

## Perlindungan Hukum Rumah Secound Melalui Devlover Property Atas Pembatalan Sepihak Kesepakatan oleh Penjual ditinjau dari Undang-Undang No.8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Kosim Afendy<sup>1</sup>, Fransiskus Litoama<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup> Fakultas Hukum, Universitas Pamulang, Indonesia

\*Corresponding Author e-mail: [dosen01438@unpam.ac.id](mailto:dosen01438@unpam.ac.id), [dosen01575@unpam.ac.id](mailto:dosen01575@unpam.ac.id)

**Abstract:** *An agreement is an agreement, either written or oral, made by two or more parties, in which both parties agree to obey what is stated in the agreement. In article 1313 of the Civil Code, an agreement is an action by one or more people that binds themselves to one or more people. One of the problems in buying and selling used houses is the legal act of buying and selling which is often carried out by the public where the buying and selling involves a legal relationship between the seller and the buyer who are bound to each other. There are many objects of buying and selling, one of which is buying and selling used houses. . Unlawful acts are also regulated in the Civil Code, which explains that every unlawful act that causes harm to another person requires that the person whose fault caused the loss is obliged to compensate for that loss.*

**Key Words:** *Legal Consequences, Legal Certainty, Unlawful Acts.*

**Abstrak:** Perjanjian merupakan suatu persetujuan baik tertulis maupun lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, yang mana kedua belah pihak sepakat untuk menaati apa yang tercantum dalam perjanjian tersebut. Dalam pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian merupakan suatu perbuatan yang dilakukan oleh satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Salah satu permasalahan dalam jual beli rumah bekas adalah perbuatan hukum jual beli yang sering dilakukan oleh masyarakat dimana dalam jual beli tersebut terdapat suatu hubungan hukum antara penjual dan pembeli yang saling terikat. Obyek jual beli banyak sekali, salah satunya adalah jual beli rumah bekas. Perbuatan melawan hukum juga diatur dalam KUH Perdata, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada orang lain mengharuskan orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian tersebut wajib mengganti kerugian tersebut.

**Kata Kunci:** Akibat Hukum, Kepastian Hukum, Perbuatan Melawan Hukum.

### Pendahuluan

Manusia adalah makhluk sosial yang hidup dalam suatu kelompok, kelompok itu juga dapat kita lihat masyarakat dalam suatu wilayah atau desa (Nasution et al., 2023). Karena kebutuhan manusia itu berbeda-beda tergantung pada status sosial masing-masing akan tetapi ada beberapa kebutuhan yang wajib dimiliki setiap individu yang secara ekonomi sering disebut kebutuhan primer sekunder atau terier, dalam hal ini rumah termasuk kebutuhan sekunder, karena pemenuhannya dapat ditunda atau dengan kata lain dapat disewa dan tidak harus memilikinya. Akan tetapi rumah merupakan kewajiban yang harus dimiliki individu awal setiap orang hendak melakukan aktifitasnya, atau tempat untuk menyimpan sesuatu atau tempat berlindung dari hujan dan panas serta tempat untuk beristirahat (SINURAT, 2022).

Seiring dengan perkembangan zaman, rumah juga mencerminkan kelas sosial atau status sosial seseorang akan pemenuhan barang mewah, mulai dari bentuk rumah dan lokasinya yang strategis rumah itu berdiri atau lokasi untuk kalangan elit. Pada saat ini tidak sedikit orang yang memanfaatkan rumah menjadi tempat investasi karena rumah atau bangunan harganya akan semakin tinggi dari tahun ke tahun. Dalam hal ini sedikit orang yang terlibat dalam pendirian sebuah bangunan dimulai dari dasar hingga bangunan itu berdiri dan bisa digunakan serta diperjual belikan. Hal tentang rumah dikategorikan kedalam jenis properti, dalam hal ini penulis berpendapat ada beberapa pihak yang berperan besar dibidang properti yaitu : pengembang, kontraktor, pemilik properti dan agen jual penjual property (Saija & Letsoin, 2016). Akan tetapi dilapangan atau pada kegiatan umum pihak yang cenderung terkait adalah pemilik dan agen penjual properti.

Ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang terdapat 3 (tiga) mengenai perdagangan perantara diantaranya agen, makelar, komisioer. Yang dimana terdapat aturan yang lebih khusus pedagang perantara dibidang properti yang terdapat dalam Peraturan Menteri



Perdagangan Nomor 33/M-DAG/PER/8/2008 tentang perusahaan perantara perdagangan properti istilah untuk pedagang perantara menurut peraturan menteri tersebut yaitu perantara perdagangan properti.

### **Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah suatu cara untuk memecahkan masalah ataupun cara mengembangkan ilmu pengetahuan dengan menggunakan metode ilmiah. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka. Normative adalah penelitian yang membahas doktrin-doktrin atau asas-asas dalam ilmu hukum. Sedangkan empiris adalah sebuah metode penelitian hukum suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan yang sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi pada masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data untuk hasil penyelesaian masalah. Selain itu, penelitian hukum normatif (normative law research) yaitu menggunakan studi kasus hukum normatif berupa produk perilaku hukum, contohnya mengkaji rancangan undang-undang.

### **Hasil dan Pembahasan**

#### **Tinjauan tentang Perlindungan Hukum Konsumen**

##### **1. Pengertian Perlindungan Hukum Konsumen**

Dalam KBBI Konsumen yaitu sebagai pemakai barang hasil produksi (bahan pakaian, penerima pesan iklan, pemakai jasa dan sebagainya). Dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang perlindungan konsumen adalah setiap orang pemakai barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, ataupun orang lain dan tidak untuk diperdagangkan. Dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang perlindungan Konsumen yaitu perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjalin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Perlindungan konsumen dilakukan agar masyarakat tidak mengkonsumsi atau menggunakan produk barang dan atau jasa yang dapat membahayakan keselamatan, kesehatan, dan sebagainya (Zulham, 2017).

##### **2. Asas & Tujuan Hukum Perlindungan Konsumen**

Asas perlindungan Konsumen diatur dalam pasal 2 Undang-Undang perlindungan konsumen yang terdiri dari manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum. Adapun Tujuan hukum perlindungan konsumen yaitu : (Zulham, 2017).

- a. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan juga kemahiran konsumen untuk melindungi diri.
- b. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkan dari akses negatif pemakaian barang atau jasa
- c. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dan memilih menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen.
- d. Menciptakan sistem perlindungan konsumen dengan unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi dan akses untuk mendapatkan akses untuk mendapatkan informasi tersebut.
- e. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha.
- f. Meningkatkan kualitas barang dan jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

## **Tinjauan tentang perlindungan hukum**

### **1. Pengertian Perlindungan Hukum**

Teori perlindungan hukum dari salmond mengutip dari pendapat Fintzgerald bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga huku memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat (Rahardjo, 2000).

### **2. Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Secound**

Bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli atau konsumen yang dirugikan oleh pihak penjual atau pelaku usaha menurut Undang-Undang No 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen yaitu :

- a. Hak memilih barang
- b. Hak dalam memilih barang
- c. Hak mendapat kompensasi dan ganti rugi
- d. Hak mendapat barang/jasa yang sesuai
- e. Hak menerima kebenaran atas segala informasi pasti
- f. Hal pelayanan tanpa tindak diskriminasi

Dalam hal ini kenapa sangat diperlukan perlindungan hukum bagi konsumen, yaitu karena untuk menciptakan rasa aman bagi para konsumen dalam melengkapi kebutuhan hidup. Kebutuhan perlindungan konsumen juga harus bersifat tidak berat dan harus adil. Sebagaimana landasan penetapan hukum, asas perlindungan konsumen dalam pasal 2 UUPK No 8 Tahun 1999 yaitu:

- a. Asas Manfaat
- b. Asas Keadilan
- c. Asas Keseimbangan
- d. Asas Keamanan dan Keselamatan
- e. Asas Kepastian Hukum

### **3. Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Devlover Property**

Secara garis besar perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada masyarakat dan/ subjek hukum ke dalam bentuk perangkat sesuai aturan yang berlaku baik yang bersifat preventif maupun yang represif yang sifatnya baik secara lisan maupun tulisan. Perlindungan hukum bagi devlover property dengan pihak penjual dapat dengan membuat :

- a. Surat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan penjual
- b. Pembuatan PJB (pengikatan jaul beli)
- c. Membuat Akta Jual Beli (AJB) ini merupakan perjanjian yang otentik untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan dari penjual kepada pembeli yang pembuatannya dihadapan petugas yang berwenang/ Notaris.

