

**PERAN AGEN PROPERTI BEST PRO DALAM  
PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP  
TRANSAKSI JUAL BELI PROPERTI**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi  
Syarat Guna Gelar Sarjana Program Strata Satu (S.1)



Disusun oleh:

**AISYAH LULUK NURJANAH**

**1902056050**

**PRODI ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
SEMARANG  
2023**



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jalan Prof. Dr. H. Hamka Semarang 50185  
Telepon (024)7601291, Faksimili (024)7624691, Website : <http://fsh.walisongo.ac.id/>

PENGESAHAN

Nama : Aisyah Luluk Nurjanah  
NIM : 1902056050  
Jurusan : ILMU HUKUM  
Judul Skripsi : Peran Agen Properti Best Pro dalam Perlindungan Konsumen terhadap Transaksi Jual Beli Properti

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus dengan predikat *cumlaude/baik/cukup*, pada tanggal 19 Desember 2023 dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Starata I (S1) Tahun akademik 2023/2024.

Semarang, 24 Januari 2024

Ketua sidang/ Penguji

Tri Nurhayati, M.H.  
NIP. 198612152019032013

Sekretaris Sidang/ Penguji

Hj. Nur Hidayati Setyani, SH., MH.  
NIP. 196703201993032001

Penguji Utama I

Drs. H. Sahidin, M.Si  
NIP. 196703211993031005



Penguji Utama II

Fenny Bintarawati, M.H.  
NIP. 198907262019032011

Pembimbing

Hj. Nur Hidayati Setyani, SH., MH.  
NIP. 196703201993032001



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jalan Prof. Dr. H. Hamka Semarang 50185  
Telepon (024)7601291, Faksimili (024)7624691, Website : <http://fsh.walisongo.ac.id/>

---

Lamp : 4 (Empat) Eks.

Hal : Naskah Skripsi

An. Sdri. Aisyah Luluk Nurjanah

Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UTN Walisongo  
Di Semarang

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah saya melakukan penelitian dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirim naskah Saudara:

Nama : Aisyah Luluk Nurjanah  
NIM : 1902056050  
Jurusan : Ilmu Hukum  
Judul : **"Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Transaksi  
Jual Beli Properti melalui Agen Properti Best Pro"**

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqosahkan . demikian, harap menjadi maklum.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Semarang, 6 Desember 2023  
Pembimbing I

Hj. Nur Hidayati Setyani, SH., MH

## MOTTO

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ  
وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

“...Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.”

(QS. Al-Baqarah [2]: 275)

## DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab. Penulis menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “PERAN AGEN PROPERTI BEST PRO DALAM PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP TRANSAKSI JUAL BELI PROPERTI” tidak berisi materi yang telah ditulis orang lain atau diterbitkan. Demikian pula skripsi ini tidak berisi satu pun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 7 Desember 2023



**Aisyah Luluk Nurjanah**

**1902056050**

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

*Dengan penuh perjuangan, skripsi ini dipersembahkan Penulis kepada:*

*Orang tua Penulis dan kedua kakak Penulis. Terima kasih untuk semua kasih sayang tulus dan dukungan yang membangun kepada Penulis dalam bentuk apapun. Terima kasih karena selalu ikhlas mendo'akan Penulis agar selalu mendapat kebahagiaan dan kemudahan di dalam kehidupan ini.*

*Pembimbing skripsi Penulis, Ibu Nur Hidayati Setyani, S.H., M.H. yang telah memberikan bimbingan dan arahan positif kepada Penulis pada proses penelitian dan dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini. Terima kasih.*

*Semua teman-teman Penulis yang telah membantu menyemangati dan memberikan do'a yang terbaik kepada Penulis pada masa penulisan skripsi ini. Terima kasih.*

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi huruf Arab yang dipakai dalam menyusun skripsi ini berpedoman pada Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543b/u/1987.

### 1. Konsonan

| No | Arab | Nama            | Latin              |
|----|------|-----------------|--------------------|
| 1  | ا    | <i>Alif</i>     | Tidak dilambangkan |
| 2  | ب    | <i>Ba</i>       | B                  |
| 3  | ت    | <i>Ta</i>       | T                  |
| 4  | ث    | <i>Sa</i>       | ṣ                  |
| 5  | ج    | <i>Jim</i>      | J                  |
| 6  | ح    | <i>Ha</i>       | Ḥ                  |
| 7  | خ    | <i>Kh<br/>a</i> | Kh                 |
| 8  | د    | <i>Da</i>       | D                  |
| 9  | ذ    | <i>Za</i>       | z                  |
| 10 | ر    | <i>Ra</i>       | R                  |

|    |   |             |    |
|----|---|-------------|----|
| 11 | ز | <i>Zai</i>  | Z  |
| 12 | س | <i>Sin</i>  | S  |
| 13 | ش | <i>Syin</i> | Sy |
| 14 | ص | <i>Sad</i>  | ṣ  |
| 15 | ض | <i>Dad</i>  | ḍ  |
| 16 | ط | <i>Ta</i>   | ṭ  |
| 17 | ظ | <i>Za</i>   | ẓ  |
| 18 | ع | <i>'Ain</i> | ‘  |
| 19 | غ | <i>Gain</i> | G  |
| 20 | ف | <i>Fa</i>   | F  |
| 21 | ق | <i>Qaf</i>  | Q  |
| 22 | ك | <i>Kaf</i>  | K  |
| 23 | ل | <i>Lam</i>  | L  |
| 24 | م | <i>Mim</i>  | M  |
| 25 | ن | <i>Nun</i>  | N  |

|    |   |               |   |
|----|---|---------------|---|
| 26 | و | <i>Wau</i>    | W |
| 27 | ه | <i>Ha</i>     | H |
| 28 | ء | <i>Hamzah</i> | ' |
| 29 | ي | <i>Ya</i>     | Y |

## 2. Vokal

| Tanda   | Nama           | Huruf latin | Nama |
|---|----------------|-------------|------|
|  | <i>Fathah</i>  | A           | A    |
|  | <i>Kasrah</i>  | I           | I    |
|  | <i>Dhommah</i> | U           | U    |

## ABSTRAK

Perjanjian jual beli properti merupakan kegiatan yang dilakukan dua pihak atau lebih untuk memenuhi kebutuhan, berupa tempat tinggal. Agen Properti berperan sebagai perantara terjadinya transaksi jual beli properti antara penjual dan konsumen. Di dalam transaksi jual beli, mungkin saja timbul permasalahan dan membutuhkan perlindungan hukum bagi kedua pihak bersangkutan. Sebagaimana permasalahan yang terjadi dalam proses jual beli properti melalui Best Pro, di mana pihak penjual batal membangun properti konsumen dan menolak mengganti kerugian. Namun, Best Pro memiliki peran untuk mendampingi, berusaha mendamaikan kedua pihak bersengketa.

Fokus permasalahan penelitian ini adalah untuk mengetahui peran Agen Properti Best Pro dalam perlindungan konsumen terhadap transaksi jual beli properti. Jenis penelitian ini adalah non doctrinal dengan pendekatan yuridis empiris. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder yang terdiri dari bahan-bahan hukum (primer, sekunder, tersier). Metode pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dan dokumentasi yang disajikan secara deskriptif-analitis.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Best Pro memiliki peran sebagai perantara jual beli properti atau sebagai pihak netral dalam jual beli properti. Penerapan perlindungan hukum terhadap konsumen melalui Best Pro pun sudah dilaksanakan dengan baik. Proses jual beli properti melalui Best Pro diawali pemasaran properti, survei properti, kesepakatan para pihak, pengecekan sertifikat, pembayaran oleh konsumen, dan pembuatan AJB serta balik nama sertifikat properti. Terdapat kebijakan-kebijakan dari Best Pro yang mendukung penegakkan perlindungan hukum terhadap konsumen, yaitu memberikan garansi selama 3 bulan kepada konsumen setelah serah terima kunci properti, memberikan kembali uang muka konsumen sebesar 2 kali lipat dan angsuran yang telah dibayar oleh konsumen, apabila Developer batal membangun properti konsumen.

**Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Konsumen, Properti**

## **ABSTRACT**

*A property sale and purchase agreement is an activity carried out by two or more parties to fulfill a need, in the form of a place to live. Property Agents act as intermediaries in property buying and selling transactions between sellers and consumers. In buying and selling transactions, problems may arise and require legal protection for both parties concerned. Such as the problems that occur in the process of buying and selling property through Best Pro, where the seller cancels building the consumer's property and refuses to compensate for losses. However, Best Pro has a role to accompany, trying to reconcile the two parties to the dispute.*

*The focus of this research problem is to determine the role of Best Pro Property Agents in consumer protection in property buying and selling transactions. This type of research is non-doctrinal with an empirical juridical approach. The data sources used are primary data and secondary data consisting of legal materials (primary, secondary, tertiary). Data collection methods were carried out through interviews and documentation presented in a descriptive-analytical manner.*

*The research results show that Best Pro has a role as an intermediary for property buying and selling or as a neutral party in property buying and selling. The implementation of legal protection for consumers through Best Pro has also been implemented well. The process of buying and selling property through Best Pro begins with property marketing, property survey, agreement between the parties, checking the certificate, payment by the consumer, and making the AJB and changing the name of the property certificate. There are policies from Best Pro that support the enforcement of legal protection for consumers, it providing a 3 month guarantee to consumers after handing over the property keys, giving back 2 times the consumer's down payment and the installments paid by the consumer, if the Developer cancels the construction consumer property.*

***Keywords: Legal Protection, Consumer, Property***

## KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya yang telah memberikan bekal Penulis kekuatan untuk menyusun skripsi dengan judul “Peran Agen Properti Best Pro dalam Perlindungan Konsumen terhadap Transaksi Jual Beli Properti” sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Dalam proses penulisan skripsi, Penulis mengalami berbagai kendala dan kesulitan. Namun dengan kesabaran, motivasi, kesehatan dan dukungan dari berbagai pihak, kendala tersebut lebih mudah untuk dilalui. Maka dari itu perkenankan Penulis untuk menyampaikan ucapan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu. Pihak-pihak yang terkait itu diantaranya sebagai berikut:

1. Ibu Nur Hidayati Setyani selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu dan memberikan banyak saran dan masukan kepada Penulis dalam proses penyusunan skripsi.
2. Kedua orang tua Penulis yang dengan tulis mendidik dan membesarkan Penulis dengan kasih sayang, serta memberikan motivasi dan curahan do’a yang selalu mengiringi perjuangan Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Dua kakak kandung Penulis yang sudah lulus kuliah lebih dulu dan segenap keluarga yang selalu memberikan dukungan dan do’a kepada Penulis.
4. Bapak Prof. Dr. Nizar, M.Ag. selaku rektor UIN Walisongo Semarang dan segenap jajarannya.
5. Bapak Dr. H. Mohamad Arja Imroni, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo.
6. Ibu Hj. Briliyan Erna Wati, SH., M.Hum. dan Ibu Dr. Novita Dewi Masyithoh, S.H., M.H selaku Ketua dan

Sekretaris program studi Ilmu Hukum UIN Walisongo Semarang.

7. Bapak Daud Rismana, M.H. selaku dosen wali penulis, atas dukungan dan arahan yang telah diberikan dalam membimbing penulis selama menjalani perkuliahan.
8. Segenap dosen dan civitas akademika UIN Walisongo Semarang khususnya Fakultas Syari'ah dan Hukum Jurusan Ilmu Hukum yang telah membuka wawasan penulis terhadap bidang keilmuan yang sedang penulis tekuni.
9. Seluruh Pegawai Agen Properti Best Pro yang telah bersedia memberikan data kepada penulis guna kelengkapan penulisan dalam skripsi ini.
10. Konsumen Agen Properti Best Pro yang telah bersedia meluangkan waktu untuk melaksanakan wawancara bersama penulis guna kelengkapan penulisan skripsi ini.
11. Sahabat Penulis, Tetiangrydy Mulia, Anggun Riska Indriyani, Anindya Sekar Wibawati, Ayyasya Putri, Adinda Agis, yang telah yang selalu memberikan do'a dan dukungan kepada penulis.
12. Kawan-kawan Ilmu Hukum 2019 yang tak bisa Penulis sebutkan satu persatu. Terima kasih telah kebersamai perjalanan menuntut ilmu di kampus hijau tercinta ini. Semoga Allah SWT memberikan kepada kita semua kemudahan dan kekuatan untuk menapaki jalan terjal menuju kesuksesan dunia dan akhirat.
13. Semua pihak yang tak sempat Penulis sebutkan yang telah membantu Penulis khususnya dalam Penulisan skripsi, terima kasih. Semoga semua kebaikan kalian berbalas dengan pahala dari Allah Yang Maha Kuasa.

Terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu secara langsung dan tidak langsung dalam penyusunan skripsi ini, Penulis menyadari dalam Penulisan skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan dan kesalahan. Segala sesuatu yang baik itu datangnya dari Allah dan segala keluputan ataupun kesalahan

adalah berasal dari Penulis. Semoga penelitian ini bermanfaat dan dapat memberikan kontribusi terhadap perkembangan ilmu pengetahuan.

Semarang, 7 Desember 2023

Penulis

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials and a surname.

Aisyah Luluk Nurjanah

## DAFTAR ISI

|   |             |
|---|-------------|
| <b>PERSERTUJUAN PEMBIMBING .....</b>          | <b>i</b>    |
| <b>MOTTO.....</b>                             | <b>ii</b>   |
| <b>HALAMAN PERSEMBAHAN.....</b>               | <b>iii</b>  |
| <b>DEKLARASI.....</b>                         | <b>iv</b>   |
| <b>PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN .....</b> | <b>v</b>    |
| <b>ABSTRAK.....</b>                           | <b>viii</b> |
| <b>KATA PENGANTAR .....</b>                   | <b>x</b>    |
| <b>DAFTAR ISI.....</b>                        | <b>xiii</b> |
| <b>BAB I.....</b>                             | <b>1</b>    |
| <b>PENDAHULUAN.....</b>                       | <b>1</b>    |
| A. Latar Belakang.....                        | 1           |
| B. Rumusan Masalah.....                       | 7           |
| C. Tujuan Penelitian .....                    | 7           |
| D. Manfaat Penelitian .....                   | 7           |
| E. Telaah Pustaka .....                       | 8           |
| F. Metodologi Penelitian.....                 | 12          |
| G. Sistematika Penelitian.....                | 18          |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>BAB II.....</b>   | <b>21</b> |
| <b>TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN<br/>HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM KEGIATAN<br/>PERJANJIAN JUAL BELI.....</b>                         | <b>21</b> |
| A. Perjanjian Jual Beli .....  | 21        |
| B. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli .....   | 34        |
| C. Proses Jual Beli Properti .....   | 43        |
| D. Perlindungan Konsumen.....  | 53        |
| E. Perjanjian Jual Beli dalam Perspektif Hukum Islam .....   | 59        |
| <b>BAB III.....</b>  | <b>63</b> |
| <b>PERAN AGEN PROPERTI BEST PRO DALAM<br/>PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP TRANSAKSI<br/>JUAL BELI PROPERTI .....</b>                        | <b>63</b> |
| A. Profil Agen Properti Best Pro Kota Semarang.....  | 63        |
| B. Peran Agen Properti Best Pro dalam Proses Jual Beli<br>Properti.....  | 65        |
| C. Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam<br>Transaksi Jual Beli Properti melalui Agen Properti Best<br>Pro Kota Semarang ..... | 81        |
| <b>BAB IV .....</b>  | <b>89</b> |
| <b>ANALISIS PERAN AGEN PROPERTI BEST PRO DALAM<br/>PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP TRANSAKSI<br/>JUAL BELI PROPERTI .....</b>               | <b>89</b> |

|   |            |
|---|------------|
| A. Analisis Peran Agen Properti Best Pro dalam Proses Jual Beli Properti .....  | 86         |
| B. Analisis Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Kegiatan Perjanjian Jual Peli Properti Best Pro Kota Semarang ..... | 105        |
| <b>BAB V</b> .....  | <b>120</b> |
| <b>PENUTUP</b> .....  | <b>120</b> |
| A. Simpulan .....   | 120        |
| B. Saran .....  | 121        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....   | <b>123</b> |
| <b>LAMPIRAN</b> .....   | <b>129</b> |
| <b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b> .....   | <b>133</b> |

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Perkembangan zaman beriringan erat dengan pertumbuhan penduduk, di mana hampir semua penduduk membutuhkan rumah sebagai kebutuhan hidup atau hanya sebagai peningkatan gaya hidup (*life style*). Berdasarkan data dari Badan Statistika Nasional, laju pertumbuhan penduduk merupakan angka rata-rata perkembangan penduduk per tahun dalam jangka waktu tertentu. Laju pertumbuhan penduduk di Indonesia tahun 2021 adalah 1,22%, dimana data tersebut didasarkan pada jumlah penduduk bulan September tahun 2020.<sup>1</sup> Adapun laju pertumbuhan penduduk di kota Semarang pada tahun 2020 adalah 0,59% dengan jumlah penduduk semua umur mencapai 1.656.564 jiwa.<sup>2</sup>

Mengacu data dari Badan Pusat Statistika, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa kebutuhan properti rumah sebagai kebutuhan pokok semakin meningkat untuk wilayah kota Semarang. Walaupun tidak semua jiwa memiliki tempat tinggal sendiri, tetapi beriringan dengan laju pertumbuhan penduduk di kota Semarang, permintaan terhadap properti pun mengalami peningkatan yang cukup pesat. Kebutuhan akan properti akibat pesatnya laju pertumbuhan penduduk merupakan perwujudan dari Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28 H, yaitu:

---

<sup>1</sup> <https://www.bps.go.id/indicator/12/1976/1/laju-pertumbuhan-penduduk.html> diakses pada 18 Mei 2023 pukul 15:52

<sup>2</sup> <https://semarangkota.bps.go.id/indicator/12/48/1/kepadatan-penduduk.html> diakses pada 18 Mei 2023 pukul 15:55

1. Tiap manusia memiliki hak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, memiliki tempat tinggal dan memiliki lingkungan hidup yang baik serta mendapatkan fasilitas kesehatan yang memadai.
2. Tiap manusia memiliki hak untuk mendapatkan kemudahan dan memperoleh pelayanan khusus dalam tujuan memperoleh keadilan.
3. Tiap manusia memiliki hak untuk memperoleh jaminan sosial untuk membantu pengembangan dirinya secara keseluruhan sebagai manusia.
4. Tiap manusia memiliki hak untuk memperoleh hak milik pribadi yang tidak dapat direbut oleh siapapun tanpa persetujuan.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Rumah diartikan sebagai bangunan tempat yang memiliki fungsi untuk tempat tinggal; yang memadai, sarana bimbingan sesama kerabat keluarga, serta sebagai harta bagi pemiliknya secara mutlak.<sup>3</sup> Maka setiap manusia tentu saja menganggap rumah sebagai kebutuhan pokok sebagai tempat tinggal pribadi dan keluarga, atau hanya simpanan aset semata. Untuk memenuhi permintaan akan kebutuhan penduduk berupa rumah, khususnya di kota Semarang, maka diperlukan badan atau pelaku usaha yang berperan untuk membantu dan memenuhi permintaan penduduk tersebut, yaitu dengan adanya agen properti.

Minat penduduk terhadap jenis rumah pun sangat beragam, beberapa orang menyukai rumah besar, tetapi ada pula yang menyukai rumah kecil. Model rumah yang diinginkan pun tidak selalu sama. Berdasarkan peristiwa tersebut, mengenai keinginan dan kebutuhan penduduk

---

<sup>3</sup> Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

yang beragam, maka tidak mudah bagi penduduk untuk mencari properti untuk mereka tinggal atau hanya sekedar investasi di masa depan. Sebelum melaksanakan perjanjian jual beli rumah secara sah di hadapan hukum, konsumen properti memerlukan beberapa kali survei terhadap rumah yang akan dibeli. Hal ini dilakukan untuk memastikan kondisi yang sebenarnya rumah yang akan mereka akui hak miliknya secara sah setelah perjanjian terjadi. Agen properti memberikan bantuan kepada penjual untuk menemani konsumen properti melakukan survei rumah dan membantu dalam hal tawar menawar harga properti.

Agen properti merupakan pelaku usaha yang menyediakan jasa untuk membantu masyarakat dalam kegiatan jual-beli properti yang dimiliki masyarakat. Tujuan dari adanya agen properti adalah sebagai perantara jual beli rumah, dimana nantinya masyarakat mendapatkan bantuan dalam hal jual-beli properti tanpa harus repot sendiri. Keberadaan agen properti memberikan dampak yang positif untuk masyarakat. Dampak positif dari adanya agen properti bagi masyarakat yang ingin menjual propertinya adalah memperoleh bantuan dalam mempromosikan properti milik mereka pribadi yang akan dijual, sehingga pemilik properti dapat dengan mudah menjual properti miliknya di waktu yang cukup singkat karena adanya bantuan dari agen properti sebagai perantara jual beli tersebut.

Adapun keuntungan agen properti bagi masyarakat konsumen properti adalah mereka mendapatkan cara yang mudah dalam mencari properti sesuai keinginan mereka. Selain itu, agen properti juga membantu konsumen dalam melakukan survei terhadap properti rumah sebelum terjadi perjanjian jual beli yang sah secara hukum. Hal tersebut tentu saja sangat membantu konsumen properti dalam memenuhi

kebutuhannya atau sekadar meningkatkan gaya hidup. Peran agen properti secara umum adalah sebagai perantara jual beli serta tawar menawar harga properti antara pihak penjual dengan pihak pembeli, tetapi tentu saja tetap melindungi hak kedua belah pihak tanpa membedakan satu sama lain.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kegiatan jual beli diartikan sebagai suatu perjanjian, dengan salah satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan kebendaan, dan pihak lainnya membayar harga yang telah disepakati bersama. Jual beli berarti satu pihak melaksanakan kegiatan menjual barangnya, dan pihak lain membeli barang dari pihak pertama. Maka kegiatan jual beli adalah dua perbuatan yang bersifat timbal balik. Suatu barang yang akan dijadikan objek kegiatan jual beli setidaknya dapat ditentukan bentuk dan jumlahnya ketika diserahkan kepada pihak pembeli, dengan demikian kegiatan jual beli tersebut sah menurut hukum jual beli.<sup>4</sup>

Dua pihak yang bersangkutan dalam perjanjian jual beli properti bersama dengan agen properti harus melakukan kesepakatan terlebih dahulu sebelum menyerahkan barang yang dijual. Namun seiring dengan berjalannya proses jual beli properti, terdapat permasalahan yang muncul antara dua pihak yang saling bersangkutan tersebut. Proses jual beli properti melalui Agen Properti Best Pro sebagai perantara, terdapat beberapa permasalahan yang timbul pada saat proses jual beli properti berlangsung. Sebagaimana yang telah terjadi di Agen Properti Best Pro pihak penjual batal membangun properti konsumen dan menolak untuk mengganti kerugian konsumen. Berdasarkan

---

<sup>4</sup> I Ketut Oka Setiawan. *Hukum Perikatan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018). hlm. 159.

permasalahan tersebut, tentu saja konsumen menjadi pihak yang dirugikan karena adanya ingkar janji dari pihak penjual properti.

Untuk itu, konsumen perlu mendapatkan perlindungan hukum agar mendapatkan ganti rugi atas kejadian tersebut sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Namun, apabila salah satu pihak tidak mau menepati kesepakatan, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut pihak lainnya. Sebagai upaya preventif terjadinya ingkar janji, terdapat peraturan yang tercantum di dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa: "*Penggantian biaya, kerugian dan bunga dikarenakan tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan*".<sup>5</sup>

Hukum sendiri memiliki peran dalam mengurus hak dan kepentingan tiap manusia, maka hukum memiliki kekuasaan untuk menentukan kepentingan manusia yang memerlukan peraturan dan dilindungi. Perlindungan hukum lahir karena adanya kesepakatan antara masyarakat untuk mengatur hubungan antara masyarakat, dan antara perseorangan dengan pemerintah yang mewakili kepentingan masyarakat.<sup>6</sup> Perlindungan hukum terhadap warga negara Indonesia diatur dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yaitu "Setiap orang

---

<sup>5</sup> Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>6</sup> Rico Sterio Wendur, Merry E. Kalalo, dan Deasy Soeikromo, "Perlindungan Hukum Terhadap Pelaku Usaha Mikro, Kecil Dan Menengah Di Bidang Ritel Di Kota Manado," *Lex Administratum* VIII, no. 2 (2020). hlm. 1.

berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”.

Adanya perlindungan hukum, maka hak asasi manusia yang telah dirugikan pihak lain pun terlindungi dengan baik. Perlindungan hukum kepada masyarakat merupakan upaya yang harus diberikan oleh pihak penegak hukum untuk memberikan rasa aman kepada masyarakat, yaitu aman secara fisik dan secara pikiran dari gangguan dan ancaman yang berasal dari macam-macam pihak.<sup>7</sup> Di dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen tercantum mengenai hak dan kewajiban pelaku usaha. Jika terdapat hak pelaku usaha yang tidak terpenuhi, maka pelaku usaha bisa menuntut hak tersebut kepada pihak konsumen yang bersangkutan.

Berdasarkan uraian permasalahan yang telah dipaparkan, maka perlindungan hukum kepada konsumen wajib untuk diterapkan guna mencegah terjadinya kerugian oleh salah satu pihak. Agen Properti Best Pro tentu berperan penting dalam upaya perdamaian antara pihak yang saling bersengketa tersebut. Untuk mengetahui dan membuktikan konsumen properti di Agen Properti Best Pro mendapatkan perlindungan hukum pada saat transaksi jual beli properti dengan benar, maka Penulis meneliti keseuaian antara hukum yang berlaku di Indonesia terhadap peristiwa yang terjadi langsung di lapangan. Penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai peran serta Agen Properti Best Pro dalam perlindungan konsumen apabila terjadi permasalahan dalam proses jual beli properti. Penulis menuliskannya ke dalam penelitian skripsi yang berjudul

---

<sup>7</sup> Satjipto Rahardjo. *Ilmu Hukum*. (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000). hlm. 54.

