

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Hasil Penelitian

Menurut penelitian yang dilakukan dengan cara terjun ke lapangan untuk mendapatkan data terkait perjanjian jual beli rumah di bawah tangan secara lisan, peneliti mewawancarai para pihak yakni penjual dan pembeli, hingga para saksi. Maka menghasilkan informasi yang apabila diuraikan sebagai berikut:

##### 1. Informan Pertama

Nama	: Wawan Sebastian (Penjual)
Umur	: 56 Tahun
Pendidikan Terakhir	: Diploma
Agama	: Islam
Pekerjaan	: Pensiunan BUMN
Alamat	: Jl. Mangga 2 RT. 03 RW. 01, Kec. Batujajar, Jawa Barat

Berdasarkan wawancara yang dilakukan oleh peneliti melalui sosial media (*whatsapp*) kepada Bapak Wawan selaku penjual, beliau mengatakan bahwa telah membeli rumah tersebut sejak tahun 2007 yang di beli dari Ibu Asnaniah lengkap dengan sertifikatnya seharga Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah). Penjual tinggal di rumah itu sekitar kurang lebih 5 tahun, sebelum di pindah tugaskan ke Bandung Jawa Barat yang akhirnya membuat rumah tersebut dalam keadaan kosong (tidak berpenghuni).

Kemudian, seiring berjalannya waktu penjual mencoba menawarkan kepada teman dekat beliau yaitu Bapak Wahidi yang kebetulan juga mencari rumah. Saat

tahap penawaran tersebut, rumah yang menjadi objek perjanjian jual beli masih disewakan kepada orang lain selama 6 bulan dengan harga Rp. 350.000 (tiga ratus lima puluh ribu)/bulan. Belum habis masa sewa rumah sebelumnya, penjual berjanji mengembalikan uang sewa yang dibayar karena beliau telah memilih untuk menjualnya.

Menurut data yang juga diperoleh peneliti pada saat berkomunikasi dengan penjual melalui *chat whatsapp* beliau mengatakan:

Saya sepakat menjual rumah kepada pembeli seharga Rp. 112.000.000 (seratus dua belas juta rupiah) dengan pembayaran cicil 1 juta/bulan dan sempat berubah jadi 500 ribu/bulan hingga akhirnya kembali lagi ke 1 juta menggunakan sistem *transfer* melalui bank.<sup>86</sup>

Selain dari pernyataan di atas, penjual beralasan lupa dalam menjelaskan secara menyeluruh terkait kondisi rumah dan menunjukkan sertifikat kepada pembeli. Setelah pembeli memeriksa rumah tersebut pada saat hendak pelunasan ternyata dalam kondisi rusak, sehingga ia mengeluhkannya kepada penjual. Padahal, penjual ingin pelunasan terjadi ketika pembeli membayarkan *cash* Rp. 60.000.000, (enam puluh juta rupiah).

Penjual ketika diwawancarai ada menerangkan bahwa pembeli rutin membayarkan angsuran setiap bulannya walaupun terdapat kendala hingga sampai angsuran menjadi 500 ribu/bulan. Perkara hak dan kewajiban tidak mereka atur dalam perjanjian di bawah tangan secara lisan ini, akan tetapi terdapat saksi yang mengetahui yakni Ibu Endang dan Ibu Asnaniah. Adapun berkenaan penyelesaian permasalahan ini, penjual masih belum ada waktu untuk pergi ke Martapura.

---

<sup>86</sup> Wawan Sebastian, Penjual Rumah, *Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 9 September 2022.

## 2. Informan Kedua

Nama	: Nurhidayanti (Pembeli)
Umur	: 29 Tahun
Pendidikan Terakhir	: S1 Keperawatan
Agama	: Islam
Pekerjaan	: Perawat RSUD Ratu Zaleha
Alamat	: Jl. Taruna Praja Raya Blok IV, Komp. Asabri Damai Indah, Desa Sei Sipai, Kec. Martapura

Ibu Nurhidayanti ialah anak dari Bapak Wahidi selaku pembeli sebuah rumah di Komplek Asabri Damai Indah Martapura. Sebelum membeli rumah tersebut, mereka tinggal di rumah dinas dan berencana ingin mencari sebuah rumah untuk ditinggali setelah Bapak Wahidi pensiun, akhirnya penjual rumah menawarkan kepada Bapak Wahidi. Saat di tahun 2018, perjanjian jual beli ini disepakati oleh kedua belah pihak seharga Rp. 112.000.000 (seratus dua belas juta rupiah) dengan sistem pembayaran cicil 1 juta/bulan dan sempat 500 ribu/bulan kemudian kembali lagi ke 1 juta melalui *transfer* bank, semua bukti pembayaran selalu disimpan oleh pembeli.

Pembeli mengatakan jika pada saat itu memang tidak ada hitam diatas putih (sebatas lisan), namun ada saksi yang mengetahui permasalahan perjanjian jual beli tersebut yaitu Ibu Endang dan Ibu Asnaniah. Perjanjian jual beli di bawah tangan secara lisan yang terjadi memuat bahwa pelunasan dilakukan apabila uang pensiun Bapak Wahidi telah diberikan.