## **Tinjauan Tentang Perumahan**

### **1. Pengertian Perumahan**

Dalam KBBI rumah adalah bangunan untuk tempat tinggal. Sedangkan perumahan adalah kumpulan beberapa rumah sebagai tempat tinggal atau tempat berlindung. Secara umum perumahan perumahan dibangun secara bersamaan oleh sebuah

pengembang seperti Devlover Property. Selain itu perumahan juga biasanya dibangun oleh seorang kontraktor dengan beberapa gaya rancangan rumah atau bangunan sehingga penampilan rumah-rumah tersebut seragam atau sama semua. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman, perumahan yaitu sekelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana atau dalam kata lain fasilitas perumahan seperti taman, tempat ibadah, kolam renang, dan sebagainya dan lingkungan ini juga biasanya mempunyai aturan-aturan, kebiasaan-kebiasaan serta sistem yang berlaku bagi warganya.

## 2. Pengertian Rumah Cluster

Rumah Cluster yaitu rumah yang dibangun di suatu komplek dan biasanya hanya terdiri puluhan rumah saja, dengan tipe dan bentuk nya yang sama dan juga tidak memiliki pagar pada depannya (one gate/ satu pintu). Selain itu rumah cluster ini umunya dilengkapi dengan fasilitas penunjang yang cukup lengkap, mulai dari security, taman, lapangan olahraga, tempat ibadah, dan sebagainya. Rumah cluster ini juga untuk sistem keamanan nya baik dan tertutup artinya tidak sembarangan orang yang bisa masuk ke area cluster ini tanpa ada izin dari pihak keamanan atau ketua paguyuban cluster.

Karakteristik Rumah Cluster :

- a. Desain dan bangunan rumah yang sama
- b. Fasilitasnya lengkap dan digunakan secara bersama-sama
- c. One gate system (satu pintu)
- d. Memiliki banyak unit
- e. Rumahnya tidak ada pagar

Kelebihan Rumah Cluster yaitu :

- a. Fasilitas Bersama yang lengkap dan memadai
- b. Keamanan terjamin 24 jam
- c. Lingkungan nya pasti nyaman
- d. Nilai investasinya tinggi

Adapun kekurangan rumah cluster ini yaitu :

- a. Desain yang monoton
- b. Perlunya biaya tambahan
- c. Harga yang tinggi

## **Tinjauan tentang perjanjian dalam KUHPerdato**

### 1. Pengertian perjanjian.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian adalah persetujuan baik secara tertulis ataupun lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, yang mana kedua belah pihak sepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu. Dalam pasal 1313 KUHPerdato suatu persetujuan adalah suatu perbuatan oarang satu tau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Sedangkan Menurut Sudikno Mertokusumo perjanjian hendaknya dibedakan dengan janji. Walaupun janji itu didasarkan pada kata sepakat, tetapi kata sepakat itu tidak untuk menimbulkan akibat hukum, yang berarti bahwa apabila janji itu dilanggar tidak ada akibat hukumnya atau tidak ada sanksinya. Dalam pasal 1338 KUHPerdato suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu (Miru, 2020). Para sarjana hukum perdata pada umumnya berperndapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat didalam ketentuan tersebut tidak lengkap dan tertlalu luas. Tidak lengkap karena hanya mengenai perjanjian sepihak saja dan dikatakan/ terlalu luas karena dapat mencakup hal-hal yang mengenai janji kawin, yaitu perbuatan didalam lapangan hukum keluarga yang menimbulkan perjanjian juga, tetapi, bersifat istimewa

karena diatur dalam ketentuan-ketentuan tersendiri sehingga buku III KUHPerdara secara langsung tidak berlaku terhadapnya. Jugam mencakup perbuatan melawan hukum, sedangkan di dalam perbuatan melawan hukum ini tidak ada unsur persetujuan. Sedangkan yang dimaksud perikatan yaitu suatu hubungan hukum antara dua pihak, di satu pihak ada hak dan dilain pihak ada kewajiban.