# **PERAN AGEN PROPERTI BEST PRO DALAM PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP TRANSAKSI JUAL BELI PROPRTI**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, pokok permasalahan yang dikemukakan Penulis di dalam skripsi ini adalah:

1. Bagaimana peran Agen Properti Best Pro dalam proses jual beli properti?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen dalam transaksi jual beli properti melalui Agen Properti Best Pro?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pokok permasalahan yang telah dipaparkan Penulis maka tujuan yang akan dicapai dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui peran Agen Properti Best Pro dalam proses jual beli properti.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap konsumen dalam pelaksanaan jual beli properti melalui Agen Properti Best Pro.

## **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang ingin didapat Penulis dari penelitian yang dilakukan oleh adalah:

- a. Secara Teoritis  
Diharapkan penelitian ini dapat menjadi tambahan ilmu pengetahuan serta dapat memperdalam keilmuan mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen dalam hal jual beli properti. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi sumber

pengetahuan terhadap penerapan peraturan perlindungan hukum terhadap konsumen yang berlaku di agen properti dengan peraturan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Penelitian ini juga diharapkan agar bisa menjadi rujukan untuk penelitian-penelitian yang akan datang.

b. Secara Praktis

Diharapkan agar penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan kepada para pihak yang bersangkutan, khususnya bagi Agen Properti Best Pro Kota Semarang dalam menerapkan perlindungan hukum terhadap konsumen agar sesuai dengan peraturan yang berlaku, yaitu tertera pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, sehingga tercipta pelaksanaan jual beli properti secara bijak dan adil. Sedangkan bagi konsumen, diharapkan dapat memberikan informasi mengenai perlindungan hukum yang harus mereka dapat sesuai dengan peraturan yang berlaku.

## E. Telaah Pustaka

Telaah Pustaka berfungsi agar Penulis mendapatkan gambaran mengenai keterkaitan antara pembahasan penelitian Penulis dengan pembahasan peneliti yang pernah ada sebelumnya. Berdasarkan fungsi tersebut, maka tidak akan terjadi plagiasi dan pengulangan antara penelitian yang baru dengan penelitian yang telah ada. Berdasarkan pengetahuan Penulis, belum pernah ada penelitian serupa, yaitu mengenai “*Peran Agen Properti Best Pro dalam Perlindungan Konsumen terhadap Transaksi Jual Beli Properti*”. Berikut ditemukan beberapa hasil penelitian yang berhubungan dengan penelitian Penulis:

1. Dalam skripsi Nona Faradiba pada tahun 2021 berjudul “Perlindungan Hukum terhadap Pelaku Usaha dalam Konsep Business to Business melalui Transaksi Elektronik”. Fokus penelitian Penulis adalah pada mekanisme bisnis dalam bisnis daring (*E-commerce*) dan perlindungan hukum terhadap pelaku usaha dalam bisnis daring. Dalam penelitian tersebut, Penulis menarik kesimpulan bahwa berbelanja secara daring merupakan alternatif terbaik bagi pelaku usaha menjual barang/jasanya dan memudahkan bagi konsumen dalam berbelanja. Perlindungan hukum transaksi secara daring ini tercantum dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, dimana dalam Pasal 17 ayat (3) dijabarkan mengenai kontrak elektronik pada transaksi elektronik, Pasal 18 ayat (3) penyelesaian sengketa terhadap transaksi elektronik.<sup>8</sup>
2. Dalam skripsi Bayu Sasta Handika pada tahun 2021 berjudul “Perlindungan Hukum bagi Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Rumah di Kabupaten Demak”. Fokus penelitian Penulis adalah perlindungan hukum bagi konsumen dalam perjanjian jual beli rumah di Kabupaten Demak dan upaya pemerintah dalam melaksanakan UUPK terhadap wanprestasi yang dilakukan pelaku usaha. Dalam penelitian tersebut, Penulis menarik kesimpulan bahwa perlindungan konsumen dari pembelian rumah diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Upaya yang dilakukan pemerintah untuk melaksanakan perlindungan hukum terhadap

---

<sup>8</sup> Nona Faradiba, “Perlindungan Hukum Terhadap Pelaku Usaha Dalam Konsep Business to Business Melalui Transaksi Elektronik,” *Skripsi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara* (2021).

konsumen tercantum dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Tatacara Pengajuan Keberatan terhadap Putusan BPSK, Peraturan OJK No. 1/PJOK/07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, dan lain sebagainya.<sup>9</sup>

3. Dalam skripsi Nurlaeni Faizal tahun 2019 berjudul “Perlindungan Konsumen dalam Transaksi Jual Beli *Online* di PT. Shopee Internasional Indonesia”. Fokus penelitian Penulis adalah praktik jual beli *online* di PT. Shopee Internasional Indonesia dan perlindungan hukum PT. Shopee Intenasional Indonesia terhadap jual beli jika terjadi wanprestasi oleh penjual. Dalam penelitian tersebut, Penulis menarik kesimpulan bahwa *shopee* menggunakan sistem transaksi yang jarang digunakan di *marketplace* di Indonesia, yaitu C2C (*Customer to Customer*) dan B2C (*Business to Consumer*) dengan strategi bisnis *Seller Empowerment*, *Expand Market Segments* dan *Official Shops*. Sedangkan perlindungan hukum terhadap konsumen yang dilakukan PT. Shopee adalah hanya sebatas pengawasan dan mengatur proses transaksi agar transaksi berjalan dengan baik. Selain itu, pihak *shopee* juga berperan sebagai fasilitator pencarian solusi dan pengambilan keputusan dari adanya wanprestasi atau perbuatan lain yang merugikan konsumen.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Bayu Sasta Handika, “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Di Kabupaten Demak,” *Skripsi Universitas Islam Sultan Agung Semarang* (2021).

<sup>10</sup> Nurlaeni Faizal, “Perlindungan Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli Online Di PT. Shopee Internasional Indonesia,” *Skripsi UIN Walisongo Semarang* (2019).

4. Jurnal yang ditulis Johannes E. Paendong berjudul “Perlindungan Hukum bagi Pelaku Usaha Kecil dalam Persaingan Usaha di Indonesia menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat”. Fokus Penulis mengkaji mengenai perlindungan hukum bagi pelaku usaha kecil dalam persaingan usaha di Indonesia serta mengenai tujuan pengaturan persaingan usaha di Indonesia menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat. Perlindungan hukum bagi pelaku usaha kecil akibat persaingan usaha diatur dalam Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1995 tentang Usaha Kecil, khususnya pada Pasal 6 ayat (1) dan (2). Sedangkan tujuan persaingan usaha berdasarkan UU No. 5 Tahun 1995 adalah untuk mengoptimalkan persaingan usaha yang sehat dan adil pada suatu pasar tertentu untuk mendorong terciptanya pertumbuhan ekonomi pasar yang wajar.<sup>11</sup>
5. Pada jurnal lain yang ditulis Rico Sterio Wendur, Merry E. Kalalo dan Deasy Soeikromo berjudul “Perlindungan Hukum terhadap Pelaku Usaha Mikro, Kecil dan Menengah di Bidang Ritel di Kota Manado”. Fokus Penulis dalam jurnal ini adalah mengenai perlindungan hukum terhadap pelaku UMKM di bidang Ritel di Kota Manado. Terdapat tiga cara perlindungan hukum yang membantu UMKM ritel, yaitu pemberlakuan hukum anti *dumping*, bentuk kebijakan pengamanan perdagangan (*safeguard*), dan bentuk peraturan

---

<sup>11</sup> Johannes E. Paendong, “Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Usaha Kecil Dalam Persaingan Usaha Di Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Larangan Praktek Monopoli Dan Persaingan Usaha Tidak Sehat,” *Lex Privatum V*, no. 4 (2017).

pelaksanaan bea masuk balasan. Selain itu, terdapat juga dua macam perlindungan hukum bagi rakyat, yaitu perlindungan preventif yang mencegah terjadinya sengketa, serta perlindungan hukum represif yang bersifat menyelesaikan masalah atau sengketa.<sup>12</sup>

## **F. Metodologi Penelitian**

Metode merupakan cara kerja untuk menemukan atau menjalankan suatu kegiatan untuk memperoleh hasil yang konkret. Penelitian hukum adalah aktivitas ilmiah dalam memahami permasalahan hukum yang pada akhirnya menyimpulkan dan memberikan jalan keluar dari permasalahan-permasalahan hukum. proses menemukan hukum secara sistematis untuk membuat perkembangan dalam ilmu hukum.<sup>13</sup> Berikut metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini:

### **1. Jenis Penelitian dan Pendekatan Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah non doktrinal, yaitu mencari jawaban yang benar dengan pembuktian kebenaran dari fakta-fakta yang terjadi di lapangan. Adapun pendekatan penelitian dalam penelitian ini adalah Yuridis Empiris. Pendekatan penelitian Yuridis Empiris adalah penelitian hukum yang membahas mengenai ketentuan hukum yang berlaku pada peristiwa nyata yang terjadi di masyarakat. Dimana penelitian ini dilakukan terhadap keadaan yang sebenarnya dengan maksud menemukan fakta-fakta untuk data penelitian, yang selanjutnya data tersebut dianalisis untuk mengidentifikasi masalah dan

---

<sup>12</sup> Wendur, Kalalo, dan Soeikromo, "Perlindungan Hukum Terhadap Pelaku Usaha Mikro, Kecil Dan Menengah Di Bidang Ritel Di Kota Manado."

<sup>13</sup> Djulaeka dan Devi Rahayu. *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum* (Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2020). hlm. 2.

akhirnya mendapatkan penyelesaian masalah,<sup>14</sup> ruang lingkup untuk data penelitian Penulis yaitu peran serta agen properti Best Pro dalam perlindungan konsumen terhadap proses jual beli properti. Pendekatan yuridis digunakan Penulis untuk menganalisis peraturan perundang-undangan terhadap perlindungan hukum terhadap konsumen dalam transaksi jual beli properti. Adapun pendekatan empiris digunakan Penulis untuk menganalisis fakta-fakta yang ada di lapangan terkait dengan topik penelitian Penulis.

## 2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Agen Properti Best Pro Kota Semarang. Alasan Penulis memilih lokasi ini karena Best Pro Kota Semarang merupakan salah satu agen properti yang aktif melakukan jual beli properti untuk membantu masyarakat memenuhi kebutuhan primer berupa tempat tinggal atau hanya sekadar meningkatkan gaya hidup. Penulis meneliti peraturan mengenai perlindungan konsumen terhadap konsumen dalam transaksi jual beli rumah guna mencegah adanya sengketa yang akan terjadi.

## 3. Sumber Data

Sumber data merupakan asal subjek data didapat oleh Penulis. Sehingga dengan adanya sumber data, Penulis dapat melakukan penelitian dengan data yang akurat. Penelitian yang dilakukan oleh Penulis adalah penelitian kasus, yaitu penelitian yang dilaksanakan secara detail terhadap sebuah organisasi, lembaga atau peristiwa tertentu.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Bambang Waluyo. *Penelitian Hukum dalam Praktek* (Jakarta: Sinar Grafika, 2002) hlm.15-16.

<sup>15</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2002). hlm. 120.

a. Data Primer

Data primer merupakan data penelitian yang didapat oleh Penulis di lapangan secara langsung mengacu pada objek yang diteliti. Sumber data primer dalam penelitian ini dikumpulkan secara langsung oleh Penulis dari lokasi penelitian yaitu di Kantor Agen Properti Best Pro Kota Semarang. Penulis mengumpulkan data dengan melaksanakan wawancara semi-terstruktur dengan marketing Agen Properti Best Pro dan melakukan wawancara semi-terstruktur dengan konsumen properti di Agen Properti Best Pro. Fokus dari wawancara tersebut adalah berupa pendapat narasumber mengenai topik penelitian Penulis, yaitu perlindungan hukum terhadap konsumen oleh Agen Properti Best Pro.

b. Data Sekunder

Data hukum sekunder adalah data yang diperoleh Penulis secara tidak langsung dari objek penelitian, tetapi diperoleh melalui sumber lain. Terdapat tiga jenis bahan hukum yang termasuk ke dalam data sekunder, diantaranya yaitu:

a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian. Bahan hukum primer yang digunakan Penulis dalam penelitian ini adalah Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan

Kawasan Pemukiman, Perda Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, dan peraturan lain yang berkaitan dengan penelitian ini.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang bersifat melengkapi dan menerangkan bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder ini bisa berasal dari buku-buku, artikel, dokumen, jurnal ilmiah, rancangan undang-undang dan lain sebagainya yang berkaitan dengan data pokok penelitian. Bahan hukum sekunder yang digunakan Penulis dalam penelitian ini adalah Buku Hukum Bisnis Properti di Indonesia karya Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta, Buku Ajar Hukum Perlindungan Konsumen karya Abdul Atsar dan Rani Apriani, Buku 97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti karya NM. Wahyu Kuncoro, serta buku-buku lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang berperan memberikan penjelasan dan petunjuk tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya kamus hukum dan ensiklopedia hukum. Bahan hukum tersier yang digunakan Penulis dalam penelitian ini adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Black's Law Dictionary.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

##### a. Wawancara

Wawancara merupakan kegiatan tanya jawab yang terjadi secara langsung antara dua pihak mengenai masalah tertentu, dimana Penulis memiliki peran sebagai pencari data yang mengajukan pertanyaan, dan pihak marketing Agen Properti Best Pro serta konsumen properti sebagai pemberi data dengan menjawab pertanyaan yang diajukan Penulis.<sup>16</sup> Wawancara ini dilakukan dengan teknik wawancara semi-terstruktur, dimana Penulis menyiapkan pertanyaan sebelum wawancara berlangsung, tetapi Penulis dapat secara fleksibel mengajukan pertanyaan lain yang berkaitan dengan penelitian kepada narasumber. Dalam penelitian ini Penulis melakukan wawancara langsung dengan dengan marketing Agen Properti Best Pro Kota Semarang. Selain itu, Penulis juga melakukan wawancara semi-terstruktur dengan konsumen Agen Properti Best Pro guna mendapatkan data yang akurat dari kedua pihak tersebut.

##### b. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan kegiatan yang dilakukan dengan mengumpulkan data dari dalam bentuk tertulis atau dokumen yang berkaitan dengan penelitian, yaitu berasal dari buku-buku, jurnal ilmiah, koran dan lain sebagainya. Teknik pengumpulan data dokumentasi oleh Penulis adalah brosur properti, dan contoh PPJB penjual dan konsumen properti

---

<sup>16</sup> Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif: Teori Dan Praktik* (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2013), hlm. 160.

yang mana mendukung janji-janji pelaku usaha kepada konsumen dalam kegiatan perjanjian jual beli properti.

#### 5. Analisis Data

Teknik analisis data merupakan upaya mengolah data menjadi informasi, sehingga karakteristik, sifat-sifat data tersebut mudah dipahami dan bermanfaat untuk menjawab masalah-masalah yang berkaitan dengan penelitian.<sup>17</sup> Dalam menganalisis data, Penulis menggunakan metode kualitatif yang dilakukan dengan menggambarkan secara deskriptif mengenai permasalahan yang diteliti. Analisis data kualitatif artinya menentukan sebagian atau keseluruhan data yang telah diperoleh secara sistematis. Analisis data yang dilakukan sejak proses pengumpulan data hingga penulisan laporan membantu Penulis dapat menjadikan laporan penelitian ini menjadi satu kesatuan yang padu, dan tidak hanya menghasilkan data deskriptif saja.<sup>18</sup> Bentuk deskriptif pada penelitian Penulis yaitu meliputi proses jual beli properti dan perlindungan hukum terhadap konsumen properti.

Adapun langkah-langkah analisis yang dilakukan oleh Penulis selama proses penelitian di lapangan adalah<sup>19</sup>:

- a. Reduksi data (*Data Reduction*), merupakan kegiatan menyortir data yang telah dikumpulkan Penulis selama penelitian berlangsung sehingga memudahkan Penulis untuk melakukan analisis selanjutnya. Data yang telah dikumpulkan akan

---

<sup>17</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Research* (Yogyakarta: 2000)

<sup>18</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 1986), hlm. 32.

<sup>19</sup> Huberman dan Miles, *Analisis Data Kualitatif* (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1992), hlm. 16.

- direduksi dengan merangkum dan mengelompokkannya sesuai dengan fokus penelitian.
- b. Penyajian data (*Data Display*), merupakan kegiatan Penulis dalam memperoleh gambaran berdasarkan data yang telah dikumpulkan, serta memperoleh gambaran mengenai hubungan data dengan fokus penelitian yang dilaksanakan. Di dalam penelitian kualitatif, penyajian data dapat berbentuk narasi singkat, uraian, hubungan antar kategori dan lain sebagainya.
  - c. Menarik kesimpulan (*Conclusion*), merupakan upaya Penulis dalam penelitian untuk merumuskan kesimpulan sementara maupun kesimpulan akhir. Kesimpulan sementara dapat disusun ketika proses penelitian yang dilakukan Penulis sedang berlangsung, tetapi kesimpulan akhir dapat disusun ketika seluruh data penelitian telah selesai dianalisis.

## **G. Sistematika Penelitian**

Terdapat lima bab sistematika pembahasan dalam skripsi ini, sebagaimana rinciannya adalah sebagai berikut:

BAB I

: Bab pertama ini berisi pendahuluan. Di dalam bab ini akan dijelaskan mengenai gambaran umum penelitian yang mencakup latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, telaah pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

- BAB II : Bab kedua ini berisikan tinjauan umum terhadap pokok bahasan skripsi, yaitu akan dijelaskan mengenai proses perjanjian jual beli properti, dan perlindungan hukum terhadap konsumen.
- BAB III : Bab ketiga mencakup gambaran umum mengenai praktik jual beli properti di Best Pro. Bab ini akan membahas mengenai sejarah singkat Best Pro, sistem jual beli properti yang diterapkan, dan perlindungan hukum yang didapatkan konsumen dalam transaksi jual beli properti.
- BAB IV : Bab keempat mencakup analisis mengenai analisis praktek jual beli properti dan analisis perlindungan hukum terhadap konsumen dalam transaksi jual beli properti melalui agen properti Best Pro. Di dalam bab ini akan dikupas satu per satu peraturan dari pihak pelaku usaha sesuai dengan aturan yang telah ada dan berlaku di Indonesia.
- BAB V : Bab kelima merupakan penutup. Di dalam bab ini akan berisi mengenai kesimpulan dari penelitian

terhadap pokok masalah yang telah berlangsung. Di dalam bab kelima ini juga berisi mengenai saran-saran dan penutup.

## **BAB II**

# **TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM KEGIATAN PERJANJIAN JUAL BELI**

### **A. Perjanjian Jual Beli Properti**

#### **1. Pengertian Perjanjian Jual Beli Properti**

Perjanjian jual beli properti memiliki tiga pokok bahasan utama, yaitu perjanjian, jual beli, dan properti. Perjanjian merupakan kegiatan yang tidak dapat dipisahkan dengan kehidupan modern. Perjanjian diatur di dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan bahwa suatu perjanjian adalah suatu kegiatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang lain atau lebih. Berdasarkan uraian tersebut, maka suatu perjanjian adalah<sup>20</sup>:

1. Suatu perbuatan.
2. Terjadi antara sekurang-kurangnya dua orang.
3. Suatu perbuatan yang menimbulkan sebuah perikatan antara para pihak yang telah melakukan perjanjian tersebut.

Sudikno menyatakan bahwa perjanjian adalah satu hubungan hukum yang terjadi karena adanya kesepakatan para pihak dan memiliki akibat hukum. Hubungan hukum tersebut terjadi antara satu subjek hukum dengan subjek hukum yang lain. Yang mana salah satu subjek hukum memiliki hak atas prestasi dan subjek hukum yang lain memiliki

---

<sup>20</sup> Subekti dan dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2008). hlm. 338.

kewajiban untuk melakukan prestasinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama.<sup>21</sup>

Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain untuk melaksanakan suatu perjanjian, atau dalam kata lain dua pihak yang saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal bersama-sama. Adapun menurut Purwahid Patrik, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, yang mana perbuatan hukum maksudnya adalah kegiatan-kegiatan yang dilakukan antara para pihak untuk berhubungan dengan hukum sebagai akibat dari yang perbuatan orang-orang yang saling berhubungan hukum tersebut.<sup>22</sup>

Perjanjian merupakan persetujuan antara dua orang atau lebih yang saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan yang berada dalam ruang lingkup harta kekayaan. Di dalam suatu perjanjian, terdapat kesepakatan atau konsensus antara para pihak untuk melakukan sesuatu mengenai harta kekayaan yang dapat dinilai dengan uang.<sup>23</sup> Sederhananya, perjanjian adalah perbuatan antara dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri untuk memberikan sesuatu yang mereka sepakati atau perjanjikan mengenai harta kekayaan yang dapat dinilai dengan uang.

Kegiatan perjanjian tidak jauh dari perbuatan jual beli, dimana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya untuk melakukan perjanjian atas barang

---

<sup>21</sup> Sudikno, *Ilmu Hukum* (Yogyakarta: Penerbit Liberty, 2008). hlm. 97.

<sup>22</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan* (Bandung: CV. Mandar Maju, 1994). hlm.47.

<sup>23</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: PT Citra Aditya, 2000). hlm.224-225.

dan/atau jasa tertentu. Menurut Subekti, jual beli adalah suatu perjanjian yang mana salah satu pihak mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>24</sup>

Di dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang terjadi karena adanya pengikatan diri antar pihak yang saling berhubungan, salah satu pihak memiliki kewajiban untuk menyerahkan hak kebendaannya dan pihak lain berkewajiban untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Objek dari perjanjian jual beli yaitu barang-barang tertentu yang berwujud dan jumlahnya tidak dilarang menurut hukum yang berlaku untuk diperjualbelikan.

Berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian jual beli dinyatakan telah sah mengikat apabila kedua pihak telah sepakat mengenai barang dan harga meskipun barang tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan. Namun, perjanjian jual beli juga dapat dibatalkan apabila pihak pelaku usaha menjual barang yang bukan miliknya atau barang yang akan dijual tersebut telah musnah pada saat proses jual beli berlangsung.

Pengertian perjanjian jual beli menurut Abdulkadir Muhammad adalah perjanjian yang terjadi karena pelaku usaha memindahkan atau telah setuju memindahkan hak atas barang miliknya kepada konsumen sebagai imblan sejumlah uang yang disebut harga. Dari pengertian tersebut, maka

---

<sup>24</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018). Hlm.158.

terdapat hal-hal pokok yang berkaitan dengan jual beli, yaitu penjual atau pelaku usaha, barang yang diperjualbelikan, dan jumlah harga yang harus dibayarkan.<sup>25</sup>

Dalam pelaksanaan perjanjian jual beli, terdapat dua unsur penting yang harus diketahui, yaitu barang/benda yang diperjualbelikan yang terdiri atas barang yang bertubuh dan barang tidak bertubuh, barang yang bergerak dan barang tidak bergerak, dan barang yang bergerak dapat dihabiskan, dan barang yang tidak dapat dihabiskan. Barang yang dapat dihabiskan adalah barang-barang yang habis karena dipakai. Unsur penting kedua adalah harga atau jumlah yang harus dibayarkan dalam bentuk uang sesuai dengan kesepakatan.<sup>26</sup>:

Perjanjian jual beli bisa dilaksanakan karena adanya objek tertentu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, yang mana pembahasan ini dikhususkan dengan objek berupa properti atau rumah. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun tentang Perumahan dan Pemukiman, dijelaskan bahwa properti atau rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana untuk pembinaan keluarga. Properti atau Rumah bukan hanya sekadar bangunan, tetapi juga sebagai tempat tinggal yang memenuhi syarat-syarat kehidupan yang layak, hal ini dapat dilihat dari berbagai segi kehidupan masyarakat<sup>27</sup>.

---

<sup>25</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 2010). hlm.243.

<sup>26</sup> Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 1986). hlm.182.

<sup>27</sup> Frick Heinz dan Muliani. *Arsitektur Ekologis* (Yogyakarta: Penerbit Kanisius, 2006). hlm. 52.

Pada Pasal 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman disebutkan mengenai kewajiban dan hak sebagai warga negara dalam hal perumahan. Dimana pada ayat (1) disebutkan bahwa: “*Setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur*”. Serta dalam ayat (2) disebutkan bahwa: “*Setiap warga negara mempunyai kewajiban dan tanggung jawab untuk berperan serta dalam pembangunan perumahan dan pemukiman*”<sup>28</sup>.

Properti memiliki pengertian sebagai harta berupa tanah dan bangunan, serta sarana dan prasarana yang menjadi bagian tidak terpisahkan dari tanah dan bangunan yang berkaitan.<sup>29</sup> Secara umum, properti adalah salah satu kebutuhan dasar manusia, yaitu termasuk kebutuhan primer berupa papan sebagai tempat tinggal. Setiap warga negara yang memiliki properti mendapatkan perlindungan oleh hukum di Indonesia, dimana warga negara memiliki hak atas kepemilikan properti dalam hak manusia untuk memenuhi kebutuhan yang bersifat dasar.<sup>30</sup>

Perlindungan hak kepemilikan atas properti kepada warga negara Indonesia terdapat di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 Pasal 28E ayat (1) yang menjelaskan bahwa setiap orang memiliki kebebasan untuk memeluk

---

<sup>28</sup> Pasal 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang *Perumahan dan Pemukiman*

<sup>29</sup> <http://kbbi.web.id/properti/>, diakses tanggal 10 September 2023 pukul 16:35

<sup>30</sup> Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta. *Hukum Bisnis Properti di Indonesia* (Jakarta: PT. Grasindo, 2017). hlm. 2.

agama dan beribadah menurut agamanya, memilih pendidikan dan pengajaran, memilih pekerjaan, memilih kewarganegaraan, memilih tempat tinggal di wilayah negara dan meninggalkannya, serta berhak kembali. Kemudian pada Pasal 28H ayat (1) disebutkan bahwa setiap warga negara memiliki hak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, memiliki tempat tinggal serta mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta memperoleh pelayanan kesehatan.<sup>31</sup>

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan diatas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli properti secara umum adalah kegiatan yang terjadi antara dua pihak atau lebih dalam rangka penjual memindahkan hak miliknya berupa properti atau rumah kepada pembeli. Dimana fungsi properti atau rumah sebagai bangunan tempat tinggal untuk pembinaan keluarga pun berpindah secara sah kepada pihak pembeli yang sudah mencapai kesepakatan bersama. Pemindahan kekuasaan atas rumah tersebut sah ketika pembeli telah membayarkan harga atas rumah tersebut atau terdapat perjanjian lainnya.