Angsuran pertama dengan total 15 juta rupiah, kedua *cash* 60 juta rupiah, ketiga 12 juta rupiah yang dibayar secara rutin oleh pembeli. Sewaktu wawancara dengan Ibu Nurhidayanti mengatakan:

Ketika proses penawaran, penjual tidak menjelaskan secara spesifik berkenaan dengan kondisi rumah, begitu juga keberadaan sertifikatnya yang tidak di perlihatkan salinannya kepada pembeli.<sup>87</sup>

Saat wawancara, pembeli ada mengatakan bahwa ketika ingin pelunasan dan memeriksa kondisi rumah ternyata dalam keadaan rusak serta keberadaan sertifikat yang hilang, sebagaimana pernyataan penjual ketika pembeli mengeluhkan keadaan rumah tersebut. Selain itu berdasarkan keterangan pembeli, penjual sempat meminta di kirimkan uang sebesar Rp. 5.000.000, (lima juta rupiah) untuk biaya pergi ke Martapura sekaligus ingin menyelesaikan permasalahan. Namun ternyata sampai bulan September 2022, penjual masih belum tiba di Martapura. Sejak tidak ada kejelasan dari pihak penjual, pembeli memutuskan untuk membersihkan dan memperbaiki rumah tersebut.

Mengenai kendala, Ibu Nurhidayanti mengatakan respon dari pembeli sangat lama sekali dan sempat berjanji ingin ke Martapura namun tidak datang-datang. Lalu, belum ada upaya yang di tempuh oleh penjual dan pembeli untuk menyelesaikan permasalahan saat ini.

### 3. Informan Ketiga

Nama	: Endang (Saksi)
Umur	: 47 Tahun
Pendidikan Terakhir	: SLTA/Sederajat
Agama	: Islam
Pekerjaan	: Wirausaha
Alamat	: Jl. Taruna Praja Raya Blok III, Komp. Asabri Damai Indah, Desa Sei Sipai, Kec. Martapura

---

<sup>87</sup> Nurhidayanti, Pembeli Rumah, *Wawancara Pribadi*, Martapura, 6 September 2022.

Ibu Endang adalah tetangga sekaligus salah satu saksi dalam kasus permasalahan penelitian ini. Beliau mengatakan bahwa sebelum rumah tersebut di jual ke Ibu Nurhidayanti selaku pembeli, saksi sempat membantu penjual menawarkannya kepada orang lain dengan perjanjian apabila terjual di atas 100 juta rupiah maka selebihnya akan diberikan untuk Ibu Endang dengan bonus tambahan 5 juta rupiah. Selama menawarkan rumah itu, sudah ada orang pembuat tahu yang menyewa selama 6 bulan dengan biaya sewa Rp. 350.000 (tiga ratus lima puluh ribu)/bulan.

Singkat cerita, saksi menemukan orang yang ingin membeli rumah penjual seharga Rp. 125.000.000 (seratus dua puluh lima juta rupiah), di waktu yang bersamaan juga bapak Wahidi selaku ayah dari Ibu Nurhidayanti sekaligus teman dekat penjual sedang mencari rumah. Oleh karena teman dekat maka, penjual lebih memilih menjual rumahnya kepada Bapak Wahidi seharga Rp. 112.000.000 (seratus dua belas juta rupiah) dengan sistem pembayaran angsur.

Berdasarkan wawancara langsung kepada saksi mengatakan bahwa:

Kondisi rumah bisa dikatakan rusak karena sejak penyewa terakhir keluar, rumah tersebut tidak terurus. Bahkan saya sempat melihat di jendela kamar depan rumah, ada hewan yang bersarang disana.<sup>88</sup>

Saksi menjelaskan bahwa ia tidak mengetahui bagaimana saat perjanjian jual beli rumah dibuat. Karena para pihak, hanya melangsungkan jual beli melalui via Telepon. Selain itu, saksi juga menyebutkan ada satu orang lainnya yang mengetahui permasalahan perjanjian jual beli tersebut yaitu Ibu Asnaniah.

---

<sup>88</sup> Endang, Saksi I, *Wawancara Pribadi*, Martapura, 6 September 2022.

Kemudian saksi memberikan keterangan perjanjian yang terjadi antara penjual dan pembeli tidak melibatkan notaris bahkan setidaknya pejabat wilayah seperti lurah/camat dan sebagainya, selain itu perjanjian hanya sebatas lisan para pihak dan dengan sistem pembayaran angsur melalui *transfer* bank. Mengenai kelengkapan surat, penjual hanya memberitahukan bahwa rumah itu ada sertifikatnya tanpa menunjukkan secara fisik maupun salinannya.

Terakhir, saksi mengatakan beliau tidak mengetahui sama sekali akan dampak dari jual beli yang terjadi ini. Beliau pikir dengan hubungan pertemanan dekat tidak akan menimbulkan permasalahan rumit seperti yang terjadi saat ini.

#### 4. Informan Keempat

Nama	: Asnaniah (Saksi)
Umur	: 51 Tahun
Pendidikan Terakhir	: SLTA/Sederajat
Agama	: Islam
Pekerjaan	: Pegawai BUMN (Pos Indonesia)
Alamat	: Jl. Meranti III Komp. Mustika Griya Permai RT. 21 RW. 01, Cindai Alus, Kec. Martapura

Ibu Asnaniah adalah pemilik awal dari rumah yang menjadi permasalahan pada penelitian ini dan sekaligus menjadi saksi yang mengetahui sengketa antara penjual dan pembeli di Komplek Asabri Damai Indah. Saksi memberikan keterangan bahwa ia membangun rumah tersebut sekitar tahun 2000-an di tanah miliknya sendiri. Rumah itu sempat beliau tinggali beberapa tahun dan memang memiliki sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebelum ia pindah ke alamat yang sekarang.