2. Syarat Sahnya perjanjian/kesepakatan

Ada empat syarat yang menjadikan suatu perjanjian menjadi sah yaitu dapat dilihat dari ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, yang berbunyi: supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat, yaitu:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu pokok persoalan tertentu
- d. Suatu sebab yang terlarang

Dan apabila salah satu pihak melaukan perbuatan ingkar atas janjinya, maka pihak yang ingkar dinyatakan wanprestasi.

3. Azas-Azas dalam perjanjian

Menurut Paul Scholten, asas-asas hukum adalah pikiran-pikiran dasar yang ada didalam dan belakang tiap-tiap sistem hukum, yang telah mendapat bentuk sebagai perundang-undangan atau putusan pengadilan, dan ketentuan-ketentuan itu dapat dipandang sebagai penjabarannya. Asas-asas hukum berfungsi juga sebagai pendukung bangunan hukum, menciptakan harmonisasi, keseimbangan dan mencegah adanya tumpang tindih diantara seua norma hukum yang ada. Karena asas hukum juga menjadi titik tolak pembangunan sistem hukum dan menciptakan kepastian hukum yang diberlakukan dalam masyarakat. Asas-Asas dalam KUH Perdata yaitu :

- a. Asas kebebasan berkontrak : artinya setiap orang bebas untuk membuat atau tidak membuat pernjajian, bebas menentukan dengan siapa akan membuat perjanjian, bebas menentukan penyelesaian sengketa yang terjadi dikemudian hari.
- b. Asas konsensualisme yaitu bahwa lahirnya perjanjian pada saat terjadinya kesepakatan.
- c. Asas itikad baik yaitu dalam ketentuan pasal 1338 KUHPerdara, yang intinya setiap yang melakukan suatu perjanjian yang sah, wajib para pihak untuk melakukan itikad baiknya.

### **Tinjauan Tentang Wanprestasi**

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu kewajiban dari debitur untuk memenuhi suatu prestasi, jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh karena keadaan, maka debitur dianggap telah melakukan ingkar janji. (Yahman, 2014) Menurut Setiawan, dalam praktik sering dijumpai ingkar janji dalam hukum perdata, ada 3 bentuk ingkar janji (Yahman, 2014):

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali
- b. Terlambat memenuhi prestasi
- c. Memenuhi prestasi secara tidak baik

Prestasi adalah suatu kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Prestasi merupakan isi dari pada perikatan. Apabila debitur tidak memenuhi prestasinya seperti apa yang sudah ditentukan dalam perjanjian, ia dikatakan wanprestasi (lalai). Menurut kamus hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menempati janji kewajibannya dalam perjanjian. Jadi, wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seseorang debitur (berutang) tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian (Pnh Simanjuntak, 2017). Apabila

debitur dalam keadaan wanprestasi, maka kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan sebagai berikut :

- a. Kreditur dapat meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur.
  - b. Kreditur dapat menuntut prestasi disertai ganti rugi kepada debitur sesuai dengan pasal 1267 KUHPdata yang mana berbunyi: pihak terhadap siapa perikatan tidak terpenuhi, dapat memilih apakah ia, jika masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.
  - c. Kerugian dapat menuntut dan meminta ganti rugi, hanya mungkin kerugian hanya karena keterlambatan.
  - d. Kreditur dapat menuntut pembatalan perjanjian
  - e. Kreditur dapat menuntut pembatalan dan disertai ganti rugi kepada debitur. Ganti rugi itu berupa pembayaran uang denda (Salim, 2021).
2. Akibat Terjadinya Wanprestasi

