekanisme pasar yang cenderung tinggi. Pembatasan objek ini bertujuan untuk melindungi hak konsumen agar mendapatkan hunian yang sehat serta berkualitas dengan harga yang terjangkau secara finansial⁹⁰.

Isi perjanjian yang mengatur hak dan kewajiban para pihak juga mengalami modifikasi dibandingkan dengan perjanjian jual beli pada umumnya. Pembeli memang memiliki hak mutlak untuk mendapatkan unit rumah dengan harga subsidi yang telah disepakati sebelumnya. Namun demikian, hak untuk mengalihkan atau menjual kembali kepemilikan rumah tersebut sangat dibatasi oleh aturan hukum yang berlaku. Terdapat larangan untuk memindahtangankan objek rumah dalam jangka waktu 5 sampai dengan 10 tahun tanpa adanya izin dari lembaga pemerintah yang berwenang.

⁹⁰ Ibid., Hlm, 56

Kewajiban pembeli tidak berhenti pada pembayaran cicilan setiap bulan tetapi juga mencakup aspek penggunaan bangunan secara tepat sasaran. Setiap pemilik rumah bersubsidi wajib menghuni rumah tersebut sendiri dan tidak diperbolehkan untuk menyewakan kepada pihak lain secara sepihak. Mereka juga harus melaporkan setiap adanya perubahan status kepemilikan yang terjadi kepada pihak bank atau instansi terkait secara formal. Pelanggaran terhadap kewajiban penggunaan ini dapat mengakibatkan sanksi perdata berupa pembatalan subsidi atau denda yang cukup memberatkan pihak pembeli.

Aspek konsensualisme dalam perjanjian ini sering kali terbatas karena adanya penggunaan klausula baku yang sudah distandardisasi sebelumnya. Pengembang atau lembaga penyalur biasanya menyediakan draf kontrak yang sudah jadi sehingga ruang tawar-menawar bagi pembeli hampir tidak tersedia. Kondisi ini membuat posisi tawar pembeli menjadi lebih lemah jika dibandingkan dengan transaksi properti komersial yang bersifat sukarela. Namun, standardisasi ini justru diperlukan untuk memberikan kepastian hukum yang seragam bagi ribuan unit rumah yang dibangun melalui program nasional ini⁹¹.

Penegakan hukum atas perjanjian khusus ini memerlukan pengawasan yang intensif dari pihak kementerian terkait agar tujuan sosial tetap tercapai. Kepastian hukum secara perdata akan terwujud apabila semua pihak menjalankan itikad baik dalam memenuhi setiap butir kesepakatan yang tertulis. Meskipun memiliki sifat yang membatasi,

⁹¹ *Ibid.*, Hlm, 57

aturan-aturan tersebut dibuat semata untuk melindungi masyarakat berpenghasilan rendah dari praktik spekulasi tanah. Dengan demikian, perjanjian jual beli perumahan bersubsidi tetap berdiri di atas koridor hukum perdata namun dibingkai oleh kepentingan publik yang luas.

Kepastian hukum dalam pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan bersubsidi di Indonesia memiliki landasan yang sangat kuat melalui penggabungan dua sistem regulasi. Landasan pertama berasal dari ranah hukum administratif yang berfungsi sebagai fondasi utama dalam menetapkan standar kelayakan serta prosedur teknis. Pemerintah melalui instrumen hukum publik memastikan bahwa setiap pembangunan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah harus memenuhi kriteria tertentu. Sinergi antara kebijakan negara dan tindakan privat pengembang menjadi kunci utama untuk menjamin bahwa hak warga negara atas hunian layak tetap terlindungi secara maksimal⁹².

Regulasi publik tersebut mencakup aturan yang sangat komprehensif seperti Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Aturan ini menciptakan sebuah kepastian formil yang mengatur secara rinci mengenai syarat pembangunan, prosedur perizinan, hingga larangan yang tidak boleh dilanggar. Setiap pengembang wajib mengikuti ketentuan mengenai luas bangunan serta fasilitas umum yang harus tersedia sebelum melakukan akad dengan pembeli. Tanpa adanya kepatuhan terhadap hukum administratif ini, maka perjanjian jual beli perdata di atasnya dapat

⁹² Agustina Shinta. Implementasi Kepastian Hukum Dalam Transaksi Jual Beli Rumah Bersubsidi. *Jurnal Mimbar Hukum*, Vol 28, No 3, 2016, Hlm. 412

memiliki cacat hukum secara prosedural.

Berbagai Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat juga turut memperkuat kepastian hukum dengan menetapkan batasan harga serta kuota subsidi yang tersedia. Peraturan tersebut berfungsi sebagai jaminan bahwa negara hadir untuk mengintervensi pasar properti agar tetap terjangkau oleh kalangan masyarakat bawah. Mekanisme pengawasan yang ketat dalam hukum publik memberikan perlindungan awal bagi calon pembeli dari potensi penipuan atau wanprestasi. Kepastian formil ini sangat penting karena menjadi syarat utama agar suatu objek perumahan dapat dikategorikan sebagai aset yang legal untuk dipindahtangankan.

Lapis kedua yang menjadi tumpuan utama dalam hubungan kontraktual ini adalah Kitab Undang Undang Hukum Perdata sebagai aturan hukum umum. Setelah seluruh persyaratan administratif dari pemerintah terpenuhi, maka hubungan antara penjual dan pembeli beralih sepenuhnya ke dalam ranah privat. Hukum perdata memberikan kepastian materil yang sangat diperlukan untuk mengatur bagaimana hak serta kewajiban masing-masing pihak harus dilaksanakan. Prinsip utama yang dijunjung tinggi dalam fase ini adalah kesepakatan yang mengikat para pihak sebagaimana ketentuan dalam pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

Kepastian materil yang diberikan oleh hukum perdata mencakup tata cara pelaksanaan penyerahan kunci rumah serta penyelesaian sengketa jika terjadi perselisihan. Kontrak yang telah ditandatangani oleh

pengembang dan konsumen menjadi undang undang bagi kedua belah pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut. Apabila pihak pengembang lalai dalam membangun rumah sesuai dengan spesifikasi yang telah dijanjikan, maka hukum perdata menyediakan jalur gugatan wanprestasi. Hal ini memastikan bahwa posisi hukum pembeli tetap kuat dan mendapatkan perlindungan atas investasi dana yang telah mereka setorkan kepada pihak pengembang⁹³.