Saksi memutuskan untuk menjual rumah dengan sertifikat kepada penjual pada tahun 2007 seharga Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah), lalu kemudian penjual membelinya dengan sistem pembayaran angsur. Jual beli tersebut tidak ada melibatkan notaris serta tidak dalam bentuk tertulis. Namun, tidak terjadi permasalahan apa-apa dalam prosesnya hingga pada akhirnya rumah tersebut menjadi milik sepenuhnya penjual karena telah di bayar lunas. Selain dari pada itu, saksi juga mengutarakan di dalam wawancaranya sebagai berikut:

Saya tidak mengetahui secara langsung saat penjul menjual rumahnya kepada pembeli sekarang. Namun, saya baru mengetahuinya ketika saya, Ibu Endang dan suaminya selaku ketua RT disana membantu pembeli yang sekarang membersihkan rumah tersebut.<sup>89</sup>

Saksi mengetahui permasalahan ini dari cerita pembeli bahwa perjanjian jual beli yang terjadi tidak dalam bentuk tertulis (lisan) seperti waktu beliau menjual pertama kali ke penjual. Adapun berkaitan dengan apakah penjual memberikan informasi yang benar kepada pembeli, saksi mengatakan tidak mengetahuinya. Karena apabila berkaitan keberadaan sertifikat, saksi membenarkan bahwa sebelumnya sertifikat rumah memang benar adanya. Namun saat, pembeli bercerita kepadanya bahwa sertifikat tersebut tidak ada. Saksi juga memberikan keterangan lainnya bahwa:

Ketika pembeli bercerita terkait perjanjian jual belinya kepada saya, saya terkejut dan merasa kasihan kepada pembeli. Karena selain sertifikat yang tidak diketahui keberadaannya, rumah ternyata sudah dalam keadaan kondisi cukup kotor dan rusak karena tidak terawat.<sup>90</sup>

---

<sup>89</sup> Asnaniah, Saksi II, *Wawancara Pribadi*, Martapura 10 September 2022.

<sup>90</sup> Asnaniah, Saksi II, *Wawancara Pribadi*, Martapura 10 September 2022.

Sebelum wawancara berakhir, saksi juga ada mengatakan karena perjanjian berbentuk di bawah tangan secara lisan maka ia berpikir bahwa antara penjual dan pembeli tidak ada mengatur secara eksplisit mengenai hak dan kewajiban masing-masing yang mana itu juga cukup penting. Berkenaan akibat yang timbul terkait perjanjiannya ia juga tidak mengetahui akan menjadi suatu permasalahan seperti yang terjadi.

**Tabel 4.1 Ringkasan Data**

**Gambaran Perjanjian Jual Beli Rumah di Bawah Tangan di Komplek Asabri Damai Indah Martapura**

NO.	INFORMAN	KETERANGAN
1.	Wawan Sebastian (Penjual)	Bapak Wawan membeli rumah tersebut dari Ibu Asnaniah pada tahun 2007 seharga Rp. 100.000.000-, lengkap dengan sertifikat. Sempat tinggal disana beberapa tahun, sebelum akhirnya dipindah tugaskan ke Bandung. Rumah sempat di sewakan selama 6 bulan. Sebelum masa sewa habis, beliau menawarkan rumah kepada Bapak Wahidi selaku ayah dari Ibu Nurhidayanti (pembeli) karena beliau perlu rumah setelah masa pensiun. Kesepakatan terjadi seharga Rp. 112.000.000-, dengan sistem pembayaran angsur 1 juta/bulan melalui <i>transfer</i> bank. Uang sewa yang masih tersisa, penjual berjanji untuk mengembalikannya kepada penyewa. Perjanjian jual beli tidak ada melibatkan notaris/PPAT dan tidak dituangkan dalam bentuk tertulis (lisan). Adapun berkenaan dengan kondisi rumah serta sertifikat, penjual beralasan lupa menjelaskan secara spesifik karena seingat penjual masih baik-baik saja. Penjual mengatakan belum sempat ke Martapura untuk membicarakan pembayaran selanjutnya. Berkenaan dengan hak dan kewajiban masing-masing tidak mereka atur.

