

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN ATAS TRANSAKSI PROPERTI
ANTARA *DEVELOPER* DAN *USER***

Disusun dan diajukan oleh

ULFAH AKBAR

B11116051



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM / DEPARTEMEN KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2022**

HALAMAN JUDUL

**PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN ATAS TRANSAKSI PROPERTI
ANTARA *DEVELOPER* DAN *USER***

OLEH :

ULFAH AKBAR

B111 16 051

SKRIPSI

**Sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian Studi Sarjana Pada
Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum**

**PEMINATAN HUKUM PERDATA
DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN
FAKUTASHUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2022**

PENGESAHAN SKRIPSI

PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN ATAS TRANSAKSI PROPERTI ANTARA *DEVELOPER* DAN *USER*

disusun dan diajukan oleh

ULFAH AKBAR
B111 16 051

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka
Penyelesaian Studi Program Sarjana Departemen Hukum Keperdataan
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
pada tanggal **27 Juli 2022**
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,



Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.S.
NIP. 19610607 198601 1 003

Pembimbing Pendamping



Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.Hum., M.Si.
NIP. 19600621 198601 2 001

Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum,



Dr. Maskun, S.H., LL.M.

NIP. 19761129 199903 1 005

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa Skripsi mahasiswa:

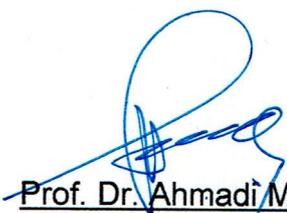
Nama : Ulfah Akbar
Nomor Induk Mahasiswa : B11116051
Peminatan : Hukum Perdata
Departemen : Hukum Keperdataan
Judul : Perlindungan Hukum Bagi Konsumen
Atas Transaksi Properti Antara
Developer dan Bank

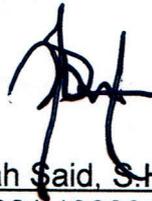
Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan pada ujian Skripsi.

Makassar, 22 Juni 2022

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping


Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.H.
NIP. 19610607 198601 1 003


Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.Hum, M.Si
NIP. 19600621 198601 2 001



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS HUKUM

Jln. Perintis Kemerdekaan KM.10 Kota Makassar 90245, Propinsi Sulawesi Selatan
Telp : (0411) 587219,546686, Website: <https://lawfaculty.unhas.ac.id>

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : ULFAH AKBAR
N I M : B11116051
Program Studi : Ilmu Hukum
Departemen : Hukum Keperdataan
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Transaksi Properti
Antara Developer Dengan Bank

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Juli 2022

a.n. Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset
dan Inovasi



Prof. Dr. Hamzah Halim SH., M.H., M.A.P.
NIP. 19731231199903 1 003

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Nama : Ulfah Akbar

Nomor Induk Mahasiswa : B11116051

Judul : Perlindungan Hukum Konsumen Atas
Transaksi Properti Antara *Developer*
dan *User*

Bahwa benar ada Karya Ilmiah Saya dan bebas dari Plagianisme (duplikasi). Demikianlah Surat Pernyataan ini dibuat, jika dikemudian hari ditemukan bukti ketidakaslian atas Karya Ilmiah ini maka Saya bersedia mempertanggungjawabkan sesuai Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 22 Juni 2022

Yang Bersangkutan,

A yellow 10,000 Indonesian Rupiah banknote is shown with a black ink signature written over it. The signature is stylized and appears to be 'Ulfah Akbar'. The banknote features the Garuda Pancasila emblem and the text 'SERIBU RIBU RUPIAH' and 'MERDEKA TIMELINE'. The serial number '9DC4DAJX005198751' is visible at the bottom of the note.

Ulfah Akbar

ABSTRAK

Ulfah Akbar (B11116051) Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Transaksi Properti Antara *Developer* Dan *User*, dibimbing oleh Ahmadi Miru sebagai pembimbing utama dan Nurfaidah Said sebagai pembimbing pendamping.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap konsumen dalam melakukan transaksi properti secara angsuran dan alasan lembaga Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) menyelesaikan sengketa wanprestasi atas transaksi properti secara angsuran.

Penelitian ini merupakan penelitian empiris dengan melakukan wawancara dengan para pihak dan lembaga yang terkait dengan permasalahan perumahan Bumi Zarindah Gowa. Selain itu, dilengkapi dengan analisis terhadap peraturan perundang-undangan dan studi kepustakaan yang relevan dengan judul penelitian. Data yang terkumpul diolah dan dianalisis secara kualitatif kemudian diuraikan secara deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum dalam melakukan transaksi properti secara angsuran yaitu dengan adanya pemenuhan hak-hak konsumen oleh *developer* yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Konsumen dapat mengajukan gugatan sebagai bentuk perlindungan terhadap konsumen dalam bentuk ganti rugi berdasarkan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak *developer* yang tidak memenuhi kewajiban khususnya terkait penyerahan sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan yang telah dibeli oleh konsumen. Lembaga BPSK tetap menerima, memeriksa, dan menyelesaikan sengketa wanprestasi utang piutang yang bukan merupakan kewenangannya, dengan alasan pihak BPSK sebelumnya tidak mengetahui adanya putusan yang dikeluarkan Mahkamah Agung mengenai ketidakwenangan BPSK dalam menyelesaikan sengketa wanprestasi utang piutang.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Konsumen, Transaksi Properti, *Developer*, *User*

ABSTRACT

Ulfah Akbar (B11116051) *Legal Protection for Consumers on Property Transactions Between Developers and User, supervised by Ahmadi Miru as the main supervisor and Nurfaidah Said as a companion mentor.*

This study aims to determine the legal protection of consumers in conducting property transactions in installments and the reason for the Consumer Dispute Settlement Agency (BPSK) to resolve default disputes over property transactions in installments.

This research is an empirical research by conducting interviews with parties and institutions related to the housing problems of Bumi Zarindah Gowa. In addition, it is equipped with an analysis of the legislation and literature studies relevant to the research title. The collected data is processed and analyzed qualitatively and then described descriptively.

The results of the study indicate that legal protection in conducting property transactions in installments is the fulfillment of consumer rights by the developer which has been agreed upon by both parties. Consumers can file a lawsuit as a form of protection for consumers in the form of compensation based on default committed by developers who do not fulfill their obligations, especially regarding the submission of certificates of ownership rights to land and buildings that have been purchased by consumers. The consumer dispute settlement agency continues to accept, examine, and resolve debt default disputes that are not within their authority on the grounds that BPSK was previously unaware of a decision issued by the Supreme Court regarding BPSK's inability to settle disputes in debt default.

Keywords: *Legal Protection, Consumers, Property Transactions, Developers, User*

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrohim

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Alhamdulillah Rabbil 'Aalamiin, puji syukur atas kehadiran Allah SWT. Karena berkat rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat mewujudkan Skripsi ini sebagai tugas akhir dan salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh setiap mahasiswa untuk menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Tak lupa pula sholawat serta salam kepada junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW semoga kita semua mendapatkan syafa'atnya hingga akhir zaman. Aamiin.

Teringat jelas hari dan kelas pertama peneliti sebagai salah satu mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Telah banyak pengalaman dan agenda yang peneliti susun selama mahasiswa berdasarkan inspirasi dari alumni yang berkiprah di kancah nasional maupun internasional. Rasa syukur yang tiada hentinya kepada semua pendidik atau dosen di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang sudah sangat baik dalam mendidik peneliti dan membangkitkan semangat melaksanakan studi untuk dapat menjadi penegak hukum yang amanah. Kepada kedua orang tuaku tersayang Akbar dan Wahyuni, kupersembahkan karya ini sebagai kado dari setiap kesabaran dalam mendidik dan membesarkan peneliti serta bukti dari setiap kepercayaan yang engkau berikan atas setiap pilihan yang peneliti ambil. Untuk adik-

adikku Muh. Isrul Akbar dan Wina Ayudia Akbar, terima kasih sudah selalu menjadi alasan kesuksesanku dan terima kasih atas segala support yang diberikan.