Kesinambungan antara hukum administratif dan hukum perdata menciptakan sebuah perlindungan hukum yang sangat utuh bagi seluruh pemilik rumah bersubsidi. Integrasi dua lapisan regulasi ini bertujuan untuk meminimalisir adanya ketidakpastian yang sering muncul dalam praktik jual beli properti di lapangan. Masyarakat mendapatkan jaminan bahwa rumah yang mereka beli memiliki legalitas yang sah secara administrasi negara maupun secara hukum kebendaan perdata. Dengan demikian, kepastian hukum tidak hanya dipandang sebagai teks undang undang semata tetapi menjadi kenyataan praktis yang melindungi hak milik masyarakat luas.

Perspektif hukum perdata memandang perjanjian jual beli perumahan bersubsidi sebagai sebuah kesepakatan yang memiliki kepastian hukum bersifat terbatas serta terkondisi secara khusus. Kepastian hukum tersebut tidak muncul semata dari kesepakatan bebas antara para pihak sebagaimana diatur dalam asas *pacta sunt servanda* pada umumnya. Keabsahan kontrak tersebut sangat bergantung pada

⁹³ Taufik Makarao. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Rineka Cipta, Jakarta, 2003, Hlm. 11

pemenuhan berbagai syarat administratif yang telah ditetapkan melalui instrumen hukum publik oleh pemerintah pusat. Perjanjian ini merupakan sebuah perpaduan unik antara hubungan kontraktual privat yang bersifat personal dan regulasi publik yang bersifat memaksa.

Integrasi antara kepatuhan terhadap regulasi administratif dan kejelasan klausula perdata dalam akta perjanjian menjadi hal mutlak guna mencapai kepastian hukum yang optimal. Setiap butir kesepakatan yang tertulis di dalam dokumen harus mencerminkan standar yang telah ditentukan dalam Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011. Para pihak tidak dapat mengabaikan ketentuan mengenai batasan harga serta spesifikasi bangunan yang telah diatur secara formal oleh kementerian terkait. Ketidaksinkronan antara kontrak privat dengan aturan pemerintah dapat mengakibatkan perjanjian tersebut kehilangan kekuatan eksekutorialnya di hadapan pejabat hukum yang berwenang.

Sengketa yang muncul dalam pelaksanaan jual beli ini harus dianalisis dengan melihat kedua aspek hukum tersebut secara bersamaan dan komprehensif. Hakim atau praktisi hukum tidak boleh hanya terpaku pada materi yang tertera dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata saja saat memutus perkara. Aspek administratif mengenai status kepemilikan dan kelayakan subsidi harus tetap menjadi pertimbangan utama dalam memberikan perlindungan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pemahaman yang menyeluruh terhadap irisan antara hukum privat dan hukum publik akan menjamin tercapainya keadilan materil bagi pengembang maupun bagi pembeli rumah.

B. Upaya Hukum Yang Dapat Ditempuh Untuk Memberikan Perlindungan Hukum Dan Kepastian Hukum Bagi Pihak-Pihak Yang Terlibat Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Bersubsidi Dalam Perpektif Hukum Perdata

Berikut upaya hukum yang dapat ditempuh untuk memberikan kepastian hukum dalam transaksi perumahan bersubsidi:

1. Perlindungan Hukum Preventif (Pencegahan)

Upaya hukum preventif merupakan langkah strategis yang bertujuan untuk mencegah timbulnya sengketa melalui penguatan instrumen hukum sebelum seluruh kesepakatan dilaksanakan oleh para pihak. Fokus utama dari tindakan ini adalah memberikan jaminan keamanan bagi pembeli maupun penjual agar seluruh isi perjanjian memiliki landasan yuridis yang sangat kuat. Ketentuan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjadi acuan dasar mengenai syarat sahnya sebuah perjanjian yang harus dipenuhi tanpa kecuali. Kehati-hatian pada tahap awal ini sangat menentukan tingkat kepastian hukum yang akan diterima oleh masyarakat berpenghasilan rendah selaku konsumen.

1) Penyusunan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Standar dan Transparan

Penyusunan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang standar menjadi fondasi utama dalam menciptakan hubungan hukum yang harmonis antara pihak pengembang dengan pihak pembeli perumahan bersubsidi. Instrumen hukum ini mengacu

pada Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 yang menegaskan bahwa isi kontrak harus memuat rincian kewajiban secara sangat mendalam. Komponen teknis seperti jadwal pembangunan serta spesifikasi material wajib tertuang secara eksplisit guna menghindari tafsir ganda yang merugikan salah satu pihak. Keseimbangan hak dalam klausula tersebut berfungsi sebagai alat kontrol agar tidak ada pihak yang mendominasi perjanjian secara sepihak⁹⁴.

Mekanisme transparansi dalam kontrak memberikan kesempatan bagi calon pembeli untuk memahami setiap konsekuensi hukum yang muncul dari perbuatan hukum yang mereka lakukan tersebut. Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menekankan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kewajiban pengembang untuk mencantumkan sanksi keterlambatan pembangunan secara jelas merupakan bentuk perlindungan hak konsumen yang sangat mendasar dalam hukum perdata. Kepastian mengenai waktu penyerahan unit rumah menjadi poin krusial yang harus disepakati agar tidak terjadi wanprestasi yang merugikan pihak pembeli di masa depan. Hak dan kewajiban yang diatur secara proporsional akan meminimalisir potensi penyalahgunaan keadaan oleh pengembang yang memiliki posisi tawar lebih tinggi dibanding

⁹⁴ Kurniawan. *Hukum Perlindungan Konsumen*. UB Press, Malang, 2011, Hlm. 40

masyarakat. Proses penyusunan yang teliti memastikan bahwa seluruh janji pemasaran yang diberikan oleh pengembang benar-benar tertuang ke dalam dokumen tertulis yang memiliki kekuatan hukum. Perlindungan ini sangat penting mengingat rumah bersubsidi merupakan aset vital yang melibatkan dana bantuan dari pemerintah untuk kesejahteraan masyarakat luas. Dokumen perjanjian yang transparan juga memudahkan lembaga pembiayaan dalam melakukan verifikasi risiko sebelum menyetujui pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah kepada pemohon.

Standarisasi isi kontrak sesuai dengan regulasi pemerintah menjamin bahwa kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah tetap terlindungi dari praktik usaha yang tidak sehat. Setiap klausula yang dianggap memberatkan atau bersifat sebagai klausula eksonerasi harus dihindari demi menjaga keadilan bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut. Penjelasan mengenai prosedur pembatalan perjanjian dan pengembalian uang titipan juga harus diatur secara rinci agar tidak menimbulkan kerancuan hukum jika terjadi kegagalan transaksi. Kepatuhan terhadap format perjanjian standar mencerminkan itikad baik dari pengembang dalam menjalankan bisnis properti yang bertanggung jawab secara hukum dan moral⁹⁵.