2.	Nurhidayanti (Pembeli)	Ibu Nurhidayanti merupakan pembeli dari rumah di Komplek Asabri Damai Indah Martapura. Rumah dengan sertifikat tersebut ia beli pada tahun 2018 dari penjual seharga Rp. 112.000.000- secara angsur 1 juta/bulan sempat berubah menjadi 500 ribu/bulan pada akhirnya kembali lagi ke semula melalui <i>transfer</i> bank. Awal perjanjian penjual mengatakan kondisi rumah dan sertifikat ada dan aman. Namun setelah pembayaran <i>cash</i> 60 juta rupiah dan di periksa di lokasi bahwa rumah tersebut dalam kondisi cukup rusak. Kemudian, pembeli mengadakan terkait kondisi tersebut ke penjual, respon penjual hanya terkejut bahkan menyalahkan ketika pembeli hanya bisa membayar <i>cash</i> 60 juta rupiah sedangkan penjual menginginkan langsung pelunasan. Pembeli akhirnya memutuskan untuk membersihkan dan memperbaiki rumah itu, dan sekaligus menanyakan keberadaan sertifikat kepada penjual. Penjual sempat meminta uang 5 juta rupiah untuk biaya ke Martapura, akan tetapi tidak datang hingga pada akhirnya memberikan keterangan sertifikat rumah telah hilang.
3.	Endang (Saksi I)	Ibu Endang merupakan tetangga sekaligus saksi yang mengetahui permasalahan jual beli antara pembeli dan penjual rumah di Komplek Asabri Damai Indah Martapura. Penjual sempat minta tolong kepada beliau untuk menawarkan rumah tersebut kepada orang lain dengan perjanjian, saksi akan mendapatkan semua sisa dari kelebihan penjualan beserta bonus. Saksi sempat menemukan orang yang ingin membeli rumah itu seharga Rp. 125.000.000-, akan tetapi penjual lebih memilih menjual rumahnya kepada Ibu Nurhidayanti selaku pembeli karena hubungan akrab dengan ayahnya. Alhasil, rumah tersebut terjual seharga Rp. 112.000.000-. Saksi juga mengetahui, sebelum rumah itu dijual ia sudah ada

		<p>yang menyewa selama 6 bulan. Sepengetahuan saksi kondisi rumah bisa dikatakan rusak karena tidak terurus. Perjanjian jual beli mereka pun tidak melibatkan notaris. Adapun terkait sertifikat, sewaktu saksi menawarkan rumah itu ke orang lain pun penjual hanya mengatakan sertifikatnya ada tanpa menunjukkan fisik maupun salinannya.</p>
4.	Asnaniah (Saksi II)	<p>Ibu Asnaniah adalah pemilik awal dari rumah yang menjadi permasalahan penelitian peneliti ini. Beliau membangun rumah di tanah beliau sendiri pada tahun 2000an dan memang rumah tersebut memiliki sertifikat yang di terbitkan oleh BPN. Ia sempat tinggal disana beberapa tahun hingga tahun 2007 beliau memutuskan untuk menjualnya ke penjual rumah seharga Rp. 100.000.000- dengan sistem pembayaran angsur dan akhirnya pindah. Saksi juga mengatakan bahwa mengetahui jual beli saat membantu pembeli membersihkan rumah tersebut. Ia mengatakan rumah terbeli sebesar Rp. 112.000.000- dicicil dengan sistem pembayaran <i>transfer</i> melalui bank. Berkenaan dengan kondisi sertifikat memang benar adanya karena saksi merupakan pemilik rumah sebelum penjual yang sekarang, namun setelah serah terima jual beli pertama kepada penjual ia tidak mengetahui lagi keberadaan sertifikat rumah tersebut. Berdasarkan cerita pembeli kepada beliau, dalam perjanjian tidak ada mengatur secara jelas tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak, selain itu beliau tidak mengetahui akan dampak dari jual beli seperti ini.</p>

## **B. Pembahasan atau Analisis Data**

Berdasarkan data yang peneliti dapatkan dari lapangan, maka selanjutnya ialah tahapan analisis data menggunakan metode-metode penelitian dan teori yang sudah dimuat sebelumnya. Sehingga menghasilkan analisis sebagai berikut:

1. Bentuk Praktik Dari Jual Beli Rumah Di Bawah Tangan Yang Terjadi Di Komplek Asabri Damai Indah Martapura

Secara *de jure*, ketika yang menjadi suatu objek dari jual beli adalah tanah/rumah diharuskan melakukannya di hadapan Notaris/PPAT selaku bagian yang mempunyai wewenang akan hal tersebut. Apabila tidak ditemukan Notaris/PPAT di sekitar wilayahnya maka bisa pejabat desa seperti Kepala Desa/Lurah, Camat, dan sebagainya. Aturannya bisa kita temukan di dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuan dari jual beli tanah/rumah diarahkan agar melakukannya di hadapan pejabat berwenang ialah memudahkan ketika ingin mendaftarkan tanah atau balik nama sertifikat dan akta yang keluar dari notaris/PPAT bersifat sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan sempurna sebagai bukti telah adanya terjadi perpindahan hak milik.

Adapun secara *de facto*, masih ada praktik-praktik dari perjanjian jual beli tersebut yang melakukannya tidak berdasarkan arahan dari ketentuan yang ada. Artinya, mereka melakukan secara di bawah tangan dan bahkan dalam bentuk lisan. Perjanjian di bawah tangan sendiri telah kurang kekuatannya karena hanya mempunyai kekuatan pembuktian formil (diakui tanda tangan dan tanggalnya), selebihnya berkenaan dengan isi maka

bergantung kepada kejujuran para pihak.<sup>91</sup> Apalagi jika ditambah dengan bentuk yang tidak tertulis atau secara lisan, maka kekuatannya akan semakin melemah.