## **2. Asas-Asas Perjanjian**

Setiap ketentuan hukum memiliki aturan sendiri yang berlaku sebagai asas dalam hukum tersebut. Begitu pula dengan hukum perjanjian, berikut merupakan asas-asas dalam perjanjian:

### **a) Asas Konsensualisme**

Asas konsensualisme atau asas sepakat merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian itu hadir atau lahir saat terjadinya

---

<sup>31</sup> Ibid., hlm. 3.

kesepakatan atau adanya kata sepakat antar pihak. Perjanjian itu sudah sah apabila telah terjadi kesepakatan mengenai hal-hal yang bersifat pokok, dan tidaklah diperlukan suatu formalitas. Disebutkan pada asas ini bahwa suatu perjanjian itu terbentuk karena adanya perjumpaan kehendak (*consensus*) dari pihak-pihak yang berkaitan<sup>32</sup>.

Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disebutkan bahwa salah satu syarat sah suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan, tetapi tidak disebutkan harus adanya formalitas tertentu selain kesepakatan yang telah tercapai. Berdasarkan pasal tersebut, artinya suatu perjanjian itu timbul atau dianggap sudah ada sejak tercapainya kesepakatan atau konsensus.<sup>33</sup>

b) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak (*Freedom of Contract*) diatur pada Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Maksudnya adalah para pihak memiliki kebebasan untuk membuat dan mengatur sendiri perjanjian tersebut, tetapi dengan memerhatikan ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan* (Bandung: Alumni, 1982). hlm. 85.

<sup>33</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT. Intermasa, 2001). hlm. 15.

<sup>34</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya* (Bandung: Alumni, 1999). hlm. 36

c) Asas Kekuatan Mengikat (*Pacta Sunt Servanda*)

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, maka berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan adanya pasal tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa ketentuan dalam perjanjian yang telah disepakati bersama oleh para pihak berkaitan memiliki kekuatan mengikat yang sama bagi para pihak dan harus ditaati bersama.

d) Asas Itikad Baik

Pada Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. J. Satrio menafsirkan asas itikad baik adalah perjanjian harus dilaksanakan sesuai dengan kepantasan dan kepatutan, hal ini karena itikad baik adalah pengertian yang abstrak dan sulit dirumuskan oleh orang walaupun sudah mengerti apa yang dimaksud dengan itikad baik.<sup>35</sup>

### 3. Akibat Suatu Perjanjian

Akibat dari terjadinya suatu perjanjian yang dibuat secara sah oleh kedua belah pihak terdapat pada Pasal 1338 KUH Perdata, yaitu<sup>36</sup>:

a) Perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang bersangkutan, maksudnya

---

<sup>35</sup> Niru Anita Sinaga. "Peranan Asas Itikad Baik Dalam Mewujudkan Keadilan Para Pihak Dalam Perjanjian," *Jurnal M-Progress*, 8, no.1 (2021). hlm. 62.

<sup>36</sup> R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)* (Bandung: Alumni, 1999).hlm.20-23.

adalah para pihak tersebut harus taat pada perjanjian yang telah dibuat, dan hal tersebut sama dengan para pihak taat dengan undang-undang. Apabila ada salah pihak yang melanggar perjanjian tersebut, maka dianggap sama dengan melanggar undang-undang. Dimana pihak tersebut harus menanggung konsekuensi hukum yaitu sanksi hukum. Jadi barang siapa melanggar perjanjian, maka akan mendapatkan hukum seperti yang telah ditetapkan oleh undang-undang.

- b) Perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak, karena perjanjian yang telah dibuat bersama bersifat mengikat para pihak bersangkutan. Apabila ingin menarik kembali atau membatalkan perjanjian yang telah dibuat bersama, maka harus dengan persetujuan bersama. Walaupun demikian, jika terdapat alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang, maka perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak.
- c) Perjanjian dilaksanakan dengan adanya itikad baik oleh para pihak, artinya perjanjian harus dilakukan tanpa bertentangan dengan norma-norma kepatutan dan kesusilaan, sehingga tercipta perjanjian yang adil.

#### **4. Resiko Perjanjian Jual Beli**

Dalam melaksanakan kegiatan perjanjian jual beli, maka tidak dapat lepas tangan dengan resiko-resiko yang mungkin terjadi. Resiko adalah kewajiban untuk menanggung kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian atau peristiwa di luar

kesalahan salah satu pihak.<sup>37</sup> Sebagai contoh: barang sebagai objek jual beli hilang atau hancur di perjalanan karena truk ekspedisi yang mengangkutnya mengalami kecelakaan di jalan tol. Dengan adanya peristiwa yang tidak diduga tersebut, menurut hukum pihak yang menderita karena barang yang menjadi objek perjanjian tersebut hilang atau hancur karena ditimpa kejadian yang tidak disengaja, pihak yang menderita itu diwajibkan memikul kerugian tanpa adanya keharusan bagi pihak lawannya untuk mengganti kerugian, atau bisa dikatakan menjadi pihak yang memikul resiko atas barang tersebut.

Pokok persoalan mengenai resiko adalah pada adanya kejadian di luar kesalahan salah satu pihak, atau di dalam istilah hukum perjanjian dinamakan dengan keadaan memaksa (*overmacht, force majeure*). Maka, resiko sendiri adalah persoalan mengenai keadaan memaksa yang terjadi karena suatu kejadian yang tidak terduga atau tidak disengaja. Resiko dalam perjanjian jual beli tersebut, diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu<sup>38</sup>:

- a) Menurut Pasal 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan mengenai barang tertentu, dimana sejak saat pembelian barang tersebut menjadi tanggungan pembeli, walaupun penyerahannya belum dilakukan dan penjual berhak menuntut atas harga barang tersebut.
- b) Menurut Pasal 1461 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan mengenai barang

---

<sup>37</sup> Chruman Pasaribu dan Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004). hlm. 41.

<sup>38</sup> Pasal 1460-1462 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

yang dijual menurut berat, jumlah atau ukuran, yang mana barang tersebut tetap menjadi tanggungan penjual sampai ditimbang, dihitung atau diukur.

- c) Menurut Pasal 1462 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan mengenai barang yang dijual menurut tumpukan, dimana barang tersebut menjadi tanggungan pembeli walaupun belum ditimbang, dihitung atau diukur.

Berdasarkan Pasal 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dijelaskan bahwa apabila barang yang dijual itu berupa barang yang sudah ditentukan, maka barang itu sejak saat pembelian menjadi tanggungan pembeli walaupun penyerahannya belum dilakukan dan pihak penjual berhak menuntut atas harganya. Pengertian barang tertentu adalah barang yang pada waktu perjanjian dibuat sudah ada dan ditunjuk oleh pembeli, atau dalam istilah perdagangan dikenal dengan nama "*ready stock*"<sup>39</sup>.

Sebagai contoh dari resiko perjanjian jual beli berdasarkan Pasal 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah pihak pembeli telah sepakat dengan pihak penjual dalam kegiatan perjanjian jual beli atas sebuah rumah yang luas tanahnya lebih kurang 120m<sup>2</sup> dan luas bangunannya 80m<sup>2</sup>, rumah tersebut akan dijual dengan kesepakatan harga Rp800.000.000,- dan pembeli akan membayar rumah tersebut setelah akta jual beli telah diserahkan kepada pembeli.

Berdasarkan contoh tersebut, dan rumah tersebut musnah karena adanya bencana alam gempa

---

<sup>39</sup> Suharnoko, Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus (Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2014). hlm. 71.

bumi, maka menurut pasal 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata resiko musnahnya rumah tersebut ditanggung oleh pihak pembeli. Sehingga, walaupun rumah tersebut tidak mungkin didapatkan oleh pembeli, tetapi penjual tetap berhak menuntut pembayaran harga atas barang tersebut kepada pembeli. Atau singkatnya, pihak pembeli tetap wajib membayar atas barang yang dijual tersebut.

Pasal 1460 Kitab Undang-Undang Perdata yang menetapkan resiko perjanjian jual beli mengenai barang tertentu tidaklah mencerminkan keadilan. Di samping barang yang dijual tidak pernah diterima oleh pembeli karena rusak atau hilang tetapi juga belum diserahkannya barang tersebut kepada pembeli, maka pembeli bukanlah pemilik karena hak milik atas barang tersebut baru beralih setelah diadakan penyerahan nyata dan yuridis kepada pembeli. Namun, anehnya ketentuan Pasal 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membebankan resiko kepada seseorang yang bukan pemilik.

M. Yahya Harahap mengatakan bahwa Pasal 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah peraturan yang paling sial bagi para pembeli barang tertentu. Subekti pun mengatakan hal yang sama bahwa peraturan tersebut bersifat tidak adil, yang dapat terjadi karena Pasal 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikutip begitu saja dari Code Civil Perancis, tanpa disadari bahwa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menganut suatu sistem yang berlainan dengan Code Civil dalam hal pemindahan hak milik.<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> Shahibul Arifin dan Nailatul Ufa. "Analisis Hukum Peralihan Risiko Dalam Transaksi Jual Beli Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata," *Jurnal Pemikiran dan Ilmu Keislaman*, (2021), hlm. 156.

Dalam sistem Code Civil Perancis, sejak ditutupnya perjanjian jual beli, hak milik atas barang tersebut telah beralih kepada pihak pembeli meskipun barang belum diserahkan. Jadi, berdasarkan sistem ini, benar jika pembeli yang menanggung resiko karena pembeli merupakan pemilik atas barang tersebut. Namun, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menganut sistem yang berbeda dari sistem Code Civil Perancis, dimana perjanjian jual beli bersifat *obligatoir* dalam arti baru meletakkan hak dan kewajiban kepada para pihak, sedang hak milik baru beralih setelah dilakukan penyerahan, maka tidak adil apabila resiko atas barang itu dibebankan kepada pembeli meskipun barang tersebut masih dalam kekuasaan penjual.<sup>41</sup>

M.Yahya Harahap menyatakan bahwa lebih memenuhi logika apabila dalam perjanjian timbal balik seperti pada perjanjian jual beli jika salah satu prestasi gugur, dengan sendirinya prestasi yang lainpun harus hilang. Dengan begitu, maka lebih masuk akal jika barang yang dijual musnah sebelum diserahkan pada pembeli, gugur kewajiban pembeli untuk membayar harga barang tersebut. Hal ini lebih rasional untuk menentukan resiko dalam jual beli atas barang tertentu, tetap berada pada pihak penjual selama barang belum diserahkan pada pembeli<sup>42</sup>.

---

<sup>41</sup> Fitriani Amas Gulu. "Aspek Hukum Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Berdasarkan KUHPerata," Disertasi Universitas Tadulako, (2017), hlm. 13.

<sup>42</sup> Ibid., hlm. 14.

## **B. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli**

### **1. Hak Kewajiban Penjual dan Pembeli menurut KUH Perdata**

Kewajiban-kewajiban penjual dalam perjanjian jual beli diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1473-1512. Di dalam Pasal 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terdapat dua kewajiban utama penjual saat terjadinya perjanjian jual beli, yaitu<sup>43</sup>:

#### a) Penjual menyerahkan barangnya

Penyerahan adalah pemindahan kekuasaan barang dari pihak penjual ke pembeli, dengan biaya penyerahan ditanggung oleh penjual dan biaya pengambilan ditanggung oleh pembeli, kecuali terdapat perjanjian yang berbeda. Apabila pihak pembeli belum melakukan pembayaran dan penjual tidak mengizinkan adanya penundaan pembayaran, maka penjual tidak wajib menyerahkan barang yang bersangkutan. Kewajiban penjual menyerahkan suatu barang mencakup segala sesuatu yang menjadi pelengkapinya, beserta surat bukti milik jika ada. Terdapat tiga macam penyerahan hak milik untuk masing-masing barang, yaitu<sup>44</sup>:

- 1) Barang bergerak, penyerahan barang bergerak cukup dilakukan dengan penyerahan kekuasaan atas barang tersebut. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum

---

<sup>43</sup> Pasal 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>44</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995). hlm. 9.

Perdata bahwa: "*Penyerahan kebendaan bergerak, kecuali yang bertubuh, dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci dari bangunan di mana kebendaan tersebut berada*".<sup>45</sup>

- 2) Barang tak bergerak, penyerahannya dilakukan dengan menyebutkan luas atau isinya dan harganya ditentukan menurut ukurannya, maka penjual wajib menyerahkan jumlah yang dinyatakan dalam persetujuan, apabila penjual tidak mampu melakukannya atau pembeli tidak menuntutnya maka penjual harus bersedia menerima pengurangan harga menurut perimbangan. Sebaliknya, apabila barang tak bergerak itu ternyata lebih luas daripada yang dinyatakan dalam persetujuan, maka pembeli boleh memilih untuk menambah harganya menurut perbandingan atau untuk membatalkan pembelian itu jika kelebihanannya itu mencapai seperdua puluh dari luas yang dinyatakan dalam persetujuan.<sup>46</sup>
- 3) Barang tertentu, barang tersebut dapat mengenai suatu barang yang semula telah disebutkan ukurannya atau yang keterangan tentang ukurannya akan menyusul, maka penyebutan ukuran itu tidak dapat menjadi alasan bagi penjual

---

<sup>45</sup> Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>46</sup> Christian Papendang, "Penyerahan Hak Milik Pada Transaksi Jual Beli Kendaraan Bermotor Dalam Praktik." *Lex Privatum*. No. 1 (2013).

untuk menambah harga untuk apa yang melebihi ukuran itu, tidak pula menjadi alasan bagi pembeli untuk mengurangi harga untuk apa yang kurang dari ukuran tersebut. Kecuali apabila selisih antara ukuran yang sebenarnya dan ukuran yang dinyatakan dalam persetujuan ada seperdua puluh, dihitung menurut harga seluruh barang yang dijual, atau apabila terdapat perjanjian yang sebaliknya.<sup>47</sup>

b) Penjual menanggung atas objek jual beli

Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu untuk penguasaan barang yang dijual secara aman dan tanpa masalah, serta untuk menjamin tidak adanya cacat tersembunyi pada barang yang dijual sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian. Walaupun pada waktu penjualan tidak terdapat janji tentang penanggungan, penjual tetap wajib menanggung pembeli terhadap tuntutan hak melalui hukum untuk menyerahkan seluruh atau sebagian barang yang dijual, atau penjual wajib menanggung pembeli terhadap beban yang menurut keterangan pihak ketiga dimilikinya atas barang tersebut tetapi tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan.<sup>48</sup>

---

<sup>47</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 199)5. hlm. 10.

<sup>48</sup> Mohamad Kharis Umardani. "Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam (Al Qur'an-Hadist) Secara Tidak Tunai," *Journal of Islamic Law Studies*, (2021), hlm. 31.

Selain kewajiban-kewajiban penjual dalam perjanjian jual beli, pembeli juga memiliki kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhinya. Kewajiban-kewajiban pembeli ini terdapat di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1513-1518. Pada Pasal 1513 disebutkan bahwa kewajiban utama seorang pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu tertentu dan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan. Namun, apabila di dalam persetujuan tidak ditetapkan hal-hal tersebut, pembeli harus membayar di tempat dan saat penyerahan barang.<sup>49</sup>

Pembeli juga memiliki kewajiban untuk membayar bunga dari harga pembelian apabila barang yang dijual dan diserahkan memberi hasil atau pendapatan lain. Apabila pada saat pembeli menguasai barang tersebut dan mendapatkan gangguan oleh suatu tuntutan hukum untuk memperoleh kembali barang tersebut, atau apabila pembeli memiliki alasan untuk khawatir akan diganggu dalam penguasaan barangnya, maka pembeli dapat menanggihkan pembayaran harga pembelian sampai penjual menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika penjual memilih memberikan jaminan.

Berdasarkan Pasal 1517 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan apabila pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan jual beli sebagaimana ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Walaupun demikian, dijelaskan di dalam Pasal 1518 bahwa penjualan barang-barang dagangan dan perabot

---

<sup>49</sup> Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

rumah, atau pembatalan pembelian untuk kepentingan penjual terjadi demi hukum dan tanpa peringatan setelah lewatnya waktu yang ditentukan untuk mengambil barang yang dijual.<sup>50</sup>

Sebagaimana Pasal 1519 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, penjual memiliki hak untuk membeli kembali barang yang telah dijual, yang mana dapat dilakukan karena adanya suatu perjanjian untuk memberi hak kepada penjual mengambil kembali barang yang dijualnya dengan mengembalikan uang harga pembelian asal dan memberikan penggantian. Hak penjual untuk membeli kembali barang yang dijualnya tidak boleh diperjanjikan untuk waktu yang lebih lama dari lima tahun. Apabila hak tersebut diperjanjikan untuk waktu yang lebih lama, maka waktu itu diperpendek sampai menjadi lima tahun.<sup>51</sup>

## **2. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli menurut UUPK**

Berdasarkan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pengertian penjual atau pelaku usaha adalah setiap orang atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum atau tidak berbentuk badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Indonesia, baik sendiri atau bersama-sama melakukan perjanjian penyelenggaraan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

Dalam melaksanakan perjanjian jual beli dengan konsumen, pelaku usaha berhak untuk

---

<sup>50</sup> Pasal 1517 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>51</sup> Pasal 1519 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

mendapatkan hak-haknya, yang mana terdapat dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu<sup>52</sup>:

- a) Pelaku usaha berhak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- b) Pelaku usaha berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang tidak beritikad baik.
- c) Pelaku usaha berhak untuk melakukan pembelaan diri yang sepatutnya dalam penyelesaian hukum pada sengketa konsumen yang terjadi.
- d) Pelaku usaha berhak mendapatkan rehabilitasi nama baik apabila kerugian yang dialami konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan pelaku usaha.
- e) Pelaku usaha berhak mendapatkan hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Selain mendapatkan pemenuhan hak-hak secara benar, pelaku usaha juga harus melaksanakan kewajiban-kewajibannya, sebagaimana tercantum di dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu<sup>53</sup>:

- a) Pelaku usaha memiliki kewajiban untuk beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.

---

<sup>52</sup> Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 *tentang Perlindungan Konsumen*

<sup>53</sup> Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 *tentang Perlindungan Konsumen*

- b) Pelaku usaha memiliki kewajiban untuk memberikan informasi secara benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta wajib untuk memberikan penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.
- c) Pelaku usaha memiliki kewajiban untuk memperlakukan atau melayani konsumen secara benar, jujur dan tidak diskriminatif.
- d) Pelaku usaha memiliki kewajiban untuk menjamin kualitas barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar kualitas barang dan/atau jasa yang berlaku.
- e) Pelaku usaha memiliki kewajiban untuk memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau diperdagangkan.
- f) Pelaku usaha memiliki kewajiban untuk memberikan kompensasi, ganti rugi atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- g) Pelaku usaha memiliki kewajiban untuk memberikan kompensasi dan ganti rugi atau penggantian jika barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan oleh konsumen tidak sesuai dengan perjanjian.

Selain penjual atau pelaku usaha, pembeli atau konsumen juga memiliki hak-hak yang harus dipenuhi dan kewajiban-kewajiban yang harus ditunaikan. Pembeli atau konsumen adalah orang yang membeli barang atau menggunakan jasa.

Setiap konsumen memiliki hak-hak yang harus terpenuhi dalam melakukan perjanjian jual beli barang dan/atau jasa. Berikut adalah hak-hak konsumen berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen<sup>54</sup>:

- a) Konsumen berhak untuk mendapatkan rasa nyaman, aman dalam memakai barang dan/atau jasa.
- b) Konsumen berhak untuk memilih serta memperoleh barang dan/atau jasa sesuai dengan nilai tukar, kondisi barang serta sesuai dengan jaminan yang telah dijanjikan.
- c) Konsumen berhak mendapatkan informasi secara benar dan jelas atas kondisi dan jaminan atas barang dan/atau jasa.
- d) Konsumen berhak untuk menyuarakan pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan.
- e) Konsumen berhak untuk mendapatkan pembelan, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen yang sesuai hukum.
- f) Konsumen berhak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan.
- g) Konsumen berhak untuk menndapat perlakuan secara jujur, benar dan adil.
- h) Konsumen berhak untuk mendapatkan ganti rugi apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian.

---

<sup>54</sup> Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 *tentang Perlindungan Konsumen*

- i) Konsumen berhak mendapatkan hak-hak yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan lainnya.

Adapun hak konsumen yang harus dilindungi karena adanya persaingan curang. Hal ini dilakukan karena kerap kali kegiatan bisnis yang dilakukan pengusaha dilakukan dengan tidak jujur, atau dalam hukum dikenal dengan terminologi persaingan curang (*unfair competition*).<sup>55</sup>

Hak-hak konsumen tersebut perlu diketahui oleh masyarakat sebagai konsumen, hal tersebut dilaksanakan adalah agar perlindungan terhadap konsumen terjamin oleh adanya kepastian hukum. Dimana kepastian hukum itu mencakup segala upaya untuk memberdayakan konsumen dalam memperoleh dan menentukan pilihannya atas barang dan/atau jasa, dan mempertahankan hak-haknya jika dirugikan oleh pelaku usaha sebagai penyedia kebutuhan konsumen tersebut.<sup>56</sup>

Konsumen benar-benar dilindungi apabila hak-hak diatas sudah dipenuhi, baik oleh pemerintah maupun oleh pelaku usaha yang bersangkutan. Pemenuhan hak-hak konsumen tersebut dapat melindungi konsumen kerugian dari berbagai aspek.<sup>57</sup>

Selain mendapatkan pemenuhan hak-hak secara benar, konsumen juga harus melaksanakan kewajiban-kewajibannya sebagaimana tercantum di dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu:

---

<sup>55</sup> Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008). hlm. 32.

<sup>56</sup> Ibid., hlm.34.

<sup>57</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005). hlm. 47.

- a) Konsumen wajib untuk membaca dan mengikuti petunjuk dari informasi dan prosedur pemakaian barang dan/atau jasa demi keamanan dan keselamatan.
- b) Konsumen wajib memiliki itikad yang baik dalam melakukan pembelian barang dan/atau jasa.
- c) Konsumen wajib membayar barang dan/atau jasa sesuai dengan nilai tukar yang telah disepakati.
- d) Konsumen wajib mengikuti upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.

## **C. Proses Jual Beli Properti**

### **1. Proses Jual Beli Properti**

Perjanjian jual beli properti atau rumah dapat dilaksanakan secara langsung atau tanpa perantara. Namun, pelaksanaan jual beli rumah juga dapat dilaksanakan dengan bantuan agen properti. Yang mana proses jual beli properti atau rumah melalui agen properti dapat dilakukan dengan melalui tiga tahap utama, yaitu tahap pra-transaksi, tahap transaksi dan tahap purna/ pascatransaksi. Berikut merupakan penjelasan lebih lanjut mengenai tiga tahap utama pelaksanaan perjanjian jual beli properti<sup>58</sup>:

#### **1. Tahap Pra Transaksi**

Tahap pra transaksi merupakan tahap awal developer dalam melakukan kegiatan produksi. Tahap ini meliputi perizinan dan produksi, kegiatan penawaran, promosi dan periklanan yang bisa melalui brosur, iklan dan pameran.

---

<sup>58</sup> Ashar Sinilele, "Perlindungan Konsumen Atas Jual Beli Rumah di Kota Makassar," *El-Iqthisady: Jurnal Ekonomi Syariah*, (2019). hlm. 83-90.

Namun, sebelum developer melakukan produksi, developer memerlukan persiapan pendahuluan, yaitu berupa melengkapi perizinan pembangunan yang menjadi persyaratan administratif yang dibebankan kepada developer oleh Pemerintah Daerah atau Kota dan Kantor Pertanahan.<sup>59</sup>

## 2. Tahap Transaksi

Tahap transaksi dalam perjanjian jual beli properti atau rumah dapat dilaksanakan secara tunai maupun kredit dengan melibatkan berbagai pihak bersangkutan. Tahap transaksi ini dilakukan dengan mengikuti berbagai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku di daerah dimana properti atau rumah itu berada. Peraturan-peraturan yang dapat mengikat kegiatan jual beli properti tersebut adalah Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Undang-Undang Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta berbagai ketentuan tentang perpajakan. Proses perjanjian transaksi jual beli properti atau rumah lebih lebih rinci dibahas sebagaimana berikut:

### a) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau Perjanjian Pemesanan Rumah (PPR). Sebagaimana tercantum di dalam Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, yang menegaskan bahwa PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan

---

<sup>59</sup> Wahyu Kuncoro. *Risiko Transaksi Jual Beli Properti*. (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2015), hlm. 41.

setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris. Maka, dengan adanya Pengikatan Jual Beli Rumah, wajib mengikuti pedoman peraturan yang telah ada<sup>60</sup>.

Bagi konsumen, hal yang tidak boleh dilewatkan adalah untuk menandatangani perjanjian jual beli, karena apabila tidak ada perjanjian tersebut kedudukan konsumen lemah karena tidak ada ikatan hukum (alat bukti) secara tertulis atas objek perjanjian jual beli berupa properti atau rumah. Penandatanganan perjanjian tersebut diperlukan sebagai bentuk adanya hubungan hukum perjanjian antara konsumen dengan pihak penjual terhadap objek perjanjian.

b) Mekanisme pembayaran

Mekanisme pembayaran merupakan kegiatan konsumen yang diwajibkan membayar harga atas barang berupa properti atau rumah yang menjadi objek perjanjian jual beli. Mekanisme pembayaran meliputi pembayaran tanda jadi (*booking fee*), uang muka (*down payment*), dan pelunasan harga, yang dapat dilakukan konsumen dengan cara yang telah disepakai bersama dalam PPJB/PPR. Cara pembayaran dapat dilakukan dengancara tunai (*cash* keras),

---

<sup>60</sup> Pasal 1 angka 2 Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019 *tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah*

angsuran/cicilan (*cash* bertahap), dan melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari bank. Cara pembayaran oleh konsumen terhadap properti atau rumah tersebut sesuai dengan kesepakatan para pihak yang bersangkutan.