Dalam menuntaskan penelitian ini, tentunya tidak lepas dari segala bantuan, dukungan, dorongan, bimbingan, dan motivasi dari banyak pihak. Oleh karena itu, peneliti ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Rektor Universitas Hasanuddin beserta jajarannya;
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin beserta jajarannya;
3. Bapak Dr. Maskun, S.H., L.LM. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. Bapak Dr. Winner Sitorus, S.H., M.H., L.LM. selaku Ketua Departemen Hukum Perdata dan Ibu Dr. Aulia Rifai, S.H., M.H., selaku sekretaris Departemen Hukum Perdata atas bimbingan kepada peneliti dalam konsultasi mengenai judul;
5. Kepada Pembimbing Utama Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.S., merupakan kesyukuran dan kebanggan luar biasa dapat dibimbing langsung oleh beliau, yang merupakan salah satu guru besar di Fakultas Hukum Unhas, terima kasih Prof. atas segala waktu, nasihat, perhatian, koreksi dan bimbingan kepada peneliti, dan kepada Pembimbing Pendamping Ibu Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H., M.Si. merupakan suatu keberuntungan bagi saya dapat dibimbing oleh beliau yang sudah sangat sabar mengarahkan peneliti, serta memberi banyak masukan kepada peneliti dari awal

pengajuan judul hingga selesainya penelitian, dan meluangkan waktunya untuk melakukan konsultasi terhadap setiap kendala yang peneliti hadapi.

6. Kepada Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H., dan Ibu Amaliyah, S.H., M.H., selaku dewan penguji skripsi atas segala masukan dan arahnya selama proses penyelesaian skripsi ini.
7. Prof. Dr. Achmad Ruslan, S.H., M.H. selaku penasihat akademik peneliti yang telah memberikan bimbingan kepada peneliti selama menjalani proses perkuliahan.
8. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Univeritas Hasanuddin yang telah membimbing dan memberikan pengetahuan serta motivasi kepada penulis selama menempuh pendidikan Strata satu (S1).
9. Seluruh Staf Akademik, bagian kemahasiswaan, staf perpustakaan, dan pegawai Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin atas segala pertolongan yang bersifat akademik maupun non akademik selama proses perkuliahan.
10. Lembaga BPSK yang telah memperkenankan peneliti untuk melaksanakan penelitian di instansinya. Responden dari pihak konsumen (*user*) Bapak M. Ilham B dan *developer* Bapak Yudiatno Bahralipi yang berkenan memberikan pendapat dengan penelitian ini.

11. Dr. Eng. Armin Lawi, M.Eng selaku supervisor KKN Tematik Pare-Pare atas arahnya telah memberikan pengalaman yang luar biasa.
12. Keluarga besar AMPUH Unhas, yang telah menjadi wadah belajar penulis untuk mengembangkan ilmu pengetahuan dalam hal keperdataan.
13. Keluarga besar Korps Sukarela Palang Merah Indonesia Universitas Hasanuddin (KSR PMI Unhas) yang telah memberikan banyak pengalaman dan pengetahuan dalam hal kemanusiaan kepada penulis.
14. Sahabat SMPN 1 Libureng yang telah memberikan dukungan serta semangat kepada penulis.
15. Sahabat SMAN 6 Bone, Farah, Mirna, Riska, Hikmah, Dian, dan Wati yang telah menemani penulis sejak masa SMA sampai sekarang ini, dan terus memberikan semangat serta dukungan moril kepada penulis.
16. Sahabat Aulia, Rina, Ani, Sandy, dan Amel. Terima kasih telah menjaga kekeluargaan, serta kebersamaan, hingga menjadi salah satu sumber inspirasi dan kekuatan dalam menyelesaikan pendidikan, tempat berbagi suka dan duka penulis.
17. Sahabat Asrama wanita Kak Henny, Kak Tika, Febri, Kak Devi, Nindy, Adel. Terima kasih telah menjaga kebersamaan dan

kekompakan, menjadi keluarga kedua penulis di perantauan, serta selalu memberikan dukungan moril kepada penulis.

18. Keluarga KKN Tematik Pare-Pare Gelombang 102 dan masyarakat Kelurahan Galung Maloang, terkhusus teman-teman posko “Galma”, Annysia, Meilinda, A. Ainun, Mega, Wulan, Satri, Kak Imam dan Alang. Terima kasih telah berbagi selama satu bulan penuh, yang mengajarkan arti kekeluargaan, kebersamaan, kolaborasi, dan berbagi, semoga kebersamaan yang kita bangun akan terus terjaga.

19. “Perdata Squad”, Alma, Puspa, Kiki, Nirma, Ria. Terima kasih telah berbagi cerita, kisah, pengalaman kepada penulis.

20. Semua pihak yang telah membantu penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang penulis tidak bisa sebutkan satu per satu.

Semoga Allah SWT. Senantiasa mencurahkan nikmat, berkah, serta hidayah-Nya kepada kita semua. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak, khususnya bagi penulis dan para pembaca pada umumnya, dan dapat bermanfaat bagi perkembangan hukum di Indonesia.

Wassalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh

Penulis

Ulfah Akbar

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
PENGESAHAN SKRIPSI	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xiii
BAB 1	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Keaslian Penelitian.....	8
BAB II	12
TINJAUAN PUSTAKA	12
A. Perlindungan Konsumen	12
1. Pengertian Perlindungan Konsumen	12
2. Pengertian Konsumen dan Pelaku Usaha	13
c. Asas Dan Tujuan Perlindungan Konsumen	16
d. Hak dan Kewajiban Konsumen dan Pelaku Usaha.....	18
e. Tanggung Jawab Pelaku Usaha	23
B. Hak Milik Atas Tanah	32

1.	Hakikat Hak Milik Atas Tanah.....	32
2.	Subyek Hak Milik Atas Tanah	33
3.	Pengalihan Hak Milik Atas Tanah	34
C.	Perjanjian Jual Beli.....	34
1.	Pengertian Perjanjian Jual Beli	34
2.	Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli.....	36
3.	Asas-Asas Hukum Perjanjian.....	37
4.	Hak Dan Kewajiban Para Pihak.....	39
5.	Jual Beli Angsuran.....	41
D.	<i>Developer</i> (Pengembang) dan <i>User</i>	43
	BAB III.....	44
	METODE PENELITIAN	44
A.	Tipe Penelitian	44
B.	Lokasi Penelitian	44
C.	Populasi dan Sampel	44
D.	Jenis dan Sumber Data.....	45
E.	Teknik Pengumpulan Data.....	46
F.	Analisis Data	46
	BAB IV	47
	PEMBAHASAN	47
A.	Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Melakukan Transaksi Properti Secara Angsuran.....	47
B.	Alasan Lembaga Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Menyelesaikan Sengketa Wanprestasi Atas Transaksi Properti Secara Angsuran	67
	BAB V	81

PENUTUP	81
A. Kesimpulan	81
B. Saran.....	81
DAFTAR PUSTAKA.....	83

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sejarah perkembangan Indonesia mencatat, bahwa manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, memerlukan kebutuhan dasar, diantaranya sandang, pangan, dan papan. Kebutuhan tersebut menjadi penting demi menunjang kelangsungan hidupnya. Salah satunya adalah kebutuhan papan. Kebutuhan akan papan sangat diperlukan oleh manusia, sebagai tempat tinggal dan berkumpul bersama keluarga (selanjutnya disebut rumah).¹

Indonesia sekarang ini berada pada masa pembangunan, sebagai bentuk perwujudan terhadap tujuan Negara Republik Indonesia pada pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea empat, yakni melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial. Selain itu, juga untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal, terutama pada daerah perkotaan yang semakin meningkat. Peningkatan tersebut disebabkan bertambahnya jumlah penduduk yang sangat pesat.

¹ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
"Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta asset bagi pemiliknya."