Seperti kasus yang terjadi mengenai perjanjian jual beli rumah di bawah tangan secara lisan di Komplek Asabri Damai Indah Martapura antara Pembeli dan Penjual Rumah. Mereka mengadakan suatu perjanjian tidak dihadapan Notaris/PPAT selaku pejabat yang berwenang dan tidak ada saksi yang menyaksikan saat perjanjian tersebut, saksi yang memberikan keterangan dalam hasil penelitain hanya mengetahui ketika perjanjian telah berjalan. Selain itu, ditambah dengan secara lisan yang membuat praktik jual belinya lebih beresiko. Adapun, sistem pembayaran yang digunakan dalam perjanjian tersebut yaitu secara angsur melalui *transfer* bank dan tersirat pada perjanjian lisan tersebut bahwa pelunasan akan dilakukan saat uang pensiun telah di keluarkan. Bagaimanapun bentuknya selama itu perjanjian di bawah tangan yang alas dasarnya hanya kepercayaan teman dekat atau semacamnya, pada akhirnya berpotensi menimbulkan kerugian bagi masing-masing pihak.<sup>92</sup>

Menurut hukum positif perjanjian tidak ditentukan harus dalam bentuk tertulis atau lisan selama telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian secara umum yaitu sepakat bagi para pihak, cakap, adanya hal

---

14. <sup>91</sup> Gina Hayati, Hidayatullah, dan Afif Khalid, *Analisis Yuridis Tentang Kekuatan ...*, hlm.

<sup>92</sup> Wahyu Kuncoro, *97 Resiko Transaksi Jual Beli ...*, hlm. 57.

tertentu, dan sebab yang halal. Namun, hal tersebut menjadi di kesampingkan ketika ada undang-undang yang telah mengaturnya secara khusus, sebagaimana dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang substansinya menjelaskan perjanjian harus dalam bentuk akta notaris ketika ada perundang-undangan tertentu mewajibkan harus dalam bentuk akta notaris.<sup>93</sup> Salah satu contoh perjanjian yang diatur perundang-undangan tertentu adalah perjanjian jual beli tanah atau rumah.

Jadi, berdasarkan hal tersebut menurut peneliti kasus perjanjian jual beli di bawah tangan secara lisan tidak memiliki kekuatan hukum, karena sebelumnya telah di atur agar pelaksanaannya dalam bentuk tertulis. Hal ini sebagaimana juga dikemukakan oleh Dr. Hj. Amelia Rahmaniah, M.H selaku Dosen Pengajar Hukum Perlindungan Konsumen Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin, beliau mengatakan:

Sebenarnya perjanjian lisan tidak jadi suatu permasalahan selama tidak ditentukan oleh aturan tertentu. Ketika perjanjian sudah ada aturan yang mengatur untuk tertulis namun faktanya di lapangan tidak tertulis maka ia tidak memiliki kekuatan hukum.<sup>94</sup>

Adapun dilihat dari Hukum Islam sebagaimana yang digunakan dalam landasan teori, menurut peneliti jenis dari perjanjian jual beli pada kasus penelitian ini tergolong mengandung unsur *gharar* yang mempengaruhi keabsahan jual beli. Hal tersebut peneliti katakan berdasarkan keterangan wawancara baik dari penjual maupun pembeli.

---

<sup>93</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Burgerlijke Wetboek ...*, hlm. 419.

<sup>94</sup> Amelia Rahmaniah, Dosen Pengajar Hukum Perlindungan Konsumen Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin, *Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 23 September 2022.

Penjual tidak mengutarakan secara jelas berkaitan dengan kualitas (kondisi) dari rumah dalam perjanjian jual beli ini, padahal kualitas termasuk ke dalam aspek objek pokok yakni sebuah rumah yang ada di Komplek Asabri Damai Indah Desa Sungai Sipai Martapura.

Agama Islam ada menerangkan di dalam Al-Qur'an bahwa ketika transaksi tidak tunai maka sebaiknya secara tertulis, artinya baik hukum positif maupun syara' telah berupaya untuk menghindarkan seseorang dari hal-hal yang beresiko merugikan apalagi sampai membahayakan.

## 2. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Di Bawah Tangan Secara Lisan

Perlindungan Hukum ialah salah satu upaya pemerintah guna melindungi warga negaranya dari sesuatu yang dapat merugikan terkecuali hak-hak nya.<sup>95</sup> Jadi, berdasarkan perlindungan hukum tersebut suatu negara dapat memberikan kepastian hukum bagi warganya guna terciptanya keadilan. Sebelum mendapatkan perlindungan, tentunya hal tersebut harus diimbangi dengan ketaatan dalam menegakkan aturan/hukum baik dari aparat maupun masyarakat.

Berdasarkan dari aspek hukum perdata, perlindungan hukum yang di dapatkan oleh konsumen diatur pada Pasal 1320 KUHPerdata yang substansinya mengatur akan syarat-syarat sah sebuah perjanjian yaitu ada

---

<sup>95</sup> Widi Wiranti, *Perlindungan Hukum Atas Hak ...*, hlm. 20.

sepakat, cakap, suatu hal tertentu dan sebab yang halal. KUHPerdota tepatnya pada Pasal 1234 juga ada menyebutkan bahwa, “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”<sup>96</sup>

Artinya, apabila seseorang tidak melaksanakan prestasi sebagaimana yang di jelaskan KUHPerdota dapat digolongkan wanprestasi. Wanprestasi dapat dikategorikan menjadi:<sup>97</sup>

- a. Tidak memenuhi prestasi sepenuhnya;
- b. Salah dalam memenuhi prestasi;
- c. Terlambat;
- d. Berbuat hal yang dilarang sebagaimana tercantum dalam perjanjian.