Penerapan prinsip keterbukaan informasi dalam

⁹⁵ Zulham. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013, Hlm. 98

Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan manifestasi dari perlindungan hukum preventif yang sangat efektif bagi para pihak. Pembeli memiliki hak untuk meminta penjelasan atas setiap poin yang tidak dipahami sebelum menandatangani dokumen yang bersifat mengikat tersebut secara hukum. Pengembang yang profesional akan memberikan waktu yang cukup bagi calon konsumen untuk mempelajari draf perjanjian demi menjamin kemurnian kesepakatan yang diambil. Jika seluruh unsur transparansi ini terpenuhi, maka potensi konflik horizontal antara pelaku usaha dengan konsumen dapat diredam sejak dini sebelum memasuki tahap konstruksi fisik.

2) Pengecekan Legalitas Objek (*Due Diligence*)

Pengecekan legalitas objek atau sering disebut sebagai kegiatan uji tuntas merupakan tanggung jawab yang krusial bagi pembeli sebelum melakukan komitmen finansial besar. Pembeli harus memastikan bahwa pengembang telah mengantongi Sertifikat Hak Guna Bangunan yang sah dan tidak sedang dalam status sengketa atau jaminan utang. Dokumen penting seperti Persetujuan Bangunan Gedung harus diverifikasi keasliannya melalui instansi pemerintah daerah terkait agar bangunan tidak melanggar tata ruang yang berlaku. Kepastian mengenai status tanah ini sangat vital karena berkaitan langsung dengan sertifikat hak milik yang akan diterbitkan nantinya⁹⁶.

⁹⁶ Az. Nasution. *Hukum Perlindungan Konsumen: Suatu Pengantar*. Diadit Media, Jakarta, 2002, Hlm. 154

Legalitas perusahaan pengembang juga harus diperiksa secara seksama guna memastikan bahwa mereka memiliki izin prinsip dan izin operasional yang masih berlaku. Ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai perbuatan melawan hukum dapat menjadi dasar tuntutan jika pengembang menjual objek yang cacat secara yuridis. Pembeli yang cermat akan melakukan pengecekan ke kantor pertanahan setempat untuk memvalidasi bahwa tanah tersebut sudah terdaftar dan bebas dari sita jaminan. Langkah preventif ini akan menyelamatkan pembeli dari kerugian materiil jangka panjang akibat membeli properti yang dibangun di atas lahan bermasalah.

Keberadaan izin lingkungan dan ketersediaan sarana prasarana umum juga merupakan bagian dari aspek legalitas yang tidak boleh diabaikan oleh para pihak. Pengembang wajib membuktikan bahwa lokasi perumahan bersubsidi tersebut telah sesuai dengan rencana detail tata ruang wilayah yang ditetapkan oleh pemerintah daerah. Pembeli berhak mendapatkan salinan dokumen pendukung sebagai bukti bahwa proyek perumahan tersebut telah memenuhi seluruh standar perizinan yang diwajibkan oleh undang-undang. Verifikasi secara mandiri maupun bantuan tenaga ahli akan memberikan ketenangan batin bagi konsumen dalam menjalani proses kredit yang berlangsung selama belasan tahun⁹⁷.

⁹⁷ *Ibid.*, Hlm, 155

Proses pemeriksaan ini juga mencakup verifikasi terhadap pembagian atau pemecahan sertifikat induk menjadi sertifikat pecahan atas nama masing-masing pemilik unit rumah. Pengembang yang memiliki integritas akan secara terbuka menunjukkan peta bidang dan daftar nomor sertifikat yang sedang diproses di kantor pertanahan nasional. Tanpa adanya kejelasan mengenai pecahnya sertifikat, pembeli akan menghadapi kendala besar saat akan melakukan proses balik nama di masa yang akan datang. Perlindungan hukum preventif melalui pengecekan fisik dan dokumen merupakan benteng pertahanan pertama bagi masyarakat dari praktik mafia tanah yang merugikan.

Kehati-hatian dalam memeriksa status pajak bumi dan bangunan serta kewajiban finansial lainnya terhadap negara juga menjadi bagian integral dari perlindungan hukum. Pastikan bahwa seluruh kewajiban perpajakan atas lahan tersebut telah diselesaikan oleh pihak pengembang sehingga tidak menjadi beban bagi pembeli di kemudian hari. Dokumen kelengkapan administrasi yang bersih merupakan syarat mutlak bagi bank penyalur subsidi untuk mencairkan dana bantuan perumahan bagi masyarakat yang berhak. Melakukan uji tuntas secara menyeluruh adalah bentuk nyata dari penerapan prinsip kehati-hatian dalam bertransaksi properti agar kepastian hukum benar-benar terwujud bagi rakyat⁹⁸.

⁹⁸ Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Grasindo, Jakarta, 2000, Hlm. 76

3) Keterlibatan Notaris

Keterlibatan notaris dalam proses pembuatan akta otentik memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak di hadapan hukum jika terjadi permasalahan. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta yang dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang memiliki derajat kepastian hukum paling tinggi. Notaris bertugas melakukan validasi terhadap identitas para pihak serta memeriksa kecocokan data fisik maupun data yuridis dari objek tanah yang diperjualbelikan. Keberadaan akta autentik ini secara otomatis memberikan perlindungan hukum bagi pembeli dari potensi klaim kepemilikan oleh pihak ketiga.

Pejabat pembuat akta tanah yang juga berfungsi sebagai notaris memiliki peran penting dalam memastikan bahwa transaksi dilakukan sesuai dengan prosedur hukum. Notaris akan membacakan isi perjanjian di hadapan kedua belah pihak untuk memastikan bahwa tidak ada poin yang disembunyikan atau disalahartikan. Penandatanganan akta yang disaksikan oleh notaris memberikan jaminan bahwa kesepakatan tersebut diambil secara sadar dan tanpa tekanan dari pihak mana pun. Fungsi kontrol yang dijalankan oleh notaris ini merupakan bagian dari perlindungan hukum preventif yang disediakan oleh negara bagi masyarakat luas⁹⁹.

⁹⁹ Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Liberty, Yogyakarta, 2003, Hlm. 145

Biaya jasa notaris dalam transaksi rumah bersubsidi biasanya telah diatur atau mengikuti standar yang ditetapkan agar tetap terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah. Dokumen yang dihasilkan oleh notaris memiliki kekuatan eksekutorial yang memudahkan proses penyelesaian jika salah satu pihak terbukti melakukan pelanggaran atas isi perjanjian. Pembeli harus memastikan bahwa notaris yang dipilih memiliki reputasi yang baik dan terdaftar secara resmi pada kementerian hukum dan hak asasi manusia. Integritas notaris dalam memeriksa keabsahan dokumen pengembang menjadi kunci utama dalam menjaga keamanan transaksi jual beli properti di wilayah Indonesia.

