

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Perlindungan hukum merupakan suatu bentuk aturan yang mempunyai fungsi melindungi hak asasi manusia dari segala hal yang dapat merugikan bahkan berpotensi membahayakan keselamatan. Aturan tersebut dibuat oleh pemerintah negara baik yang bersifat preventif (pencegahan) ataupun represif (pemaksaan). Kemudian, perlindungan itu sendiri dibuat dalam berbagai aspek mulai dari aturan keperdataan maupun pidana. Banyaknya jenis bentuk perlindungan berupa aturan dalam keperdataan, diantaranya berupa hal yang mengatur Perjanjian dan Konsumen. Perlindungan Konsumen adalah merupakan suatu istilah yang digunakan untuk merepresentasikan perlindungan hukum yang diberikan kepada para konsumen yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan memenuhi kebutuhan serta melindungi mereka dari hal-hal yang dapat merugikan.<sup>1</sup>

Pembahasan mengenai perlindungan konsumen mempunyai cakupan yang luas, mulai dari tahap kegiatan awal dalam mendapatkan suatu barang atau jasa sampai pada akibat-akibat dari penggunaan barang dan atau jasa tersebut. Hal ini dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Kencana, 2013), hlm. 21.

<sup>2</sup> Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, hlm. 22.

1. Perlindungan terhadap kemungkinan barang yang diserahkan kepada konsumen tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati.
2. Perlindungan terhadap dicantumkannya syarat-syarat yang tidak adil kepada konsumen.

Posisi konsumen harus di lindungi oleh hukum, sebab salah satu sifat serta tujuan hukum itu ialah memberikan perlindungan bagi masyarakat atau warga negaranya. Perlindungan ini diwujudkan ke dalam bentuk kepastian hukum menjadi hak konsumen. Oleh karena itu, dibuatnya hukum perlindungan konsumen yang keseluruhan asas serta kaidah yang terkandung di dalamnya mempunyai tujuan untuk mengatur dan melindungi konsumen dari proses penyediaan maupun penggunaan produk/jasa antara si penyedia barang dengan penggunaanya.

Peraturan yang mengatur tentang Perlindungan Konsumen adalah Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999. Oughton dan Lowry di dalam bukunya berjudul *Textbook on Consumer Law* menuliskan bahwa, “*The Presence of consumer law was an incident in the 20th century.*”<sup>3</sup> Artinya, kehadiran perlindungan konsumen (*Consumer Law*) ialah suatu kejadian khas yang terjadi pada abad ke-20, namun sebagaimana di dalam aturan perundang-undangan RI perlindungan terhadap konsumen sudah lebih dulu satu abad sebelumnya.

Terdapat banyak kegiatan yang bersentuhan langsung dengan perlindungan konsumen salah satunya adalah Jual Beli. Jual beli telah ada diatur di dalam hukum positif lebih tepatnya di Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) pada

---

<sup>3</sup> David Oughton and John Lowry, *Textbook on Consumer Law*, (London: Blackstore Press, 1997), hlm. 10.

Buku III tentang perikatan (*Van Verbintenissen*). Jadi, di sana jual beli disebut sebagai perjanjian yang adanya kegiatan timbal-balik, seperti salah satu pihak menyerahkan barang yang dimilikinya dan pihak satunya memberikan hartanya sesuai dengan apa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli), Hal itu sesuai dengan yang telah diatur pada pasal 1457 KUHPerdara yang berbunyi:

Jual-beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>4</sup>

Agama Islam juga telah menjelaskan terkait dengan kegiatan jual beli. Sebagaimana yang sudah Allah Swt firmankan dalam kitab suci Q.S Al-Baqarah/2: 275.

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...” (Q.S Al-Baqarah/2:275)<sup>5</sup>

Saat jual beli yang dilakukan telah sesuai syariat Islam, maka itulah jual beli yang diperbolehkan. Namun, ada berbagai jual beli yang dilarang di dalam Islam seperti salah satunya adalah jual beli *gharar*. Jual beli *gharar* adalah jual beli yang di dalamnya mengandung ketidakjelasan, contohnya seperti membeli burung yang

---

<sup>4</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Burgerlijke Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1985), hlm. 327.