Peningkatan jumlah penduduk yang pesat, terutama pada daerah perkotaan, menjadikan kebutuhan akan tempat tinggal juga meningkat. Oleh karena itu, masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya, dapat melakukan berbagai cara sesuai dengan kemampuan ekonomi yang mereka miliki. Kemampuan ekonomi, dapat dijadikan sebagai pertimbangan dalam memperoleh tempat tinggal. Beberapa cara yang dilakukan oleh masyarakat dalam memperoleh atau membeli rumah, yaitu pembelian dengan menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), juga banyak diantara mereka yang mampu membeli tempat tinggal secara tunai atau lunas. Akan tetapi, banyak juga masyarakat yang membeli rumah secara kredit atau angsuran.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan produk perbankan, yang digunakan untuk pembiayaan atas pembelian rumah yang *ready stock* atau *indent*. Rumah *ready stock* adalah rumah yang telah siap huni, biasanya pihak *developer* atau pengembang telah menyiapkan rumah dengan fasilitas air dan meteran listrik. Sedangkan, rumah *indent* adalah rumah yang akan dibangun setelah ada pembeli, dan melakukan pembangunan rumah sesuai dengan keinginan pembeli. Kredit Pemilikan Rumah terbagi menjadi dua jenis, yaitu Kredit Pemilikan Rumah bersubsidi, yang disubsidikan khusus oleh pemerintah dan bekerja sama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), dan diperuntukkan kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah,

masyarakat yang berpenghasilan menengah, Pegawai Negeri Sipil, dan pegawai wiraswasta.²

Terjadinya jual beli secara angsuran berarti, adanya pemberian kepercayaan oleh kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian. Para pihak yang terlibat dalam perjanjian, akan mendapat perlindungan hukum, apabila memiliki bukti tertulis, dalam ikatan jual beli rumah secara angsuran yang dibuat antara konsumen dengan pelaku usaha. Jual beli dalam Pasal 1457 *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut BW) adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Masalah perlindungan hukum terhadap konsumen, masih sering terjadi di dalam kehidupan masyarakat. Hal tersebut, dibuktikan dengan banyaknya kasus mengenai pelanggaran terhadap hak-hak konsumen. Berdasarkan aduan yang masuk ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) tercatat pada tahun 2018 sebanyak 28 (dua puluh delapan) aduan, tahun 2019 sebanyak 30 (tiga puluh) aduan, serta tahun 2020 sebanyak 52. Rendahnya tingkat kesadaran konsumen terhadap hak-hak yang dimiliki, membuat pelaku usaha dalam menjalankan kegiatan perekonomiannya, dapat memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya. Hal ini tentu dapat merugikan konsumen baik secara langsung

² Wulan Angkas Sari, Raden Rustam Hidayat, dan Dwiatmanto, "Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) BTN Bersubsidi Dalam Usaha Mendukung Pengendalian Manajemen Kredit", *Jurnal Administrasi Bisnis*, Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya, Malang, Vol. 41, Nomor 1, Desember 2016, hlm. 92.

maupun tidak langsung. Oleh karena itu, diperlukan adanya suatu aturan yang mengatur mengenai perlindungan terhadap konsumen, atas tidak terpenuhinya hak-hak yang dimiliki. Hak-hak tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Pembentukan Undang-Undang Pelindungan Konsumen ini, dimaksudkan sebagai benteng untuk meniadakan tindakan sewenang-wenang yang merugikan pelaku usaha, hanya demi untuk kepentingan perlindungan konsumen.³ Pembangunan dan perkembangan perekonomian di bidang perindustrian dan perdagangan nasional, telah menghasilkan berbagai variasi barang dan/atau jasa yang dapat dikonsumsi. Akibatnya, barang dan/atau jasa yang ditawarkan bervariasi, baik yang berasal dari produksi luar negeri maupun dalam negeri. Kondisi ini, di satu pihak mempunyai manfaat bagi konsumen karena kebutuhan akan barang dan/atau jasa akan terpenuhi, namun, disisi lain, dapat mengakibatkan kedudukan pelaku usaha dan konsumen menjadi tidak seimbang, dan konsumen berada pada posisi yang lemah. Oleh karena hal tersebut, maka perlu ditegaskan yang menjadi hak-hak konsumen.⁴

Adanya kesadaran akan hak-hak yang dimiliki sebagai seorang konsumen, sehingga dapat di jadikan sebagai sosial kontrol terhadap perbuatan dan perilaku pelaku pengusaha dan pemerintah.⁵ Hak

³ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, 2004, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 1.

⁴ *Ibid*, hlm. 37.

⁵ Abdul Halim Barakatullah, 2008, *Hukum Perlindungan Konsumen Kajian Teoretis Dan Perkembangan Pemikiran*, FH Unlam Press, Banjarmasin, hlm. 18.

konsumen diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK).

Walaupun hak-hak konsumen telah diatur dalam UUPK, namun masih sering dijumpai permasalahan di bidang perumahan. Persoalan dalam bidang ini, salah satu persoalan yang sulit diselesaikan secara efektif dan efisien berdasarkan peraturan perundang-undangan, terutama dalam proses transaksi jual beli rumah secara angsuran oleh konsumen. Adanya posisi konsumen yang berada pada tingkat bawah, sehingga pihak pengembang/*developer* maupun pihak bank yang memiliki posisi lebih tinggi, berpeluang melakukan wanprestasi terhadap isi perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Wanprestasi adalah kelalaian salah satu pihak dalam memenuhi persyaratan yang telah disepakati dan dituangkan dalam kontrak. Misalnya, dalam pembelian rumah secara angsuran oleh konsumen, pelaku usaha atau pihak pengembang/*developer* tidak melakukan penyerahan sertifikat hak milik atas tanah kepada konsumen. Sementara, konsumen telah melakukan pembayaran secara lunas kepada pihak pengembang/*developer* maupun kepada pihak bank, sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Di dalam laporan konsumen yang masuk ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (selanjutnya disebut BPSK) Makassar, kasus dengan Nomor Perkara 17/BPSK/V/2015 dan Nomor Perkara 42/BPSK/IX/2021. Di dalam kasus tersebut, para konsumen menyatakan bahwa pihak

pengembang/*developer* maupun bank, dalam kasus ini, telah melakukan wanprestasi atau dengan kata lain tidak bertikad baik sesuai dengan isi perjanjian. Pada kasus dengan Nomor Perkara 17/BPSK/V/2015, para pihak Agus Sulistiawati selaku konsumen dan Bank Tabungan Negara (BTN) selaku pelaku usaha. Dalam kasus ini Sertifikat Hak Milik (SHM) belum diterima oleh konsumen setelah pelunasan pembayaran secara angsuran. Adapun alasan pihak bank belum memberikan Sertifikat Hak Milik kepada konsumen, karena sertifikat rumah tersebut belum ada. Begitu pula pada kasus dengan Nomor Perkara 42/BPSK/IX/2021 para pihak Muhammad Ilham selaku konsumen dan PT. Zarindah Perdana selaku pelaku pihak pengembang atau *developer*, dalam kasus ini pihak pengembang atau *developer* tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) kepada konsumen, sedangkan, pembayaran telah dilakukan pelunasan terhadap rumah yang telah dibeli oleh konsumen secara angsuran sejak tahun 2016. Namun, hingga saat ini sertifikat rumah belum diserahkan kepada konsumen. Adapun alasan pihak pengembang/*developer* tidak menyerahkan sertifikat hak milik, karena sertifikat tersebut belum dilakukan balik nama.

Oleh karena itu, dengan adanya tindakan para pelaku usaha yang dianggap tidak bertikad baik kepada konsumen, maka konsumen mengajukan kasus ini ke BPSK kota Makassar. Berdasarkan putusan yang dikeluarkan oleh BPSK, kedua kasus tersebut berakhir dengan cara penyelesaian sengketa secara mediasi. Oleh karena itu, yang menjadi

alasan untuk melakukan pengkajian yang lebih mendalam, terkait proses penyerahan status kepemilikan atas sertifikat dalam melakukan transaksi properti secara angsuran. Berdasarkan hal tersebut maka, dirumuskanlah masalah sebagai berikut.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen dalam melakukan transaksi properti secara angsuran?
2. Mengapa lembaga Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) menyelesaikan sengketa wanprestasi atas transaksi properti secara angsuran?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap konsumen dalam melakukan transaksi properti secara angsuran.
2. Untuk mengetahui alasan lembaga Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) menyelesaikan sengketa wanprestasi atas transaksi properti secara angsuran.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari skripsi ini yaitu:

1. Dari segi teoritis, diharapkan dapat menjadi bahan untuk menambah wawasan di bidang hukum perlindungan konsumen khususnya mengenai Perlindungan Hukum Konsumen Atas Transaksi Properti Antara *Developer* dan *User*.