Penyimpanan dokumen asli atau minuta akta oleh notaris memberikan jaminan bahwa data transaksi akan tersimpan dengan aman dalam jangka waktu sangat lama. Jika pembeli kehilangan salinan perjanjian miliknya, mereka dapat meminta salinan resmi kembali kepada notaris yang bersangkutan dengan prosedur yang telah ditetapkan. Hal ini sangat penting untuk menjamin keberlanjutan bukti kepemilikan selama masa cicilan rumah berlangsung hingga proses sertifikasi selesai dilakukan seluruhnya. Notaris juga berperan dalam memfasilitasi komunikasi antara pengembang, pembeli, dan bank agar seluruh proses administrasi berjalan searah dengan koridor hukum.

Penggunaan akta otentik dalam setiap tahapan jual beli

rumah bersubsidi merupakan manifestasi dari cita-cita luhur untuk memberikan kepastian hukum yang hakiki. Masyarakat tidak perlu khawatir akan adanya penipuan jika seluruh dokumen telah diverifikasi secara teliti oleh pejabat umum yang disumpah oleh negara tersebut. Perlindungan preventif ini merupakan investasi keamanan bagi pembeli agar rumah yang mereka tempati tidak mengalami masalah hukum di masa depan yang suram. Kehadiran notaris adalah bukti bahwa negara hadir untuk mengawasi setiap transaksi perdata yang melibatkan kepentingan hidup orang banyak agar tetap berkeadilan.

2. Perlindungan Hukum Represif (Penyelesaian Sengketa)

Perlindungan hukum represif merupakan instrumen penegakan hukum yang diterapkan ketika sengketa telah terjadi akibat adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dibuat sebelumnya oleh para pihak. Fokus utama dari tindakan ini adalah untuk memulihkan hak-hak pihak yang dirugikan melalui mekanisme pertanggungjawaban perdata yang sah dan diakui oleh negara. Ketentuan mengenai pemulihan keadaan ini bersumber pada prinsip keadilan yang menghendaki setiap kerugian harus mendapatkan kompensasi yang setimpal dari pihak yang bersalah. Penerapan langkah represif ini menjadi benteng terakhir bagi masyarakat untuk mendapatkan kepastian hukum atas investasi perumahan yang telah mereka keluarkan dengan susah payah.

1) Melalui Jalur Non-Litigasi (Luar Pengadilan)

Penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi merupakan prioritas utama dalam hukum perdata karena mengedepankan prinsip efisiensi serta pemeliharaan hubungan baik antara pengembang dengan pihak pembeli perumahan. Mekanisme negosiasi dan musyawarah memberikan ruang bagi para pihak untuk mendiskusikan solusi terbaik tanpa melibatkan birokrasi peradilan yang seringkali memakan waktu serta biaya yang sangat besar. Para pihak dapat menyepakati bentuk kompensasi baru atau perbaikan unit bangunan yang tidak sesuai dengan janji awal secara kekeluargaan dan mufakat. Kesepakatan yang dicapai melalui musyawarah ini harus dituangkan dalam perjanjian tertulis agar memiliki kekuatan hukum mengikat bagi kedua belah pihak tersebut¹⁰⁰.

Mediasi menjadi opsi berikutnya dengan melibatkan pihak ketiga yang bersifat netral untuk menjembatani perbedaan kepentingan yang terjadi antara pengembang dengan pihak konsumen perumahan bersubsidi. Mediator tidak memiliki kewenangan untuk memutus perkara melainkan hanya berfungsi memfasilitasi komunikasi agar tercapai titik temu yang saling menguntungkan bagi semua pihak yang terlibat. Proses ini dinilai jauh lebih efektif dibandingkan dengan menempuh jalur pengadilan negeri yang memerlukan waktu persidangan yang sangat panjang serta melelahkan. Hasil dari mediasi yang berhasil

¹⁰⁰ Ali Achmad. *Menguk Tabir Hukum*. Ghalia Indonesia, Bogor, 2008, Hlm. 89

dapat dikuatkan dalam bentuk akta perdamaian yang memiliki kekuatan hukum tetap jika didaftarkan secara resmi pada lembaga peradilan.

Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen merupakan lembaga khusus yang dapat dimanfaatkan oleh pembeli jika mereka merasa haknya dilanggar oleh pihak pengembang perumahan bersubsidi secara sepihak. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, badan ini memiliki kewenangan untuk menangani pengaduan terkait ketidaksesuaian layanan atau kualitas bangunan yang diterima pembeli. Proses persidangan pada lembaga ini dilakukan secara cepat dan sederhana untuk memberikan perlindungan hukum nyata bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Indonesia. Keputusan yang dikeluarkan oleh lembaga tersebut bersifat final dan mengikat namun tetap dapat diajukan keberatan melalui mekanisme hukum yang telah diatur oleh negara¹⁰¹.

Penyelesaian di luar pengadilan memberikan fleksibilitas bagi para pihak untuk menentukan nasib perjanjian mereka secara mandiri tanpa adanya intervensi paksaan dari putusan hakim pengadilan. Keberhasilan jalur non-litigasi ini sangat bergantung pada itikad baik masing-masing pihak untuk menyelesaikan permasalahan secara jujur serta transparan sesuai dengan fakta-fakta yang ada. Dokumen pendukung berupa foto kerusakan

¹⁰¹ Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan, Jakarta, 2008, Hlm. 210

bangunan atau bukti pembayaran menjadi alat bukti penting dalam proses perundingan yang dilakukan oleh kedua belah pihak. Perlindungan hukum represif melalui jalur damai ini pada akhirnya bertujuan untuk menjaga keberlanjutan sektor perumahan nasional agar tetap stabil secara sosial maupun ekonomi.

Masyarakat yang menempuh jalur non-litigasi memiliki kontrol penuh atas hasil akhir dari proses penyelesaian sengketa yang mereka jalani bersama dengan pihak lawan dalam perjanjian. Jika kesepakatan damai tidak dapat dijalankan secara konsisten, maka para pihak tetap memiliki hak konstitusional untuk membawa permasalahan tersebut ke ranah hukum yang lebih tinggi. Jalur ini juga berfungsi sebagai penyaring untuk mengurangi penumpukan perkara di lembaga peradilan yang seringkali menghambat proses pencarian keadilan bagi rakyat kecil. Penggunaan jasa konsultan hukum independen dalam proses negosiasi dapat membantu para pihak memahami posisi hukum mereka masing-masing secara objektif dan sangat profesional.