Analisis peneliti terhadap kasus yang terjadi di Komplek Asabri Damai Indah Desa Sungai Sipai Kecamatan Martapura tergolong ke dalam penjual tidak memenuhi kewajiban prestasinya serta keliru dalam melaksanakan prestasi. Analisa terkait tidak melaksanakan prestasi dapat di lihat dari, perjanjian lisan yang tersirat antara penjual dan pembeli rumah bahwa sertifikat akan diserahkan saat pelunasan, tetapi kenyataannya pembeli hendak melunasi namun sertifikat tidak dapat diserahkan penjual karena hilang. Hilangnya sertifikat rumah tersebut, menurut peneliti di sebabkan kelalaian dari penjual, hal ini sebagaimana pendapat yang dikemukakan oleh perwakilan BPSK, beliau mengatakan kehilangan

---

<sup>96</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Burgerlijke Wetboek ...*, hlm. 291.

<sup>97</sup> Niru Anita dan Nurlely Darwis, *Wanprestasi dan Akibatnya Dalam ...*, hlm. 51.

sertifikat rumah memang kesalahan penjual karena lalai dalam menyimpan sesuatu yang berharga di dalam rumah yang kosong.<sup>98</sup>

Berkeenaan dengan keliru dalam memenuhi prestasi, bisa peneliti lihat dari kutipan wawancara penjual maupun pembeli. Penjual mengatakan bahwa seingat beliau kondisi rumah baik-baik saja, lalu sisi pembeli mengutarakan pihak penjual mengatakan rumah kondisinya aman. Tetapi, pada kenyataannya rumah dalam keadaan kondisi cukup rusak. Berkaitan akan hal tersebut, dapat dilihat dari keterangan kedua orang saksi dari pembeli rumah mengatakan bahwa rumah memang benar dalam kondisi rusak.

Artinya penjual keliru dalam memenuhi prestasi yakni rumah dalam keadaan kondisi baik namun fakta di lapangan rumah dalam keadaan rusak. Oleh karena adanya 2 bentuk wanprestasi yang dilakukan penjual, maka seharusnya pembeli mendapatkan perlindungan hukum berupa menuntut salah satu di antara 5 hak, yaitu:<sup>99</sup>

- a. Menuntut pembatalan perjanjian;
- b. Pemenuhan perjanjian;
- c. Penggantian kerugian yang diderita;
- d. Pembatalan sekaligus ganti rugi;
- e. Pemenuhan sekaligus ganti rugi.

---

<sup>98</sup> Risqi Zulmirza, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, *Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 8 September 2022.

<sup>99</sup> Niru Anita dan Nurlely Darwis, *Wanprestasi dan Akibatnya Dalam ...*, hlm. 53.

Hak-hak di atas adalah sebagai perlindungan dalam kontrak (perjanjian). Meskipun kasus dalam penelitian ini termasuk tahap dalam kontrak, perlindungan tersebut tidak dapat diberikan sebab perjanjian jual beli rumah tidak dilaksanakan sebagaimana aturan yang mengaturnya yakni PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga, apabila dilaksanakan secara tertulis dan dihadapan Notaris/PPAT, perjanjian maupun akta jual beli memiliki ke otentikan yang sempurna dalam sebuah perjanjian. Jadi, dalam kasus penelitian ini perjanjian jual beli rumah di bawah tangan secara lisan tidak mendapatkan perlindungan karena perjanjian yang terjadi tidak memiliki legalitas hukum.

Adapun tujuan dari Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 dibuat oleh pemerintah sebagai suatu rangkaian akidah berisikan aturan untuk melindungi konsumen mulai dari pengadaan hingga penggunaan barang/jasa.<sup>100</sup> Sejatinya pembeli/konsumen memiliki posisi yang lemah, maka dari itu tujuan UUPK dibuat tidak lain agar menaikkan martabat konsumen sebagaimana tertuang pada pasal 3 UUPK. Intinya, perlindungan hukum salah satunya UUPK menjadi suatu bentuk pengayoman pemerintah kepada hak asasi manusia yang di sebabkan kerugian oleh orang lain dan perlindungan tersebut di dapatkan masyarakat untuk menikmati semua hak-hak nya sebagaimana yang telah diberikan oleh hukum.

Berdasarkan Pasal 4 UUPK sebagaimana yang peneliti kemukakan terdahulu bahwa telah diatur berkenaan dengan hak-hak konsumen,

---

<sup>100</sup> Az. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen ...*, hlm. 21.

diantaranya hak atas kenyamanan dalam menggunakan barang, hak mendapatkan barang sesuai dengan harga/nilai tukarnya, hak untuk menerima keterangan yang benar serta jelas, dan lain sebagainya yang disebutkan dalam pasal tersebut.

Hak-hak yang tercantum di atas ialah bagian dari bentuk perlindungan kepada konsumen dalam proses mendapatkan barang hingga penggunaan atau pemanfaatan barang. Demikian juga hak-hak tersebut seharusnya di peroleh pembeli rumah di Komplek Asabri Damai Indah Martapura terkait perlindungan ketika penjual terbukti melalaikan kewajibannya. Namun, hak akan diperoleh pembeli apabila mentaati aturan yang berlaku dan melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya.