2. Dari segi praktis, dapat memberikan pengetahuan kepada konsumen mengenai pentingnya sebuah Sertifikat Hak Milik (SHM) dalam pembelian properti, khususnya pada pembelian rumah sebagai bukti pemilikan yang sah. Serta dapat memberikan informasi dan masukan kepada pemerintah dan lembaga perlindungan konsumen terkait Perlindungan Hukum Konsumen Atas Transaksi Properti Antara *Developer* dan *User*.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran yang dilakukan oleh penulis dalam penelitian ini terdapat beberapa hasil penelitian yang memiliki keterkaitan, antara lain:

- 1) Skripsi oleh Nanang Andreyanto, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta tahun 2009 dengan mengangkat judul "Perlindungan Hukum Terhadap Proses Jual Beli Perumahan Secara Kredit". Adapun mengenai rumusan masalah yang diteliti adalah: 1) Bagaimanakah proses jual beli perumahan secara kredit antara *developer*, pembeli, dan bank?. 2) Bagaimanakah hak dan kewajiban *developer*, pembeli, dan bank dalam perjanjian jual beli perumahan secara kredit?. 3) Bagaimanakah tanggung jawab pihak yang melanggar perjanjian jual beli perumahan tersebut melakukan ingkar janji dan melawan hukum?.

- 2) Skripsi oleh Febrian Widiatmoko, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta tahun 2018 dengan mengangkat judul “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pada Proses Jual Beli Perumahan Subsidi Secara Kredit Di Wilayah Karanganyar”. Adapun mengenai rumusan masalah yang diteliti adalah: 1) Masalah apa yang sering dihadapi oleh konsumen dalam proses jual beli rumah bersubsidi secara kredit di wilayah Karanganyar?. 2) Bagaimana bentuk perlindungan hukum dalam jual beli rumah bersubsidi secara kredit di wilayah Karanganyar?. 3) Bagaimana penyelesaian permasalahan yang timbul dalam proses jual beli rumah bersubsidi secara kredit di wilayah Karanganyar?.
- 3) Tesis oleh Ade Apriani Syarief, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin tahun 2019 dengan mengangkat judul “Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Pelaksanaan Tanggung Jawab Penerbitan Sertifikat Oleh *Developer*”. Adapun mengenai rumusan masalah yang diteliti adalah: 1) Bagaimanakah perlindungan hukum konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan bangunan terhadap proses penyelesaian sertifikat tanah?. 2) Bagaimanakah tanggungjawab hukum *developer* perumahan dalam pemenuhan hak-hak konsumen?.

4) Tesis oleh Ifanny Oktavia, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin tahun 2018 dengan mengangkat judul “Perlindungan Hukum Bagi *User* Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Inden”. Adapun mengenai rumusan masalah yang diteliti adalah: 1) Bagaimanakah perlindungan hukum bagi *konsumen* dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Inden?. 2) Bagaimanakah upaya-upaya proaktif yang dapat ditempuh oleh Bank Indonesia, untuk menjamin efektifnya PBI Nomor 18/16/PBI/2016?

Sedangkan, penulis saat ini mengangkat judul “Perlindungan Hukum Konsumen Atas Transaksi Properti Antara *Developer* Dan *User*.” Namun, mengangkat masalah dengan sudut pandang yang berbeda dari penelitian sebelumnya. Adapun yang menjadi rumusan masalah yang diangkat oleh penulis, yakni:

- 1) Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen dalam melakukan transaksi properti secara angsuran?
- 2) Mengapa lembaga Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) menyelesaikan sengketa wanprestasi atas transaksi properti secara angsuran?

Berdasarkan perbedaan sudut pandang dalam mengangkat judul dan rumusan masalah yang diteliti maka, keaslian penelitian ini dapat

dipertanggungjawabkan secara ilmiah, dan untuk kritik yang bersifat membangun.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perlindungan Konsumen

1. Pengertian Perlindungan Konsumen

Definisi perlindungan konsumen terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang selanjutnya disebut UUPK yakni “Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.” Rumusan pengertian perlindungan konsumen tersebut cukup memadai. Dibuktikan dengan kalimat yang menyatakan “segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum”, diharapkan sebagai benteng untuk meniadakan tindakan sewenang-wenang yang merugikan pelaku usaha hanya demi untuk kepentingan perlindungan konsumen.⁶ Selain Undang-Undang Perlindungan Konsumen, juga ditemukan hukum Konsumen di dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Artinya, ketentuan-ketentuan di luar UUPK tetap berlaku sepanjang tidak diatur secara khusus dalam UUPK dan/atau tidak bertentangan dengan UUPK.⁷

Selanjutnya, definisi hukum konsumen menurut Az. Nasution diartikan sebagai keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan dan masalah antara berbagai pihak satu sama lain berkaitan dengan barang dan/atau jasa konsumen, di dalam pergaulan

⁶ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *op.cit*, hlm. 1.

⁷ Abdul Halim Barkatullah, *op.cit*, hlm. 20.

hidup.⁸ Selanjutnya, beliau juga mengemukakan perbedaan antara hukum konsumen dengan hukum perlindungan konsumen yakni pada umumnya, hukum umum yang berlaku dapat pula merupakan hukum konsumen. Sedangkan hal-hal yang bersifat membatasi dan/atau mengatur syarat-syarat tertentu mengenai perilaku kegiatan usaha dan/atau melindungi kepentingan konsumen, merupakan hukum perlindungan konsumen.⁹

2. Pengertian Konsumen dan Pelaku Usaha

a. Pengertian Konsumen

Istilah konsumen berasal dari bahasa Inggris *consumer* dan Belanda *consument*, secara harfiah diartikan sebagai orang atau perusahaan yang membeli barang tertentu atau menggunakan jasa tertentu. Selain itu, dapat pula diartikan sebagai sesuatu atau seseorang yang menggunakan suatu persediaan atau sejumlah barang.¹⁰ Sedangkan pengertian konsumen dalam arti umum adalah pengguna dan/atau pemakai barang dan/atau jasa untuk tujuan tertentu.¹¹

Pengertian konsumen dalam Rancangan Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang diajukan oleh Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia, konsumen adalah pemakai barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, bagi kepentingan diri sendiri, keluarga atau orang lain

⁸ Celina Tri Siwi Kristiyanti, 2018, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT. Sinar Grafika Offset, Jakarta, hlm. 13.

⁹ N.H.T Siahaan, 2005, *Hukum Konsumen: Perlindungan Konsumen Dan Tanggungjawab Produk*, Panta Rei, Jakarta, hlm. 31-32.

¹⁰ Abdul Halim Barakatullah, *op.cit.*, hlm. 7.

¹¹ *Ibid*, hlm. 8.

dan tidak untuk diperdagangkan kembali.¹² Sedangkan di Eropa, pengertian konsumen bersumber dari *Product Liability Directive* selanjutnya disebut *directive* adalah pribadi yang menderita kerugian (jiwa, kesehatan, maupun benda) akibat pemakaian produk yang cacat untuk keperluan pribadinya. Jadi, konsumen yang berhak memperoleh ganti kerugian adalah pemakai produk yang cacat untuk keperluan diri sendiri.¹³

Sedangkan pengertian konsumen dalam Pasal 1 angka 2 UUPK mengatur bahwa konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Berdasarkan pengertian tersebut, maka dapat dipahami bahwa subyek yang dimaksud sebagai konsumen adalah konsumen akhir. Selain itu, rumusan dalam UUPK mengenai definisi konsumen dapat diartikan sebagai pemakai barang dan/atau jasa bukan hanya untuk kepentingan manusia itu sendiri, melainkan juga kepentingan makhluk hidup lainnya. Maka dalam hal ini, perlindungan konsumen juga diberikan kepada makhluk hidup lain selain manusia yang memanfaatkan barang dan/atau jasa yang tersedia.¹⁴

b. Pengertian Pelaku Usaha

¹² Ahmadi Miru, 2017, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia*, Rajawali Pers, Depok, hlm. 20.