2) Melalui Jalur Litigasi (Pengadilan)

Gugatan wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat diajukan jika pihak pengembang terbukti gagal memenuhi prestasi atau janji yang telah diperjanjikan dalam kontrak tertulis. Kegagalan tersebut

dapat berupa keterlambatan penyerahan unit rumah atau adanya ketidaksesuaian spesifikasi bangunan yang sangat mencolok dari kesepakatan awal yang telah ditandatangani. Pihak pembeli berhak menuntut penggantian biaya, kerugian materiil, serta bunga sebagai bentuk pertanggungjawaban atas kelalaian yang dilakukan oleh pihak penjual perumahan bersubsidi. Proses pembuktian dalam gugatan ini akan sangat bergantung pada dokumen tertulis berupa akta perjanjian asli yang telah disepakati para pihak.

Gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjadi dasar hukum lain apabila terdapat tindakan pengembang yang melanggar hak subjektif orang lain secara nyata. Tindakan tersebut harus memenuhi unsur kesalahan, adanya kerugian materiil atau imateriil, serta adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan dampak negatif yang dialami pembeli. Contoh nyata perbuatan melawan hukum dalam sektor ini adalah pengembang menjual tanah yang ternyata bukan milik perusahaan atau sedang dalam status sengketa. Langkah hukum ini memungkinkan pembeli untuk mendapatkan perlindungan atas kerugian yang tidak diatur secara eksplisit dalam klausula kontrak jual beli utama¹⁰².

Pengadilan Negeri akan memeriksa setiap alat bukti secara

¹⁰² Ria Fitriani. Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Baku Dalam Kontrak Perumahan. *Jurnal Hukum Novelty*, Vol 7, No 2, 2016, Hlm. 189

sangat mendalam guna memastikan bahwa putusan yang diambil benar-benar mencerminkan rasa keadilan bagi pihak yang telah dirugikan. Para pihak harus mempersiapkan saksi-saksi serta dokumen asli untuk memperkuat dalil-dalil gugatan atau jawaban yang diajukan selama proses persidangan yang terbuka untuk umum. Hakim memiliki kewenangan penuh untuk menghukum pihak yang bersalah agar membayar denda atau melaksanakan kewajiban tertentu sesuai dengan tuntutan hukum pembeli. Putusan pengadilan memberikan kepastian hukum yang bersifat mutlak dan dapat dipaksakan pelaksanaannya melalui bantuan aparat penegak hukum jika pihak lawan tetap menolak patuh.

Langkah litigasi seringkali dipandang sebagai upaya terakhir karena memerlukan kesiapan mental serta finansial yang lebih besar dibandingkan dengan jalur perdamaian melalui mediasi atau negosiasi. Namun demikian, jalur pengadilan memberikan perlindungan hukum yang paling kuat bagi masyarakat karena putusannya memiliki kekuatan eksekutorial yang sangat nyata serta tegas. Penegakan hukum melalui lembaga peradilan menunjukkan bahwa perlindungan terhadap konsumen perumahan bersubsidi merupakan prioritas utama dalam sistem hukum perdata di wilayah kedaulatan Indonesia. Proses ini juga menjadi pelajaran bagi pelaku usaha agar tidak semena-mena dalam menjalankan bisnis properti yang menyangkut hajat hidup masyarakat luas.

Upaya represif ini adalah memastikan bahwa tidak ada pelanggaran hukum yang dibiarkan tanpa adanya konsekuensi yuridis yang setara bagi pihak yang melakukannya. Kepastian hukum bagi pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli rumah sangat bergantung pada ketegasan sistem peradilan dalam memutus perkara secara adil. Masyarakat diharapkan semakin sadar akan hak-hak hukum mereka sehingga tidak mudah terjebak oleh oknum pengembang nakal yang sering mengabaikan standar kualitas. Perlindungan hukum yang efektif akan mendorong iklim investasi properti yang sehat dan berkelanjutan demi kesejahteraan sosial seluruh rakyat Indonesia secara merata dan juga adil¹⁰³.

Instrumen kepastian hukum merupakan pilar utama yang menjamin bahwa setiap perbuatan hukum dalam transaksi properti memiliki landasan kuat dan tidak mudah digoyahkan secara yuridis. Keberadaan instrumen ini berfungsi untuk melindungi kepentingan para pihak yang terlibat dari potensi penipuan atau klaim sepihak yang merugikan di masa mendatang. Ketentuan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjadi syarat mutlak yang harus dipenuhi agar sebuah perjanjian jual beli perumahan dianggap sah oleh negara. Kepastian hukum ini mencakup kejelasan mengenai pelaku transaksi, kondisi fisik bangunan, serta keabsahan dokumen kepemilikan tanah yang menjadi objek utama dalam sebuah perjanjian jual beli.

¹⁰³ Dian Amalia. Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Berdasarkan KUH Perdata. *Jurnal Yuridis*, Vol 5, No 1, 2018, Hlm. 33

Untuk menjamin kepastian hukum, terdapat tiga tonggak utama yang harus dipenuhi¹⁰⁴:

1. Kepastian Subjek

Kepastian subjek hukum merujuk pada kejelasan identitas serta legalitas dari para pihak yang melakukan kesepakatan dalam perjanjian jual beli perumahan bersubsidi tersebut. Pihak pengembang selaku penjual harus memiliki izin usaha yang valid serta kewenangan bertindak sesuai dengan anggaran dasar perusahaan yang telah disahkan kementerian terkait. Pembeli juga harus memenuhi kriteria sebagai masyarakat berpenghasilan rendah yang berhak menerima subsidi sesuai dengan aturan yang ditetapkan oleh pemerintah pusat maupun daerah. Validasi identitas melalui Kartu Tanda Penduduk dan dokumen pendukung lainnya merupakan langkah preventif guna menghindari kesalahan subjek hukum yang dapat mengakibatkan pembatalan perjanjian.

Pihak yang melakukan penandatanganan kontrak wajib memiliki kapasitas hukum yang sempurna sesuai dengan ketentuan Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai kedewasaan seseorang. Jika pengembang berbentuk badan hukum perseroan terbatas, maka orang yang bertanda tangan harus merupakan direksi yang berwenang mewakili perusahaan sesuai dengan akta pendirian. Kesalahan dalam menentukan subjek hukum

¹⁰⁴ Bambang Eko Supriyadi. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Dalam Pembangunan Perumahan Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol 24, No 4, 2017, Hlm. 610.

dapat menyebabkan sebuah perjanjian jual beli menjadi cacat hukum sehingga tidak memiliki daya ikat yang kuat di hadapan pengadilan. Perlindungan bagi pembeli dimulai dari keyakinan bahwa mereka bertransaksi dengan entitas legal yang memiliki rekam jejak baik dan bertanggung jawab secara hukum privat.