Apabila seorang debitur wanprestasi, maka akibatnya adalah: (Setiawan & Oka, 2014)

- a. Kreditur tetap berhak atas pemenuhan perikatan, jika hal itu masih dimungkinkan
  - b. Kreditur juga mempunyai hak atas ganti kerugian baik bersamaan dengan pemenuhan prestasi maupun sebagai gantinya pemenuhan prestasi
  - c. Sesudah adanya wanprestasi, maka overmacht tidak mempunyai kekuatan untuk membebaskan debitur
  - d. Pada perikatan yang lahir dari kontrak timbal balik, maka wanprestasi dari pihak pertama memberi hak kepada pihak lain untuk minta pembatalan kontrak oleh hakim, sehingga penggugat dibebaskan dari kewajibannya. Dalam gugatan pembatalan kontrak ini dapat juga dimintakan ganti kerugian.
3. Sanksi bagi yang melakukan wanprestasi

Wanprestasi atau cidera janji tidak bisa lepas dari masalah- masalah pernyataan lalai dan kelalaian. Pengertian umum mengenai wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Akibat yang timbul dari wanprestasi ialah keharusan atau kemestian bagi debitur membayar ganti rugi. Atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian. Seperti dalam keputusan MA tanggal 21 mei 1973 No 70/HK/Sip/1972: Apabila salah satu pihak lainnya (kepada debitur), maka pihak yang dirugikan dapat menuntut pembatalan perjanjian. Sebab dengan tindakan debitur yang lalai dalam melaksanakan kewajibannya yang tidak tepat waktu atau tidak layak jelas merupakan pelanggaran hak tertanggung. Setiap pelanggaran terhadap hak orang lain, berarti merupakan perbuatan melawan hukum (Safira, 2017).

#### 4. Kepastian Hukum

Perjanjian tertulis mempunyai kekuatan hukum buat menyatakan seseorang melakukan wanprestasi, jika perjanjian tertulis tersebut disangkal/tak diakui oleh pihak yang diduga melakukan wanprestasi, perjanjian tertulis tersebut sudah memiliki kekuatan hukum buat menyatakan seseorang melakukan wanprestasi, serta mempunyai kepastian hukum buat bisa mengajukan suatu tuntutan pada muka pengadilan. Kekuatan hukum asal perjanjian tertulis yang dibuat atau ditandatangani oleh para pihak didalam pasal 1338 KUHPdata menyebutkan bahwa perjanjian yang sudah dibuat, atau ditandatangani oleh para pihak tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, artinya kekuatan hukumnya tersebut sah dan mengikat sepanjang para pihak mengakui dan sepakat akan hal tersebut (Handriani & Mulyanto, 2021).

## Tinjauan tentang Pembatalan secara sepihak

Di dalam dokumen kesepakatan kerja sama tersebut sangat penting untuk diperhatikan point-point perjanjian yang dibuat oleh pihak penjual dan devlover, hal ini menjadi relevan karena jika kontrak itu sudah ditandatangani maka akibat hukumnya para pihak harus berkontribusi sesuai dengan kesepakatan tertulis dalam perjanjian kerjasama tersebut. Yang mana perjanjian yaitu perikatan dalam suatu kondisi hukum yang mengikat satu atau lebih subjek hukum dengan hak dan kewajiban timbal balik yang berkaitan satu sama lain. Perikatan-perikatan serupa itu memang bisa lahir dari kesepakatan antara dua pihak atau lebih, atau karena undang-undang. Secara hukum adanya suatu perjanjian karena telah terjadi kesepakatan kedua belah pihak. Sebagaimana diatur dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPdata yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, artinya perjanjian ini mengikat kedua belah pihak sehingga harus memenuhi janji-janjinya seperti apa yang telah diperjanjikan.