<sup>5</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, (Jakarta: Lentera Abadi, 2011), hlm. 47.

sedang terbang di atas awan. Sebagaimana yang dituliskan dalam salah satu kitab fikih, yaitu:<sup>6</sup>

وَلَا يَجُوزُ بَيْعُ الْغَرَرِ

“Dan tidak boleh jual beli secara gharar”.

Akibat proses jual beli nantinya akan melahirkan Hak dan Kewajiban, yang mana masing-masing pihak baik itu pembeli (konsumen) maupun penjual (penyedia barang) harus sama-sama memenuhi hak dan kewajiban itu.<sup>7</sup> Hak dan kewajiban dalam jual beli tanah dan rumah telah ada disebutkan di KUHPerdara seperti Penjual wajib menjamin objek yang dijual (pasal 1491 KUHPerdara) dan menjamin tidak adanya cacat tersembunyi dari objek tersebut (pasal 1492 KUHPerdara).<sup>8</sup>

Terdapat berbagai macam objek dalam jual beli, mulai dari benda bergerak hingga benda tidak bergerak salah satunya seperti tanah dan rumah. Ketika yang menjadi objek tersebut adalah tanah dan rumah, maka sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997, yang menjelaskan bahwa kegiatan jual beli harus dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah, dalam hal ini yang berwenang ialah PPAT. Hal ini bertujuan agar nantinya akta jual beli dapat digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan hak.<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> Abou Shouja', *Šarh al-allāma aš-Šayh Muhammed ben Qāsim al-Ġazzī*, (Beirut: Dar Al-Kotob Al-Ilmiyah, 2017), hlm. 80.

<sup>7</sup> Suparji dan Akbar Pandu Pratamalisty, *Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen*, Vol. V No. 1, (Jakarta: Universitas Al-Azhar Indonesia, 2020), hlm. 4.

<sup>8</sup> Dyara Radhite Oryza Fea, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah, Rumah dan Perizinannya*, (Yogyakarta: BUKU PINTAR, 2016), hlm. 205.

<sup>9</sup> Dyara Radhite Oryza Fea, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah*, hlm. 203.

Normalnya sebelum melakukan jual beli dan terbitnya akta jual beli sebagai bukti perubahan hak, ada yang namanya perjanjian jual beli sebagaimana yang disebutkan dalam KUHPerdara pasal 1457. Perjanjian ini dibuat dalam bentuk tertulis dan berisikan tidak lain adalah pernyataan para pihak saling mengikatkan dirinya dalam perjanjian itu sehingga lahirlah hak dan kewajiban.<sup>10</sup>

Agama Islam pun juga menyarankan untuk mencatat atau menuliskannya agar dapat menghindari perselisihan seperti salah satu pihak ada yang tidak menjalankan hak dan kewajibannya sebagai penjual atau pembeli, tepatnya perintah untuk mencatatkan ini ada di dalam Q.S Al-Baqarah/2: 282.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

“Hak orang-orang yang beriman apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang tidak ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.” (Q.S Al-Baqarah/2: 282)<sup>11</sup>

Berdasarkan hukum perdata, proses terjadinya hubungan hukum yaitu dengan ditandai adanya perjanjian yang terjadi antara subjek hukum. Hubungan hukum ini terus menerus berlangsung dalam setiap prosesnya baik sebelum transaksi hingga pasca transaksi sampai ada hal-hal yang dapat mengakhirinya baik itu pembayaran telah lunas, pembatalan, dan sebagainya.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Wagirin dan Teo Christopher Limbong, *Aspek Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Pendaftaran Tanah Yang Berasal Dari Jual Beli di Bawah Tangan*, (Medan: Fakultas Hukum Universitas Prima Indonesia, tt), hlm. 8.

<sup>11</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemah*, hlm. 48.

<sup>12</sup> Ashar Similele, *Perlindungan Konsumen Atas Jual Beli Rumah di Kota Makassar*, Jurnal El-Iqrishady, Vol. 1 No. 2, (Makassar: Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, 2019), hlm. 80.