Kapasitas pembeli juga harus dipastikan bebas dari unsur paksaan atau penipuan agar kesepakatan yang diambil benar-benar murni merupakan kehendak bebas dari yang bersangkutan. Pengembang wajib memberikan informasi yang transparan mengenai profil perusahaan serta legalitas proyek yang sedang mereka jalankan demi membangun kepercayaan konsumen secara profesional. Notaris berperan penting dalam memverifikasi bahwa para pihak yang hadir di hadapannya adalah benar-benar orang yang berhak melakukan tindakan hukum tersebut. Kepastian subjek ini memberikan jaminan bahwa transaksi tidak akan digugat di kemudian hari dengan alasan salah satu pihak tidak memiliki wewenang hukum.

Dokumen resmi berupa Surat Keputusan pengangkatan pengurus perusahaan seringkali diminta oleh lembaga perbankan saat proses pengajuan kredit pemilikan rumah bersubsidi dilakukan oleh konsumen. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa setiap komitmen finansial yang diambil oleh pengembang memiliki konsekuensi hukum yang jelas dan dapat dipertanggungjawabkan sepenuhnya. Pembeli harus teliti dalam melihat struktur organisasi

pengembang agar mengetahui kepada siapa tuntutan hukum harus dilayangkan jika terjadi permasalahan di masa depan. Integritas subjek hukum menjadi modal dasar dalam mewujudkan ekosistem jual beli properti yang sehat dan jauh dari praktik kriminalitas atau penyalahgunaan kewenangan.

Kepastian subjek hukum pada akhirnya akan mempermudah proses administrasi pendaftaran tanah pada kantor pertanahan saat pembangunan rumah telah selesai dikerjakan seluruhnya. Nama yang tertera dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli harus sinkron dengan identitas yang akan dicantumkan dalam akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah. Konsistensi data subjek hukum ini akan memperlancar penerbitan sertifikat hak milik atas nama pembeli tanpa adanya kendala administratif yang berarti bagi masyarakat. Penegakan prinsip kehati-hatian terhadap identitas para pihak merupakan wujud nyata dari upaya pemerintah dalam memberikan perlindungan hukum yang maksimal bagi warga negara.

2. Kepastian Objek

Kepastian objek dalam perjanjian jual beli perumahan bersubsidi berkaitan erat dengan kejelasan lokasi fisik, luas tanah, serta batas-batas bangunan yang diperjualbelikan kepada konsumen. Objek tersebut harus terbebas dari segala bentuk sengketa hukum atau klaim kepemilikan dari pihak ketiga yang tidak bertanggung jawab secara yuridis. Berdasarkan Pasal 1333 Kitab Undang-Undang

Hukum Perdata, suatu perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang paling sedikit dapat ditentukan jenis serta jumlahnya secara rinci. Pembeli berhak mendapatkan denah lokasi yang jelas serta nomor kaveling yang spesifik agar tidak terjadi tumpang tindih kepemilikan dengan pembeli rumah yang lainnya¹⁰⁵.

Nomor sertifikat induk serta rincian mengenai surat ukur tanah harus dicantumkan secara gamblang dalam draf perjanjian untuk menjamin keamanan posisi hukum pembeli perumahan. Pengecekan terhadap status tanah yang tidak sedang dalam agunan atau sita jaminan oleh lembaga keuangan lain menjadi prosedur yang wajib dilaksanakan. Pengembang yang jujur akan menunjukkan bukti asli berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah melalui proses pemecahan sesuai dengan site plan yang telah disetujui. Kepastian objek ini sangat vital untuk menghindari kerugian materiil bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang sudah menginvestasikan uang tabungan mereka selama bertahun-tahun.

Spesifikasi teknis bangunan yang meliputi material dinding, atap, serta ketersediaan jaringan air dan listrik juga merupakan bagian tidak terpisahkan dari kepastian objek. Penjelasan mengenai fasilitas umum dan fasilitas sosial yang dijanjikan oleh pengembang harus tertulis secara eksplisit dalam dokumen kontrak agar memiliki kekuatan pembuktian. Jika terdapat perbedaan antara janji pemasaran dengan kondisi fisik di lapangan, maka pembeli dapat

¹⁰⁵ Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2008, Hlm. 204

mengajukan tuntutan berdasarkan wanprestasi terhadap objek perjanjian tersebut. Penegakan standar kualitas bangunan bersubsidi merupakan bentuk tanggung jawab negara dalam menjamin hunian yang layak dan aman bagi seluruh rakyat Indonesia.

Objek jual beli yang tidak jelas identitas fisiknya dapat memicu konflik horisontal antara sesama penghuni perumahan akibat ketidakjelasan batas-batas tanah milik mereka masing-masing. Pemasangan patok batas yang sesuai dengan koordinat resmi dari badan pertanahan nasional menjadi kewajiban yang harus segera ditunaikan oleh pihak pengembang tersebut. Pembeli disarankan untuk melakukan peninjauan lapangan secara berkala guna memastikan bahwa objek yang mereka bayar benar-benar ada dan sedang dalam proses pembangunan. Kepastian fisik objek memberikan ketenangan batin bagi konsumen bahwa aset yang mereka miliki secara hukum adalah nyata dan memiliki nilai investasi yang stabil.

Perlindungan hukum terhadap objek perjanjian juga mencakup jaminan bahwa tanah tersebut tidak berada di zona larangan bangunan atau kawasan rawan bencana yang membahayakan. Pengembang wajib memiliki dokumen Persetujuan Bangunan Gedung yang membuktikan bahwa objek rumah tersebut telah memenuhi standar teknis keamanan dan keselamatan bangunan. Semua informasi teknis ini merupakan hak pembeli yang harus dipenuhi oleh penjual sesuai dengan amanat Undang-Undang

Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Kejelasan objek jual beli pada akhirnya akan bermuara pada proses legalitas yang lancar pada tahap penandatanganan akta jual beli di hadapan notaris.

3. Kepastian Hak

Kepastian hak merupakan tahapan puncak yang memberikan jaminan kepemilikan mutlak bagi pembeli melalui proses pendaftaran tanah pada kantor pertanahan yang berwenang secara hukum. Proses ini diawali dengan penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah setelah seluruh kewajiban pembayaran dan pembangunan telah selesai dilaksanakan. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat merupakan tanda bukti hak yang sangat kuat bagi pemegangnya di mata hukum. Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama pembeli menjadi bukti sah bahwa hak kepemilikan telah beralih sepenuhnya dari pihak penjual kepada pihak pembeli¹⁰⁶. Masyarakat yang membeli rumah bersubsidi harus mendapatkan kepastian bahwa hak guna bangunan yang awalnya atas nama pengembang akan segera ditingkatkan menjadi hak milik pribadi. Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mewajibkan pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat di wilayah kedaulatan negara. Tanpa adanya pendaftaran tanah, maka hak

¹⁰⁶ Munir Fuady. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, Hlm. 119

kepemilikan pembeli terhadap rumah tersebut bersifat lemah dan rentan terhadap gangguan gugatan dari pihak manapun di masa depan. Kepastian hak memberikan perlindungan bagi pemilik rumah untuk menggunakan, menjual, atau mengagunkan aset mereka sebagai sarana pengembangan ekonomi keluarga secara sah.