Tata cara pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) umumnya tersedia pada perumahan yang dibangun oleh developer khusus, yang sudah bekerja sama dengan pihak bank. Pihak bank tersebut kemudian memiliki peran untuk membantu nasabahnya untuk memiliki rumah di kawasan perumahan milik developer yang bekerjasama dalam waktu yang singkat dan proses yang cukup mudah bagi nasabah.<sup>61</sup>

c) Pembangunan rumah

Setelah konsumen melakukan pembayaran (tanda jadi, uang muka dan/atau pelunasan harga) , maka konsumen sangat mengharapkan agar rumah yang dibeli segera dibangun dan diselesaikan oleh developer atau segera dimiliki dengan bentuk yang utuh sesuai keinginan. Kekhawatiran konsumen sering terjadi ketika konsumen telah membayar harga sedangkan rumah belum atau bahkan baru akan dibangun oleh developer. Untuk menghindari kekhawatiran, maka konsumen mengajukan permohonan fasilitas KPR dalam jangka waktu pendek (1-12 bulan) hanya dengan maksud agar

---

<sup>61</sup> Tesalonika Putri Zefanya Rumengan, "Kajian Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Proses Kredit Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku Iii Tentang Perikatan," Lex Administratum, no. 10 (2022), hlm. 5

sertifikat dapat diterima melalui bank dan tidak lagi melalui developer atau agen properti.

Setelah sertifikat telah didaftarkan atas nama konsumen, maka sertifikat harus diserahkan kepada konsumen sebagai bukti pemilikan hak atas unit rumah tinggal. Penyerahan sertifikat bukti hak ini merupakan bentuk perlindungan dan jaminan kepastian hukum bagi konsumen. Bagi konsumen yang melakukan pembelian/pembayaran seluruh harga secara tunai, maka developer harus menyerahkan sertifikat tersebut kepada konsumen, sedangkan bagi pembayaran melalui fasilitas KPR, developer harus menyerahkan sertifikat tersebut kepada pihak bank pemberi kredit untuk selanjutnya diserahkan kepada konsumen setelah KPR telah dilunasi.<sup>62</sup>

d) Pembuatan AJB (Akta Jual Beli) dan Balik Nama Sertifikat Properti

AJB merupakan akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. AJB adalah bukti bahwa konsumen telah secara sah memiliki properti penjual dan bukti sah secara hukum bahwa konsumen telah membayar properti secara lunas. Dalam Praktiknya, penandatanganan AJB dilaksanakan ketika konsumen telah membayar lunas seluruh harga pembelian

---

<sup>62</sup> Rahmat Ramadani, "Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah," IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum, no. 3 (2022), hlm. 13.

properti.<sup>63</sup> Hal tersebut sesuai dengan Kepmenpera No. 09/KPTS/M/1995 yang menyatakan bahwa AJB harus ditandatangani oleh penjual dan konsumen di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal:

1. Bangunan rumah telah selesai dibangun dan siap dihuni.
2. Konsumen telah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan properti, serta pajak dan biaya-biaya lainnya yang berkaitan.

AJB menjadi bukti legalitas kegiatan jual beli properti dan perlindungan dari sengketa yang terjadi antara pihak yang bersangkutan. Sehingga, apabila terjadi sengketa perjanjian akibat salah satu pihak, maka pihak yang dirugikan dapat melakukan penuntutan dengan adanya AJB. Namun, apabila konsumen belum melunasi harga properti dan penjual belum selesai membangun properti, terdapat PPJB yang menjadi pengikat perjanjian sementara dan memiliki kekuatan hukum berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang<sup>64</sup>.

Selain AJB, hal yang perlu diperhatikan dalam transaksi jual beli properti adalah balik nama sertifikat properti. Balik nama sertifikat properti perlu dilakukan agar properti yang

---

<sup>63</sup> Ramdhan Wahyu Pamungkas, dan Arsin Lukman, "Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan Kwitansi," JISIP (Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan, 6, no. 3 (2022). hlm. 10594.

<sup>64</sup> Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

dibeli konsumen memiliki status yang jelas. Dengan melakukan perubahan nama di dalam sertifikat properti, maka hak atas tanah dan bangunan sudah berpindah secara resmi dari pihak penjual kepada pihak konsumen yang membeli properti<sup>65</sup>.

### 3. Tahap Purna/Pascatransaksi

#### 1) Layanan Purna Jual

Layanan purna jual yang diberikan oleh developer dapat berbentuk penyediaan dan pengelolaan air bersih, pengelolaan sampah dan kebersihan lingkungan permukiman, serta pengelolaan petugas pengamanan (satpam).

#### 2) Penyediaan Sarana Permukiman

Penyediaan sarana permukiman merupakan tanggung jawab developer untuk membangun sarana yang telah dijanjikan pada brosur penawaran yang diedarkan oleh agen properti melalui informasi dari developer.

## 2. Perpajakan Jual Beli Properti

Pajak merupakan kontribusi wajib warga negara kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang. Pembayaran pajak sendiri adalah perwujudan dari kewajiban kenegaraan dan peran serta Wajib Pajak yang secara langsung dan bersama-sama melaksanakan kewajiban perpajakan untuk pembiayaan negara dan

---

<sup>65</sup> Johan Ronglaha dan James Yoseph Palenewen, "Implikasi pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura Atas Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum," *Jurnal Hukum Ius Publicum*, 3, no. 1. hlm. 69

pembangunan nasional. Falsafah undang-undang perpajakan menyatakan bahwa membayar pajak bukan hanya sebuah kewajiban, tetapi juga merupakan hak dari setiap warga Negara untuk ikut berpartisipasi dalam bentuk peran serta terhadap pembiayaan negara dan pembangunan nasional.<sup>66</sup>

Prof. Rochmat Soemitro mengatakan bahwa pajak lazimnya diberikan oleh setiap warga negara wajib pajak dalam bentuk uang atau natura, tanpa mendapatkan imbalan secara langsung yang digunakan untuk kepentingan umum.<sup>67</sup> Menurut ilmu ekonomi, pajak dapat digunakan sebagai alat yang mencegah dan menghambat inflasi, atau pajak dapat digunakan untuk memberikan intensif kepada para penanam modalnya di Indonesia dalam rangka pembangunan Indonesia. Pajak dilihat berdasarkan sisi keuangan, pajak berperan sebagai pemnasan uang ke dalam kas negara, mengurangi inflasi, sebagai alat tukar dengan uang asing, neraca pembayaran, dan sebagainya.<sup>68</sup>

Berikut merupakan jenis-jenis pajak yang wajib dibayar oleh penjual dan konsumen properti dalam proses perjanjian jual beli properti:

a) PBB (Pajak Bumi dan Bangunan)

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan jenis pajak yang besarnya ditentukan berdasarkan tanah atau bangunan tertentu. PBB merupakan wajib pajak setiap tahun yang wajib dibayar oleh pemilik properti. Sehingga, pada saat jual beli properti berlangsung, PBB pada tahun transaksi jual beli properti harus sudah

---

<sup>66</sup> <https://pajak.go.id/id/pajak> diakses pada 29 Agustus 2023 pukul 20:45

<sup>67</sup> Rochmat Soemitro. *Asas dan Dasar Perpajakan*. (Bandung: Eresco, 1986), hlm. 9.

<sup>68</sup> *Ibid.*, hlm. 54.

lunas dibayar penjual properti. Kemudian, setelah serah terima hak atas properti selesai dan kekuasaan atas properti berpindah tangan dari penjual kepada konsumen properti, maka beban PBB berpindah juga kepada pihak konsumen properti yang sudah secara sah memiliki properti. Bagi wajib bayar PBB, harus segera melunasi pembayaran pajak paling lambat 6 bulan setelah tanggal diperolehnya Serat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB.<sup>69</sup>

b) Pajak Penghasilan (PPh)

Pajak Penghasilan (PPh) merupakan pajak yang dibebankan kepada pihak penjual properti atas harga yang diperoleh karena penjualan properti kepada konsumen. Tarif PPh jual beli properti adalah sebesar 2,5% dari harga properti.<sup>70</sup>

c) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Maksud dari perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh subjek pajak, yaitu orang pribadi atau badan.<sup>71</sup> Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan

---

<sup>69</sup> Tis'at Afriyandi, "Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Menentukan Harga Jual dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan atau Bangunan," *Jurnal Hukum Volkgeist*, 3, no. 1 (2018).hlm. 31.

<sup>70</sup> Christiana Sri Murni, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah," *Jurnal Kejian Pembaruan Hukum*, 1, no.1 (2021).hlm. 35.

<sup>71</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 *tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*

Hak Atas Tanah dan Bangunan, objek pajak dari BPHTB adalah hak atas tanah (yang mencakup hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun dan hak pengelolaan) serta bangunan.<sup>72</sup>

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.<sup>73</sup> Subjek Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Kemudian yang memiliki kewajiban membayar pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Tarif BPHTB sendiri ditetapkan 5% dengan dasar nilai perolehan objek pajak setelah dikurangi dengan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak BPHTB.<sup>74</sup>

Pemungutan pajak BPHTB tidak dapat diborongkan, dan dipungut di daerah tempat bangunan properti atau rumah berlokasi. Saat pajak BPHTB terutang, maka pajak tersebut harus dilunasi ketika perolehan hak terjadi, sebagaimana tercantum di dalam Pasal 10 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2

---

<sup>72</sup> Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta. *Hukum Bisnis Properti di Indonesia* (Jakarta: PT. Grasindo, 2017). hlm. 344.

<sup>73</sup> Pasal 1 angka 8 Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

<sup>74</sup> Pasal 4 Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

## **D. Perlindungan Konsumen**

### **1. Perlindungan Konsumen dalam Jual Beli Properti**

Hukum memiliki fungsi untuk memberikan perlindungan kepada setiap warga negaranya. Terdapat dua jenis perlindungan hukum, yaitu perlindungan preventif dan perlindungan represif. Perlindungan preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, sedangkan perlindungan represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.<sup>75</sup> Mochtar Kusumaatmadja memberikan batasan bagi hukum konsumen, yaitu keseluruhan kaidah-kaidah yang mengatur hubungan antara pihak yang berkaitan dengan barang dan/atau jasa konsumen satu sama lain. Perlindungan konsumen merupakan hak asasi yang harus didapatkan oleh setiap konsumen.<sup>76</sup>

Disebutkan dalam Black's Law Dictionary, konsumen merupakan seseorang yang mengonsumsi, membeli, menggunakan, memelihara dan menghabiskan suatu barang dan/atau jasa. Sedangkan Hornby mengemukakan bahwa konsumen merupakan orang yang membeli barang atau menggunakan jasa.<sup>77</sup> Pengertian konsumen tidak terbatas pada perorangan saja, tetapi juga

---

<sup>75</sup> Aang Asari, dkk, "Perlindungan Hukum Pemegang Polis Asuransi Dalam Membayar Klaim Asuransi," *Jurnal el-Qanuniy*, 9, no. 1 (2023). hlm. 134.

<sup>76</sup> Abdul Atsar dan Rani Apriani, *Buku Ajar Hukum Perlindungan Konsumen* (Yogyakarta: Deepublish, 2019). hlm. 33.

<sup>77</sup> <https://thelawdictionary.org/?s=consumer>, diakses pada 10 September 2023 Pukul 18:40

mencakup badan hukum seperti perusahaan, jadi konsumen adalah setiap orang atau badan hukum yang mengonsumsi suatu produk dan/atau jasa yang dihasilkan oleh produsen atau pelaku usaha.<sup>78</sup> Konsumen sendiri dibedakan menjadi dua jenis, yaitu<sup>79</sup>:

- a) Konsumen yang memakai barang atau jasa demi kebutuhan komersial (*intermediate consumer*).
- b) Konsumen yang memakai barang atau jasa demi kebutuhan non komersial, yaitu untuk kebutuhan pribadi maupun keluarga (*ultimate consumer*).

Berdasarkan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Pelindungan Konsumen, dijelaskan bahwa Pelindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan hukum kepada konsumen. Az. Nasution menjelaskan bahwa hukum perlindungan konsumen merupakan bagian dari hukum konsumen yang mengandung kaidah-kaidah yang mengatur dan melindungi kepentingan konsumen. Sedangkan hukum konsumen adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan dan masalah antar pihak yang berkaitan dengan barang dan/atau jasa konsumen.<sup>80</sup>

---

<sup>78</sup> Afif Noor, dkk, "Regulation and Consumer Protection Fintech in Indonesia: The Case of Islamic Fintech Lending," *Linguistics and Culture Review* (2022).hlm. 55.

<sup>79</sup> Abdul Atsar dan Rani Apriani, *Buku Ajar Hukum Perlindungan Konsumen* (Yogyakarta: Deepublish, 2019). hlm. 2.

<sup>80</sup> Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia* (Jakarta: Grasindo, 2006) hlm.11.

Hukum perlindungan konsumen berisi mengenai peraturan-peraturan yang mengatur dan menjamin kepentingan konsumen. Sehingga, dengan adanya peraturan tersebut, konsumen tidak menanggung kerugian yang disebabkan oleh penjual tidak bertanggung jawab atas produk yang dijual. Perlindungan konsumen merupakan persoalan yang berkaitan dengan kepentingan manusia dalam transaksi jual beli, dan dalam kegiatan ini konsumen perlu mendapatkan perlindungan hukum. Hal tersebut tentu saja agar konsumen tidak merasa dirugikan dan konsumen mendapatkan pemenuhan atas hak-haknya dalam kegiatan jual beli<sup>81</sup>.

Dalam perjanjian jual beli properti, hak konsumen wajib untuk dilindungi atas properti atau rumah yang menjadi objek perdagangan. Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pelaku usaha dilarang untuk memproduksi dan/ atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut. Untuk itu, konsumen wajib mendapatkan perlindungan agar pelaku usaha tidak ingkar dalam perjanjian iklan atau promosinya atas barang jual beli, yang mana pada Pasal 7 huruf g UUPK dijelaskan bahwa pelaku usaha wajib memberikan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian kepada konsumen jika barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan yang ada di dalam perjanjian.

---

<sup>81</sup> Fenny Bintarawati, "Juridical Analysis of Consumer Protection Against Fraud in The Marketplace," *Walisongo Law Review*, 4, no. 1 (2022).hlm. 57.

Pasal 62 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menerangkan bahwa bagi pelaku usaha yang melanggar larangan memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan iklan atau promosi maka dapat dipidana penjara paling lama 5 tahun atau pidana denda paling banyak Rp2 miliar. Namun, pelaku usaha juga memiliki hak untuk menentukan batas waktu kepada konsumen dalam mengembalikan atau memprotes ketika barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian yang telah ada. Dalam hal jual beli properti, konsumen diminta pelaku usaha untuk sering melakukan pengawasan pada saat pembangunan rumah apabila rumah dalam proses pembangunan, sehingga pelaku usaha lebih mudah untuk membenahi hal-hal yang salah<sup>82</sup>.

Konsumen dapat melakukan penuntutan terhadap pelaku usaha dengan adanya wanprestasi atau kelalaian dengan kondisi-kondisi berikut<sup>83</sup>:

- a) Pelaku usaha tidak melakukan apa yang telah disanggupi untuk dilakukannya;
- b) Pelaku usaha melaksanakan apa yang telah dijanjikan tetapi tidak;
- c) Pelaku usaha melakukan apa yang dijanjikan tetapi lewat tenggang waktu kesepakatan;
- d) Pelaku usaha melakukan sesuatu yang menurut perjanjian dilarang untuk dilakukan.

## **2. Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen**

---

<sup>82</sup> Ashar Sinilele, "Perlindungan Konsumen Atas Jual Beli Rumah di Kota Makassar," *El-Iqthisady: Jurnal Ekonomi Syariah*, (2019). hlm. 86.

<sup>83</sup> Subekti. *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT. Intermasa, 2001) hlm. 45.

Perlindungan konsumen memiliki asas-asas yang harus diperhatikan. Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen disebutkan bahwa: “*Perlindungan Konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan, dan keselamatan konsumen serta kepastian hukum*”.<sup>84</sup>

Berdasarkan isi dari Pasal tersebut, maka perlindungan konsumen dilaksanakan sebagai usaha bersama atas 5 asas yang berkaitan dalam pembangunan nasional, yaitu:

- a) Asas manfaat, dalam pelaksanaan perjanjian jual beli harus memberikan manfaat yang maksimal bagi kepentingan bersama antara dua pihak berhubungan atau antara konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.
- b) Asas keadilan, dalam pelaksanaan perjanjian jual beli agar kedua belah pihak yang saling berhubungan atau antara konsumen dan pelaku usaha agar memperoleh haknya masing-masing dan melaksanakan kewajibannya secara adil.
- c) Asas keseimbangan, dalam melaksanakan perjanjian jual beli, agar terjadi keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah.
- d) Asas keamanan dan keselamatan konsumen, dalam perjanjian jual beli agar konsumen mendapatkan jaminan atas keamanan dan keselamatan dalam penggunaan pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa.
- e) Asas kepastian hukum, dalam perjanjian jual beli agar konsumen menaati hukum dan memperoleh

---

<sup>84</sup> Pasal 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 *tentang Perlindungan Konsumen*

keadilan, serta agar negara dapat menjamin kepastian hukum.

Tujuan perlindungan konsumen adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum, sehingga perlindungan konsumen tidak dapat dipisah dengan hukum konsumen dan hukum perlindungan konsumen. Berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dijelaskan bahwa adanya perlindungan konsumen bertujuan untuk<sup>85</sup>:

- a) Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen dalam melindungi diri.
- b) Meningkatkan harkat dan martabat konsumen dengan menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan/atau jasa.
- c) Meningkatkan kemampuan 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 bertanggungjawab dalam berusaha.
- f) Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

---

<sup>85</sup> Pasal 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 *tentang Perlindungan Konsumen*

## E. Perjanjian Jual Beli dalam Perspektif Hukum Islam

### 1. Pengertian Jual Beli dalam Islam

Istilah jual beli dalam istilah hukum Islam dikenal dengan istilah *al-bay'* yang secara bahasa berarti memindahkan hak milik terhadap benda dengan akad saling mengganti dan menukar dengan sesuatu yang lain. Pengertian jual beli atau dalam bahasa Arab dikenal dengan *al-bay'* secara etimologi berarti menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain.<sup>86</sup> Imam Taqiyudin mengartikan jual beli sebagai tukar menukar harta, saling menerima, dapat dikelola dengan ijab dan qabul dengan cara yang sesuai dengan hukum Islam.<sup>87</sup>

Beberapa pengertian jual beli yang dikemukakan oleh para ahli hukum Islam, diantaranya adalah:

- a) Kalangan Hanafiyyah, sebagaimana dikemukakan oleh Al-Syilbi, mengartikan jual beli sebagai pertukaran harta yang bernilai dengan harta yang bernilai dengan cara menyerahkan kepemilikan sesuatu untuk menerima kepemilikan sesuatu yang lain. Sebutan untuk harta yang ditukar dengan manfaat adalah sewa menyewa. Kemudian sebutan untuk harta yang didapatkan secara cuma-cuma tanpa kompensasi adalah hibah. Menurut kalangan Hanafiyyah yang dimaksud

---

<sup>86</sup> Nasrun Haroen. *Fiqh Muamalat* (Jakarta: AMZAH, 2015), hlm. 173.

<sup>87</sup> Imam Taqiyudin, *Kifayatul Akhyar, Juz II* (Bandung: CV. Alma'arif), hlm. 29.

- dengan harta adalah segala sesuatu yang memiliki nilai materi menurut manusia.<sup>88</sup>
- b) Kalangan Malikiyyah sebagaimana Ibnu Arafah mengartikan jual beli sebagai akad timbal balik yang terjadi terhadap sesuatu yang bukan merupakan manfaat dan bukan untuk kelezatan, yang ditandai dengan adanya sifat mukayashah atau keinginan untuk mengalahkan untuk menundukkan yang ditunjukkan oleh kedua belah pihak yang melakukan jual beli, dimana masing-masing pihak ingin mendapatkan manfaat yang sebesar-besarnya. Berdasarkan pengertian tersebut dapat dipahami bahwa jual beli adalah akad mu'awadhah (timbang balik), yaitu akad yang dilakukan oleh dua pihak, antara penjual dan pembeli yang objeknya bukan manfaat, bukan untuk kenikmatan.<sup>89</sup>
  - c) Kalangan Syafi'iyah sebagaimana Al-Qalyubi mengartikan jual beli sebagai akad timbal balik terhadap suatu objek untuk kepemilikan suatu barang atau manfaat yang bersifat seterusnya. Al-Qalyubi juga mengeluarkan istilah mu'athat dari defeni jual beli karena jual beli tanpa ucapak ijab dan akad bukanlah sebuah jual beli.<sup>90</sup>
  - d) Kalangan Hanabilah sebagaimana Al-Bahuti mengartikan jual beli sebagai pertukaran harta walaupun masih berupa tanggungan atau pertukaran manfaat yang mubah yang bersifat mutlak dengan salah satu dari keduanya (harta atau manfaat yang mubah), bukan dalam bentuk

---

<sup>88</sup> Ikit, Artiyanto dan Muhammad Saleh. *Jual Beli Dalam Perspektif Ekonomi Islam* (Yogyakarta: Penerbit Gava Media, 2018).hlm.71

<sup>89</sup> Ibid., hlm. 72.

<sup>90</sup> Ibid., hlm. 72.

riba dan qardh. Manfaat yang dimaksud oleh Al-Bahuti adalah manfaat yang memang diharamkan, bukan manfaat yang diharamkan karena darurat. Selain itu, Al-Bahuti juga mengeluarkan riba dan qardh dari definisi jual beli.<sup>91</sup>

## 2. Dasar Hukum Jual Beli

Al-Qur'an

a) Al-Qur'an Surat Al-Baqarah (2): 275

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى  
فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ  
فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: "...Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya."(QS. Al-Baqarah: 275)<sup>92</sup>

b) Al-Qur'an Surat An-Nisa(4): 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً  
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah

<sup>91</sup> Ahmad Wardi Muslich. *Fiqh Muamalat* (Jakarta: AMZAH, 2015) hlm. 175.

<sup>92</sup> Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan terjemahnya*, hlm. 47

adalah Maha Penyayang kepadamu.” (QS An Nisa: 29)<sup>93</sup>

#### Hadits

##### 1. Hadits Riwayat Bazzar dan Hakim

عن رفاعة بن رافع رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم  
سئل أي الكسب أطيب؟ قال: يا قال: عمل الرجل بيده وكل بيع  
ميرور، رواه البزار وصححه الحاكم

Artinya: “*Dari Rifa’ah bin Rafi’ radhiyallahu ‘anhu, bahwa Nabi shallallahu ‘alaihi wasallam ditanya: “Apakah pekerjaan yang paling baik/afdhol?” Beliau menjawab: “Pekerjaan seorang laki-laki dengan tangannya sendiri (hasil jerih payah sendiri), dan setiap jual beli yang mabrur.” (HR. Al-Bazzar dan disahihkan Al Hakim rahimahumallah)*<sup>94</sup>

Berdasarkan ayat-ayat Al-Qur’an dan hadist yang telah dikemukakan, maka kegiatan jual beli dapat dipahami sebagai kegiatan yang halal dan mulia. Para ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan karena alasan manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya sendiri tanpa bantuan orang lain. Walaupun demikian, bantuan orang lain berupa barang dan/atau jasa, harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai dengan kesepakatan.<sup>95</sup>

<sup>93</sup> Ibid., hlm. 83

<sup>94</sup> <http://www.salamdakwah.com/hadist/29-mata-pencapaian-yang-paling-afdhol>, diakses pada tanggal 11 September 2023 Pukul 23.48 WIB.

<sup>95</sup> Rachmat Syafe’i, *Fiqih Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm. 75.

**BAB III**

**PERAN AGEN PROPERTI BEST PRO DALAM  
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP  
TRANSAKSI JUAL BELI PROPERTI**

**A. Profil Agen Properti Best Pro Kota Semarang**



**Gambar 3.1**  
**Logo Agen Properti Best Pro**

Best Pro merupakan salah satu agen properti di Kota Semarang yang aktif melakukan transaksi jual beli properti. Best Pro hadir pada tahun 2016 dengan bendera Fast Properti. Mulanya, nama Agen Properti Best Pro adalah CV. Anugrah Jaya Bersama yang kemudian diubah menjadi Best Pro sejak tahun 2016 hingga sekarang. Agen properti Best Pro didirikan dengan memperoleh izin SIU-P4 dari Menteri Perdagangan yang diterbitkan di Jakarta dengan Nomor 234.SIUP-4 0616 pada tanggal 17 Juni 2016. Selanjutnya, Agen Properti Best Pro bergabung menjadi anggota AREBI (Asosiasi Real Estate Broker Indonesia) mulai tanggal 2017.

Agen Properti Best Pro pusat berlokasi di Jalan Sultan Agung 104-106 Ruko 10A lantai 3 Kota

Semarang. Agen Properti Best Pro juga memiliki satu kantor cabang yang berlokasi di Jalan Gatot Subroto Blok 23 Nomor 1, Kawasan Industri Candi, Kota Semarang. Hingga saat ini, sudah ada 16 marketing yang bergabung ke dalam tim Agen Properti Best Pro, yang mana marketing-marketing tersebut sudah tergabung dalam AREBI (Asosiasi Real Estate Broker Indonesia).

Dalam setiap usaha, pasti ada visi dan misi tertentu untuk mewujudkan keberhasilan usaha itu sendiri. Visi dan misi yang dimiliki oleh Agen Properti Best Pro adalah memberikan pelayanan sebagai perantara properti yang profesional untuk jual beli sewa properti dengan dasar takut akan Tuhan. Melakukan transaksi jual beli sewa properti dengan jujur atas objek jual beli dan tidak melakukan *second selling* (membeli properti terlebih dahulu dan menjualnya dengan keuntungan yang besar).