Seperti hal-nya yang peneliti temukan di daerah Komplek Asabri Damai Indah Martapura Kabupaten Banjar, ada seorang penjual yang menjual rumahnya seharga Rp. 112.000.000.00- (seratus dua belas juta rupiah) sudah termasuk dengan sertifikat tanah. Lalu kemudian ada yang berminat untuk membeli rumah tersebut dengan harga yang telah disebutkan sebelumnya, namun pembayaran dengan cara di angsur (cicil). Penjual dan Pembeli ini sama-sama saling sepakat, namun jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dan bahkan perjanjian jual beli rumah itu tidak dibuat dalam bentuk tertulis artinya hanya sebatas lisan antara penjual dan pembeli, selain itu kondisi rumah serta sertifikat tanah juga tidak dipastikan ada oleh si penjual karena posisi penjual yang sudah tidak ada di rumah itu lagi. Si pembeli selalu melaksanakan kewajibannya dengan rutin membayar secara angsur kepada si penjual, hingga pembayaran tersisa sekitar Rp. 20.000.000.00- (dua puluh juta rupiah). Si pembeli hendak membayar sisa dari pembelian rumah itu secara langsung kepada si penjual sekaligus penyerahan sertifikat tanah dari penjual ke pembeli, namun yang terjadi rumah dalam keadaan cukup rusak dan penjual sulit untuk dihubungi. Hingga pada suatu saat penjual memberikan keterangan bahwa sertifikat tanah rumah itu hilang.<sup>13</sup>

Oleh karena hal ini, peneliti menduga si penjual tidak melaksanakan kewajibannya sebagai seorang penjual yaitu dengan menjamin kondisi rumah atau sertifikat tanah serta memberikan informasi yang benar kepada pembeli karena pada awalnya penjual ingin menjual rumah dalam kondisi aman beserta sertifikat. Selain itu peneliti juga menduga tidak adanya itikad baik dari si penjual, karena

---

<sup>13</sup> Nurhidayanti, Pembeli Rumah, *Wawancara Pribadi*, Martapura, 14 Oktober 2021.

setelah mengetahui kondisi rumah cukup rusak lalu kemudian memberikan keterangan bahwa sertifikat itu telah hilang, penjual sama sekali tidak melakukan tindakan apapun sebagai bentuk rasa pertanggung jawaban atas apa yang sebenarnya menjadi kewajibannya.

Berdasarkan dengan latar belakang inilah yang membuat peneliti tertarik untuk mengkaji masalah tersebut ke dalam bentuk penelitian ilmiah yang memuat judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DIBAWAH TANGAN (STUDI KASUS KOMPLEK ASABRI DAMAI INDAH MARTAPURA)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berlandaskan permasalahan yang terdapat pada latar belakang penelitian, maka peneliti membuat rumusan sebagai fokus pembahasan sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk dari praktik jual beli rumah di bawah tangan yang terjadi di Komplek Asabri Damai Indah Martapura?
2. Bagaimana perlindungan hukum yang seharusnya di dapat oleh pembeli dalam perjanjian jual beli rumah di bawah tangan?
3. Upaya apa yang dapat dilakukan untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi dalam jual beli rumah di bawah tangan?

### **C. Tujuan Penelitian**

Menurut permasalahan yang ada di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Menjelaskan bagaimana bentuk dari praktik jual beli di bawah tangan yang terjadi di Komplek Asabri Damai Indah Martapura.
2. Mengetahui dan memahami bagaimana perlindungan hukum yang seharusnya didapatkan oleh pembeli dalam perjanjian jual beli rumah di bawah tangan.
3. Mengetahui upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi dalam perjanjian jual beli rumah di bawah tangan.

### **D. Signifikansi Penelitian**

Penelitian ini diharapkan akan dapat memberikan manfaat penelitian, diantaranya:

1. Menambah dan memperluas wawasan yang berkaitan tentang perlindungan hukum dalam perjanjian jual beli, terutama dalam hal jual beli rumah di bawah tangan dengan perjanjian tidak tertulis.
2. Menjadi salah satu bagian kontribusi dalam memperkaya bahan bacaan yang dapat dijadikan khazanah di perpustakaan UIN Antasari Banjarmasin, lebih khususnya Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah.
3. Untuk dapat dijadikan informasi maupun referensi tambahan bagi para peneliti lainnya yang meneliti permasalahan yang sama namun dengan lebih mendalam serta sudut pandang yang berbeda.