Proses balik nama sertifikat harus dilakukan dengan teliti agar data yang tercantum dalam buku tanah sesuai dengan kondisi riil subjek dan objek perumahan. Biaya pendaftaran tanah serta pajak terkait seperti Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan harus diselesaikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pengembang dilarang menahan sertifikat milik pembeli yang sudah melunasi seluruh kewajibannya karena hal tersebut merupakan pelanggaran serius terhadap hak asasi pemilik properti. Kerja sama yang baik antara pengembang dan notaris sangat diperlukan untuk mempercepat proses birokrasi pendaftaran agar masyarakat segera mendapatkan dokumen bukti kepemilikan yang asli.

Sertifikat yang telah diterbitkan oleh badan pertanahan nasional berfungsi sebagai alat pembuktian yang sempurna jika suatu saat terjadi sengketa batas atau klaim dari orang lain. Pemilik rumah memiliki perlindungan hukum yang maksimal karena negara mengakui dan mencatat kepemilikan tersebut dalam basis data pertanahan nasional yang terintegrasi secara digital. Kepastian hak ini juga memudahkan perbankan dalam melakukan verifikasi

jaminan jika pemilik rumah bermaksud mengajukan pinjaman untuk keperluan produktif lainnya di masa depan. Investasi pada sektor perumahan bersubsidi menjadi sangat aman bagi masyarakat karena adanya jaminan perlindungan hak yang diberikan secara konsisten oleh sistem hukum perdata.

Instrumen kepastian hukum ini adalah terciptanya rasa aman dan keadilan bagi seluruh rakyat yang berpartisipasi dalam program perumahan nasional. Pemerintah terus berupaya menyederhanakan proses sertifikasi tanah agar masyarakat berpenghasilan rendah dapat memiliki dokumen legalitas dengan biaya yang lebih ringan dan waktu singkat. Kepastian subjek, objek, dan hak merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam mewujudkan perlindungan hukum yang komprehensif bagi konsumen. Melalui penerapan ketiga tonggak kepastian ini, diharapkan sengketa pertanahan di sektor perumahan dapat diminimalisir demi mendukung pembangunan kesejahteraan masyarakat yang merata dan berkelanjutan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kepastian hukum perjanjian jual beli perumahan bersubsidi dalam perspektif hukum perdata berlandaskan pada KUHPerdata, khususnya Pasal 1338 (asas kebebasan berkontrak yang dibatasi regulasi pemerintah) dan Pasal 1320 mengenai syarat sah perjanjian. Perlindungan hukum mencakup kesepakatan tanpa paksaan, kecakapan subjek hukum, kejelasan objek (spesifikasi teknis dan legalitas lahan), serta sebab yang halal. Hal ini krusial untuk menjamin hak masyarakat berpenghasilan rendah, mencegah wanprestasi pengembang, dan mewujudkan keadilan sosial melalui hunian layak yang berkekuatan hukum tetap.
2. Upaya hukum yang dapat ditempuh untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli perumahan bersubsidi dalam perpektof hukum perdata terbagi dua. Perlindungan preventif dilakukan melalui penyusunan PPJB standar yang transparan, uji tuntas (*due diligence*) legalitas objek, dan keterlibatan notaris untuk menciptakan akta autentik berkekuatan pembuktian sempurna. Jika terjadi sengketa, perlindungan represif ditempuh melalui jalur non-litigasi (negosiasi, mediasi, atau BPSK) untuk solusi efisien. Jalur litigasi di pengadilan menjadi upaya terakhir melalui gugatan wanprestasi (Pasal 1243 KUHPerdata) atau perbuatan melawan hukum (Pasal 1365

KUHPerdata) guna menjamin kepastian hukum dan pemulihan hak pihak yang dirugikan.

B. Saran

1. Bagi Konsumen (Pembeli)

Konsumen hendaknya meningkatkan ketelitian preventif sebelum menandatangani PPJB dengan melakukan audit legalitas mandiri terhadap kredibilitas pengembang dan status tanah induk. Pastikan seluruh janji lisan pengembang dituangkan secara tertulis dalam klausul perjanjian, terutama mengenai spesifikasi bangunan dan estimasi waktu serah terima. Selain itu, konsumen disarankan aktif memanfaatkan haknya untuk menuntut kompensasi atau denda keterlambatan jika pengembang terbukti wanprestasi, guna menjaga keseimbangan hak dan kewajiban sebagaimana diatur dalam KUHPerdata.

2. Bagi Pengembang (Developer)

Pengembang diharapkan menjunjung tinggi asas iktikad baik (*good faith*) dengan menyusun klausul perjanjian yang transparan dan tidak mencantumkan klausul eksonerasi yang merugikan sepihak. Penting bagi pengembang untuk memastikan seluruh kewajiban administratif dan teknis selesai tepat waktu guna memberikan kepastian hukum bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pemenuhan kualitas bangunan sesuai standar hunian subsidi bukan sekadar kewajiban kontrak, melainkan bentuk tanggung jawab hukum untuk menghindari tuntutan ganti rugi atau gugatan perbuatan melawan

hukum di masa depan.



DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an & Hadits

A. BUKU

- Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2008.
- Ahmad Ramli. *Hukum Perdata*. Prenada Media, Jakarta, 2010.
- Ahmadi Miru. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Ali Achmad. *Menguak Tabir Hukum*. Ghalia Indonesia, Bogor, 2008.
- Amirudin Ashshofa. *Metode Penelitian*. Rineka Cipta, Jakarta, 2013.
- Az. Nasution. *Hukum Perlindungan Konsumen: Suatu Pengantar*. Diadit Media, Jakarta, 2002.
- Bachtiar. *Hukum Perumahan*. Setara Press, Malang, 2019.
- Bambang Waluyo. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Sinar Grafika, Jakarta, 2002.
- Baritim Parjuangan Sinaga. *Filsafat Hukum Mengajarkan Kepastian Hukum*. OSF Preprints, 2024.
- Bernadette Waluyo. *Hukum Perjanjian (Panduan Merancang Perjanjian)*. Aditya Media, Yogyakarta, 2007.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan, Jakarta, 2008.
- Budi Rezinto, *Hukum Perikatan Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pustaka Mandiri, Jakarta, 2010
- C.S.T. Kansil. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Balai Pustaka, Jakarta, 1989.
- Edwin Buitelaar dan Niels Sorel. *Between the Rule of Law and the Quest for Control: Legal Certainty in the Dutch Planning System*. Land Use policy 27, no. 3, 2010.