Tujuan pendirian Agen Properti Best Pro secara umum adalah untuk membantu jual beli sewa properti di Kota Semarang. Properti yang termasuk ke dalam objek jual beli sewa oleh Agen Properti Best Pro antara lain adalah tanah, rumah, apartemen, ruko, perkantoran, pabrik, vila dan gudang. Dalam proses jual beli sewa properti, Best Pro memberikan pelayanan kepada konsumen berupa manajemen properti, pelayanan hipotek dan pelayanan konsultasi mengenai jual beli properti, atau secara awam adalah membantu proses jual beli properti kepada pihak konsumen hingga selesai.<sup>96</sup>

Sebagai agen properti, Best Pro memiliki peran serta dalam transaksi jual beli sewa properti sebagai pihak netral. Tidak memihak pihak penjual dan tidak memihak pihak konsumen untuk keuntungan yang lebih

---

<sup>96</sup> <https://www.bestpro.id/about>, diakses pada 12 September 2023 pukul 14:40 WIB

besar. Best Pro menjadi mediator antara pihak penjual dan konsumen properti apabila terdapat masalah dalam transaksi jual beli yang berlangsung. Best Pro membantu menyelesaikan masalah hingga tuntas, bahkan ikut mendampingi kedua pihak apabila masalah sampai pada tahap pengadilan karena kesalahan salah satu pihak. Namun, tetap menjadi pihak netral yang berpegang pada fakta yang terjadi di lapangan.<sup>97</sup>

Area pelayanan utama dari tim Agen Properti Best Pro Kota Semarang meliputi Kota Semarang dan sekitarnya. Contoh proyek-proyek yang ditangani Agen Properti Best Pro dengan developer antara lain adalah Avani EcoPark di daerah Pedurungan Semarang dan Botanica BSB City Semarang.<sup>98</sup>

## **B. Peran Agen Properti Best Pro dalam Proses Jual Beli Properti**

Agen Properti Best Pro merupakan pihak penyedia layanan jasa untuk membantu pihak pemilik properti memasarkan propertinya, dan membantu pihak konsumen untuk bernegosiasi dalam mendapatkan properti. Agen Properti Best Pro memiliki peran sebagai perantara jual beli antara pihak penjual dan konsumen properti, di mana berperan sebagai pihak yang netral dan tidak memihak salah satu pihak demi meraih keuntungan yang lebih besar. Terdapat dua jenis proses jual beli properti melalui Agen Properti Best Pro, yaitu proses jual beli antara penjual properti perorangan dengan konsumen dan proses jual beli properti antara Developer dengan

---

<sup>97</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Grace Djuandi, salah satu marketing Best Pro, pada 1 Agustus 2023

<sup>98</sup> <https://www.bestpro.id>, diakses pada 12 September 2023 pukul 14:45 WIB

konsumen properti. Berikut adalah penjabaran jual beli properti melalui Agen Properti Best Pro:

### **1. Proses Jual Beli Properti dengan Perorangan (Secondary)**

Penjual properti perorangan sering memiliki kendala dalam transaksi jual beli properti. Seperti kesulitan mendapatkan konsumen karena promosi yang kurang efektif, kesulitan bernegosiasi harga dan kondisi properti karena kedua pihak sama-sama menginginkan keuntungan pribadi, dan kesulitan mengurus surat-surat yang diperlukan dalam jual beli properti. Untuk mempermudah kesulitan tersebut, lebih baik menggunakan agen properti yang terpercaya seperti Best Pro.<sup>99</sup>

Berikut merupakan proses jual beli properti perorangan melalui Agen Properti Best Pro kepada konsumen<sup>100</sup>:

#### a) Penawaran properti penjual oleh agen properti kepada publik

Penjual properti telah melakukan kesepakatan untuk bekerja sama dengan salah satu marketing Best Pro untuk membantu menawarkan prpertiya kepada publik. Di dalam proses ini, marketing Best Pro memiliki tugas untuk mempromosikan properti penjual melalui website Best Pro dan/ atau dengan menaruh MMT di depan properti yang dipromosikan.

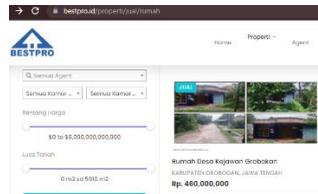
---

<sup>99</sup> Hasil wawancara dengan X, penjual properti melalui Best Pro, pada 7 Agustus 2023

<sup>100</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Grace Djuandi, salah satu marketing Best Pro, pada 1 Agustus 2023



**Gambar 3.2**  
**Memasang MMT di**  
**depan objek**  
**jual beli (properti**  
**penjual)**



**Gambar 3.3**  
**Promosi objek jual beli ke**  
**website Best Pro**

- b) Survei properti penjual bersama dengan marketing agen properti dan konsumen

Sebelum melaksanakan perjanjian kesepakatan jual beli properti, konsumen berhak mengetahui kondisi properti yang akan dibeli. Oleh karena itu, konsumen melakukan survei bersama dengan penjual properti dan salah satu marketing Best Pro untuk mengecek kondisi properti objek jual beli. Dalam proses ini, konsumen berhak melakukan negosiasi dengan perbaikan-perbaikan properti kepada penjual melalui marketing Best Pro atau secara langsung kepada penjual. Namun, penjual juga berhak menolak keinginan konsumen dan menjual properti dengan kondisi apa adanya.

- c) Kesepakatan harga antara penjual dengan konsumen properti dan pembuatan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli)

Konsumen yang telah melakukan survei terhadap properti, melakukan tawar menawar harga kepada penjual properti dengan perantara

salah satu marketing Agen Properti Best Pro. Kemudian, terjadi kesepakatan harga yang harus dibayarkan konsumen terhadap properti penjual. Bukti dari kesepakatan tersebut dapat dituliskan ke dalam bentuk surat Kesepakatan Jual Beli (KJB) atau ikatan jual beli yang dikenal dengan nama Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dalam proses ini, konsumen membayarkan sebagian harga sesuai kesepakatan penjual dan konsumen sebagai bentuk tanda jadi jual beli properti.

- d) Proses pengecekan sertifikat properti yang menjadi objek jual beli

Sebelum melakukan pembayaran atas objek jual beli yang berupa properti, maka perlu dilakukan proses pengecekan sertifikat. Proses pengecekan sertifikat ini berfungsi untuk memastikan bahwa properti yang dibeli oleh konsumen tidak dalam sengketa, tidak menjadi agunan Bank dan tidak dalam penyitaan. Konsumen dapat memeriksa sertifikat asli properti dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mencocokkan data antara sertifikat tanah dengan buku tanah yang ada di kantor pertanahan.

Apabila properti sedang menjadi agunan Bank, konsumen perlu memastikan jumlah sisa utang yang perlu dilunaskan. Apabila konsumen memilih membayar properti secara tunai, maka konsumen dapat membayar jumlah cicilan utang yang telah dibayar penjual kepada penjual dan membayar sisa utang penjual secara tunai. Namun, apabila konsumen memilih metode pembayaran secara kredit, maka konsumen dalam *take over* kredit atas penjual.

Untuk berjaga-jaga adanya sengketa atas properti sebagai objek jual beli, konsumen dapat menitipkan tanda jadi sementara kepada kantor Agen Properti Best Pro. Apabila sertifikat yang telah dicek notaris atau PPAT telah dinyatakan aman, maka transaksi dapat dilanjutkan. Akan tetapi apabila sertifikat dalam keadaan sengketa dan terdapat cacat hukum tersembunyi sehingga tidak dapat dilakukan transaksi, maka transaksi dianggap batal sepihak. Dalam kasus ini, tanda jadi yg ditiptkan ke kantor Agen Properti Best Pro dapat segera dikembalikan dalam waktu 1x24 jam.

- e) Proses pemeriksaan PPB (Pajak Bumi Bangunan)

Apabila sertifikat telah diperiksa dan tidak ada sengketa, maka proses jual beli properti dapat dilanjutkan, yaitu pemeriksaan PBB (Pajak Bumi Bangunan) sebagai pajak yang wajib dibayarkan oleh penjual properti. Proses ini dilakukan dengan bantuan dari notaris atau PPAT.

- f) Proses pembayaran

Dalam proses ini, notaris atau PPAT juga akan menagihkan pembayaran PPh (Pajak Penghasilan) jual properti kepada penjual properti, serta menagihkan pembayaran BPHTP (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) kepada konsumen properti.

Berikut merupakan perhitungan pajak yang harus dibayarkan oleh penjual properti dan konsumen properti:

$$\text{PPh} = 2,5\% \times \text{NPOP}$$

$$\text{BPHTB} = 5\% \times (\text{NPOP}^* - \text{NPOPTKP}^*)$$

Keterangan:

\* NPOP : Nilai Perolehan Objek Pajak  
\* NPOPTKP : Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak. Nilai NPOPTKP Kota Semarang berdasarkan Perda Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 Pasal 5 ayat (7) adalah sebesar Rp60.000.000,-

Selain itu, konsumen properti dapat membayar properti milik penjual dengan metode yang telah disepakati di hadapan notaris, agar memiliki legalitas dan keabsahan yang kuat di dalam hukum. Apabila konsumen memilih melakukan pembayaran secara tunai, maka penjual wajib memberikan bukti berupa kwitansi tanda lunas kepada konsumen. Begitu pula dengan metode pembayaran kredit, penjual wajib memberikan kwitansi sebagai bukti pembayaran kepada konsumen setelah pihak Bank melakukan pelunasan kepada penjual. Kwitansi ini sebagai bukti yang kuat bahwa penjual properti dan konsumen telah bersepakat untuk melakukan transaksi jual beli properti di hadapan notaris atau PPAT.

Apabila konsumen memilih membayar properti secara kredit, maka terdapat beberapa dokumen yang harus disiapkan untuk mengajukan KPR, yaitu:

- Fotokopi KTP/Paspor/KITAS/KITAP (apabila sudah menikah)
- Fotokopi Kartu Keluarga
- Fotokopi Surat Nikah (apabila sudah menikah)
- Fotokopi Keterangan Penghasilan/ Slip Gaji
- Fotokopi Rekening Koran
- Fotokopi Tagihan Kredit 3 bulan terakhir (jika ada)

- Fotokopi Surat Izin Usaha/ Prakter (jika ada)
  - Fotokopi Akta Perusahaan (jika ada)
  - Fotokopi SHGB/SHM, PBB, IMB dan dokumen yang berkaitan dengan properti yang telah dibeli
- g) Proses pembuatan AJB (Akta Jual Beli) dan proses balik nama sertifikat properti

Proses terakhir adalah pembuatan AJB dan proses balik nama sertifikat kepemilikan properti dari nama penjual properti ke nama konsumen properti. AJB menjadi dokumen legal dan sah sebagai bukti peralihan kepemilikan sebuah properti. AJB ini dapat dimiliki ketika semua biaya jual beli properti sudah dibayar lunas dan semua tanggungan pajak sudah dilunasi masing-masing oleh konsumen dan penjual properti.

Beberapa dokumen yang harus disiapkan oleh penjual properti dan konsumen dalam pembuatan AJB adalah<sup>101</sup>:

#### **Penjual Properti**

- KTP (Kartu Tanda Penduduk) milik pribadi dan milik pasangan apabila sudah menikah
- NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
- Surat Nikah yang diterbitkan oleh catatan sipil (apabila sudah menikah)
- Kartu Keluarga
- Sertifikat Tanah
- IMB (Izin Mendirikan Bangunan, Blueprint (cetak biru)
- Surat Tanda Terima Setoran PBB tahun berjalan asli

#### **Konsumen Properti**

---

<sup>101</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Grace Djuandi, salah satu marketing Best Pro, pada 1 Agustus 2023

- KTP (Kartu Tanda Penduduk)
- Kartu Keluarga
- Surat Nikah yang diterbitkan catatan sipil (apabila sudah menikah)
- NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
- Kartu BPJS Kesehatan
- Telah membayar BPHTB

Proses balik nama sertifikat properti yang menandakan bahwa properti penjual telah resmi berpindah tangan kepada konsumen properti. Sertifikat properti yang harus dibalik nama adalah SHM (Sertifikat Hak Milik) sebagai bukti legalitas terkuat di dunia properti. Berikut merupakan dokumen yang harus disiapkan untuk proses balik nama sertifikat properti:

- Fotokopi identitas pihak penjual dan konsumen properti
- AJB (Akta Jual Beli)
- Sertifikat Hak Milik yang asli
- Formulir permohonan yang sudah diisi lengkap dan ditandatangani
- Fotokopi akta pendirian dan pengesahan secara legal dari badan hukum
- Izin pemindahan hak dari instansi yang berwenang
- Fotokopi SPPT dan PPB tahun berjalan, penyerahan bukti pembayaran BPHTB dan bukti bayar harga properti

Pada tahap terakhir ini, konsumen properti dibebankan untuk membayar biaya notaris atau PPAT selama proses jual beli, yaitu:

- Biaya pengecekan sertifikat sebesar RP50.000,-
- Biaya validasi pajak sebesar Rp200.000,-

- Biaya pembuatan AJB, yaitu: untuk nilai transaksi kurang dari atau sama dengan Rp500 juta adalah sebesar 1%; untuk nilai transaksi lebih dari Rp500 juta sampai Rp1 miliar adalah sebesar 0,75%; untuk nilai transaksi lebih dari Rp1 miliar sampai Rp2,5 miliar adalah sebesar 0,5%; untuk transaksi lebih dari Rp2,5 miliar adalah sebesar 0,25%.
- Biaya balik nama sertifikat properti sebesar 0,1% dari harga jual properti.

Pihak Best Pro membantu konsumen dalam mengurus semua dokumen dalam proses jual beli properti yang dilakukan ini hingga selesai. Sehingga konsumen tidak perlu repot mencari PPAT sendiri dan hanya perlu membayar biaya yang diperlukan untuk proses-proses tersebut. Singkatnya, konsumen terima beres akan semua proses jual beli properti dengan memberikan imbalan yang sudah ditentukan kepada notaris atau PPAT yang bersangkutan dalam proses tersebut.

## **2. Proses Jual Beli Properti dengan Developer**

Agen Properti Best Pro Kota Semarang memiliki peran sebagai pihak netral yang menawarkan perumahan milik sebuah developer kepada calon konsumen. Berikut merupakan proses jual beli properti melalui Agen Properti Best Pro dengan developer kepada konsumen<sup>102</sup>:

- a) Tahap Pra-Transaksi

---

<sup>102</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Grace Djuandi, salah satu marketing Best Pro, pada 1 Agustus 2023

Kegiatan developer pada tahap ini adalah mengurus perizinan pembangunan properti, perjanjian dengan Agen Properti untuk melakukan kerjasama jual beli properti dengan konsumen, dan pelaksanaan kegiatan periklanan properti. Sebelum melaksanakan pembangunan perumahan, developer harus melengkapi perizinan pembangunan yang menjadi syarat administratif bagi developer oleh Pemerintah Daerah dan Kantor Pertanahan.

Bentuk perizinan yang harus dimiliki oleh developer yaitu izin prinsip dan izin lokasi. Izin prinsip berfungsi sebagai penyesuaian rencana pembangunan dan penataan ruang kota jangka panjang, sehingga tidak melanggar prinsip-prinsip penataan kota dalam Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK). Setelah mendapatkan izin prinsip dari kantor pertanahan, developer harus mendapatkan izin lokasi atas wilayah tanah yang akan dibangun perumahan oleh developer.

Selanjutnya, developer melakukan perjanjian dengan Best Pro agar ikut serta perjanjian jual beli antara developer dengan konsumen. Peran marketing Best Pro dalam hal ini adalah sebagai perantara jual beli antara developer dengan konsumen. Manawarkan perumahan milik developer kepada konsumen dengan janji-janji yang telah ditetapkan oleh developer. Namun, marketing Best Pro menjadi pihak netral, tidak dapat memihak salah satu pihak demi kepentingan pribadi. Sehingga, apabila terdapat sengketa jual beli antara developer dengan konsumen, marketing Best Pro

hanya bias berbicara fakta yang terjadi di lapangan.

Pada tahap Pra-Transaksi ini, Best Pro yang telah sepakat dengan developer untuk menawarkan perumahan, mulai melakukan promosi. Marketing Best Pro dapat melakukan promosi tersebut melalui media sosial dan/atau menawarkan langsung perumahan developer melalui pembuatan brosur untuk dibagikan kepada calon konsumen, di dalam brosur tersebut disertakan pula janji-janji developer mengenai properti yang menjadi objek jual beli. Sehingga, apabila konsumen tidak mendapatkan janji-janji tersebut, konsumen dapat menuntut developer.



**Gambar 3.4**  
**Brosur Perumahan Developer oleh Best Pro**

Setelah berjalannya waktu, apabila ada calon konsumen yang datang ke tempat properti dibangun, marketing Best Pro wajib bisa menjawab pertanyaan-pertanyaan calon konsumen sesuai dengan amanat developer. Marketing Best Pro dapat menerangkan detail properti yang menjadi objek jual beli. Hal-hal

yang wajib dikuasai oleh marketing Best Pro adalah tipe properti, masalah perpajakan, luas tanah dan bangunan dan hal-hal lain yang berkaitan dengan properti sebagai objek jual beli.

b) Tahap Transaksi<sup>103</sup>

Tahap transaksi jual beli properti melalui Best Pro antara developer dengan konsumen tidak jauh berbeda dengan transaksi jual beli properti antara perorangan dengan konsumen. Secara singkat, tahap transaksi jual beli rumah melalui Agen Properti Best Pro antara developer dengan konsumen properti adalah:

1) Tahap pembuatan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli)

Tidak jauh dengan PPJB antara penjual properti perorangan dengan konsumen, PPJB antara developer dengan konsumen juga berisi kesepakatan sebelum jual beli properti berlangsung ke tahap yang lebih serius. Hanya saja, terdapat tambahan pokok kesepakatan pada PPJB ini, yaitu akibat dari properti yang tidak jadi bangun adalah ganti rugi kepada konsumen oleh developer sebesar dua kali lipat dari jumlah yang telah dibayar konsumen.

Selain itu, konsumen juga mendapat keuntungan dari adanya PPJB ini karena terdapat tambahan pokok kesepakatan, yaitu apabila terjadi cacat produksi atau objek jual beli yang telah diserahkan tidak sesuai dengan kesepakatan awal, maka konsumen dapat menuntut hal tersebut kepada

---

<sup>103</sup> Hasil wawancara dengan Y, konsumen properti melalui Best Pro, pada 7 Agustus 2023

developer melalui marketing Best Pro. Singkatnya, konsumen properti mendapat garansi selama tiga bulan sejak penyerahan kunci terhadap objek jual beli, yang mana tertulis di dalam PPJB.<sup>104</sup>

## 2) Tahap Pembayaran

Proses pembayaran pada jual beli properti antara developer dengan konsumen properti pun melakukan proses pembayaran properti yang sama dengan proses pembayaran properti antara perorangan dengan konsumen. Setelah konsumen properti sepakat membeli properti milik developer, maka tahap selanjutnya adalah tahap pembayaran, yang diawali dengan pembayaran tanda jadi, pembayaran uang muka dan pelunasan. Konsumen dapat memilih metode pembayaran properti sesuai dengan kesepakatan yang telah tercantum di dalam PPJB developer dan konsumen properti. Pembayaran perpajakan dalam perjanjian jual beli properti antara developer dan konsumen pun sudah menjadi tugas marketing Best Pro, sehingga konsumen properti hanya perlu menyiapkan surat-surat yang diperlukan tanpa perlu repot mengurus ke pihak berwenang sendiri.

Walaupun konsumen properti memiliki jumlah uang yang cukup untuk langsung melunasi properti sebagai objek jual beli, tetapi mayoritas konsumen properti melalui developer ini memilih menggunakan

---

<sup>104</sup> Hasil wawancara dengan Y, konsumen properti melalui Best Pro, pada 7 Agustus 2023

metode pembayaran KPR dalam jangka waktu paling pendek satu tahun. Hal tersebut dapat terjadi dalam keadaan properti belum dibangun, alasan konsumen memilih pembayaran KPR adalah konsumen memiliki kekhawatiran apabila uang yang telah dibayarkan digunakan untuk keperluan lain yang tidak menyangkut propertinya, tentunya dalam keadaan properti belum dibangun oleh pihak developer.<sup>105</sup>

Metode pembayaran KPR ini, sertifikat properti yang telah dibalik nama atas nama konsumen dijamin pada pihak bank yang bersangkutan dan diberikan kepada konsumen setelah konsumen melunasi pembayaran. Penyerahan sertifikat properti ini merupakan bentuk perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum bagi konsumen. Apabila konsumen memilih metode pembayaran secara tunai, maka developer harus menyerahkan sertifikat kepada konsumen secara langsung. Akan tetapi, apabila konsumen memilih melakukan pembayaran secara KPR, maka sertifikat properti konsumen dijamin di bank yang bersangkutan, dan diserahkan kepada konsumen setelah lunas.

### 3) Tahap Pembangunan Rumah

Setelah tahap pembayaran telah selesai dilakukan oleh konsumen, dengan pembayaran tanda jadi, uang muka dan pelunasan harga properti sesuai dengan

---

<sup>105</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Grace Djuandi, salah satu marketing Best Pro, pada 1 Agustus 2023

metode pembayaran yang telah disepakati, maka developer melakukan pembangunan terhadap properti milik konsumen tersebut.

Hampir semua perumahan menerapkan metode bayar dulu, bangun kemudian. Metode tersebut dilakukan untuk menekan angka kerugian developer dan konsumen properti. Bagi developer, metode tersebut berguna sebagai bentuk pencegahan properti tidak laku di kemudian hari, tetapi bagi konsumen, metode tersebut berguna agar konsumen dapat mengawasi pembangunan secara langsung dan mendapatkan properti sesuai dengan kesepakatan developer dan konsumen, sehingga tidak terjadi banyak komplain akan properti antara konsumen kepada developer.

Namun, terdapat kekhawatiran bagi konsumen dengan digunakannya metode bayar dulu, bangun kemudian. Kekhawatiran tersebut adalah tidak jadi bangun properti konsumen yang telah sepakat dibeli, bahkan sudah terjadi proses pembayaran properti. Untuk mengurangi kekhawatiran tersebut, Best Pro memberikan perlindungan bagi konsumen untuk mendapatkan dua kali lipat pembayaran dari pihak developer apabila memang terjadi kasus tidak jadi bangun.

c) Tahap Pasca-Transaksi

Setelah menyelesaikan tahap transaksi jual beli properti dan sudah melaksanakan proses serah terima kunci, konsumen sudah menjadi pemilik sah properti yang telah dibelinya tersebut. Konsumen properti yang menjadikan

properti sebagai tempat tinggal dapat menetap di sana dan menikmati segala janji developer selama proses jual beli berlangsung. Janji-janji pasca-transaksi yang diberikan developer biasanya berupa fasilitas perumahan secara umum, seperti jumlah satpam, penyediaan tempat beribadah, taman dan sebagainya. Selain itu, developer juga biasanya memberikan janji kepada konsumen berupa bonus, seperti bonus 1 unit AC, kulkas dan sebagainya.

Pada tahap ini, konsumen hanya dapat menikmati janji-janji developer tersebut. Namun, apabila janji-janji developer tidak dipenuhi karena suatu alasan, Best Pro memberikan jaminan garansi kepada konsumen properti untuk melakukan komplain kepada developer dalam jangka waktu selama 3 bulan. Sehingga apabila dalam jangka waktu tersebut konsumen properti yang tidak puas dengan objek jual beli karena tidak sesuai dengan janji developer, maka konsumen dapat mengajukan aduan kepada developer melalui marketing Best Pro yang membantu transaksi jual beli properti sebagai perantara. Konsumen properti juga dapat mengajukan komplain kepada developer atas objek jual beli apabila terdapat cacat produksi, misalnya properti yang dibeli baru dihuni selama satu bulan, tetapi cat properti sudah banyak yang mengelupas, maka konsumen properti dapat mengajukan komplain terhadap hal tersebut.<sup>106</sup>

---

<sup>106</sup> Hasil wawancara dengan Y, konsumen properti melalui Best Pro, pada 7 Agustus 2023

### **C. Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Transaksi Jual Beli Properti melalui Agen Properti Best Pro Kota Semarang**

Di dalam proses jual beli properti diperlukan adanya pembuatan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) antara penjual dan konsumen properti. Pada Agen Properti Best Pro pembuatan PPJB didasarkan atas kesepakatan bersama antara penjual dan konsumen properti. PPJB merupakan pengikatan sementara sebelum pembuatan AJB secara resmi dilakukan di hadapan PPAT. Fungsi dari adanya PPJB secara umum adalah menjadi kesepakatan bagi penjual untuk mengikatkan dirinya kepada konsumen dalam jual beli properti. Namun, pihak konsumen juga memberikan tanda jadi berupa uang muka untuk objek jual beli milik penjual.

Untuk mencegah adanya kerugian bagi pihak konsumen, berikut merupakan hal-hal yang wajib ada dalam PPJB antara penjual dan konsumen properti melalui Best Pro<sup>107</sup>:

1. Terdapat identitas penjual dan konsumen properti
2. Terdapat kesepakatan tertulis dalam PPJB bahwa penjual setuju menjual propertinya kepada konsumen.
3. Terdapat uraian objek jual beli berupa properti. Yang mana dengan mencantumkan lokasi properti beserta nomor sertifikat properti yang menjadi objek jual beli. Di dalam PPJB juga disebutkan kondisi properti yang dijual, yang dapat berupa luas tanah dan luas bangunan yang dijual. Apabila properti masih dalam tahap pembangunan, maka dapat ditulis janji-janji

---

<sup>107</sup> Dokumen PPJB penjual dan konsumen properti oleh Agen Properti Best Pro

developer untuk konsumen ke dalam PPJB yang dibuat bersama.

4. Terdapat kesepakatan harga objek jual beli berupa properti.
5. Terdapat uraian metode pembayaran yang dapat dilakukan dengan angsuran dan pembayaran lunas. Dalam hal ini, terdapat uraian mengenai jumlah pembayaran pertama berupa tanda jadi dan jumlah pembayaran kedua berupa pelunasan. Apabila konsumen memilih metode pembayaran angsuran, maka harus dibayar tepat pada waktunya dan terdapat batas waktu berakhirnya pembayaran angsuran.
6. Terdapat uraian ketersediaan sarana, prasarana dan fasilitas umum pada lingkungan properti yang menjadi objek jual beli.
7. Terdapat uraian waktu dan cara serah terima hak atas objek jual beli berupa properti berlangsung, dan apabila terjadi keterlambatan akibat kesalahan penjual, maka ada sanksi yang tertulis di dalam PPJB.
8. Terdapat uraian akibat apabila terjadi pembatalan proses jual beli properti.