## E. Definisi Operasional

Definisi Operasional berisi definisi-definisi dari istilah yang digunakan pada suatu penelitian dengan guna untuk menghindari kesalah pahaman dan membatasi cakupan pembahasan. Oleh karena itu, dalam penelitian ini Peneliti jelaskan sebagai berikut:

1. Perlindungan Hukum ialah usaha pemerintah untuk menjamin dan melindungi hak-hak warga negaranya.<sup>14</sup> Perlindungan hukum yang peneliti maksud di sini adalah rangkaian aturan terkait perlindungan yang didapatkan konsumen atau pembeli, khususnya terhadap pembeli yang telah melakukan jual beli di bawah tangan secara lisan.
2. Pembeli adalah orang yang membeli suatu barang dan atau jasa.<sup>15</sup> Pembeli dalam penelitian peneliti ini adalah yang membeli sebuah rumah di Komplek Asabri Damai Indah Martapura seharga Rp. 112.000.000 (seratus dua belas juta rupiah).
3. Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan merupakan suatu perikatan antara dua pihak atau lebih tanpa melibatkan pejabat yang berwenang.<sup>16</sup> Hal yang dimaksud dalam penelitian ini adalah perjanjian jual beli di bawah tangan secara lisan yang dilakukan oleh penjual dan pembeli rumah di Komplek Asabri Damai Indah Martapura.

---

<sup>14</sup> Chaerul Amir, *Perlindungan Hukum Terhadap Benda Sitaan Dalam Sistem Peradilan Pidana*, (Surabaya: CV. Jakad Media Publishing, 2021), hlm. 34.

<sup>15</sup><https://kbbi.web.id>. Diakses pada 28 Oktober 2021.

<sup>16</sup><https://www.99.co/blog/indonesia/resiko-jual-beli-tanah-di-bawah-tangan>. Diakses pada 28 Oktober 2021.

4. Rumah adalah salah satu bangunan tempat untuk tinggal.<sup>17</sup> Arti lainnya dari rumah merupakan suatu bangunan bagi manusia untuk tinggal dan menikmati kehidupan. Jadi, rumah yang dimaksud peneliti adalah rumah yang di jual berupa bangunan tempat tinggal yang sudah jadi atau siap untuk di tinggali yang berlokasi di Komplek Asabri Damai Indah Martapura.

## **F. Kajian Pustaka**

Kajian pustaka dapat berguna untuk memberikan kejelasan perbedaan-perbedaan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti sebelumnya, kajian pustaka dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Skripsi Tiara Agustavia (1112048000040) yang berjudul “Perlindungan Konsumen Terhadap Perjanjian Baku Jual Beli Perumahan” tahun 2016.<sup>18</sup> Permasalahan pada skripsi saudari Tiara ini terletak pada perjanjian jual beli perumahan terdapat unsur klausula yang merugikan bagi para pembeli, sehingga dapat mengakibatkan hangusnya uang konsumen karena klausula baku tersebut menjadikan konsumen tidak memiliki daya tawar pada proses jual beli perumahan. Metode yang digunakan pada penelitian saudari Tiara menggunakan pendekatan

---

<sup>17</sup><https://kbbi.web.id>. Diakses pada 28 Oktober 2021.

<sup>18</sup> Tiara Agustavia, *Perlindungan Konsumen Terhadap Perjanjian Baku Jual Beli Perumahan*, (skripsi tidak diterbitkan, Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2016).

kepuustakaan yang bersifat yuridis normatif. Persamaan dengan penelitian yang akan peneliti lakukan adalah sama-sama meneliti terkait dengan perlindungan yang diberikan oleh negara kepada konsumen terhadap jual beli rumah. Adapun perbedaan dalam penelitian ini adalah para pihak melakukan jual beli di bawah tangan bahkan perjanjiannya tidak baku (tidak tertulis) atau hanya sebatas lisan saja, serta penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris (yuridis empiris) dengan pendekatan studi kasus.

2. Skripsi Ika Ria Wijayanti (110110110411) yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Yang Tidak Mendapatkan Sertifikat Setelah Pelunasan Dikaitkan Dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman” tahun 2015.<sup>19</sup> Permasalahan yang terjadi dalam skripsi saudara Ika ini adalah, ada sebuah developer perumahan yang tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang sudah tertuang di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yaitu perihal penerbitan sertifikat setelah pihak pembeli sudah melunasi semua pembayarannya dan juga pihak developer menghilang tanpa memberikan kejelasan. Penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan dengan

---

<sup>19</sup> Ika Ria Wijayanti, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Yang Tidak Mendapatkan Sertifikat Setelah Pelunasan Dikaitkan Dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*, (skripsi tidak diterbitkan, Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran, Bandung, 2015).

