

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM  
PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DIBAWAH TANGAN  
(STUDI KASUS KOMPLEK ASABRI DAMAI INDAH  
MARTAPURA)**

**SKRIPSI**

**OLEH  
AHMADIN NUR TRY RIF'AH**



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI  
BANJARMASIN  
2022 M/1443 H**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM  
PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DIBAWAH TANGAN  
(STUDI KASUS KOMPLEK ASABRI DAMAI INDAH  
MARTAPURA)**

**Skripsi**

Diajukan kepada Fakultas Syariah  
Sebagai salah satu syarat untuk  
memperoleh Gelar Sarjana  
dalam Ilmu Hukum

Oleh  
**Ahmadin Nur Try Rif'ah**  
**180102040303**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI  
FAKULTAS SYARIAH  
JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH (MUAMALAH)  
BANJARMASIN  
2022 M/1443 H**

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ahmadin Nur Try Rif'ah  
NIM : 180102040303  
Tempat/Tanggal Lahir : Banjarmasin, 27 Januari 2000  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas : Syariah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan karya tulis saya sendiri, bukan merupakan pengambil alihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri. Jika di kemudian hari terbukti merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain secara keseluruhan atau sebagian besar, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Banjarmasin, ..... Oktober 2022

Yang membuat pernyataan,



Ahmadin Nur Try Rif'ah

## PERSETUJUAN

Skripsi yang berjudul : Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah di Bawah Tangan (Studi Kasus Komplek Asabri Damai Indah Martapura)

Ditulis oleh : Ahmadin Nur Try Rif'ah

NIM : 180102040303

Fakultas : Syariah

Program : Strata Satu (S1)

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Tahun Akademik : 2022/2023

Tempat dan Tanggal Lahir : Banjarmasin, 27 Januari 2000

Alamat : Jl. Muara Tatah Belayung, Komp. Grand Batuah Mahatama, No. 93

Setelah diteliti dan diadakan perbaikan seperlunya, kami dapat menyetujuinya untuk dipertahankan di depan Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin.

Banjarmasin, 11 Oktober 2022

Pembimbing I,



Dr. Budi Rahmat Hakim, S.Ag, MHI  
NIP. 197904102006041019

Pembimbing II,



Muhammad Fahmi Nurani, SEI, MH  
NIP. 19901228201900311011

Mengetahui,  
Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas Syariah  
UIN Antasari Banjarmasin,



Muhammad Haris, M.Kn  
NIP. 198611172011011005

## PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Di Bawah Tangan (Studi Kasus Komplek Asabri Damai Indah Martapura)”, di tulis oleh Ahmadin Nur Try Rif’ah, telah diujikan dalam Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin pada:

Hari : Rabu  
Tanggal : 19 Oktober 2022





Dinyatakan **LULUS** dengan predikat A+ Nilai 90,5.

Dekan Fakultas Syariah  
UIN Antasari Banjarmasin,



Dr. Hj. Amelia Rahmaniah, M.H.  
NIP. 197105191997032001

### Tim Penguji

Nama	Tanda Tangan
1. Dr. Budi Rahmat Hakim, M. HI (Ketua)	
2. H. Fuad Luthfi, S. Ag., M.H (Anggota)	
3. Muhammad Haris, M. Kn (Anggota)	
4. Ergina Faralita, SH, MH (Anggota)	

## ABSTRAK

**Ahmadin Nur Try Rif'ah:** 180102040303. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah di Bawah Tangan (Studi Kasus Komplek Asabri Damai Indah Martapura)*. Pembimbing (1) Dr. Budi Rahmat Hakim, M. HI (2) Muhammad Fahmi Nurani, SEI., M.H. Skripsi, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), Fakultas Syariah. UIN Antasari Banjarmasin. 2022.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum, Perjanjian, Jual Beli

Perjanjian jual beli rumah yang terjadi di Komplek Asabri Damai Indah Martapura antara penjual dan pembeli melangsungkannya secara di bawah tangan berbentuk lisan. Namun, dalam perjanjian penjual hanya memberikan keterangan rumah aman dan ada sertifikat. Kemudian, setelah perjanjian berjalan fakta di lapangan ternyata sebaliknya. Oleh karena itu, peneliti tertarik untuk mengangkat kasus permasalahan yang terjadi dalam sebuah penelitian ilmiah dengan berfokus kepada ingin mengetahui gambaran umum perjanjian yang terjadi, bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli rumah, hingga upaya yang dapat dilakukan untuk menyelesaikan kasus permasalahan.