Apabila properti yang telah dibeli konsumen tidak sesuai dengan kesepakatan awal, maka konsumen berhak mengajukan komplain kepada penjual atas hak-hak yang seharusnya konsumen dapatkan. Konsumen properti dapat menyampaikan keresahannya kepada marketing Best Pro yang menjadi penyalur proses jual beli dalam jangka waktu 3 bulan sejak penyerahan kunci. Hal tersebut dapat dilakukan karena Best Pro memberikan garansi kepada konsumen properti selama tiga bulan sejak penyerahan kunci berlangsung. Sehingga, apabila properti yang dimiliki konsumen tidak sesuai dengan janji-janji penjual, maka konsumen berhak

mendapatkan apa yang seharusnya didapatkan kepada penjual.

Setelah Marketing Best Pro menerima komplain konsumen atas properti penjual, maka Marketing Best Pro segera menyampaikan komplain tersebut kepada penjual properti. Dengan begitu, Konsumen properti mendapatkan hak-hak yang seharusnya mereka dapatkan. Setelah komplain konsumen sampai kepada penjual, maka penjual properti juga harus segera memberikan hak-hak konsumen yang telah dijanjikannya dan tertulis di dalam PPJB. Apabila penjual properti tidak memberikan hak-hak konsumen, maka konsumen dapat menuntut penjual kepada pihak pengadilan atas tuduhan wanprestasi. Namun, sejak berdirinya Agen Properti Best Pro hingga Agustus 2023 belum ada kasus wanprestasi dengan klausul penjual tidak mau memberikan hak-hak konsumen. Penjual properti lebih memilih memberikan hak-hak konsumen dan menyelesaikan masalah dengan damai.<sup>108</sup>

Perlindungan konsumen yang diberikan oleh Agen Properti Best Pro lainnya adalah konsumen mendapatkan uang ganti rugi 2 kali lipat dari uang muka yang telah dibayar konsumen, serta jumlah harga yang telah dibayarkan konsumen. Hal yang menyebabkan penjual harus mengganti rugi sebesar 2 kali uang muka beserta mengembalikan uang konsumen adalah penjual properti atau Developer tidak jadi membangun properti konsumen. Apabila penjual properti tidak mau mengganti kerugian konsumen karena kasus tidak jadi bangun, maka konsumen dapat mengajukan tuntutan kepada pengadilan.

---

<sup>108</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Grace Djuandi, salah satu marketing Best Pro, pada 1 Agustus 2023

Selain itu, tanggungan atas properti sebelum diserahkan kepada konsumen, adalah milik penjual. Sehingga apabila terjadi hal yang tidak terduga dan mengakibatkan properti yang telah sepakat dibeli konsumen hilang atau rusak, maka penjual tidak dapat menuntut konsumen untuk membayar harga properti. Namun hingga bulan Agustus 2023, tidak ada kasus properti penjual rusak atau hilang karena bencana sebelum terjadi serah terima kunci properti secara resmi.

Agen properti Best Pro menjadi salah satu pilihan bagi orang-orang yang menginginkan membeli properti. Berdasarkan wawancara kepada salah satu konsumen properti, berikut yang menjadi kelebihan menggunakan Agen Properti Best Pro di Kota Semarang<sup>109</sup>:

1. Memiliki banyak pilihan properti  
Sebelum memilih properti untuk dibeli, konsumen berhak mendapatkan konsultasi gratis dari Best Pro. Konsumen dapat konsultasi mengenai batas harga yang dimilikinya, serta kualitas properti yang diinginkannya. Sehingga, konsumen properti dapat memiliki dan membeli properti yang sesuai dengan keinginannya dengan harga yang wajar sesuai dengan kualitasnya.
2. Mendapatkan sumber pembiayaan  
Apabila konsumen membayar properti dengan metode kredit, konsumen dapat mudah mendapatkan sumber pembiayaan, karena Agen Properti Best Pro telah menjalin kerja sama dengan lembaga pembiayaan per-bank-an.
3. Mudah mengurus proses-proses jual beli properti

---

<sup>109</sup> Hasil wawancara dengan Y, konsumen properti melalui Best Pro, pada 7 Agustus 2023

Best Pro memberikan fasilitas kepada konsumen properti untuk mengurus surat-surat jual beli di notaris atau PPAT. Sehingga, para pihak tidak perlu mencari notaris atau PPAT sendiri, dan konsumen pasti mendapatkan notaris atau PPAT yang sudah jelas lisensinya. Notaris atau PPAT dapat membantu para pihak jual beli untuk pelaksanaan validasi pajak, pembuatan AJB dan proses balik nama

4. Mendapatkan garansi selama 3 bulan

Sejak penyerahan kunci, konsumen mendapatkan garansi atas properti yang telah dibelinya dalam kurun waktu 3 bulan. Dalam kurun waktu tersebut, konsumen dapat menyampaikan kepada penjual untuk memenuhi hak-haknya yang belum dilakukan penjual, dan penjual juga wajib memenuhi hak-hak konsumen sesuai dengan kesepakatan di awal perjanjian berlangsung.

5. Mendapatkan perlindungan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan

Perjanjian antara penjual dan konsumen dapat dilaksanakan dengan mudah karena bantuan dari Agen Properti Best Pro, dan akibat-akibat dari ingkar janji pun sudah didiskusikan bersama untuk keuntungan kedua pihak. Contoh perlindungan hukum yang didapatkan konsumen karena memilih Best Pro adalah mendapatkan ganti rugi dua kali lipat dari pembayaran karena tidak jadi bangun properti yang telah disepakati dua pihak untuk dibeli konsumen.

**BAB IV**

**ANALISIS PERAN AGEN PROPERTI BEST PRO  
DALAM PERLINDUNGAN KONSUMEN  
TERHADAP TRANSAKSI JUAL BELI PROPERTI**

**A. Analisis Peran Agen Properti Best Pro dalam  
Proses Jual Beli Properti**

Perjanjian merupakan sebuah hubungan hukum yang terjadi karena adanya kesepakatan para pihak yang memiliki akibat hukum. Hubungan hukum tersebut terjadi antara satu subjek hukum dengan subjek hukum yang lain. Perjanjian jual beli merupakan suatu perbuatan yang melibatkan sekurang-kurangnya dua orang, yang mana kegiatan ini terjadi karena adanya pengikatan diri antara pihak yang saling berkaitan, yaitu pihak penjual dan pembeli atau konsumen. Di dalam perjanjian jual beli tersebut, pihak penjual sepakat untuk menyerahkan suatu barang sebagai objek jual beli kepada konsumen. Sedangkan pihak konsumen sepakat untuk menyerahkan jumlah harga atas objek jual beli kepada pihak penjual. Proses jual beli properti antara pihak penjual dan konsumen melalui Agen Properti Best Pro sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia.

Sebagaimana Pasal 8 Permen PUPR RI No. 12 Tahun 2019 yang menjelaskan bahwa pelaku pembangunan dapat bekerja sama dengan agen penjualan untuk melakukan pemasaran<sup>110</sup>. Proses perjanjian jual beli properti melalui Agen Properti Best Pro melibatkan

---

<sup>110</sup> Pasal 8 Permen PUPR No. 12 Tahun 2019 *tentang Sitem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah*

tiga pihak, yaitu melibatkan pihak penjual properti yang dapat berbentuk perorangan atau Developer, melibatkan marketing Best Pro dan konsumen properti itu sendiri. Yang mana jual beli properti tersebut, timbul atas dasar kesepakatan dua belah pihak antara penjual dan konsumen properti, yang disaksikan secara langsung oleh marketing Best Pro. Sebagai saksi perjanjian jual beli properti, marketing Best Pro harus bersikap netral atau tidak memihak salah satu pihak demi keuntungan pribadi. Marketing Best Pro berperan menjadi mediator apabila terjadi sengketa jual beli properti, sehingga apabila terjadi proses yang merugikan salah satu pihak, diharapkan dapat diselesaikan dengan cara yang damai, tanpa harus terjadi proses persidangan.

Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, syarat sah suatu perjanjian adalah para pihak sepakat untuk mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian, para pihak mempunyai kecakapan untuk membuat suatu perikatan, perjanjian berlangsung atas persoalan tertentu, dan perjanjian terjadi atas sebab yang tidak terlarang<sup>111</sup>. Berdasarkan data yang Penulis peroleh, kegiatan jual beli melalui Agen Properti Best Pro sudah memenuhi persyaratan perjanjian yang terdapat di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut.

Dalam melaksanakan perjanjian jual beli, pihak penjual dan konsumen telah membuat kesepakatan untuk melakukan perjanjian dengan persoalan jual beli atas properti, dan kedua pihak mengetahui akibat yang terjadi apabila terdapat perjanjian yang tidak terpenuhi. Perjanjian jual beli properti melalui Best Pro pun memerhatikan kecakapan para pihak dalam sebuah

---

<sup>111</sup> NM. Wahyu Kuncoro. *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti* (Jakarta: Penerbit Raih Asa Sukses, 2015) hlm.9.

perjanjian, sebagaimana tercantum di dalam Pasal 1330 KUH Perdata yang menyatakan bahwa orang-orang yang tidak cakap adalah orang yang belum dewasa dan orang yang berada di bawah pengampuan. Berdasarkan Pasal 433 KUH Perdata, orang yang berada di bawah pengampuan adalah orang yang sakit jiwa, memiliki daya pikir yang rendah, dan orang yang tidak mampu mengatur keuangannya sehingga menyebabkan keborosan berlebih. Orang-orang dengan kriteria tersebut tidak dapat melaksanakan perjanjian jual beli properti, dan perjanjian dinyatakan tidak sah<sup>112</sup>.

Kegiatan jual beli dapat dilaksanakan dengan memenuhi dua unsur penting, yaitu unsur benda yang diperjualbelikan dan unsur harga yang dibayarkan oleh konsumen. Benda yang diperjualbelikan di dalam proses jual beli melalui Best Pro adalah berupa properti, yang mana dalam Pasal 506 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, properti menjadi bagian dari benda tak bergerak. Pada saat perjanjian jual beli berlangsung, penjual wajib menyebutkan detail properti kepada konsumen, yaitu menyebutkan mencakup luas tanah, luas bangunan, isi properti dan harga properti yang telah ditentukan. Apabila pada faktanya properti yang dijual lebih luas daripada yang dinyatakan dalam persetujuan jual beli sebelumnya, maka konsumen dapat menambah harga untuk kelebihan luas tanah atau bangunan. Namun, apabila konsumen tidak menginginkan membayar luas tanah atau bangunan, maka konsumen dapat membatalkan pembelian. Kasus ini dapat dilaksanakan jika kelebihan luas tanah atau bangunan mencapai satu per dua puluh dari luas yang telah dinyatakan dalam perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.<sup>113</sup>

---

<sup>112</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>113</sup> Christian Papendang, "Penyerahan Hak Milik Pada Transaksi Jual Beli Kendaraan Bermotor Dalam Praktik." *Lex Privatum*. No. 1 (2013).

Proses jual beli properti yang dilakukan penjual dan konsumen melalui Best Pro wajib menjunjung tinggi asas-asas yang ada dalam proses perjanjian jual beli. Asas-asas yang harus dipenuhi yaitu asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat, dan asas itikad baik. Perjanjian jual beli hadir karena sebuah kesepakatan yang terjadi antara pihak penjual dan konsumen, yang mana dengan kesepakatan yang timbul, maka asas konsensualisme terpenuhi. Kemudian, asas kebebasan berkontrak dapat dipenuhi ketika para pihak membuat perjanjian atau kesepakatan tanpa paksaan oleh pihak tertentu. Selanjutnya asas kekuatan mengikat dapat direalisasikan dalam bentuk PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli), umumnya berisi mengenai<sup>114</sup>:

1. Identitas para pihak;
2. Uraian objek jual beli;
3. Harga properti dan tata cara pembayaran;
4. Jaminan pelaku pembangunan;
5. Hak dan kewajiban para pihak;
6. Waktu serah terima bangunan;
7. Pemeliharaan bangunan;
8. Penggunaan bangunan;
9. Pengalihan hak;
10. Pembatalan dan berakhirnya PPJB; dan
11. Penyelesaian sengketa.

Berdasarkan data yang Penulis peroleh, PPJB penjual dan konsumen properti dalam proses perjanjian jual beli properti melalui Best Pro sudah sesuai dengan pokok-pokok PPJB yang terdapat di dalam Pasal 11 ayat (2) Permen PUPR RI No. 11 Tahun 2019. Yang mana berisi mengenai identitas para pihak, kesepakatan perjanjian para pihak bersangkutan, proses jual beli

---

<sup>114</sup> Pasal 11 ayat (2) Permen PUPR RI No. 11/PRT/M/2019 *tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah*

properti, serta penyelesaian sengketa apabila terjadi masalah dalam proses perjanjian jual beli properti. Perjanjian jual beli juga harus berlandaskan pada asas itikad baik, maksudnya setiap pihak yang melakukan perjanjian harus berlapang dada untuk menerima segala resiko perjanjian yang mungkin terjadi. Setiap pihak yang bersangkutan harus mempertanggungjawabkan resiko-resiko perjanjian jual beli tanpa menentang norma-norma kepatutan dan kesusilaan, dan perjanjian jual beli yang berlangsung tersebut harus berakhir dengan adil, tanpa memberatkan salah satu pihak. Pelaksanaan kegiatan perjanjian jual beli dengan asas-asas tersebut, diharapkan dapat menekan kemungkinan angka kerugian bagi para pihak bersangkutan.<sup>115</sup>

Di dalam proses perjanjian jual beli properti terdapat tiga pokok proses yang harus dilalui penjual dan konsumen, yaitu:

1. Tahap pembuatan PPJB atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli

PPJB merupakan instrumen penting dalam proses perjanjian jual beli properti, yang mana nantinya mengikat pihak penjual dan konsumen dalam proses tersebut. Berdasarkan Pasal 1 angka 2, yang dimaksud dengan PPJB atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah kesepakatan yang terjadi antara pihak penjual dengan konsumen properti.<sup>116</sup> Dalam membuat PPJB, pelaku pembangunan harus memenuhi persyaratan terlebih dahulu atas kepastian sebagai berikut:

---

<sup>115</sup> Niru Anita Sinaga. "Peranan Asas Itikad Baik Dalam Mewujudkan Keadilan Para Pihak Dalam Perjanjian," *Jurnal M-Progress*, 8, no.1 (2021). hlm. 62.

<sup>116</sup> Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019 *tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah*

- a) status kepemilikan tanah, yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah.
- b) Hal yang diperjanjikan, mengenai kondisi properti yang dijual.
- c) Kepemilikan izin mendirikan bangunan.
- d) Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum, yang mana penjual menjelaskan fasilitas umum kepada konsumen mengenai pembuangan air hujan, sumber listrik, sumber air dan fasilitas umum lainnya.
- e) Keterbangunan paling sedikit 20%, untuk properti yang belum jadi, maka dalam proses pembuatan PPJB minimal pembangunan oleh Developer adalah 20%.

Dengan adanya PPJB, maka pihak konsumen dan penjual properti dapat menagihkan janji-janji jual beli kepada pihak lain yang belum dipenuhi. Best Pro pun membantu penjual dan konsumen properti dalam membuat PPJB sebagai pihak netral, dan menengahi perbedaan pendapat para pihak. Sebagaimana terdapat di dalam Pasal 1338 KUH Perdata bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak bersangkutan. Selain itu, perjanjian juga tidak dapat dibatalkan sepihak, sehingga apabila penjual properti tidak menepati perjanjian dalam PPJB, maka konsumen dapat menuntut penjual atas janji-janji tersebut.

## 2. Tahap pembayaran properti

Proses pembayaran merupakan salah satu tahapan penting dalam perjanjian jual beli properti. Terdapat beberapa bentuk pembayaran atas objek jual beli berupa properti, yaitu cara pembayaran tunai langsung (*cash* keras), pembayaran dengan tunai bertahap (*cash* bertahap), dan pembayaran dengan cara kredit menggunakan fasilitas KPR (Kredit

Pemilikan Rumah). Berikut merupakan penjelasan lebih lanjut dari metode pembayaran properti oleh konsumen:

- a) Metode pembayaran dengan cara *cash* keras, yaitu metode pembayaran yang dilakukan sebelum properti siap dihuni konsumen. Metode pembayaran ini tidak melalui proses cicilan, tetapi konsumen secara kontan langsung membayar properti sesuai dengan harga yang telah disepakati bersama dengan penjual. Meskipun pembayaran properti dilakukan secara tunai di awal, tetapi konsumen juga harus melakukan pengecekan dokumen penting yang berkaitan dengan properti pada pihak penjual properti. Hal ini dimaksudkan agar proses jual beli berlangsung secara transparan dan para pihak mendapatkan keamanan dalam proses tersebut.<sup>117</sup>
- b) Metode pembayaran *cash* bertahap. Selain metode pembayaran *cash* keras, ada juga pembayaran *cash* bertahap, maksudnya adalah metode pembayaran yang dilakukan dengan cara cicilan dalam waktu tertentu, yaitu sekitar 1-3 tahun, bergantung pada kesepakatan para pihak bersangkutan. Metode pembayaran ini, diawali dengan pembayaran uang muka. Secara umum, tanda jadi pembelian properti dengan metode pembayaran *cash* bertahap lebih besar daripada tanda jadi dengan metode pembayaran KPR, karena memang jangka waktu pembayaran yang

---

<sup>117</sup> Ade Ruhiyat dan Budi Djatmiko. "Analisis Komparatif Proyek Perumahan dengan Metode Pembayaran Konvensional (pada Proyek Perumahan Gunasari Asri Residence Sumedang) dan Metode Pembayaran Syariah (pada Proyek Perumahan DPS Orchid Cimahi)," Jurnal Pendidikan dan Konseling (JPDK), 4, no.5. (2022). hlm.7854.

berbeda. Keuntungan menggunakan metode pembayaran *cash* bertahap adalah konsumen tidak memiliki beban untuk membayar bunga, jangka waktu pembayaran cicilan lebih cepat selesai jika dibandingkan dengan metode pembayaran KPR. Metode pembayaran *cash* bertahap ini harus diawasi oleh hukum yang melibatkan notaris, dengan tujuan menekan kerugian yang mungkin dialami oleh pihak yang bersangkutan.<sup>118</sup>

- c) Metode pembayaran kredit dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yaitu metode pembayaran yang dilakukan konsumen properti dengan membayar properti secara berangsur atau cicilan. Metode pembayaran secara KPR dapat dilaksanakan pada salah satu bank yang bekerja sama dengan Agen Properti Best Pro, sehingga konsumen properti tidak perlu mencari bank sendiri untuk melaksanakan pembayaran KPR. Metode pembayaran ini berlaku untuk pembelian properti oleh Developer melalui Best Pro maupun pembelian properti melalui perorangan. Jangka waktu pembayaran properti dengan fasilitas KPR yaitu sekitar 1-25 tahun, atau bergantung pada kesanggupan konsumen properti yang memiliki kewajiban membayar properti penjual. Berikut merupakan beberapa bentuk pembayaran KPR pada properti sebagai objek jual beli:
- 1) Penjual melunasi sisa cicilan KPR sebelum menjual properti

---

<sup>118</sup> Yayat Rahmat Hidayat, Selva Nur Fadhilah, dan Shakila Charisya Tsania. "Analisis Akad Jual Beli Properti dengan Sistem Pembayaran Cash Bertahap," Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi, 21, no. 2 (2021). hlm.571.

Bagi penjual yang masih memiliki properti belum lunas, atau masih dalam masa pembayaran KPR dan ingin menjual propertinya, maka penjual dapat menggunakan membayar sisa KPR terlebih dahulu sebelum menjual properti. Namun apabila pelunasan atas properti dilakukan lebih cepat, maka pembayar KPR akan mendapatkan denda berupa biaya pinalti yang ditetapkan oleh pihak bank. Selain itu, pembayar KPR juga membutuhkan biaya besar untuk melunasi KPR dan denda yang diberikan oleh bank atas perilaku percepatan pelunasan KPR yang dilakukan.<sup>119</sup>

## 2) Over Kredit KPR

Over Kredit KPR merupakan salah satu cara pembayaran yang memiliki banyak peminat yang tidak memiliki cukup uang untuk membayar lunas properti. Konsumen dapat mengajukan Over Kredit kepada pihak bank yang bersangkutan dengan mengambil alih kredit dari pihak penjual properti kepada pihak konsumen properti, di bank yang sama. Selain itu, konsumen properti juga dapat memindahkan KPR ke bank yang berbeda, tetapi prosesnya lebih sulit dan membutuhkan waktu lebih lama daripada Over Kredit di bank yang sama oleh penjual properti.<sup>120</sup>

---

<sup>119</sup> Irham Fachreza Anas. "Titik Kritis Pelunasan Sebelum Jatuh Tempo Pembiayaan Properti; Upaya Mewujudkan Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan Syariah," *Jurnal Akuntansi Berkelanjutan Indonesia*, 1, no. 1. (2018). hlm.38.

<sup>120</sup> Maya Andriyani dan Hendri Tanjung. "Analisis Manajemen Risiko Dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah

3) Penjual menjual properti sebelum membayar lunas sisa KPR

Penjual properti menjual propertinya sebelum melunasi cicilan KPR, yang mana sertifikat properti masih berada pada pihak bank yang bersangkutan. Oleh karena itu, penjual properti harus menginformasikan hal ini kepada konsumen properti sejak awal perjanjian jual beli berlangsung. Apabila calon konsumen memahami kondisi tersebut dan tetap menginginkan properti penjual, maka konsumen dapat melalui proses pembayaran sebagai berikut<sup>121</sup>:

- Konsumen properti membayar harga properti sesuai dengan kesepakatan kepada penjual properti, kemudian pihak penjual melunasi sisa KPR di bank. Setelah lunas, maka sertifikat properti dapat dikeluarkan oleh pihak bank, dan diserahkan kepada konsumen properti yang telah membayar lunas properti penjual.
- Konsumen properti melunasi sisa KPR secara langsung di bank, dan memberikan jumlah sisa harga kepada penjual properti.

Agen Properti Best Pro mendampingi dan mendukung setiap keputusan antar pihak penjual dan konsumen properti, kecuali terdapat perbuatan yang tidak sesuai dengan

---

(KPR) (Studi Kasus BRI Syariah Cabang Bogor),” *Al-Infaq: Jurnal Ekonomi Islam*, 6, no. 1. (2018).hlm. 253.

<sup>121</sup> Antari Innaka dan Mr Sularto. “Penerapan Asas Itkad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan,” *Jurnal Mimbar Hukum*, 24, no. 3. (2012). hlm.506.

hukum yang berlaku. Hal ini merupakan sebuah implementasi dari adanya asas perjanjian kebebasan berpendapat, dimana konsumen dapat menentukan pilihannya untuk membeli properti saat sertifikatnya ada di bank atau tidak. Konsumen juga memiliki kebebasan untuk menentukan metode pembayaran properti yang tertulis di dalam PPJB dan telah disepakati bersama.

Agen Properti Best Pro memberikan layanan untuk penjual properti dan konsumen properti untuk ketiga metode pembayaran tersebut, tetapi tidak semua penjual properti yang menggunakan jasa Best Pro menyetujuinya. Kebanyakan penjual properti perorangan bersepakat dengan Best Pro agar konsumen melakukan pembayaran properti dengan metode *cash* keras atau KPR, kebanyakan penjual properti perorangan menghilangkan metode pembayaran *cash* bertahap. Alasan penjual properti perorangan melakukan hal tersebut adalah karena mereka tidak dapat mendapatkan keuntungan atas properti yang dijual secara langsung, dan membutuhkan waktu sekitar 1-3 tahun sesuai dengan kesepakatan yang terjadi. Padahal kebanyakan penjual properti perorangan membutuhkan uang di waktu yang singkat untuk kebutuhan tertentu mereka.

Berbeda dengan penjual properti perorangan yang menghilangkan metode pembayaran *cash* bertahap, properti yang dijual melalui Developer biasanya menggunakan ketiga metode pembayaran tersebut. Alasan mereka menggunakan ketiga metode pembayaran tersebut adalah untuk menarik konsumen terhadap properti yang mereka tawarkan. Mayoritas konsumen properti oleh Developer melalui Best Pro lebih memilih menggunakan metode

pembayaran *cash* bertahap. Alasan konsumen memilih menggunakan metode tersebut adalah mereka memiliki waktu lebih banyak untuk melunasi properti yang dibelinya. Selain itu, konsumen properti yang menggunakan metode pembayaran *cash* bertahap juga tidak memerlukan uang lebih banyak untuk membayar biaya bunga cicilan seperti menggunakan fasilitas KPR oleh bank tertentu.

Berdasarkan pendapat Penulis, ketiga metode pembayaran tersebut memiliki keuntungan dan kerugian masing-masing. Untuk pembayaran secara *cash* keras, pihak penjual mendapatkan keuntungan dengan mendapatkan bayaran atas properti yang dijual secara langsung. Namun di sisi lain, pihak konsumen juga harus mengeluarkan sejumlah uang yang cukup besar secara langsung untuk ditukarkan sebuah properti yang diinginkan. Metode pembayaran *cash* keras juga menguntungkan bagi konsumen properti karena mereka tidak lagi menanggung utang cicilan properti, dan mereka juga mendapatkan hak atas properti secara utuh, berupa properti yang sertifikatnya telah mereka dapatkan secara langsung.

Metode pembayaran *cash* bertahap juga memiliki keuntungan dan kerugian yang berbeda dengan metode pembayaran *cash* keras. Keuntungan pembayaran dengan metode *cash* bertahap bagi penjual properti adalah mereka mendapatkan bayaran atas propertinya di waktu paling lama 3 tahun. Akan tetapi, tidak semua penjual properti diuntungkan dengan metode ini, karena beberapa penjual properti membutuhkan sejumlah uang di waktu tertentu. Selanjutnya keuntungan bagi konsumen dengan menggunakan metode pembayaran *cash* bertahap adalah mereka tidak perlu membayar sejumlah bunga

atas harga properti, dan mereka tidak perlu mengemban kewajiban membayar cicilan untuk waktu yang lama. Akan tetapi, konsumen properti tidak langsung mendapatkan sertifikat atas properti tersebut sampai cicilannya lunas.