Menurut peneliti pada kasus permasalahan yang terjadi di penelitian ini, pembeli rumah telah melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya yakni beritikad baik dalam setiap proses perjanjian dan secara rutin membayarkan angsuran rumah. Pendapat ini diperkuat oleh hasil dari wawancara peneliti kepada para pihak. Bahkan berdasarkan hasil wawancara kepada pembeli, beliau memutuskan untuk membersihkan dan memperbaiki rumah tersebut. Artinya, pembeli melakukan perbuatan sukarela dengan memperbaiki rumah yang mana padahal masih menjadi kewajiban dari penjual rumah.

UUPK juga telah mengatur akan kewajiban bagi pelaku usaha (penjual rumah) tepatnya dalam Pasal 7. Berbagai aturan mengenai kewajiban penjual, diantaranya: beritikad baik, memberikan informasi yang

benar dan jujur, menjamin kualitas barang, memberikan garansi apabila barang yang diterima pembeli tidak sesuai, dan lain sebagainya.

Berdasarkan analisa peneliti terhadap kasus perjanjian jual beli rumah yang terjadi dalam penelitian ini, menurut fakta di lapangan terdapat hal-hal yang seharusnya dilakukan oleh penjual karena kewajibannya, akan tetapi ternyata tidak dilaksanakan. Hal tersebut seperti, memberikan informasi yang benar dan jelas baik berkenaan dengan kondisi rumah beserta kelengkapan hingga keberadaan sertifikat. Kemudian, memberikan jaminan kepada pembeli terkait rumah yang di beli, sampai pada memberikan garansi apabila barang/rumah tidak sesuai sebagaimana yang tertuang di dalam perjanjian antara penjual dan pembeli.

UUPK tidak dapat melindungi para pihak terutama dalam kasus penelitian ini ialah pembeli rumah, karena perjanjian dalam proses mendapatkan barang yakni rumah tersebut tidak memiliki legalitas hukum sebab dilakukan secara lisan oleh para pihak. Berbeda dengan apabila pembeli telah mendaftarkan perjanjian maupun akta jual beli rumah ke notaris/PPAT, maka baik KUHPerdara maupun UUPK dapat memberikan dampak perlindungan saat ditegakkan.

### 3. Upaya Penyelesaian Sengketa Jual Beli Rumah Dengan Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan Secara Lisan

Sengketa dapat terjadi antara 2 orang atau lebih terkait suatu permasalahan tentang tidak terpenuhi atau dilanggarnya hak dari seseorang.

Apabila dikaitkan kepada konsumen maka, sengketa konsumen adalah suatu bentuk pelanggaran terhadap apa yang menjadi hak-hak dari konsumen. Lingkupnya dari permasalahan tersebut, dapat masuk dari berbagai aspek hukum, baik keperdataan, pidana, maupun tata usaha negara. Oleh karena itu, sengketa konsumen tidak hanya sebatas transaksinya saja yang terkesan lebih sempit pembahasannya.<sup>101</sup> Ibu Dr. Hj. Amelia Rahmaniah, M.H selaku Dosen Pengajar Hukum Perlindungan Konsumen Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin menjelaskan bahwa:

Apabila telah sampai kepada kasus (sengketa), maka tidak dapat selesai dengan hanya mengetahui adanya undang-undang yang mengatur tanpa di keluarkannya sebuah putusan. Setelah kasus (sengketa) itu diberi putusan, barulah ia selesai dan di lindungi oleh undang-undang.<sup>102</sup>

Upaya penyelesaian sengketa terdapat aturan yang mengaturnya yakni dalam Pasal 45 hingga Pasal 48 UUPK. Aturan tersebut, dilihat pada intinya bahwa konsumen yang telah dirugikan oleh pelaku usaha dapat mengajukan gugatan melalui lembaga yang berwenang atau peradilan umum. Artinya, sengketa konsumen dapat diselesaikan melalui 2 jalur yaitu secara litigasi maupun non-litigasi.<sup>103</sup>

Penyelesaian secara litigasi ketentuannya berlandaskan peradilan umum dengan tetap mengacu kepada Pasal 45 ayat (1) UUPK. Pengadilan

---

<sup>101</sup> Nurul Fibrianti, *Perlindungan Hukum Konsumen Dalam ...*, hlm. 113.

<sup>102</sup> Amelia Rahmaniah, Dosen Pengajar Hukum Perlindungan Konsumen Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin, *Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 23 September 2022.

<sup>103</sup> Nurul Fibrianti, *Perlindungan Hukum Konsumen Dalam ...*, hlm. 115.

memiliki tugas untuk menyelesaikan suatu perkara yang terjadi dengan menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya.<sup>104</sup> Adapun jalur non-litigasi dapat dilakukan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) atau lembaga lainnya yang diberikan wewenang untuk menyelesaikan sengketa berkaitan dengan konsumen. Penjelasan mengenai pembentukan BPSK, dapat ditemukan pada Pasal 49 ayat (1) UUPK yang berbunyi:<sup>105</sup>

Pemerintah membentuk badan penyelesaian sengketa konsumen di Daerah Tingkat II untuk penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan.