¹³ Celina Tri Siwi Kristiyanti, *op.cit.*, hlm. 24.

¹⁴ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *op.cit.*, hlm. 6.

Istilah pelaku usaha dalam pengertian yuridis disebut dengan produsen. Istilah produsen berasal dari bahasa Belanda yaitu *producent*. Sedangkan dalam bahasa Inggris *producer* yang berarti penghasil.

Di dalam Pasal 1 angka 3 UUPK diatur bahwa pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.¹⁵ Pelaku usaha yang termasuk dalam undang-undang ini adalah, korporasi, BUMN, koperasi, importir, pedagang, distributor, perusahaan dan lain-lain.¹⁶

Berdasarkan *directive*, pengertian produsen meliputi:¹⁷

1. Pihak yang menghasilkan produk akhir berupa barang-barang manufaktur. Mereka ini bertanggung jawab atas segala kerugian yang timbul dari barang yang mereka edarkan ke masyarakat, termasuk bila kerugian timbul akibat cacatnya barang yang merupakan komponen dalam proses produksinya;
2. Produsen bahan mentah atau komponen suatu produk;

¹⁵ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *op.cit.*, hlm. 8.

¹⁶ Andi Sri Rezky Wulandari dan Nurdiyana Tadjuddin, 2018, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Mitra Wacana Media, Jakarta, hlm. 36.

¹⁷ Celina Tri Siwi Kristiyanti, *op.cit.*, hlm. 41.

3. Siapa saja, yang dengan membubuhkan nama, merek, ataupun tanda-tanda lain pada produk menampakkan dirinya sebagai produsen dari suatu barang.

Di dalam hal ini, pelaku usaha atau produsen bertindak sebagai pihak yang melakukan kegiatan usaha. Oleh karena itu, memiliki peran maupun tanggung jawab terhadap segala produk yang diproduksi, baik berupa barang dan/atau jasa dengan segala akibat-akibat hukum yang ditimbulkan.

c. Asas Dan Tujuan Perlindungan Konsumen

Di dalam Pasal 2 UUPK diatur bahwa perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan, dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum. Berdasarkan filosofi pembangunan nasional yang relevan terhadap kelima asas tersebut, maka dijelaskan bahwa:¹⁸

- a. Asas manfaat dimaksudkan bahwa segala upaya dalam menyelenggarakan kegiatan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat yang sebesar-besarnya untuk kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan;
- b. Asas keadilan dimaksudkan bahwa konsumen dan pelaku usaha agar memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil;

¹⁸ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *op.cit*, hlm. 25.

- c. Asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materiil dan spiritual;
- d. Asas keamanan dan keselamatan konsumen dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen ketika penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang digunakan oleh konsumen;
- e. Asas kepastian hukum dimaksudkan untuk penyelenggaraan perlindungan konsumen kepada pelaku usaha maupun konsumen agar memperoleh keadilan dan menaati hukum serta adanya negara yang menjamin kepastian hukum.

Berdasarkan kelima asas tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa adanya aturan hukum dibuat agar pelaku usaha dan konsumen dapat melaksanakan kewajibannya tanpa penyimpangan dan memperoleh haknya secara adil sesuai dengan hakikat pembangunan nasional yaitu pembangunan manusia atau masyarakat Indonesia seutuhnya.¹⁹

Tujuan khusus perlindungan konsumen diatur dalam Pasal 3 UUPK yang menjelaskan bahwa, perlindungan konsumen bertujuan:

- a. Meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- b. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang dan/atau jasa;

¹⁹ *Ibid*, hlm.26.

- c. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- d. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
- e. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;
- f. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

Berdasarkan keenam tujuan perlindungan konsumen tersebut di atas dapat dikelompokkan ke dalam tiga tujuan hukum secara umum, yakni tujuan untuk keadilan, kemanfaatan, serta kepastian hukum.²⁰ Ketiga tujuan hukum tersebut dapat terlaksana apabila mendapat dukungan oleh seluruh bagian perlindungan yang diatur dalam UUPK, dengan tidak mengabaikan kondisi masyarakat.²¹

d. Hak dan Kewajiban Konsumen dan Pelaku Usaha

1) Hak dan Kewajiban Konsumen

Istilah perlindungan konsumen sangat erat kaitannya dengan perlindungan hukum. Oleh karena itu, perlindungan konsumen

²⁰ *Ibid*, hlm. 34

²¹ *Ibid*, hlm. 35.

mengandung aspek hukum. Konsumen selaku pemakai barang dan/atau jasa yang diperdagangkan oleh pelaku usaha atau produsen, memiliki peran penting dalam menentukan barang dan/atau jasa yang digunakan. Oleh sebab itu, konsumen dalam menentukan pilihan mempunyai hak dan kewajiban yang harus terpenuhi.

Secara umum, dikenal ada 4 (empat) hak dasar konsumen, yaitu:²²

1. Hak untuk mendapatkan keamanan (*the right to safety*);
2. Hak untuk mendapatkan informasi (*the right to be informed*);
3. Hak untuk memilih (*the right to choose*);
4. Hak untuk didengar (*the right to be heard*).

Selain keempat hak-hak dasar konsumen yang diakui secara internasional, juga terdapat aturan mengenai hak-hak konsumen yang dapat dijadikan landasan untuk mewujudkan hak-hak tersebut. Hak-hak konsumen yang terdapat dalam Pasal 4 UUPK diatur bahwa hak konsumen adalah:

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. Hak untuk memilih dan mendapatkan barang dan/atau jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;

²² Aulia Muthiah, 2018, *Hukum Perlindungan Konsumen Dimensi Hukum Positif Dan Ekonomi Syariah*, Pustaka Baru Press, Yogyakarta, hlm. 63.

- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-perundangan lainnya.

Selanjutnya, selain hak-hak yang harus diperoleh, konsumen juga memiliki kewajiban yang harus dipenuhi agar terciptanya keselarasan antara hak dan kewajiban konsumen. Kewajiban konsumen diatur dalam Pasal 5 UUPK, yakni:

- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa demi keamanan dan keselamatan;
- b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- c. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;

- d. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Adanya pengaturan mengenai kewajiban-kewajiban ini, maka konsumen wajib untuk melaksanakannya. Namun, apabila konsumen tidak melaksanakan kewajibannya maka konsekuensinya, pelaku usaha tidak bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh konsumen.

2) Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha

Di dalam UUPK, tidak hanya mengatur mengenai hak dan kewajiban konsumen. Namun, juga mengatur mengenai hak dan kewajiban pelaku usaha agar terciptanya kenyamanan dalam berusaha terutama bagi pelaku usaha dan sebagai keselarasan atas hak-hak yang diberikan kepada konsumen. Oleh karena itu, pelaku usaha diberikan hak sebagaimana diatur pada Pasal 6 UUPK, yakni:

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang tidak beritikad baik;
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;

- d. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- e. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Selain kelima hak tersebut diatas, hak-hak pelaku usaha juga dapat ditemukan dalam beberapa faktor yang dapat membebaskan pelaku usaha dari pertanggung jawaban atas kerugian yang diderita oleh konsumen, walaupun kerusakan timbul akibat adanya cacat pada produk, yaitu apabila:²³

1. Cacat pada produk timbul dikemudian hari; dan
2. Cacat timbul setelah produk berada di luar kontrol pelaku usaha.

Selain hak pelaku usaha juga terdapat kewajiban pelaku usaha yang harus dilaksanakan sebagai akibat adanya hak yang dimiliki oleh konsumen. Adapun kewajiban pelaku usaha diatur dalam Pasal 7 UUPK, bahwa:

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;

²³ Andi Sri Rezky Wulandari dan Nurdiyana Tadjuddin, *op.cit.*, hlm. 37.

- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau diperdagangkan;
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan konsumen tidak sesuai dengan perjanjian.