Selain kedua metode pembayaran tersebut, metode pembayaran dengan cara KPR juga memiliki keuntungan dan kerugian bagi kedua pihak. Keuntungan metode pembayaran ini bagi konsumen adalah bagi mereka yang tidak memiliki cukup uang pada saat transaksi jual beli properti berlangsung, maka mereka dapat membayar tanda jadi, uang muka dan cicilan pertama dengan jumlah terjangkau. Namun, mereka tidak langsung mendapatkan sertifikat atas properti tersebut, dan mereka juga wajib membayar bunga atas harga properti yang dibelinya. Berbeda dengan kedua metode pembayaran atas properti yang telah Penulis paparkan, metode pembayaran dengan metode KPR hampir tidak memberikan kerugian bagi penjual properti. Hal tersebut karena pihak bank yang bersangkutan telah membayar lunas harga properti kepada penjual properti. Sehingga penjual properti tetap mendapatkan haknya menerima bayaran atas barang yang diperdagangkan.<sup>122</sup>

Pada tahap pembayaran ini, selain konsumen membayar harga pokok atas properti yang dijual penjual, konsumen juga wajib membayar pajak atas objek jual beli. Namun, tidak hanya konsumen properti yang wajib membayar pajak, penjual pun memiliki kewajiban yang sama untuk membayar pajak. Jenis-jenis pajak yang berkaitan dengan jual

---

<sup>122</sup> Pasal 6 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 *tentang Perlindungan Konsumen*

beli properti dan wajib dibayar oleh penjual dan konsumen properti antara lain:

a) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan tanggung jawab penjual, di mana pajak ini merupakan wajib pajak yang dibayar dalam masa satu tahun. Namun, penjual wajib membayarkan PBB sebelum properti yang dijual dialihkan kepada konsumen properti. Untuk memastikan PBB telah dibayar, konsumen properti memiliki hak untuk mengecek status pembayaran PBB tersebut bersama dengan bantuan seorang notaris yang berwenang.

b) Pajak Penghasilan (PPh)

Pajak penghasilan merupakan wajib pajak yang menjadi tanggungan penjual properti sebagai penerima jumlah harga properti yang dijual. Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016, besar PPh dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah 2,5% dari nilai perolehan objek pajak. Sehingga, apabila nilai jual properti adalah sebesar Rp500 juta, maka penjual wajib membayar PPh sebesar 2,5% dari Rp500 juta, atau setara dengan Rp12,5 juta. Pembayaran PPh oleh penjual wajib dilakukan sebelum Akta Jual Beli ditebitkan.

c) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

BPHTB merupakan wajib pajak yang menjadi tanggungan konsumen properti. Tarif pembayaran BPHTB adalah 5% dari nilai perolehan objek pajak dikurangi dengan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak. Jumlah nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak

adalah Rp60 juta yang diatur di dalam Peraturan Daerah Kota Semarang nomor 2 Tahun 2011 Pasal 5 ayat (7).<sup>123</sup> Sehingga, apabila harga sebuah properti adalah Rp500 juta, maka konsumen wajib membayar BPHTB dengan uraian sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= 5\% \times (500 \text{ juta} - 60 \text{ juta}) \\ &= 5\% \times 440 \text{ juta} \\ &= \text{Rp}22 \text{ juta} \end{aligned}$$

Berdasarkan uraian mengenai perpajakan di atas, Best Pro hanya berwenang menyediakan notaris yang membantu penjual dan konsumen dalam bertransaksi. Sehingga, penjual dan konsumen tidak perlu repot untuk mencari notaris sendiri. Selain itu, dengan adanya Best Pro sebagai pihak netral, penjual dan konsumen properti yang berkonflik dalam pembayaran pajak, dapat diselesaikan bersama dengan damai karena ada pihak ketiga yang netral.

Pembayaran pajak yang dilakukan oleh penjual dan konsumen properti merupakan perwujudan dari kewajiban kenegaraan untuk pembiayaan Negara dan pembangunan nasional. Dengan membayar pajak, maka warga negara wajib pajak ikut berpartisipasi dalam sisi keuangan negara, karena pajak berperan sebagai pemasukan uang ke dalam kas negara, yang dapat mengurangi inflasi, sebagai alat tukar dengan uang asing, neraca pembayaran dan sebagainya.<sup>124</sup>

Sebelum tahap serah terima properti, tahap yang harus dilalui konsumen dalam perjanjian jual

---

<sup>123</sup> Pasal 5 ayat (7) Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)*

<sup>124</sup> Rochmat Soemitro. *Asas dan Dasar Perpajakan*. (Bandung: Eresco, 1986), hlm. 9.

beli properti adalah pembuatan AJB (Akta Jual Beli) dan balik nama sertifikat properti. AJB merupakan akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. AJB adalah bukti bahwa konsumen telah secara sah memiliki properti penjual dan bukti sah secara hukum bahwa konsumen telah membayar properti secara lunas. Dalam Praktikanya, penandatanganan AJB dilaksanakan ketika konsumen telah membayar lunas seluruh harga pembelian properti. Dalam proses jual beli properti melalui Best Pro pun sudah sesuai dengan peraturan yang ada, yaitu penandatanganan AJB dilakukan setelah semua tanggungan dilunasi oleh pihak penjual dan konsumen properti.

Selain AJB, hal yang perlu diperhatikan dalam transaksi jual beli properti adalah balik nama sertifikat properti. Balik nama sertifikat properti perlu dilakukan agar properti yang dibeli konsumen memiliki status yang jelas. Dengan melakukan perubahan nama di dalam sertifikat properti, maka hak atas tanah dan bangunan sudah berpindah secara resmi dari pihak penjual kepada pihak konsumen yang membeli properti<sup>125</sup>. Dalam praktiknya, Sertifikat yang harus dibalik nama adalah SHM (Sertifikat Hak Milik) yang menjadi bukti legalitas terkuat berpindahnya kekuasaan atas properti dari pihak penjual kepada pihak konsumen properti.

### 3. Tahap serah terima hak properti

Tahap serah terima properti merupakan tahap akhir dari proses perjanjian jual beli properti yang

---

<sup>125</sup> Johan Ronglaha dan James Yoseph Palenewen, "Implikasi pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura Atas Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum," *Jurnal Hukum Ius Publicum*, 3, no. 1, (2022). hlm. 69

berlangsung. Setelah konsumen membayar properti yang menjadi kewajibannya, maka konsumen berhak mendapatkan properti sesuai dengan perjanjian antara penjual dan konsumen. Konsumen berhak untuk memiliki sertifikat atas properti yang sudah dibelinya, dan konsumen juga memiliki hak untuk menempati properti tersebut setelah semua kewajibannya ditunaikan. Sebagaimana terdapat di dalam Pasal 1475 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan barangnya dan menanggungnya, maksud dari penyerahan adalah pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan hak dari konsumen.<sup>126</sup>

Pada tahap serah terima hak atas properti dari penjual kepada konsumen, Best Pro memberikan pendampingan untuk mencegah adanya perselisihan yang mungkin terjadi. Best Pro menjadi penengah antara pihak untuk menuntut janji-janji perjanjian yang belum dipenuhi oleh masing-masing pihak. Namun, apabila semua janji-janji para pihak yang telah dituliskan ke dalam PPJB sudah terpenuhi, maka serah terima kekuasaan atas properti ini dapat berakhir dengan damai tanpa terjadi perselisihan.

Selain pelaksanaan perjanjian jual beli properti secara umum, terdapat juga proses perjanjian jual beli berdasarkan hukum Islam. Istilah jual beli dalam hukum Islam adalah memindahkan hak milik terhadap benda dengan akad saling mengganti dan menukar dengan sesuatu yang lain. Al-Syilbi dari kalangan Hanafiyah mengartikan bahwa jual beli merupakan pertukaran harta yang bernilai dengan harta yang bernilai lain dengan cara menyerahkan sesuatu untuk menerima kepemilikan

---

<sup>126</sup> Pasal 1475 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

sesuatu yang lain. Dalam proses perjanjian jual beli properti melalui Agen Properti Best Pro, pertukaran harta yang dimaksud adalah pertukaran properti penjual dengan sejumlah uang konsumen properti. Yang mana kemudian kepemilikan properti dari pihak penjual pun berpindah kepada pihak konsumen karena pertukaran harta yang telah dilakukan berdasarkan kesepakatan bersama.<sup>127</sup>

Al-Qalyubi dari kalangan Syafi'iyah mengartikan bahwa jual beli merupakan akad timbal balik terhadap objek untuk kepemilikan suatu barang atau manfaat yang bersifat seterusnya. Di mana faktanya, jual beli properti merupakan akad timbal balik yang terjadi karena kesepakatan pihak penjual dan konsumen properti yang saling menukar hartanya. Pihak penjual memberikan kekuasaan atas properti miliknya kepada konsumen properti setelah menerima sejumlah harga atas properti yang dijual. Sehingga dalam kegiatan ini, tidak ada salah satu pihak yang merasa dirugikan. Pihak penjual menerima uang dari konsumen untuk keperluan pribadinya, sedangkan pihak konsumen menerima properti sebagai tempat bertahan hidup yang bersifat seterusnya.<sup>128</sup>

Proses jual beli properti merupakan kegiatan yang banyak terjadi, karena setiap orang membutuhkan properti sebagai tempat tinggal dan tempat bertahan hidup. Pada proses perjanjian jual beli properti terdapat tiga bentuk pembayaran, yaitu pembayaran dengan metode *cash* keras, pembayaran dengan metode *cash* bertahap dan pembayaran dengan metode kredit dengan fasilitas KPR oleh sebuah bank. Namun, di dalam hukum Islam, pembayaran dengan metode kredit adalah metode

---

<sup>127</sup> Ikit, Artiyanto dan Muhammad Saleh. *Jual Beli Dalam Perspektif Ekonomi Islam* (Yogyakarta: Penerbit Gava Media, 2018).hlm.71

<sup>128</sup> Ibid., hlm.72.

yang tidak dianjurkan. Hal tersebut dikarenakan metode pembayaran kredit mengandung unsur riba yang dilarang di dalam hukum Islam.

Sebagaimana Al-Bahuti dari kalangan Hanabilah menyatakan bahwa jual beli sebagai pertukaran harta atau pertukaran manfaat yang mubah yang bersifat mutlak, bukan dalam bentuk riba dan qardh. Di dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 275 pun dijelaskan bahwa perbuatan riba adalah perbuatan yang haram dan wajib untuk dihindari. Oleh karena itu, apabila konsumen properti ingin membeli properti tidak dianjurkan untuk membayar dengan sistem KPR. Metode pembayaran yang dianjurkan dalam hukum Islam yaitu secara *cash* keras dan *cash* bertahap.<sup>129</sup>

Namun, bagi konsumen yang tidak sanggup membayar objek jual beli berupa properti dengan metode *cash* keras maupun *cash* bertahap karena kurangnya harta, maka konsumen dapat membayar properti dengan metode KPR melalui Bank Syari'ah. Metode pembayaran dengan metode KPR melalui Bank Syari'ah bersifat halal karena pihak bank membeli terlebih dahulu properti konsumen, kemudian pihak bank dapat menjual properti kepada konsumen setelah menaikkan harga. Bank tetap mendapatkan keuntungan dari harga properti yang telah dijual kepada konsumen atas kesepakatan bersama, sehingga metode pembayaran KPR melalui Bank Syari'ah bersifat halal.

Konsumen dapat membayar properti kepada pihak bank dengan cara mengangsur dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan. Namun, apabila konsumen menginginkan untuk membayar lunas dengan jangka waktu lebih cepat dari kesepakatan, maka

---

<sup>129</sup> Ahmad Wardi Muslich. *Fiqh Muamalat* (Jakarta: AMZAH, 2015) hlm. 175.

konsumen tetap harus membayar properti dengan harga yang telah disepakati di awal tanpa potongan. Berbeda dengan mengangsur melalui Bank Konvensional yang mana konsumen mendapatkan potongan harga apabila membayar dengan jangka waktu lebih cepat. Hal ini dikarenakan Bank Syari'ah menggunakan system membeli properti dan menjual kepada konsumen setelah mendapatkan keuntungan, sedangkan Bank Konvensional mendapatkan keuntungan dari konsumen melalui sistem bunga yang diharamkan di dalam hukum Islam karena termasuk perbuatan riba.<sup>130</sup>

## **B. Analisis Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Kegiatan Perjanjian Jual Beli Properti melalui Agen Properti Best Pro Kota Semarang**

Sebagaimana terdapat dalam Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dijelaskan bahwa perlindungan konsumen merupakan segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan kepastian hukum kepada konsumen.<sup>131</sup> Dalam hal perjanjian jual beli properti, konsumen properti wajib mendapatkan perlindungan hukum dari segala upaya pelanggaran penjual properti. Terdapat beberapa pelanggaran perjanjian yang dilakukan oleh pihak penjual properti saat proses perjanjian jual beli properti berlangsung. Kecurangan-kecurangan tersebut misalnya, penjual tidak

---

<sup>130</sup> Hadija, Nuriatullah dan Nurfitriani, "Pengaruh Religiusitas dan Lokasi terhadap Keputusan Nasabah Memilih BRI Syariah dalam Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syari'ah," *Jurnal Ilmu Berbankan dan Keuangan Syariah*, 1, no.2 (2019), hlm.43.

<sup>131</sup> Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia* (Jakarta: Gransindo, 2006).hlm. 11.

menepati janji dengan kesepakatan yang telah dilakukan. Selain itu, Developer sebagai penjual properti juga dapat melakukan kecurangan dengan tidak jadi membangun properti yang telah dibeli oleh konsumen tanpa mau mengganti kerugian. Untuk itu, konsumen wajib memiliki perlindungan hukum agar bisa mendapatkan hak-haknya atas properti yang telah dibeli secara sah.

Perlindungan konsumen yang ditegakkan oleh hukum, memiliki tujuan utama untuk melindungi konsumen dari segala bentuk pelanggaran yang dilakukan oleh pihak penjual. Dijelaskan di dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, bahwa tujuan perlindungan konsumen adalah untuk meningkatkan kemampuan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen. Selain itu, perlindungan konsumen juga bertujuan untuk menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi. Sehingga dengan adanya perlindungan konsumen, tidak terjadi pelanggaran perjanjian yang dilakukan oleh penjual. Namun, apabila penjual tidak ingin memenuhi perjanjian yang telah disepakati dengan konsumen, maka konsumen dapat menuntut penjual atas perbuatan ingkar janji.<sup>132</sup>

Dalam menerapkan perlindungan hukum terhadap konsumen, Agen Properti Best Pro sudah cukup baik dalam membuat kebijakan-kebijakan. Agen Properti Best Pro memiliki peran sebagai pihak netral dalam perjanjian jual beli properti yang berlangsung. Tahap awal perjanjian jual beli properti adalah survei properti yang menjadi objek jual beli, dan diikuti dengan tahap

---

<sup>132</sup> Pasal 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 *tentang Perlindungan Konsumen*

pembuatan PPJB sebelum pembayaran berlangsung. Pada tahap pembuatan PPJB ini, Best Pro menambah beberapa poin perjanjian yang sangat penting untuk mengurangi kerugian yang mungkin terjadi. Sehingga dengan adanya tambahan kebijakan oleh Best Pro, diharapkan tidak terjadi kejadian yang menguntungkan dan/ atau merugikan salah satu pihak saja. Poin-poin penting tambahan oleh Best Pro antara lain. Berikut merupakan kebijakan-kebijakan tambahan oleh Best Pro:

1. Penjual properti perorangan maupun Developer memberikan garansi kepada konsumen properti selama 3 bulan sejak penyerahan kunci dilakukan.

Sebagaimana terdapat dalam Pasal 8 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, dijelaskan bahwa pihak penjual dilarang untuk memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji dalam iklan atau promosi penjualan barang/jasa tersebut. Berdasarkan pernyataan tersebut, maka konsumen properti wajib mendapatkan perlindungan hukum agar penjual properti tidak ingkar janji atas iklan atau promosinya terhadap properti yang telah dibeli oleh konsumen. Namun, apabila pihak penjual tidak menepati janji di dalam iklan atau promosinya, konsumen berhak mendapatkan ganti rugi dari penjual. Hal ini dijelaskan di dalam Pasal 7 huruf g Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, bahwa penjual wajib memberikan kompensasi, ganti rugi kepada konsumen apabila barang an/atau jasa yang diterima konsumen tidak sesuai dengan yang ada di dalam perjanjian.<sup>133</sup>

---

<sup>133</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 *tentang Perlindungan Konsumen*

Penggantian kerugian kepada konsumen oleh penjual properti dapat dilakukan dalam jangka waktu paling lama 3 bulan sejak serah terima kunci properti. Hal ini sudah tertulis di dalam PPJB yang telah disepakati bersama atas inisiatif dari Best Pro agar tidak terjadi kerugian kepada konsumen properti. Proses ganti rugi atas hak-hak konsumen yang belum dipenuhi penjual tersebut, dilakukan oleh konsumen dengan laporan kepada marketing Best Pro yang menangani perjanjian jual beli hingga selesai. Kemudian, marketing Best Pro melaporkan aduan konsumen kepada pihak penjual agar segera memenuhi hak-hak konsumen yang belum dilaksanakan. Penjual properti pun wajib melaksanakan proses ganti rugi kepada konsumen agar hak-hak konsumen dapat dipenuhi. Sebagaimana terdapat di dalam Pasal 4 angka 2 UUPK, dijelaskan bahwa konsumen berhak untuk mendapatkan barang dan/atau jasa sesuai dengan nilai tukar, kondisi barang serta sesuai dengan jaminan yang telah dijanjikan.<sup>134</sup>

Berdasarkan uraian tersebut, kebijakan Best Pro untuk memberikan garansi kepada konsumen atas properti yang telah dibeli tersebut sudah baik. Hal tersebut dikarenakan kebijakan Best Pro dapat memenuhi memberikan perlindungan hukum kepada konsumen untuk mendapatkan hak-hak konsumen yang tercantum di dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Selain itu, kebijakan tersebut juga dapat memaksa pihak penjual untuk memenuhi kewajibannya sebagai pelaku usaha yang tercantum

---

<sup>134</sup> Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 *tentang Perlindungan Konsumen*

di dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

2. Developer sebagai penjual properti mengganti kerugian sebanyak 2 kali lipat dari uang muka yang telah dibayar konsumen serta jumlah harga yang telah dibayar konsumen, hal ini dapat dilakukan apabila Developer tidak jadi membangun properti milik konsumen.

Developer sebagai penjual properti umumnya menawarkan properti dengan gambar melalui media tertentu, seperti brosur, iklan di media sosial dan lain sebagainya. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 5 ayat (4) Permen PUPR No. 12 Tahun 2019 yang menjelaskan mengenai informasi pemasaran properti dapat berupa brosur, spanduk, iklan di media masa.<sup>135</sup> Dalam pemasaran properti, Developer dapat menarik konsumen dengan desain dan bentuk properti yang dijual, Developer dibantu dengan Best Pro juga dapat menarik konsumen dengan penawaran bonus yang didapatkan konsumen ketika membeli properti, dan janji-janji lainnya terhadap properti yang menguntungkan konsumen. Pada masa penawaran tersebut, beberapa calon konsumen mulai tertarik dengan properti yang dijual dan pihak Developer mulai membangun properti yang akan dibeli konsumen.

Berdasarkan data Penulis, proses pembangunan properti dimulai ketika konsumen telah membayarkan tanda jadi beli properti. Pada tahap ini, konsumen berhak mengecek proses pembangunan terhadap properti yang berlangsung. Sehingga, apabila terdapat cacat produksi dapat

---

<sup>135</sup> Pasal 5 Permen PUPR RI No. 12 Tahun 2019 *tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli*

dibenhahi dengan cepat tanpa harus ada penuntutan setelah perjanjian jual beli selesai. Namun, Developer yang dengan menggunakan metode membangun properti setelah tanda jadi dibayar terkadang tidak jadi membangun properti tersebut tanpa alasan yang jelas. Sehingga pihak konsumen merasa dirugikan karena kehilangan calon propertinya yang telah dinanti-nanti. Untuk mencegah Developer yang ingkar terhadap pembangunan properti konsumen, Best Pro membuat kebijakan untuk memberikan denda kepada Developer sebanyak 2 kali lipat dari uang muka yang telah dibayar konsumen serta jumlah harga yang telah dibayarkan konsumen.

Sebagaimana terdapat pada Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen angka 7 dijelaskan bahwa, konsumen berhak mendapatkan perlakuan dari penjual secara jujur, benar dan adil. Yang mana konsumen wajib mendapatkan perlakuan yang jujur dari penjual properti, yaitu konsumen wajib mendapatkan propertinya sesuai dengan kesepakatan yang dibuat. Konsumen berhak memiliki properti yang telah dibayar tanda jadinya tanpa harus melakukan penuntutan kepada pihak penjual. Namun, apabila pihak penjual tidak melakukan perbuatan yang menyimpang dari kesepakatan, maka konsumen berhak untuk mengajukan ganti rugi dari penjual properti, sebagaimana terdapat di dalam angka 8 Pasal 4 UUPK.<sup>136</sup>

Penjual properti yang tidak menginginkan mengganti kerugian konsumen, maka dapat dituntut

---

<sup>136</sup> Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 *tentang Perlindungan Konsumen*

oleh konsumen atas perilaku ingkar janji. Konsumen dapat menuntut untuk dibayar 2 kali lipat dari uang muka yang telah dibayar konsumen serta jumlah harga yang telah dibayarkan konsumen, dengan PPJB sebagai bukti yang kuat di dalam persidangan. Namun, apabila penjual properti tidak mau mengganti kerugian tersebut, maka penjual properti dapat dipidana penjara paling lama 5 tahun atau denda paling banyak Rp2 miliar. Hal ini terdapat di dalam Pasal 62 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, bahwa penjual yang melanggar larangan memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan iklan atau promosi maka dapat dipidana penjara paling lama 5 tahun atau pidana denda paling banyak Rp2 miliar<sup>137</sup>.

Berdasarkan uraian di atas, kebijakan yang dilakukan oleh Best Pro dapat melindungi hak-hak konsumen yang terdapat di dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Hak-hak tersebut antara lain konsumen berhak untuk mendapatkan informasi secara benar dan jelas atas kondisi dan jaminan atas properti yang dijual, konsumen berhak mendapatkan perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen yang sesuai hukum. Selain itu, kebijakan yang dimiliki oleh Best Pro ini juga dapat memaksa penjual properti untuk memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan barangnya kepada konsumen. Yang mana di dalam Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa penyerahan kebendaan dilakukan dengan penyerahan

---

<sup>137</sup> Pasal 62 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 *tentang Perlindungan Konsumen*

yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci dari bangunan di mana kebendaan tersebut berada.<sup>138</sup>

Selain dua pokok di dalam PPJB yang telah disepakati oleh pihak penjual dan konsumen properti, terdapat juga resiko-resiko perjanjian jual beli yang dapat terjadi dalam proses perjanjian jual beli yang berlangsung. Untuk itu, pihak penjual dan konsumen harus berhati-hati dalam melangsungkan perjanjian jual beli, dan menerima dengan lapang dada atas resiko yang terjadi. Pengertian resiko adalah kewajiban para pihak yang terlibat perjanjian untuk menanggung kerugian yang diakibatkan oleh peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak.<sup>139</sup> Pada perjanjian jual beli properti, resiko tersebut dapat disebabkan karena adanya bencana alam, kejadian salah ukur luas tanah atau bangunan, serta karena kasus batal pembangunan properti yang menjadi objek jual beli. Resiko-resiko perjanjian jual beli diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pada Pasal 1460 sampai Pasal 1461.

Berdasarkan Pasal 1460 KUH Perdata, disebutkan bahwa tanggungan objek jual beli diserahkan kepada pembeli, walaupun barang tersebut belum diserahkan kepada konsumen dan penjual berhak menuntut atas harga barang tersebut kepada konsumen. Resiko yang dijelaskan pada Pasal 1460 KUH Perdata ini sangat merugikan pihak konsumen jual beli properti. Sebagai contoh: konsumen telah sepakat membeli properti dengan luas tanah 200m<sup>2</sup> dan luas bangunan 150m<sup>2</sup> seharga 2,5 miliar rupiah, dan akan dibayar lunas saat serah terima akta jual beli. Namun belum sampai pada tahap serah terima akta jual beli, ternyata terjadi

---

<sup>138</sup> Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>139</sup> Chruman Pasaribu dan Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004). hlm. 41.

peristiwa gempa bumi yang memusnahkan objek jual beli, maka penjual tetap berhak mendapatkan harga properti dari konsumen. Berdasarkan contoh peristiwa tersebut, konsumen merasa sangat dirugikan, selain tidak mendapatkan barang yang telah sepakat didapatkan, konsumen juga harus membayar harga properti yang telah musnah.

Namun, Agen Properti Best Pro tidak menerapkan resiko tersebut, karena dirasa sangat merugikan konsumen. Konsumen layak mendapatkan perlindungan dari resiko memberatkan pihak konsumen. Berdasarkan opini Penulis, Best Pro cukup bijak dengan tidak menerapkan resiko tersebut. Bahkan, Subekti berpendapat bahwa peraturan Pasal 1460 KUH Perdata tersebut sangatlah tidak adil karena dikutip begitu saja dari Code Civil Perancis. Padahal Hukum Perdata Indonesia menganut sistem yang berlawanan dengan Code Civil Perancis.<sup>140</sup> Selain Subekti, M. Yahya Harahap juga menyatakan pendapatnya, bahwa apabila dalam perjanjian timbal balik, salah satu prestasi gugur, maka prestasi yang lain juga harus hilang. Dengan begitu, apabila properti yang dijual telah musnah karena kejadian di luar kehendak para pihak, maka gugur kewajiban konsumen untuk membayar harga atas properti tersebut.<sup>141</sup>

Berdasarkan Pasal 1461 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disebutkan bahwa tanggungan objek jual beli ada di tangan penjual sampai barang yang dijual menurut berat, jumlah atau ukuran tersebut selesai ditimbang, dihitug atau diukur. Properti merupakan

---

<sup>140</sup> Shahibul Arifin dan Nailatul Ufa. "Analisis Hukum Peralihan Risiko Dalam Transaksi Jual Beli Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata," *Jurnal Pemikiran dan Ilmu Keislaman*, (2021), hlm. 156.

<sup>141</sup> Fitriani Amas Gulu. "Aspek Hukum Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Berdasarkan KUHPerata," *Disertasi Universitas Tadulako*, (2017), hlm. 14.

objek jual beli yang dijual berdasarkan ukuran luas, dan tanggungan atas objek jual beli berada di tangan penjual sampai properti selesai diukur. Maka, tanggungan properti sebelum diukur berada di tangan penjual, dan apabila terdapat cacat bangunan pada saat proses pengukuran tersebut, konsumen dapat mengajukan pengurangan harga sesuai dengan kesepakatan yang disepakati bersama.