Metode yang peneliti gunakan yaitu hukum empiris (yuridis empiris) dengan pendekatan studi kasus. Pengumpulan data peneliti menggunakan teknik wawancara, dokumentasi dan kepustakaan. Kemudian dalam mengolah data, menggunakan seleksi data dan analisis data.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian jual beli rumah berbentuk di bawah tangan yang dilakukan secara lisan dengan sistem pembayaran angsur melalui *transfer* bank tidak memiliki kekuatan hukum, karena tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya jual beli tanah/rumah yang telah diatur oleh PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Alhasil, berdampak kepada pembeli yang tidak mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana mestinya. Meskipun fakta di lapangan menunjukkan penjual telah cidera janji (*wanprestasi*). Kemudian, upaya yang dapat dilakukan pembeli dalam menyelesaikan kasus permasalahan yakni dengan mendaftarkan perjanjian jual beli ke notaris/PPAT, lalu kemudian dapat menempuh jalur hukum baik secara non-litigasi atau litigasi.

## **MOTTO**

*“Be Confident to make your life Unstoppable everyday”*

## **PERSEMBAHAN**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Pertama, segala puja dan puji syukur kepada Allah Subhanahu Wa Ta'ala atas segala limpahan nikmat dan rahmat-Nya serta kepada junjungan Baginda Nabi Muhammad Shallallahu 'Alaihi Wa Sallam beserta keluarga, sahabat, dan pengikut beliau hingga akhir zaman.

Kedua, terimakasih banyak yang tidak dapat di ukur dengan apapun kepada orang tua penulis yaitu Din Suhardi Saputra (Alm) dan Hj. Ma'anawiyah, serta saudara/i kandung penulis hingga seluruh kerabat yang turut memberikan dukungan semangat untuk menyelesaikan kuliah.

Ketiga, terimakasih banyak kepada dosen Pembimbing Akademik dan dosen Pembimbing Skripsi penulis atas segala tanggapan, saran, dan masukan sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini dengan baik.



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur kehadirat Allah Subhanahu Wa Ta'ala atas segala limpahan karunia, rahmat, nikmat, dan keridhoan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Di Bawah Tangan (Studi Kasus Komplek Asabri Damai Indah Martapura)”**. Serta, tidak lupa pula shalawat dan salam selalu senantiasa tercurahkan kepada junjungan besar Baginda Nabi Muhammad Shallallahu ‘Alaihi Wa Sallam beserta para keluarga, kerabat, sahabat, dan pengikut beliau hingga akhir zaman.

Segegap usaha telah penulis lakukan untuk menghasilkan tulisan yang sebaik mungkin, meskipun pada kenyataannya jauh dari kata kesempurnaan. Oleh karena itu, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca. Adapun ucapan terimakasih, penulis sampaikan kepada seluruh pihak yang turut membantu dalam penyelesaian skripsi ini, terutama kepada:

1. Prof. Dr. H. Mujiburrahman, MA selaku rektor UIN Antasari Banjarmasin.
2. Dr. Hj. Amelia Rahmaniah, M.H selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin.
3. Muhammad Haris, M.Kn., dan Firqoh Annajiyah, S.H., M.H selaku ketua dan sekretaris Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin.
4. Dr. Budi Rahmat Hakim, M. HI selaku dosen penasehat akademik dan dosen pembimbing I, Muhammad Fahmi Nurani, SEI., M.H selaku dosen

pembimbing II yang telah banyak memberikan saran dan masukan sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini.