pendekatan yuridis normatif. Persamaan dengan penelitian yang akan peneliti lakukan adalah sama-sama meneliti terkait perlindungan yang diberikan oleh negara terhadap warga negaranya dalam hal perlindungan hukum. Perbedaannya adalah pada kasus yang peneliti temukan jual beli yang dilakukan tidak menggunakan PPJB bahkan lebih tepatnya hanya perjanjian lisan antara penjual dan pembeli, lalu kemudian penjual juga menghilang atau sulit dihubungi setelah mengetahui kondisi rumah cukup rusak dan memberikan keterangan bahwa sertifikat rumah yang sebelumnya diperjanjikan ada ternyata hilang. Penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris (yuridis empiris) dengan pendekatan studi kasus.

3. Jurnal Rakhma Yulia Hastuty (136010200111045) yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Jual Beli Rumah Susun Komersial Yang Belum Dibangun” tahun 2015.<sup>20</sup> Berdasarkan jurnal saudari Rakhma ini permasalahannya adalah pihak pengembang dari rumah susun tidak memenuhi prestasinya sebagaimana yang telah ditetapkan didalam PPJB yang dibuat, sedangkan pihak pembeli selalu membayar cicilan secara rutin namun setelah mencapai batas waktu untuk penyerahan rumah susun tersebut, rumah susun ternyata masih dalam bentuk rangka sehingga pihak pembeli berhenti untuk membayar angsuran yang tersisa. Berbeda dengan masalah yang akan peneliti

---

<sup>20</sup> Rakhma Yulia Hastuty, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Jual Beli Rumah Susun Komersial Yang Belum Dibangun*, Jurnal Kementerian Riset Teknologi dan Pendidikan Tinggi, (Malang: Universitas Brawijaya, 2015).

teliti, rumah yang dijual di kompleks asabri sudah jadi atau rumah pribadi milik si penjual, namun setelah pembeli mencicil rumah tersebut hingga batas yang sudah disepakati pihak penjual tidak melaksanakan prestasinya yaitu dengan tidak menyerahkan sertifikat sebagaimana yang diperjanjikan kepada si pembeli.

### **G. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan memiliki fungsi untuk memberikan kejelasan dan kemudahan terkait susunan skripsi peneliti. Adapun sistematika penulisan sebagai berikut:

Bab I, merupakan pendahuluan yang membahas mengenai latar belakang penelitian yang isinya permasalahan yang ingin di teliti beserta alasan-alasannya. Lalu, ada rumusan masalah yang bertujuan untuk memfokuskan penelitian. Kemudian, Tujuan penelitian memiliki fungsi agar mengetahui maksud dari fokus permasalahan. Selanjutnya definisi operasional yang mana bagian ini membahas mengenai istilah-istilah kata yang digunakan supaya terhindar dari kesalahpahaman. Kemudian, kajian pustaka yang isinya adalah menjelaskan perihal perbedaan maupun persamaan penelitian. Terakhir adalah sistematika penulisan yang fungsinya untuk mempermudah mengetahui susunan dari skripsi ini.

Bab II membahas mengenai teori yang akan digunakan dalam penelitian, yang mana teori-teori yang disajikan pada bab ini akan menjadi bahan untuk mengkaji permasalahan yang di teliti sehingga dapat dijadikan hasil penelitian. Teori yang digunakan pada penelitian peneliti ini mengenai hal yang berkaitan

tentang Perlindungan Hukum khususnya bagi pembeli atau konsumen yang telah melakukan jual beli di bawah tangan secara lisan serta teori perjanjian.

Bab III, berisi tentang cara atau metode yang akan digunakan dalam penelitian, yang mana metode ini berfungsi sebagai alat memperoleh hingga mengolah data yang telah didapatkan. Metode penelitian diantaranya berisi jenis dan sifat penelitian, lokasi penelitian, subjek dan objek penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan data, analisis data.

Bab IV, pada bab ini isinya adalah laporan hasil penelitian yang diperoleh dari sumber data, lalu kemudian diolah dengan menggunakan metode penelitian yang telah ditentukan sebelumnya.

Bab V, pada bab terakhir ini adalah bagian penutup yang isinya berupa simpulan umum dari pembahasan dan saran.