Selain resiko-resiko perjanjian jual beli, terdapat upaya yang dapat dilakukan oleh konsumen untuk mendapatkan perlindungan hukum dalam perjanjian jual beli properti. Pada dasarnya, konsumen merupakan subjek jual beli yang berperan aktif dalam mendapatkan suatu benda, dengan membayarkan harga tertentu sesuai dengan kesepakatan antara penjual dan konsumen. Dalam kegiatan jual beli tersebut, tentu saja konsumen berharap mendapatkan hasil yang maksimal dengan jumlah harga yang telah dibayarkannya kepada penjual. Namun, ada kalanya konsumen tidak mendapatkan keuntungan dari benda yang telah mereka dapatkan. Untuk itu, konsumen pun harus memiliki hak untuk menyuarakan pendapatnya demi memiliki sesuatu yang belum dan harus ia miliki. Berikut merupakan upaya yang dapat dilakukan oleh konsumen yang mengalami kerugian terhadap kesalahan yang dilakukan penjual properti:

1. Melakukan komplain kepada penjual properti

Kegiatan komplain atau pengaduan dapat dilakukan oleh konsumen apabila pihak penjual tidak memenuhi janji-janjinya yang telah disepakati. Konsumen dapat menuntut dan meminta ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli. Kegiatan komplain oleh konsumen ini dapat dilakukan melalui marketing Best Pro yang menjamin perjanjian jual

beli berlangsung dengan aman. Setelah konsumen menyampaikan aduan konsumen kepada pihak penjual, maka pihak penjual wajib untuk segera memenuhi hak-hak konsumen yang telah dijanjikan pada awal perjanjian jual beli berlangsung.<sup>142</sup>

Sebagaimana poin penting di dalam PPJB yang telah disepakati oleh pihak penjual dan konsumen properti, yaitu mengenai konsumen mendapatkan garansi selama 3 bulan sejak penyerahan kunci properti berlangsung. Maka, konsumen hanya dapat mengajukan komplain di dalam jangka waktu tersebut. Di dalam jangka waktu itu, konsumen telah menempati propertinya, dan dapat mengajukan komplain kepada penjual melalui marketing Best Pro untuk menuntut hak-hak atas properti yang telah dijanjikan penjual. Setelah jangka waktu tersebut, konsumen tidak dapat melakukan penuntutan atas hak-haknya. Namun, apabila penjual properti tidak menginginkan memenuhi hak-hak konsumen, maka konsumen dapat menuntut pihak penjual hingga proses persidangan di pengadilan.

2. Menuntut penjual properti yang tidak mau menanggung kerugian konsumen

Dalam perjanjian jual beli properti, konsumen properti sangat mungkin mendapatkan kerugian akibat perbuatan ingkar janji oleh penjual properti. Namun, konsumen dapat melakukan penuntutan terhadap penjual properti atas perbuatan ingkar janji tersebut karena kondisi-kondisi sebagai berikut<sup>143</sup>:

- a) Penjual properti tidak melaksanakan hal-hal yang telah disanggupi untuk dilakukan

---

<sup>142</sup> Rahmat Ramadhani, “Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.” IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum, 3, no.1. (2022). hlm. 49.

<sup>143</sup> Subekti. *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT. Intermasa, 2001) hlm. 45.

Sebelum muncul kata sepakat dalam perjanjian jual beli properti, penjual dan konsumen properti membuat kesepakatan bersama terlebih dahulu. Sehingga tidak terdapat pokok-pokok perjanjian yang tidak dapat dipenuhi oleh masing-masing pihak. Pokok-pokok perjanjian tersebut tertulis di dalam PPJB, sehingga apabila salah satu pihak melakukan perbuatan ingkar janji, maka PPJB dapat dijadikan bukti sah dalam proses penuntutan hak oleh konsumen. Namun, tidak sedikit juga perbuatan ingkar janji dilakukan karena alasan tertentu yang tidak dapat diterima oleh pihak lain. Oleh karena itu, terjadi penuntutan atas perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian jual beli properti. Umumnya, perbuatan ingkar janji dilakukan oleh pihak penjual dan mengakibatkan kerugian kepada pihak konsumen properti.

- b) Penjual properti tidak melaksanakan hal-hal yang telah dijanjikan

Setiap perjanjian jual beli pasti terdapat hal-hal yang disepakati bersama, dan umumnya pihak penjual menjanjikan hal-hal yang menarik untuk menarik minat konsumen. Sebagai contoh: pihak penjual tidak memberikan gratis instalasi listrik di sebuah properti yang dibeli konsumen, padahal pada awalnya penjual telah sepakat melakukan hal tersebut. Maka, pihak konsumen dapat menuntut atas hak tersebut kepada pihak penjual properti dalam jangka waktu 3 bulan atau sesuai dengan kesepakatan. Penyelesaian masalah ini mayoritas dapat diselesaikan dengan cepat atas kemauan penjual properti untuk memenuhi hak-hak konsumen yang belum

mereka lakukan, sehingga konsumen properti merasa puas karena hak-haknya dipenuhi dengan baik oleh penjual properti.

Hal paling fatal yang dilakukan oleh penjual properti adalah Developer tidak jadi membangun properti yang telah dibeli oleh konsumen secara sah. Walaupun konsumen belum membayar dengan lunas properti yang mereka beli, tetapi konsumen dapat melakukan penuntutan kepada penjual atas hak properti dari penjual. Berdasarkan Pasal 13 Permen PUPR RI No. 12 Tahun 2019 dijelaskan bahwa, apabila pembatalan pembelian properti setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pelaku pembangunan, maka seluruh pembayaran yang telah diterima harus dikembalikan kepada konsumen.<sup>144</sup> Namun, dalam rangka menakut-nakuti pihak Developer, Best Pro bersepakat bersama dengan Developer dan konsumen properti, untuk menghukum denda 2 kali lipat uang muka yang telah dibayar konsumen serta jumlah harga yang telah dibayarkan konsumen. Dengan adanya kebijakan tersebut, maka pihak Developer akan berhati-hati dalam proses perjanjian jual beli properti dengan konsumen dan hak-hak konsumen akan properti dapat terpenuhi dengan baik.

Kebijakan tersebut tentu saja dilakukan dengan alasan agar pihak penjual tetap membangun properti, dan konsumen tetap mendapatkan properti yang telah dibelinya. Selain itu, kebijakan ini juga memaksa pihak

---

<sup>144</sup> Pasal 13 ayat (1) Permen PUPR RI No. 12 Tahun 2019 *tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah*

penjual properti memenuhi kewajibannya untuk melayani konsumen secara benar, jujur dan tidak diskriminatif, penjual properti juga berkewajiban untuk memberikan penggantian kepada konsumen apabila barang yang dijual tidak sesuai dengan perjanjian. Dengan pemenuhan kewajiban dari penjual properti tersebut, maka konsumen mendapatkan hak-haknya dengan puas, yaitu hak untuk memperoleh barang sesuai dengan nilai tukar, kondisi barang dan sesuai dengan jaminan yang telah dijanjikan.<sup>145</sup>

- c) Penjual properti melaksanakan hal-hal yang dijanjikan, tetapi lewat tenggang waktu kesepakatan

Dalam perjanjian jual beli properti, tidak jarang terjadi hal-hal yang tidak sesuai rencana karena alasan tertentu. Sebagai contoh: Developer berjanji kepada konsumen untuk menyelesaikan pembangunan properti dalam jangka waktu 6 bulan, tetapi ternyata janji tersebut tidak dipenuhi Developer karena cuaca yang buruk sehingga tidak dapat membangun properti secara maksimal pada waktu tertentu. Berdasarkan contoh tersebut, maka tenggang waktu pembangunan properti melewati batas waktu yang telah ditentukan, sehingga konsumen dapat menuntut pihak penjual untuk mendapatkan propertinya di waktu yang telah disepakati.

Konsumen dapat menyampaikan tuntutan tersebut melalui marketing Best Pro yang berwenang, kemudian konsumen mendapatkan hal-hal yang selayaknya mereka dapatkan.

---

<sup>145</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 *tentang Perlindungan Konsumen*

Namun, dijelaskan di dalam Pasal 6 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bahwa, penjual berhak untuk membela diri dalam menyelesaikan sengketa konsumen yang terjadi.<sup>146</sup> Di dalam kasus ini, pihak penjual dapat membela diri dengan alasan cuaca yang buruk untuk meneruskan pembangunan properti, atau alasan logis lainnya yang berkaitan dengan keterlambatan pembangunan properti.

Penyelesaian kasus lewat tenggang waktu kesepakatan ini, kebanyakan dilaksanakan secara damai dengan sikap pengertian dari konsumen, tetapi penjual tetap bersepakat bersama konsumen untuk menyelesaikan pembangunan properti pada waktu yang telah disepakati. Namun, apabila Developer mengingkari kembali kesepakatan tersebut, konsumen dapat kembali menuntut Developer hingga pembangunan properti selesai tepat waktu kesepakatan yang kedua. Sebagaimana asas dalam perjanjian jual beli, maka konsumen harus mengerti keadaan di lapangan, dan dapat juga melakukan survei bertahap terhadap properti yang telah dibeli.

---

<sup>146</sup> Pasal 6 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 *tentang Perlindungan Konsumen*

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

1. Berdasarkan uraian pada bab-bab terdahulu disimpulkan bahwa proses jual beli properti melalui Agen Properti Best Pro sudah terlaksana dengan baik. Hal tersebut dikarenakan perjanjian jual beli properti dilakukan berdasarkan asas-asas perjanjian yang berlaku, yaitu asas konsesualisme, asas kebebasan berkontrak, asas kekuatan mengikat dan asas itikad baik. Best Pro memiliki peran sebagai perantara jual beli antara pihak penjual dan pembeli dan menjadi pihak yang netral tanpa memihak salah satu pihak. Tahap-tahap perjanjian jual beli properti diawali tahap pemasaran properti oleh Best Pro, dilanjutkan dengan survei properti bersama dengan konsumen. Kemudian dilanjutkan dengan kesepakatan para pihak yang bersangkutan, yaitu antara penjual dan konsumen properti. Tahap berikutnya adalah proses pengecekan sertifikat properti untuk memastikan properti yang dibeli konsumen tidak dalam sengketa, tahap pemeriksaan PBB. Selanjutnya adalah tahap pembayaran yang memiliki tiga metode, yaitu *cash* keras, *cash* bertahap dan KPR. Tahap yang terakhir adalah pembuatan AJB dan proses balik nama sertifikat properti untuk mengalihkan kekuasaan dari pihak penjual kepada pihak konsumen properti.
2. Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam transaksi jual beli properti melalui Agen Properti Best Pro pun sudah terlaksana dengan cukup baik. Hal tersebut dikarenakan konsumen properti mendapatkan

perlindungan hukum secara tertulis yang tertuang di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Di dalam PPJB, terdapat sebab-akibat yang untuk pihak penjual maupun konsumen properti apabila melanggar perjanjian. Terdapat kebijakan-kebijakandari Agen Properti Best Pro sangat mendukung konsumen dalam mendapatkan hak-haknya yang telah disepakati bersama. Kebijakan yang mendukung konsumen tersebut adalah memberikan garansi kepada konsumen selama 3 bulan setelah serah terima kunci. Kebijakan Best Pro yang kedua adalah memberikan uang konsumen kembali sebesar 2 kali lipat dari uang muka yang telah dibayar konsumen serta jumlah harga yang telah dibayar konsumen apabila penjual properti Developer tidak jadi membangun properti yang sudah dibeli konsumen. Kebijakan ketiga dari Best Pro adalah menghilangkan resiko penjanjian yang terdapat di dalam Pasal 1460 KUH Perdata karena dirasa merugikan konsumen, yang mana menyebutkan bahwa tanggungan objek jual beli diserahkan kepada konsumen, walaupun barang tersebut belum diserahkan kepada konsumen. Best Pro menghilangkan resiko perjanjian tersebut atas dasar pernyataan M. Yahya Harahap bahwa apabila dalam perjanjian timbal balik, salah satu prestasi gugur, maka prestasi yang lain juga harus hilang.

## **B. Saran**

Setelah membahas mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen dalam transaksi jual beli properti melalui Agen Properti Best Pro, maka Penulis hendak memberikan saran sebagai berikut:

1. Penjual properti Developer perlu untuk menepati perjanjian yang telah disepakati bersama dengan konsumen dan tertulis di dalam PPJB. Hal tersebut

perlu dilakukan agar konsumen tidak merasa dirugikan atas perjanjian tersebut, dan perjanjian jual beli properti dapat berjalan dengan damai tanpa ada proses penuntutan hak yang belum dipenuhi Developer.

2. Calon konsumen properti perlu untuk berhati-hati dalam memilih properti dan dalam memilih metode pembayaran properti. Hal tersebut perlu dilakukan agar calon konsumen properti tidak menyesal ketika mendapatkan properti dengan harga yang telah disepakati. Apabila calon konsumen properti tidak mendapatkan hak-hak yang telah disepakati, maka jangan ragu untuk melakukan penuntutan kepada penjual properti.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Agama, Departemen. Al Qur'an dan Terjemahnya.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: PT Rineka Cipta, 2002.
- Atsar, Abdul dan Rani Apriani. *Buku Ajar Hukum Perlindungan Konsumen*. Yogyakarta: Deepublish, 2019.
- Badruzaman, Mariam Darus. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001.
- Djulaeka, dan Devi Rahayu. *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*. Surabaya: Scopindo Rineka Cipta, 2020.
- Gunawan, Imam. *Metode Penelitian Kualitatif: Teori Dan Praktik*. Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2013.
- Harahap, Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986.
- Haroen, Nasrun. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: AMZAH, 2015.
- Heinz, Frick, dan Muliani. *Arsitektur Ekologis*. Yogyakarta: Penerbit Kanisius, 2006.
- Huberman dan Miles, *Analisis Data Kualitatif*. Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1992.
- Ikit, Artiyanto dan Muhammad Saleh. *Jual Beli Dalam Perspektif Ekonomi Islam*. Yogyakarta: Penerbit Gava Media, 2018.
- Kristiyanti, Celina Tri Siwi. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Kuncoro, Wahyu. *Risiko Transaksi Jual Beli Properti*. Jakarta: Raih Asa Sukses, 2015.
- Miru, Ahmadi dan Sutarman Yodo. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya, 2000.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perikatan*. Bandung:

- Alumni, 1982.
- Muhammad, Abdulkadir. Hukum Perjanjian. Bandung: Alumni, 2010.
- Muslich, Ahmad Wardi. Fiqh Muamalat. Jakarta: AMZAH, 2015.
- Pasaribu, Chruman, dan Suhrawardi. Hukum Perjanjian Dalam Islam. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Patrik, Purwahid. Dasar-Dasar Hukum Perikatan. Bandung: CV, Mandar Maju, 1994.
- Rahardjo, Satjipto. Ilmu Hukum. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
- Satrio, J. Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya. Bandung: Alumni, 1999.
- Setiawan, I Ketut Oka. Hukum Perikatan. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Shidarta. Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia. Jakarta: Grasindo, 2006.
- Soekanto, Soerjono. Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: UI Press, 1986.
- Soemitro, Rochmat. Asas dan Dasar Perpajakan. Bandung: Eresco, 1986.
- Soeroso, R. Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum). Bandung: Alumni, 1999.
- Subekti, R. Hukum Perjanjian. Jakarta: PT. Intermedia, 2001.
- Sudikno. Ilmu Hukum. Yogyakarta: Penerbit Liberty, 2008.
- Sugiyono. Metode Penelitian Research. Yogyakarta: 2000.
- Suharnoko. Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus. Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2014.
- Syafe'i, Rachmat. Fiqih Muamalah. Bandung: Pustaka Setia, 2001
- Taqiyudin, Imam. Kifayatul Akhyar, Juz II. Bandung: CV. Alma'arif.
- Waluyo, Bambang. Penelitian Hukum Dalam Praktek. Jakarta: Sinar Grafika, 2002.

## JURNAL

- Afriyandi, Tis'at. "Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Menentukan Harga Jual dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan atau Bangunan," *Jurnal Hukum Volkgeist*, 3, no. 1 (2018).
- Arifin, Shahibul dan Nailatul Ufa. "Analisis Hukum Peralihan Risiko Dalam Transaksi Jual Beli Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata." *Jurnal Pemikiran dan Ilmu Keislaman*, (2021).
- Anas, Irham Fachreza. "Titik Kritis Pelunasan Sebelum Jatuh Tempo Pembiayaan Properti; Upaya Mewujudkan Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan Syariah." *Jurnal Akuntansi Berkelanjutan Indonesia*, 1, no. 1 (2018).
- Andriyani, Maya dan Hendri Tanjung. "Analisis Manajemen Risiko Dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus BRI Syariah Cabang Bogor)." *Al-Infaq: Jurnal Ekonomi Islam*, 6, no. 1 (2018).
- Bintarawati, Fenny. "Juridical Analysis of Consumer Protection Against Fraud in The Marketplace." *Walisongo Law Review*, 4, no. 1 (2022).
- Devi, I Gusti Ayu Sita Rani, dan I Made Dedy Priyanto. "Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Usaha Terkait Wanprestasi Oleh Konsumen Dalam Transaksi Elektronik Berbasis Online." *Jurnal Kertha Semaya*, 9, no. 6 (2021).
- Faizal, Nurlaeni. "Perlindungan Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli Online Di PT. Shopee Internasional Indonesia." *Skripsi UIN Walisongo Semarang* (2019).
- Faradiba, Nona. "Perlindungan Hukum Terhadap Pelaku Usaha Dalam Konsep Business to Business Melalui Transaksi Elektronik." *Skripsi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara* (2021).

- Gulu, Fitriani Amas. "Aspek Hukum Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Berdasarkan KUHPerata," Disertasi Universitas Tadulako, (2017).
- Hadija, Nuriatullah dan Nurfitriani. "Pengaruh Religiusitas dan Lokasi terhadap Keputusan Nasabah Memilih BRI Syariah dalam Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syari'ah." *Jurnal Ilmu Berbankan dan Keuangan Syariah*, 1, no.2 (2019).
- Handika, Bayu Sasta. "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Di Kabupaten Demak." Skripsi Universitas Islam Sultan Agung Semarang (2021).
- Hidayat, Yayat Rahmat, Selva Nur Fadhilah, dan Shakila Charisya Tsania. "Analisis Akad Jual Beli Properti dengan Sistem Pembayaran Cash Bertahap." *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, 21, no. 2 (2021).
- Innaka, Antari dan Mr Sularto. "Penerapan Asas Itkad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan." *Jurnal Mimbar Hukum*, 24, no. 3 (2012).
- Murni, Christiana Sri. "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah." *Jurnal Kejian Pembaruan Hukum*, 1, no.1 (2021).
- Noor, Afif, dkk. "Regulation and Consumer Protection Fintech in Indonesia: The Case of Islamic Fintech Lending." *Linguistics and Culture Review* (2022).
- Pamungkas, Ramdhan Wahyu dan Arsin Lukman. "Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan Kwitansi." *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan)* 6, no. 3 (2022).
- Paendong, Johannes E. "Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Usaha Kecil Dalam Persaingan Usaha Di Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Larangan Praktek Monopoli Dan Persaingan Usaha Tidak Sehat." *Lex Privatum V*, no. 4 (2017).
- Papendang, Christian, "Penyerahan Hak Milik Pada Transaksi Jual Beli Kendaraan Bermotor Dalam Praktik." *Lex*

- Privatum. No. 1 (2013).
- Ramadani, Rahmat, "Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tana." *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum*, no. 3 (2022).
- Ronghala, Johan dan James Yoseph Palenewen. "Implikasi pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura Atas Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum." *Jurnal Hukum Ius Publicum*, 3, no. 1 (2022).
- Ruhayat, Ade dan Budi Djatmiko. "Analisis Komparatif Proyek Perumahan dengan Metode Pembayaran Konvensional (pada Proyek Perumahan Gunasari Asri Residence Sumedang) dan Metode Pembayaran Syariah (pada Proyek Perumahan DPS Orchid Cimahi)." *Jurnal Pendidikan dan Konseling (JPDK)*, 4, no.5 (2022).
- Rumengan, Tesalonika Putri Zefanya. "Kajian Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Proses Kredit Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Perikatan," *Lex Administratum*, no. 10 (2022).
- Sinaga, Niru Anita. "Peranan Asas Itikad Baik Dalam Mewujudkan Keadilan Para Pihak Dalam Perjanjian." *Jurnal M-Progress*, 8, no.1 (2021)
- Sinilele, Ashar. "Perlindungan Konsumen Atas Jual Beli Rumah di Kota Makassar." *El-Iqthisady: Jurnal Ekonomi Syariah* (2019).
- Umardani, Kharis Umardani. "Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam (Al Qur'an-Hadist) Secara Tidak Tunai." *Journal of Islamic Law Studies* (2021).
- Wendur, Rico Sterio, Merry E. Kalalo, dan Deasy Soeikromo. "Perlindungan Hukum Terhadap Pelaku Usaha Mikro, Kecil Dan Menengah Di Bidang Ritel Di Kota Manado." *Lex Administratum VIII*, no. 2 (2020).

**WEBSITE**

<https://www.bps.go.id/indicator/12/1976/1/laju-pertumbuhan-penduduk.html>

<https://semarangkota.bps.go.id/indicator/12/48/1/kepadatan-penduduk.html>

<https://pajak.go.id/id/pajak>

<http://kbbi.web.id/properti>

<http://www.salamdakwah.com/hadist/29-mata-pencapaian-yang-paling-afdhol>

<https://thelawdictionary.org/?s=consumer>

<https://www.bestpro.id/>

**PERATURAN-PERATURAN**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Undang -Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman

Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah

## LAMPIRAN

### Surat Jawaban Permohonan Riset di Agen Properti Best Pro



**BEST PRO PROPERTY SEMARANG**  
 Jl. Sultan Agung No. 104-106 Ruko 10A Lt 3 Semarang  
 Telp (024) 8505705

No : 003/SKET/BPS-01/VI/2023  
 Lamp : -  
 Perihal : Izin Wawancara

Kepada  
 Dekan Fakultas Syariah dan Hukum  
 Universitas Islam Negeri  
 Walisongo Semarang  
 Di Semarang

Dengan Hormat,

Bersama dengan surat ini kami sampaikan bahwa:  
 Berdasarkan surat dari Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dengan Nomor: B-3978/Un.10.1/K/PP.00.99/06/2023, perihal izin penelitian/ wawancara, dengan identitas mahasiswa yang mengajukan sebagai berikut:

Nama : Aisyah Luluk Nurjanah  
 NIM : 1902056050  
 Prodi : Ilmu Hukum (IH)  
 Judul Skripsi : *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli Properti Melalui Agen Properti Best Pro*

Telah disetujui dan dilakukan wawancara terhadap agen properti kami sesuai dengan peraturan yang ada dan tetap menjaga etika dan kerahasiaan perusahaan.

Demikian surat persetujuan ini kami buat selanjutnya untuk dipergunakan sebaik-baiknya, terima kasih.

Semarang, 1 Agustus 2023  
 Manager Best Pro Property

Grace Djuandi

## **DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA**

### **A. Daftar Pertanyaan Kepada Agen Properti Best Pro**

1. Bagaimana peran Agen Properti Best Pro dalam transaksi jual beli properti?
2. Bagaimana proses jual beli properti melalui Best Pro antara penjual properti perorangan dengan konsumen?
3. Bagaimana proses jual beli properti melalui Best Pro antara Developer sebagai penjual properti dengan konsumen?
4. Bagaimana upaya yang dilakukan Best Pro dalam memasarkan properti penjual?
5. Apa saja bentuk pembayaran yang disediakan Best Pro untuk memfasilitasi para pihak dalam transaksi jual beli properti?
6. Dalam perjanjian jual beli properti, ada yang namanya Pendahuluan Perjanjian Jual Beli (PPJB). Apa saja pokok yang ada di dalamnya?
7. Apa saja kebijakan-kebijakan Best Pro dalam rangka melindungi hak-hak konsumen dalam transaksi jual beli properti yang berlangsung?
8. Apakah kebijakan-kebijakan tersebut telah efektif untuk diterapkan dalam rangka perlindungan hukum terhadap konsumen properti?

### **B. Daftar Pertanyaan Kepada Penjual dan Konsumen Properti Agen Properti Best Pro**

1. Bagaimana proses perjanjian jual beli properti melalui Agen Properti Best Pro?
2. Hambatan apa yang terjadi dalam perjanjian jual beli properti? Apakah dengan menggunakan Agen

Properti Best Pro hambatan tersebut dapat diselesaikan dengan baik?

3. Apa saja kebijakan-kebijakan Agen Properti Best Pro dalam melindungi konsumen properti? Apakah kebijakan-kebijakan tersebut sudah dilaksanakan Best Pro dengan baik?
4. Apakah keuntungan melaksanakan transaksi jual beli properti melalui Agen Properti Best Pro?

**C. Gambar Bukti Wawancara dengan Ibu Grace Djuandi sebagai Marketing Agen Properti Best Pro**



## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### A. Data Pribadi

Nama : Aisyah Luluk Nurjanah  
 Tempat, tanggal lahir : Semarang, 14 Oktober 2001  
 Jenis kelamin : Perempuan  
 Agama : Islam  
 Status : Belum kawin  
 Alamat rumah : Duwet RT 05/ RW 04,  
 Kelurahan Bringin,  
 Kecamatan Ngaliyan, Kota  
 Semarang, Provinsi Jawa  
 Tengah  
 Nomor telepon : (+62)85642031259  
 Email : aisyahluluk@gmail.com

### B. Riwayat Pendidikan

Tahun 2007-2013 SD Negeri Wates 01  
 Tahun 2013-2016 SMP Negeri 1 Semarang  
 Tahun 2016-2019 SMA Negeri 6 Semarang  
 Tahun 2019-Sekarang UIN Walisongo Semarang

### C. Pengalaman Kerja

1. Magang di Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Pandanaran
2. Magang di Pengadilan Agama Kota Pekalongan
3. Magang di Pengadilan Negeri Kota Pekalongan

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan dapat dipertanggungjawabkan.