### 1. Pengertian Jual Beli

Jual beli adalah tukar menukar barang. Hal ini telah dipraktikkan oleh masyarakat primitif ketika uang belum digunakan sebagai alat tukar menukar barang, yaitu dengan sistem barter yang dalam terminologi fiqh disebut dengan bai' al-muqqayadah. Bai berarti penukaran secara mutlak. Dalam paal 1457 jual beli adalah suatu perjanjian, dengan man pihak yang satu mangikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Harga disini artinya dengan alat pembayaran yang sah yaitu sejumlah uang. Sedangkan barang yang menjadi objek jual beli pada kasus ini yaitu tanah dan bangunan.

Jual beli ialah tukar menukar sesuatu dengan sesuatu. Menurut pendapat ahli hukum yaitu tukar menukar harta dengan harta berdasarkan cara-cara yang telah ditetapkan. Hukum jual beli ialah halal dan boleh (Hasan, 2018). Dalam pasal 9 Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok agraria (UUPA) menyebutkan bahwasanya hanya warga indonesia yang dapat memiliki hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa. Dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan apabila akta jual beli (AJB) yang sudah dibuat dan ditandatangani dan didalamnya secara jelas menerangkan bahwa tanah dan bangunan adalah satu kesatuan, lalu syarat perjanjian serta prosedur pembuatan AJB telah sesuai dengan aturan yang berlaku sehingga AJB tersebut sah.

### 2. Pihak-Pihak Yang Terkait

Pihak yang terkait dalam jual beli tanah dan bangunan pada kasus ini yaitu pihak penjual, pihak *devlover property*, dan pihak pembeli. dikarenakan pihak penjual dan pembeli telah mempercayakan sepenuhnya terhadap pihak ketiga maka keamanan transaksi telah diserahkan sepenuhnya kepada devlover property.

### 3. Hubungan Antar Para Pihak

Dikarenakan antara penjual dan pembeli pada kasus ini menggunakan pihak ketiga yaitu devlover property maka timbul hubungan hukum yang saling berkaitan dengan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak sesuai dengan aturan yang berlaku.

#### a. Hubungan pihak penjual kepada devlover property

Hubungan hukum antara penjual dengan devlover property bisa dikatakan tidak mempunyai suatu hubungan secara khusus artinya keduanya secara tidak langsung terjadi suatu ikatan. Namun disini terjadinya hubungan hukum pada kasus ini karena dengan sengaja pihak penjual menawarkan unit sebidang tanah dan bangunan kepada devlover property untuk dipasarkan oleh pihak devlover property.

#### b. Hubungan pihak devlover property kepada pembeli

Hubungan pihak devlover property kepada penjual pada kasus ini jelas

terjadinya dikarenakan pihak pembeli dengan sengaja datang kepada devlover property atau agent untuk mencari unit rumah yang sedang ia cari. Dan disini jelas ada kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak pembeli karena kedua belah pihak telah saling mengikatkan diri atas transaksi jual beli tanah dan bangunan.

#### 4. Status Hak Kepemilikan

Status kepemilikan atas tanah bangunan sangat penting untuk menjaga keamanan aset yang kita miliki. Ada 3 jenis Status hak kepemilikan yaitu :

- a. Hak Milik yaitu hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial.
- b. Hak Guna Bangunan yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan milik sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- c. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau perjanjian pengalihan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA. Tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik.

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Adanya kesepakatan karena telah terjadinya suatu perjanjian antar para pihak. Karena perjanjian itu sendiri adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Untuk sah nya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu :

- a. Sepakat mereka mengikat diri
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- c. Tentang suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

#### Kesimpulan

Pihak pembeli ialah pembeli yang beritikad baik karena telah melakukan kewajibannya sesuai apa yang tertulis dalam surat kesepakatan pada tanggal 16 November 2022. Dalam pasal 1313 KUHPerdara yaitu persetujuan adalah perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Artinya orang yang dengan sengaja melakukan perbuatan hukum sudah jelas harus memenuhi kesepakatan kedua belah pihak, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian atau pengikatan, suatu hal tertentu (objek perjanjian), sebab yang halal (artinya tidak bertentangan dengan perundang-undangan).