Pengaturan mengenai kewajiban-kewajiban yang dimiliki oleh pelaku usaha, secara tidak langsung dapat menjadi perwujudan pelaksanaan hak-hak konsumen. Selain itu, pelaksanaan kewajiban dengan baik oleh pelaku usaha, dapat menciptakan rasa tanggung jawab pada diri pelaku usaha itu sendiri.

e. Tanggung Jawab Pelaku Usaha

Berbicara tentang perlindungan konsumen sama halnya dengan membicarakan tanggung jawab produsen/tanggung jawab produk. Tanggung jawab produsen dibuat dengan tujuan memberikan perlindungan kepada konsumen.

Istilah tanggung jawab produk berasal dari terjemahan bahasa asing yaitu *product(s) liability*, *product(en) aansprakelijkheid*, dan *produzenten-haftung*. Pengertian tanggung jawab produk adalah suatu tanggung jawab secara hukum dari orang atau badan yang bergerak

dalam suatu proses menghasilkan suatu produk atau yang menghasilkan produk, atau orang atau badan yang menjual suatu produk.²⁴ Sedangkan menurut Agnes M. Toar, pengertian tanggung jawab produk adalah tanggung jawab pada produsen untuk produk yang telah dibawanya ke dalam peredaran, yang menimbulkan/menyebabkan kerugian karena cacat yang melekat pada produk tersebut.²⁵

Di dalam UUPK, antara konsumen dan pelaku usaha memiliki hubungan hukum. Oleh karena itu, setiap tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh pelaku usaha yang merugikan konsumen dapat dimintai pertanggung jawaban oleh konsumen. Pengaturan mengenai tanggung jawab pelaku usaha, diatur dalam Pasal 19 UUPK, yaitu:

1. Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan;
2. Ganti rugi sebagaimana yang dimaksud ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi;

²⁴ Abdul Halim Barakatullah, *op.cit.*, hlm.51.

²⁵ Ahmadi Miru, *op.cit.*, hlm. 31.

4. Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan;
5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Berdasarkan substansi pada Pasal 19 ayat (1) dapat diketahui bahwa tanggung jawab pelaku usaha, meliputi:²⁶

1. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan;
2. Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran; dan
3. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.

Berdasarkan hal tersebut, maka dapat diartikan bahwa pelaku usaha bertanggung jawab atas segala kerugian yang dialami oleh konsumen. Oleh karena itu, pertanggung jawaban pelaku usaha bukan hanya pada barang dan/atau jasa yang cacat.²⁷

Secara umum, tuntutan ganti rugi atas kerugian yang dialami oleh konsumen sebagai akibat dari adanya penggunaan produk, baik berupa

²⁶ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *op.cit.*, hlm. 129.

²⁷ *Ibid*, hlm. 130.

kerugian materi, fisik, maupun jiwa, dapat didasarkan pada dua kategori, yaitu.²⁸

- a. Tuntutan ganti kerugian berdasarkan wanprestasi;
 - b. Tuntutan ganti kerugian berdasarkan perbuatan melanggar hukum.
- a) Tuntutan Ganti Kerugian Berdasarkan Wanprestasi

Tuntutan ganti kerugian berdasarkan wanprestasi merupakan tuntutan ganti kerugian berdasarkan kontrak. Oleh karena itu, penggugat dan tergugat dalam hal ini konsumen dengan produsen terlebih dahulu terikat suatu perjanjian. Dengan demikian, pihak ketiga tidak termasuk sebagai pihak dalam perjanjian tidak dapat menuntut ganti kerugian dengan alasan wanprestasi.

Ganti kerugian yang diperoleh karena adanya wanprestasi merupakan akibat tidak terpenuhinya kewajiban atas prestasi yang merupakan kewajiban utama maupun kewajiban atas jaminan atau garansi dalam perjanjian yang merupakan kewajiban tambahan. Bentuk-bentuk wanprestasi, diantaranya:

- 1) Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- 2) Debitur memenuhi prestasi tapi terlambat;
- 3) Debitur memenuhi prestasi tapi tidak sebagaimana mestinya.
- 4) Debitur melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

²⁸ *Ibid*, hlm. 131-133.

Terjadinya wanprestasi oleh debitur dalam suatu perjanjian, maka debitur harus mengganti kerugian, benda yang menjadi objek perikatan sejak terjadinya wanprestasi menjadi tanggung jawab debitur, dan jika perikatan itu timbul dari perikatan timbal balik, kreditur dapat minta pembatalan (pemutusan) perjanjian. Selain pembatalan (pemutusan) perjanjian, kreditur juga berhak menuntut pemenuhan perjanjian, pembayaran ganti kerugian, pembatalan perjanjian namun disertai dengan ganti kerugian, dan pemenuhan perjanjian disertai dengan ganti kerugian. Hal ini dilakukan untuk menghindari terjadinya kerugian oleh kreditur akibat adanya wanprestasi. Di dalam tanggung jawab berdasarkan adanya wanprestasi, kewajiban untuk mengganti kerugian merupakan suatu bentuk penerapan klausula yang telah dibuat oleh kedua belah pihak dan tunduk dalam perjanjian.

Adapun kerugian yang dimaksud dalam wanprestasi adalah kerugian yang dialami, seluruh biaya yang dikeluarkan oleh konsumen sebagai akibat terjadinya wanprestasi. Selain itu, kerugian atas hasil dari keuntungan yang diharapkan akan tetapi, tidak dapat diterima karena terjadinya perbuatan wanprestasi.²⁹

b) Tuntutan Ganti Kerugian Berdasarkan Perbuatan Melanggar Hukum

Tuntutan ganti kerugian berdasarkan perbuatan melanggar hukum berbeda dengan tuntutan ganti kerugian berdasarkan wanprestasi. Perbedaannya terletak pada dasar adanya penuntutan. Penuntutan ganti

²⁹ Auliah Muthiah, *op.cit.*, hlm. 98

kerugian berdasarkan perbuatan melanggar hukum tidak perlu didahului dengan adanya perjanjian antara produsen dengan konsumen, sehingga tuntutan ganti kerugian dapat diajukan oleh setiap pihak yang merasa dirugikan walaupun tidak terdapat hubungan perjanjian antara kedua belah pihak.³⁰

Perbuatan melanggar hukum adalah suatu perilaku di mana seseorang melakukan suatu perbuatan yang merugikan orang lain namun perbuatan tersebut tidak didasari dengan perjanjian.³¹ Seseorang dapat dimintakan pertanggungjawaban apabila terdapat kerugian yang di alami diakibatkan dari perbuatan melanggar hukum. Hal ini berarti bahwa agar dapat melakukan penuntutan terhadap kerugian, maka harus memenuhi unsur Pasal 1365 BW yakni:³²

- 1) Adanya perbuatan melanggar hukum;
- 2) Ada kesalahan;
- 3) Ada kerugian; dan
- 4) Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan melanggar hukum dan kerugian.

(1) Adanya Perbuatan Melanggar Hukum

Artinya perbuatan yang dilakukan mencakup beberapa unsur, yakni yang pertama melanggar hak orang lain. Menurut van der Grinten, tidak seorang pun boleh merusak barang orang lain tanpa suatu kewenangan.

³⁰ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *op.cit.*, hlm. 133.

³¹ Auliah Muthiah, *op.cit.*, hlm. 88.

³² Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *op.cit.*, hlm. 134.

Kalau orang bertindak demikian, maka ia melanggar hak orang lain sehingga dikategorikan sebagai melakukan perbuatan melanggar hukum. Kedua, bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat. Adapun kewajiban hukum yang dimaksud adalah kewajiban berdasarkan undang-undang, baik yang termasuk hukum publik maupun hukum privat. Akan tetapi, baru dapat dikatakan melanggar kewajiban berdasarkan undang-undang apabila memenuhi syarat berdasarkan yurisprudensi, yaitu:³³

- a. dengan pelanggaran ini, kepentingan penggugat dilanggar atau diancam;
- b. kepentingan itu dilindungi oleh kewajiban yang dilanggar;
- c. kepentingan itu termasuk yang dilindungi berdasarkan pasal 1365 BW;
- d. pelanggaran tersebut bersifat tidak pantas terhadap si penggugat, mengingat sikap dan perbuatannya sendiri;
- e. tidak ada alasan pembenar.