5. Seluruh bapak dan ibu dosen Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin yang telah banyak sekali memberikan ilmu-ilmu pengetahuan selama belajar di bangku perkuliahan.
6. Ibunda Hj. Ma'anawiyah yang selalu senantiasa tidak henti-hentinya mendo'akan, memberikan semangat dan segalanya dalam hidup penulis dari masa kecil hingga sekarang ini, tidak lupa juga almarhum Ayahanda Din Suhardi Saputra yang mana walau tidak pernah bertemu namun kasih sayangnya masih dapat selalu menyertai dan dirasakan.
7. Kepada M. Rasyid Hidayat, S.H dan Bahrul Ilmi, S.H yang telah memberikan saran serta masukan saat pembuatan Desain Operasional Penelitian. Kemudian Mentor dan Sahabat peneliti yang senantiasa kebersamai dalam proses penyelesaian skripsi ini yaitu Soraya Parahdina, S.H dan Mochamad Dicky Aldi Saputra.
8. Seluruh keluarga, sahabat, maupun kawan-kawan baik yang penulis kenali atau mengenali penulis yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu.

Semoga skripsi yang penulis selesaikan ini dapat memberikan manfaat dan menambah pengetahuan bagi para pembaca, Aamiin.

Banjarmasin, 7 Oktober 2022  
Penulis,

Ahmadin Nur Try Rif'ah

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi kata Arab ke dalam huruf Latin dalam penelitian ini berpedoman kepada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Tanggal 22 Januari 1988 Nomor 157/1987 dan 0593/1987.

### I. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	B	be
ت	Ta'	T	te
ث	S\`a'	s\`	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	je
ح	H}a'	h}	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	kh	ka dan ha
د	Dal	D	de
ذ	Z\`al	z\`	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra'	R	er
ز	Zai'	Z	zet
س	Sin	S	es
ش	Syin	sy	es dan ye
ص	S}ad	s}	es (dengan titik di bawah)
ض	D}ad}	d}	de (dengan titik di bawah)
ط	T}a'	t}	te (dengan titik di bawah)

ظ	Z}a'	z}	zet (dengan titik di bawah)
ع	'Ain	'	koma terbalik di atas
غ	Gain	g	ge
ف	Fa'	f	ef
ق	Qaf	q	qi
ك	Kaf	k	ka
ل	Lam	L	'el
م	Mim	m	'em
ن	Nun	n	'en
و	Waw	w	we
ه	Ha'	h	ha
ء	Hamzah	'	apostrof
ي	Ya'	y	ye

## II. Konsonan rangkap karena syaddah di tulis rangkap

مكتبر	ditulis	<i>mutakabbir</i>
القدوس	ditulis	<i>al-qudu&gt;s</i>

## III. Ta' marbutah di akhir kata

a. Bila dimatikan ditulis *h*

جامعة	ditulis	<i>ja&gt;mi'ah</i>
مكتبة	ditulis	<i>maktabah</i>

(ketentuan ini tidak diperlukan untuk kata-kata Arab yang sudah terserap dalam bahasa Indonesia, seperti salat, surat, ayat, zakat dan sebagainya, kecuali bila di kehendaki lafal aslinya).

- b. Bila diikuti dengan kata sandang ‘al’ serta bacaan kedua terpisah, maka ditulis dengan *h*

المكتبة الجميلة	ditulis	<i>al-maktabah al-jami&gt;lah</i>
-----------------	---------	-----------------------------------

#### IV. Vokal pendek

َ	Fathah	ditulis	a
ِ	Kasrah	ditulis	i
ُ	Dammah	ditulis	u
شكر	Fathah	ditulis	<i>syakara</i>
قرأ	Kasrah	ditulis	<i>quri'a</i>
ينتق	Dammah	ditulis	<i>yant}iqu</i>