- Effendi Perangin. *Hukum Agraria Indonesia*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- Erik Claes, Wouter Devroe, dan Bert Keirsblick. *Facing the Limits of the Law*. Springer, Singapore, 2009.
- Gatot Supramono. *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis*. Rineka Cipta, Jakarta, 1996.
- Habib Adjie. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Refika Aditama, Bandung, 2008.
- Handri Raharjo. *Hukum Perjanjian Di Indonesia*. Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009.
- Heather Leawoods. *Gustav Radbruch: An Extraordinary Legal Philosopher*. Wash. UJL & Pol'y 2, 2000.
- I.G. Rai Widjaya. *Merancang Suatu Kontrak*. Kesaint Blanc, Jakarta, 2003.
- Iman Jauhari. *Hak-Hak Atas Tanah Dalam Hukum Nasional*. Pustaka Bangsa, Medan, 2008.
- Irianto. *Hukum Perumahan di Indonesia*. Kencana, Jakarta, 2015.
- Ishaq. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- J. Satrio. *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*. Alumni, Bandung, 1999.
- James R. Maxeiner. *Some Realism about Legal Certainty in Globalization of the Rule of Law*. Houston Journal of International Law 31, no. 1, 2008.
- Kurniawan. *Hukum Perlindungan Konsumen*. UB Press, Malang, 2011.
- M. Arba. *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika, Jakarta, 2015.
- M. Solly Lubis. *Filsafat Ilmu dan Metodologi Penelitian*. Mandar Maju, Bandung, 1994.
- M.A. Moegni Djojodirjo. *Perbuatan Melawan Hukum*. Pradnya Paramita, Jakarta, 1982.
- Maria S.W. Sumardjono. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Kompas, Jakarta, 2001.

- Mariam Darus Badruzaman. *Hukum Perikatan Dalam KUHPerdara Buku Ketiga: Yurisprudensi, Doktrin, dan Penjelasan*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015.
- Mark Fenwick dan Stefan Wrba (ed.). *The Shifting Meaning of Legal Certainty*. Springer, Singapore, 2016.
- Masri Singarimbun. *Metode Penelitian Survei*. LP3ES, Jakarta, 1995.
- Moch. Isnaeni. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. PT Refika Aditama, Bandung, 2014.
- Muchsin. *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003.
- Munir Fuady. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- P.N.H. Simanjuntak. *Hukum Perdata Indonesia*. Kencana, Jakarta, 2015.
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Kencana, Jakarta, 2010.
- Philipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat*. Alumni, Bandung, 1990.
- R. Setiawan. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bina Cipta, Bandung, 1999.
- Rahman Hasanuddin. *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Salim H.S. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Grasindo, Jakarta, 2000.
- Siahaan. *Hukum Konsumen: Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Produk*. Pustaka Yanens, Jakarta, 2005.
- Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press, Jakarta, 1986.
- Soeroso. *Pengantar Ilmu Hukum*. Sinar Grafika, Jakarta, 2004.
- Subekti. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Alumni, Bandung, 1982.
- Sudarsono. *Kamus Hukum*. Rineka Cipta, Jakarta, 2007.

- Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Liberty, Yogyakarta, 2003.
- Sunaryo, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Sutarno. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*. Alfabeta, Bandung, 2003.
- Tan Kamello, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Dunia Bisnis*, Alumni, Bandung, 2004
- Taufik Makaraao. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Rineka Cipta, Jakarta, 2003.
- Titik Triwulan Tutik. *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*. Kencana, Jakarta, 2008.
- Urip Santoso. *Hukum Perumahan*. Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2014.
- Widodo Dwi Putro. *Filsafat Hukum: Pergulatan Filsafat Barat, Filsafat Timur, Filsafat Islam, Pemikiran Hukum Indonesia Hingga Metajuridika di Metaverse*. Edisi Ke-2, Kencana, Jakarta, 2024.
- Wirjono Prodjodikoro. *Azas-Azas Hukum Perdata*. Sumur Bandung, Bandung, 2000.
- Yusuf Shofie. *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Zainal Asikin. *Mengenal Filsafat Hukum*. Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2014.
- Zainuddin Ali. *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Zulham. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Dasar 1945 (UUD);
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

C. JURNAL

Agustina Shinta. Implementasi Kepastian Hukum Dalam Transaksi Jual Beli Rumah Bersubsidi. *Jurnal Mimbar Hukum*, Vol 28, No 3, 2016.

Bambang Eko Supriyadi. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Dalam Pembangunan Perumahan Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol 24, No 4, 2017.

Debby Shara, D. H., & Wahjunic, S. Hak Bank Sebagai Kreditur Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Apartemen Dengan Jaminan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen. *Acta Djurnal, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Vo 2, No 2, 2019.

Dian Amalia. Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Berdasarkan KUH Perdata. *Jurnal Yuridis*, Vol 5, No 1, 2018.

I Ketut Oka Setiawan. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Perumahan Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol 45, No 1, 2015.

Indratanto, Samudra Putra, Nurainun, & Kristoforus Laga Kleden. Asas Kepastian Hukum Dalam Implementasi Putusan Mahkamah Konstitusi Berbentuk Peraturan Lembaga Negara dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang. *Jurnal Ilmu Hukum*, Vo 16, No 1, 2020.

Ria Fitriani. Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Baku Dalam Kontrak Perumahan. *Jurnal Hukum Novelty*, Vol 7, No 2, 2016.

Suwardi. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Kondotel Yang Terkena Dampak Pandemi Covid-19. *Pattimura Law Journal*, Vo 6, No 2, 2022.

Wijayanti, P., Silviana, A., & Ananingsih, S. W. Akibat Hukum Jual Beli Tanah Dan Bangunan Secara Di Bawah Tangan Yang Sedang Dibeberani Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor 416/Pdt/G/2015/PN.Smg). *Diponegoro Law Journal*, Vo 6, No 2, 2017.

Zulfiadi. Kepastian Hukum Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan. *Jurnal Hukum Adigama*, Vol 1, No 1, 2018.

D. INTERNET/LAINNYA

https://jatimtimes.com/baca/337696/20250521/070100/dugaan-persoalan-hukum-di-perumahan-grand-mutiara-kedungrejo-kementerian-pkp-wanprestasi-hingga-tindak-pidana#google_vignette, Diakses Tanggal 02 November 2025 Jam 15.30 WIB