Ketiga, pelanggaran terhadap kesusilaan. Keempat, pelanggaran terhadap sikap hati-hati yang seharusnya diindahkan dalam pergaulan masyarakat terhadap diri atau benda orang lain. Hal itu berkaitan dengan adanya kewajiban untuk bertindak hati-hati, dan pelanggaran terhadap kewajiban itu menimbulkan kerugian.³⁴

(2) Ada kesalahan

³³ *Ibid*, hlm. 135.

³⁴ *Ibid*, hlm. 136.

Kesalahan adalah perbuatan dan akibat-akibat yang dapat dipertanggung jawabkan kepada diri si pelaku. Kesalahan ini memiliki 3 unsur, yakni:³⁵

- a. Perbuatan yang dilakukan dapat disesalkan;
- b. Perbuatan tersebut dapat diduga akibatnya, dalam unsur objektif sebagai manusia normal dapat menduga kemungkinan akibat yang timbul, dan dalam unsur subjektif sebagai seorang ahli dapat menduga akibatnya;
- c. Dapat dipertanggung jawabkan: debitur dalam keadaan cakap.

Kesalahan digunakan sebagai pertanggung jawaban seseorang dari akibat yang merugikan atas perbuatannya sendiri. Kesalahan terbagi atas beberapa tingkatan, mulai dari dugaan bersalah sampai pada kesengajaan.

(3) Adanya kerugian

Kerugian yang dimaksud adalah berkurangnya harta kekayaan pihak yang satu, yang disebabkan oleh adanya perbuatan melanggar norma dari pihak lain.³⁶ Adapun unsur-unsur dari kerugian tersebut meliputi kerugian material (kekayaan) maupun immaterial.³⁷ Kerugian immaterial menyangkut kerugian idiil, misalnya sakit, kehilangan kesenangan hidup, dan lain-lain. Dalam menentukan besar kecilnya kerugian yang diderita oleh konsumen, maka harus berpegang pada asas

³⁵ *Ibid*, hlm. 144.

³⁶ *Ibid*, hlm. 137.

³⁷ Aulia Muthiah, *op.cit.*, hlm. 91.

bahwa ganti kerugian harus dibayar sedapat mungkin membuat konsumen yang dirugikan dapat dikembalikan pada keadaan pada saat dia belum dirugikan. Dengan demikian, ganti kerugian harus diberikan sesuai dengan kerugian yang sebenarnya tanpa memperhatikan unsur-unsur yang tidak terkait dengan konsumen seperti kekayaan dan kemampuan pihak yang dirugikan.³⁸

Sehubungan dengan cara perhitungan besar kecilnya kerugian tersebut, Bloembergen menyatakan bahwa kalau kita berbicara tentang kerugian maka dapat dipikirkan suatu pengertian konkret dan subjektif, yaitu kerugian adalah kerugian nyata yang diderita oleh orang yang dirugikan, di mana perhitungan situasi yang konkret dengan keadaan subjektif dari yang bersangkutan. Selain itu kita juga dapat memikirkan secara objektif, di mana kita melepaskan diri seluruhnya atau sebagian dari keadaan konkret dari orang yang dirugikan dan menuju ke arah yang normal (abstrak).³⁹

(4) Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan melanggar hukum dan kerugian

Hubungan kausalitas atau hubungan sebab akibat dikenal beberapa teori, yakni di antaranya teori *condition sine qua non* yang dikemukakan oleh Von Buri, teori *adequat* yang dikemukakan oleh Von Kries, dan teori *teorrekening naar redelijkheid*.

³⁸ *Ibid*, hlm. 92.

³⁹ Ahmadi Miru dan Sutman Yodo, *op.cit.*, hlm.138.

Terkait hubungan kausal yang terdapat dalam Pasal 1365 BW bahwa perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian. Jadi, kerugian yang timbul harus sebagai akibat dari perbuatan seseorang.

B. Hak Milik Atas Tanah

1. Hakikat Hak Milik Atas Tanah

Hak milik sangat penting sebagai bukti penguasaan pemilikan atas tanah. Selain itu, hak milik tidak memiliki jangka waktu. Dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pengertian hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

Di dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) hak milik atas tanah bersifat turun temurun. Artinya, hak milik atas tanah dapat diwariskan kepada keturunannya apabila pemilik tanah atau pewaris meninggal dunia tanpa batas waktu dan batas generasi. Hak milik tersebut dapat terus berlanjut apabila memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.⁴⁰ Hak milik atas tanah dapat dibebani oleh hak milik atas tanah yang lain, kecuali Hak Guna Usaha (HGU) karena Hak Guna Usaha harus berada diatas tanah Negara. Terpenuhi artinya, hak milik atas tanah memberikan wewenang yang luas kepada pemiliknya.⁴¹

⁴⁰ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 8.

⁴¹ Agnes Aprilia Sari, S.W. Endah Cahyowati, Maria Hutapea, "Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Karena Jual Beli) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Di

2. Subyek Hak Milik Atas Tanah

Subyek hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria yang menjelaskan bahwa:

- (1) Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik;
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya;
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hakmilik karena pewarisan-tanpa-wasita atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hakmilikitu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung;
- (4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hakmilik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 Pasal ini.

Hak milik atas tanah tidak hanya diberikan kepada orang perseorangan, tetapi juga diberikan kepada badan hukum tertentu

sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang penunjukan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Adapun badan-badan hukum yang dimaksud tersebut, yaitu:⁴²

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara;
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian;
- c. Badan-badan Keagamaan;
- d. Badan-badan sosial.

3. Pengalihan Hak Milik Atas Tanah

Pengalihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria yang menjelaskan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak milik dapat beralih artinya, hak milik atas tanah beralih kepemilikan kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum. Misalnya pemilik tanah meninggal dunia, maka hak milik atas tanah tersebut beralih kepada ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Sedangkan hak milik dapat dialihkan artinya, hak milik atas tanah beralih dari pemliknya kepada pihak lain karena adanya suatu perbuatan hukum. Misalnya jual beli, tukar menukar, dan hibah.

C. Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda *verbintenis* dan *overeenkomst*. Pada umumnya, perjanjian melahirkan perikatan yang

⁴² *Ibid.*

dapat menciptakan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak. Perikatan merupakan hubungan hukum antara dua pihak, di mana pihak yang satu berhak untuk menuntut suatu prestasi, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut.⁴³ Eksistensi perjanjian dikatakan sebagai salah satu sumber perikatan dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1233 BW diatur bahwa:⁴⁴

”Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, maupun karena undang-undang”.

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 BW. Pengertian perjanjian jual beli sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1457 BW, bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli dianggap telah terjadi antar kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar. Hal ini diatur dalam Pasal 1458 BW.

Sedangkan, menurut Salim H.S pengertian perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli

⁴³ Fathir Bakkarang, 2019, “*Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Barang Elektronik Dengan Garansi Menggunakan Sistem Trade In*”, *Skripsi*, Sarjana Hukum, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm. 30.

⁴⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan widjaja, 2010, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.1.

berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.⁴⁵

2. Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli

Dalam melakukan suatu perjanjian harus memenuhi syarat untuk lahirnya perjanjian tersebut. Syarat-syarat untuk sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 BW, yakni:⁴⁶

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
 2. Kecapakan untuk membuat suatu perikatan;
 3. Suatu hal tertentu;
 4. Suatu sebab yang halal.
- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, berarti bahwa antar kedua belah pihak telah sepakat atau terdapat persesuaian kehendak untuk melaksanakan suatu perjanjian, tanpa adanya suatu paksaan.
 - 2) Kecapakan untuk membuat suatu perikatan, berarti bahwa para pihak yang melakukan perjanjian harus telah dewasa, sehat akal atau tidak dibawah pengampuan, dan tidak dilarang oleh undang –undang untuk membuat suatu perjanjian.
 - 3) Suatu hal tertentu, berarti bahwa dalam membuat perjanjian barang yang menjadi objek perjanjian harus jelas dan tertentu. Di dalam

⁴⁵ Muh. Anis dan Nurfiyah Anwar, “ Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah Dari *Developer* di Kota Makassar”, *Jurnal Hukum*, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin, Makassar, Volume 4, Nomor 1 Juni 2017, hlm. 99.
<https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwi967K7juPzAhWxheYKHxkAD44QFnoECBIQAQ&url=http%3A%2F%2Fjournal.uin-alauddin.ac.id%2Findex.php%2Fflamaisyir%2Farticle%2Fdownload%2F5090%2F4508&u sg=AOvVaw3Vq84jGa-xwaq4a5SCF9mM> diakses pada Selasa, 18 Februari 2020, Pukul 15:36.