#### V. Vokal Panjang

1.	Fathah+alif كاملة	ditulis ditulis	<i>a&gt;</i> <i>ka&gt;milah</i>
2.	Fathah+ya mati صلى	ditulis ditulis	<i>a&gt;</i> <i>s}alla&gt;</i>
3.	Kasrah+ya mati شديد	ditulis ditulis	<i>i&gt;</i> <i>syadi&gt;d</i>
4.	Dammah+waw mati صدر	ditulis	<i>u&gt;</i> <i>s}udu&gt;r</i>

#### VI. Vokal rangkap

1.	Fathah+ya mati روقد	ditulis ditulis	ai <i>ruwaidun</i>
2.	Fathah+waw mati وفرعون ذي الأوتاد	ditulis ditulis	au <i>wa fir'auna z}i al-auta&gt;d</i>

**VII. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof**

أأنتم أشد خلقا	ditulis	<i>a'antum asyaddu khalqan</i>
----------------	---------	--------------------------------

**VIII. Kata sandang alif+lam**

a. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

القران	ditulis	<i>al-qur'a&gt;an</i>
الكتاب	ditulis	<i>al-kita&gt;b</i>

b. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan di-*idgamkan*

الصبح	ditulis	<i>as}-s}ubh}u</i>
الساهرة	ditulis	<i>as-sa&gt;hirah</i>

**IX. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat**

Ditulis menurut bunti atau pengucapannya dengan menulis penulisannya

برالوالدين	ditulis	<i>birru al-wa&gt;lidaini</i>
إذا الشمس	ditulis	<i>iz\}a asy-syamsu</i>

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>PENGESAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>v</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>vi</b>
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>viii</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xvi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xvii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xviii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Signifikasi Penelitian .....	8
E. Definisi Operasional .....	9
F. Kajian Pustaka.....	10
G. Sistematika Penulisan .....	13
<b>BAB II PERLINDUNGAN HUKUM DAN PERJANJIAN</b> .....	<b>15</b>
A. Perlindungan Hukum.....	15
1. Pengertian Hukum Perlindungan Konsumen .....	15
2. Pengertian Konsumen.....	17
3. Asas-Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen.....	19
4. Hak Kewajiban Konsumen dan Pelaku Usaha .....	21
5. Penyelesaian Sengketa .....	24
6. Sanksi-Sanksi.....	29
B. Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan .....	31
1. Tinjauan Umum dan Asas Perjanjian .....	31
2. Unsur dan Syarat Sah Perjanjian.....	34
3. Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan Secara Lisan .....	37

4. Keabsahan dan Akibat Hukum Perjanjian di Bawah Tangan Secara Lisan .....	38
5. Wanprestasi (Cidera Janji).....	40
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>42</b>
A. Jenis dan Pendekatan Penelitian .....	42
B. Lokasi Penelitian .....	42
C. Subjek dan Objek Penelitian.....	43
D. Data dan Sumber Data.....	43
E. Teknik Pengumpulan Data .....	44
F. Teknik Pengolahan Data .....	45
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>46</b>
A. Hasil Penelitian.....	46
B. Pembahasan atau Analisis Data.....	56
1. Bentuk Praktik dari Jual Beli Rumah di Bawah Tangan Yang Terjadi di Komplek Asabri Damai Indah Martapura .....	56
2. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah di Bawah Tangan Secara Lisan.....	59
3. Upaya Penyelesaian Sengketa Jual Beli Rumah Dengan Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan Secara Lisan.....	64
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>70</b>
A. Simpulan .....	70
B. Saran .....	71
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>73</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN.....</b>	<b>78</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>99</b>



## DAFTAR TABEL

No	Halaman
4.1 Ringkasan Data .....	53

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 1 Wawancara dengan Ibu Nurhidayanti, Martapura 6 September 2022 .	80
Gambar 2 Wawancara dengan Ibu Endang, Martapura 6 September 2022 .....	80
Gambar 3 Wawancara dengan Bapak Wawan, Online 9 September 2022 .....	81
Gambar 4 Wawancara dengan Ibu Asnaniah, Martapura 10 September 2022 ...	81

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Pedoman Wawancara.....	78
Lampiran 2 Wawancara Dengan Para Narasumber.....	80
Lampiran 3 Surat Menyurat .....	82