Pada kasus ini jelas pihak pemilik rumah telah melakukan perbuatan melawan hukum dan mengakibatkan pihak lain mengalami kerugian. Padahal didalam pasal 1365 KUHPerdara tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Pada kasus ini bisa saja Setia Rukhiyat selaku pembeli karena sudah merasa dirugikan dan pihak devlover menggugat pemilik rumah secara sudah ada terjadinya transaksi meskipun itu baru pembokongan dan jauh sebelum terjadinya hal ini sudah ada perjanjian antara penjual (Hanafi) pada point 14 yaitu apabila timbul perselisihan, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui musyawarah dan apabila tidak tercapainya penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat, para pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan melalui kepaniteraan pengadilan negeri setempat sesuai lokasi tanah berada. Namun disini dari pihak pembeli menolak untuk melakukan permasalahan ini lebih jauh lagi dan memutuskan untuk berdamai

saja meskipun pihak penjual secara patut sudah dipanggil beberapa kali ke kantor developer property untuk menyelesaikan permasalahan ini.

Untuk menghindari perselisihan dan kerugian dalam transaksi jual beli, semua pihak harus memahami aturan hukum yang berlaku. Bagi pengembang properti, penting untuk memastikan legalitas dokumen sebelum transaksi guna mencegah masalah di kemudian hari. Kasus pada 21 November 2022 menunjukkan potensi penipuan, namun dapat dihindari karena dana Rp 100.000.000,00 disetorkan langsung kepada pengembang. Oleh karena itu, kewaspadaan dan kepatuhan terhadap prosedur hukum sangat diperlukan dalam setiap transaksi.

## Referensi

- Bagenda, C., Rizkia, N. D., Fardiansyah, H., Hidayat, M. R., Soleh, Y. P., Usman, R., Amri, A., Suhartini, S., Kuahaty, S. S., & Akib, I. (2023). *Hukum Perdata*. Penerbit Widina.
- Handriani, A., & Mulyanto, E. (2021). Kepastian Hukum Terkait Pentingnya Melakukan Perjanjian Tertulis Dalam Bertransaksi. *Pamulang Law Review*, 4(1), 1–10.
- Hasan, A. F. (2018). *Fiqh muammalah dari klasik hingga kontemporer: teori dan praktek*. UIN-Maliki Press.
- Joko, D. J. S., SH, M. H., Kristiawanto, D. K., & SH, M. H. (2020). *Memahami Hukum Perikatan*. Kepel Press.
- Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
- Miru, A. (2020). *Hukum Perikatan penjelasan makna pasal 1233 sampai 1456 BW*. Rajawali pers.
- Nasution, T., Sahlan, S., & Lubis, R. (2023). *Studi Masyarakat Sosial*.
- Prodjodikoro, W. (1964). *Hukum perdata tentang persetujuan tertentu*. (No Title).
- Pnh Simanjuntak, S. H. (2017). *Hukum Perdata Indonesia*. Kencana.
- Rahardjo, S. (2000). *Ilmu Hukum Perlindungan Konsumen*. Bandung: PT. Citra Aditya.
- Rosmawati, S. H. (2017). *Pokok-Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*. Kencana.
- Safira, M. E. (2017). *Hukum Acara Perdata*. Ponorogo: CV. Nata Karya.
- Saija, R., & Letsoin, R. F. X. V. (2016). *Buku Ajar Hukum Perdata*. Deepublish.
- Salim, H. S. (2021). *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*. Sinar Grafika.
- Satrio. (1995). *Perikatan yg lahir dari perjanjian*.
- Setiawan, I. K. O., & Oka, K. (2014). *Hukum Perdata Mengenai Perikatan*. In Jakarta: FH-Utama. Jakarta: FH-Utama.
- SINURAT, J. (2022). *Tinjauan hukum wanprestasi perjanjian kerjasama antara broker properti dengan pemilik properti terhadap penjualan rumah*.
- Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen KUHPerdata
- Yahman, Y. (2014). *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan yang lahir dari hubungan kontraktual* (Vol. 1, Issue 1). Prenada Media Group.
- Zulham, S. H. (2017). *Hukum perlindungan konsumen*. Prenada Media.