⁴⁶ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2012, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 67.

menentukan barang yang menjadi objek perjanjian, dapat dilakukan dengan cara menghitung, menimbang, mengukur atau menakar.⁴⁷

- 4) Suatu sebab yang halal, berarti bahwa isi perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan ke empat syarat-syarat perjanjian tersebut, syarat a dan b merupakan unsur subyektif dan syarat c dan d adalah syarat obyektif. Apabila syarat subyektif dalam perjanjian tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan, apabila unsur objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.⁴⁸

3. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Di dalam hukum perjanjian dikenal berbagai jenis asas-asas perjanjian, yakni sebagai berikut:⁴⁹

a) Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme sering diartikan bahwa dibutuhkan kesepakatan untuk lahirnya kesepakatan. Pengertian ini tidak tepat karena maksud asas konsensualisme adalah bahwa lahirnya kontrak ialah pada saat terjadinya kesepakatan. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan kontrak yang berisi hak dan

⁴⁷ Ahmadi Miru, 2014, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 30.

⁴⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *op.cit.*, hlm. 94.

⁴⁹ Ahmadi Miru, *op.cit.*, hlm. 3-7.

kewajiban bagi mereka, walaupun kontrak itu belum dilaksanakan pada saat itu.

b) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting dalam hukum kontrak. Kebebasan berkontrak oleh sebagian sarjana hukum biasanya didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) BW bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

c) Asas Mengikatnya Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*)

Setiap orang yang membuat kontrak, maka dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Hal tersebut berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) BW yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

d) Asas Itikad Baik

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Hal mengenai ketentuan tentang itikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) BW bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

e) Asas Kepribadian (*Personalitas*)

Di dalam asas kepribadian menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini diatur dalam Pasal 1315 BW bahwa pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.⁵⁰

4. Hak Dan Kewajiban Para Pihak

Apabila telah tercapai kesepakatan antara kedua belah pihak, maka akan menimbulkan hak dan kewajiban diantara mereka. Hak dan kewajiban para pihak adalah sebagai berikut:

a) Hak dan Kewajiban Penjual

Hak utama dari penjual adalah menerima harga atas barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli. Selain hak, dalam perjanjian jual beli penjual juga memiliki kewajiban utama terhadap pembeli apabila harga barang tersebut telah dibayar oleh pembeli, yaitu:⁵¹

1. Menyerahkan barang yang diperjualbelikan kepada pembeli;
2. Menanggung atau menjamin barang tersebut.

Kewajiban menyerahkan barang yang diperjualbelikan dari penjual kepada pembeli, sudah merupakan pengetahuan umum, karena maksud utama seseorang yang membeli barang adalah agar dia dapat memiliki

⁵⁰ Salim H.S, 2011, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 12.

⁵¹ Ahmadi Miru, *op.cit.*, hlm. 133.

barang yang dibelinya, namun kewajiban menjamin barang yang dijual masih perlu dijelaskan lebih lanjut.⁵²

Berdasarkan Pasal 1491 BW, ada dua hal yang wajib ditanggung atau dijamin oleh penjual terhadap barang yang dijualnya, yaitu:

1. Menjamin penguasaan barang yang dijual secara aman dan tenteram;
2. Menjamin cacat tersembunyi atas barang tersebut, yang sedemikian rupa dapat menjadi alasan pembatalan perjanjian.

Menurut ketentuan yang diatur secara khusus dalam ketentuan jual beli (Pasal 1474 BW), penjual memiliki tiga kewajiban pokok, mulai dari sejak jual beli terjadi berdasarkan Pasal 1458 BW. Menurut ketentuan tersebut, secara prinsip penjual memiliki tiga kewajiban untuk:⁵³

1. Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahan;
2. Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika tidak telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli;
3. Menanggung kebendaan yang dijual tersebut.

Di dalam Konvensi Perserikatan Bangsa-Bangsa tentang Penjualan Barang-Barang Internasional (*United Nations Convention on Contract for the International Sale of Goods*) telah diatur tentang kewajiban antara

⁵² *Ibid.*

⁵³ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2003, *Jual Beli*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 127.

penjual dan pembeli. Di dalam konvensi ini, mengatur tiga kewajiban utama penjual, yaitu:⁵⁴

1. Menyerahkan barang;
2. Menyerahterimakan dokumen; dan
3. Memindahkan hak milik.

b) Hak dan Kewajiban Pembeli

Secara umum, hak utama dari seorang pembeli adalah menerima barang yang telah dibelinya dari penjual. Penyerahan barang oleh penjual kepada pembeli di dasarkan pada ketentuan Pasal 1459 BW bahwa:

“Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613, dan 616”.

Berdasarkan hal tersebut, maka hak kepemilikan atas barang baru dapat dikatakan beralih apabila barang tersebut telah diserahkan kepada pihak pembeli.

Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang telah disepakati dalam perjanjian. Akan tetapi, apabila waktu dan tempat pembayaran tidak ditetapkan dalam perjanjian, maka pembayaran harus dilakukan di tempat dan pada waktu penyerahan barang dilakukan.

5. Jual Beli Angsuran

Jual beli angsuran atau biasa juga disebut jual beli cicilan terkadang dalam masyarakat susah membedakan dengan sewa beli. Di dalam

⁵⁴ Salim H.S., *op.cit.*, hlm. 56.

masyarakat biasanya kalau membeli barang dengan pembayaran yang dilakukan secara bertahap, yaitu dilakukan tiap bulan maka sebagai anggota masyarakat dengan mudah mengatakan bahwa hal tersebut adalah jual beli angsuran, tanpa memperhatikan konsep kontrak antar keduanya.⁵⁵

Perbedaan antara jual beli angsuran dengan sewa beli adalah pada dasarnya dalam jual beli angsuran hak milik sudah beralih pada saat barang yang menjadi objek jual beli diserahkan kepada pembeli. Sedangkan sewa beli, hak milik beralih apabila pembayaran angsurannya telah lunas, sehingga pada sewa beli, angsuran yang dibayar pada setiap bulan oleh pembeli hanya merupakan pembayaran uang sewa.⁵⁶

Walaupun secara konseptual, antara jual beli angsuran dan sewa beli memiliki perbedaan, akan tetapi dalam praktiknya keduanya hampir sama karena para pelaku usaha membuat klausul yang menyebabkan pembeli tidak diberi kebebasan untuk mengalihkan barang yang dibeli secara angsuran atau disewa beli sebelum barang tersebut dibayar lunas. Sebaliknya, baik pada sewa beli maupun jual beli angsuran pihak pembeli atau penyewa beli selalu dibebani untuk menggung segala risiko yang timbul pada barang yang menjadi objek perjanjian jual beli angsuran atau perjanjian sewa beli.⁵⁷

⁵⁵ Ahmadi Miru, *op.cit.*, hlm.138.

⁵⁶ *Ibid*, hlm. 139.

⁵⁷ *Ibid*.

D. *Developer* (Pengembang) dan *User*

Istilah *developer* berasal dari bahasa Inggris yang berarti pembangun atau pengembang. Sementara itu, dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 di jelaskan bahwa pengertian perusahaan pembangunan perumahan yang juga dapat diartikan sebagai *developer* adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.

Sedangkan, *user* dapat diartikan sebagai pengguna. Pengguna merupakan orang yang menggunakan barang dan/atau jasa yang telah dihasilkan. *User* dalam transaksi properti ini ialah *end user* atau konsumen akhir, yang berarti bahwa barang dan/atau jasa yang telah dibeli, digunakan untuk kepentingan sendiri maupun keluarga dan tidak untuk dijual kembali.