BPSK diberikan wewenang memeriksa terkait laporan dan keterangan dari pihak yang sedang terjadi sengketa. Keputusan dari BPSK sendiri bersifat mengikat bagi para pihak yang memilih menyelesaikan sengketa di sana. Jenis dari metode penyelesaian sengketa ada 3 macam bentuknya, ada dengan menggunakan Konsiliasi (Konsiliator), Mediasi (Mediator), Arbitrase (Arbiter). Hasil akhir dari Konsiliasi dan Mediasi berupa penetapan sedangkan Arbitrase putusan akhir. Hal tersebut berdasarkan keterangan dari BPSK Banjarmasin mengatakan:

Bentuk hasil dari Konsiliasi dan Mediasi adalah penetapan dan Arbitrase putusan. Putusan tersebut akan bersifat final (inkrah) apabila tidak ada pihak yang mengajukan keberatan selama 14 (empat belas) hari kerja.<sup>106</sup>

---

<sup>104</sup> Nurzamzam, *Analisis Cara Penyelesaian Sengketa ...*, hlm. 149.

<sup>105</sup> Republik Indonesia, *Undang-Undang R.I. Nomor 8 Tahun 1999*, hlm. 27.

<sup>106</sup> Risqi Zulmirza, *Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 8 September 2022.

Berdasarkan UUPK yang peneliti jelaskan sebelumnya, Penjual dan Pembeli rumah di Komplek Asabri Damai Indah Desa Sungai Sipai Kecamatan Martapura berhak mendapatkan penyelesaian sengketa yang layak. Penyelesaian sengketa pertama yang dapat digunakan oleh para pihak yaitu dengan alternatif penyelesaian melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini sebagaimana menurut Ibu Dr. Hj. Amelia Rahmaniah, MH, beliau mengatakan:

Pembeli dan penjual bisa menyelesaikan di BPN, karena mereka juga memiliki alternatif penyelesaian sengketa berkaitan dengan pertanahan. Sebab seperti halnya lembaga bisnis dan keuangan diperintahkan untuk memiliki alternatif penyelesaian sengketa sendiri.<sup>107</sup>

Namun, ketika hal tersebut tidak dapat terlaksana maka yang dapat dilakukan pembeli/konsumen bisa mengajukan gugatan wanprestasi kepada Pengadilan Umum terkait adanya hak-hak konsumen yang dilanggar. Kasus perjanjian jual beli rumah yang terjadi ini, tidak dapat diselesaikan melalui BPSK, karena para pihak masuk kedalam kategori perseorangan (individual) dan bukan berbadan hukum. Sebagaimana keterangan Bapak Risqi Zulmirza, S.H dari BPSK Banjarmasin mengutarakan:

Pembeli dapat mengajukan gugatan langsung ke pengadilan umum, sebab BPSK menangani sengketa yang terjadi berbentuk perseorangan/kelompok yang berbadan hukum, minimal UD (Usaha Dagang) karena apabila perseorangan dan tidak berbentuk badan hukum, BPSK akan kesulitan dalam memanggil para pihak<sup>108</sup>

---

<sup>107</sup> Amelia Rahmaniah, Dosen Pengajar Hukum Perlindungan Konsumen Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin, *Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 23 September 2022.

<sup>108</sup> Risqi Zulmirza, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, *Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 8 September 2022.

Akan tetapi, menurut peneliti jalur litigasi dapat dilakukan pembeli apabila telah mendaftarkan jual beli ke notaris/PPAT sebagai bukti bahwa telah terjadi perpindahan hak milik rumah. Sebab, perjanjian yang terjadi sebelumnya tidak memiliki legalitas hukum sehingga tidak dapat berperkara ke pengadilan. Berkaitan dengan solusi terkait kasus permasalahan dalam penelitian ini, BPSK kembali memberikan pendapatnya:

Pembeli dapat memilih mendaftarkan perjanjiannya atau menyelesaikan terlebih dahulu perjanjian yang berjalan dengan membayar lunas angsuran rumah, lalu kemudian mendaftarkan akta jual beli ke notaris/PPAT maka pembeli baru bisa mengajukan gugatan ke pengadilan.<sup>109</sup>

Pembeli apabila dalam persidangan harus dapat membuktikan adanya kewajiban yang dilanggar penjual dan hak-hak yang tidak diterimanya begitu juga dengan penjual mendapatkan hak untuk membuktikan bantahan-bantahan terkait gugatan penjual. Bukti-bukti yang dapat di ajukan dalam persidangan telah diatur pada Pasal 1866 KUHPerdara, yaitu:<sup>110</sup>

- a. Bukti tulisan;
- b. Saksi;
- c. Persangkaan;
- d. Pengakuan;
- e. Sumpah.

---

<sup>109</sup> Risqi Zulmirza, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, *Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 8 September 2022.

<sup>110</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Burgerlijke Wetboek ...*, hlm. 419.

Apabila penjual terbukti melakukan kesalahan, maka sanksi yang dapat diberikan pengadilan dapat berupa biaya ganti rugi ditambah bunga kepada pembeli atau sanksi sebagaimana diatur dalam UUPK berupa sanksi administratif bahkan pidana (apabila terdapat unsurnya). Tetapi, seharusnya sanksi pidana bukan menjadi harapan pembeli, karena ia hanya mengharapkan penggantian terkait kerugian yang dideritanya. Oleh karena itu, gugatan yang ditujukan berupa keperdataan berdasarkan wanprestasi.