

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia adalah makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri, maka dari itu manusia saling membutuhkan. Dalam kegiatannya manusia diharuskan untuk bekerja dan berusaha. Terdapat banyak manusia yang ingin berusaha untuk dapat memenuhi kebutuhan hidup sendiri ataupun orang lain dan kemungkinan banyak pula manusia yang menganggur, oleh sebab itu terciptalah pentingnya dunia wirausaha.

Mereka yang menjadi wirausaha adalah orang-orang yang mengenal potensi dan belajar untuk menangkap peluang usaha serta menciptakan dan mengembangkan usaha dengan tujuan utama yaitu mendapatkan keuntungan. Wirausaha harus memiliki kemampuan *kreatif*, *inovatif* dan jeli dalam melihat peluang. Wirausaha juga harus selalu terbuka untuk setiap masukan terhadap perubahan yang positif agar mampu membawa bisnis terus bertumbuh serta memiliki nilai. Pada perkembangan zaman yang semakin maju ini dibutuhkan kelengkapan untuk berbisnis atau membuka suatu usaha. Salah satu kebutuhan tersebut adalah tempat usaha, yang kemudian muncul dengan apa yang dinamakan rumah pertokoan atau lebih sering disebut sebagai ruko.¹

¹ Rintan Saragih, “Membangun Usaha Kreatif, Inovatif Dan Bermanfaat Melalui Penerapan Kewirausahaan Sosial”, Jurnal Kewirausahaan, Vol. 3 No. 2, 2017, Fakultas Ekonomi Universitas Methodist Indonesia, Medan, hlm. 26.

Pembangunan ruko kini banyak dilakukan diberbagai kota dan daerah. Hal ini selaras dengan kebutuhan masyarakat akan sarana untuk melakukan transaksi jual beli dalam sistem perekonomian yang kian berkembang. Ruko juga dikenal dengan rumah yang dijadikan sebagai tempat usaha. Bangunan ruko umumnya bersebelahan dengan ruko lainnya. Hal ini bertujuan untuk membangun sebuah kompleks tertentu yang akan memudahkan masyarakat untuk melaksanakan seluruh aktivitas bisnisnya di satu tempat.²

Manusia sebagai makhluk sosial ketika berinteraksi dengan manusia lainnya pastilah membutuhkan aturan atau hukum yang berlaku. Sama halnya dalam perjanjian jual beli, perbuatan jual beli merupakan hal yang sering terjadi dalam sendi-sendi kehidupan manusia. Manusia saling membutuhkan sehingga timbul kesepakatan untuk menukar barang dengan uang, jasa dengan uang ataupun sebaliknya. Peristiwa jual beli merupakan bagian dari hukum perdata yang apabila terjadi suatu perkara, dapat dituntut atau diajukan tuntutananya di depan pengadilan.³ Jual beli diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disebut KUH Perdata), memberikan definisi sebagai berikut:

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

² Rio Manullang, “*Dari Tanah Jadi Ruko*”, Andi Offset, Yogyakarta, 2018, hlm. 2.

³ Rahmayani Indrasari, “*Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Online (E-Commerce) Pada Online Shopmonstreation*”, Jurnal Online Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Riau, Vol. 5 No. 2, 2018, Fakultas Hukum Universitas Riau, Riau, hlm. 2.

Berdasarkan teori lahirnya perjanjian, maka jual beli termasuk perjanjian yang bersifat konsensual. Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena adanya persesuaian kehendak antara para pihak dimana perjanjian lahir saat kedua belah pihak sepakat mengenai barang dan harga, walaupun pada saat itu barang belum diserahkan dan harga belum dibayarkan sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1458 KUH Perdata.⁴

Unsur esensial dari perjanjian jual beli adalah barang dan harga, sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga. Harga haruslah diartikan sebagai sejumlah uang yang digunakan (diakui) sebagai alat pembayaran yang sah sebab apabila tidak demikian, maka tidak ada perjanjian jual beli melainkan yang ada adalah perjanjian tukar menukar. Sedangkan barang yang menjadi objek perjanjian jual beli adalah barang yang berada dalam lalu lintas perdagangan sebagaimana diatur dalam Pasal 1332 KUH Perdata. Barang yang menjadi objek perjanjian dapat diklasifikasikan menjadi barang yang sudah ada dan barang yang akan ada (relatif dan absolut), sehingga sangat dibutuhkan perjanjian-perjanjian untuk mengikat para pihak.⁵

⁴ *Ibid.*, hlm. 8.

⁵ Tajuddin Noor, "Perindungan Hukum Terhadap Pembeli Pada Perjanjian Jual Beli Secara Online", Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah, Vol. 2, No. 1, 2021, Fakultas Hukum UISU, Sumatera Utara, hlm. 162.

Sebagaimana dengan hal tersebut di atas dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengatur tentang syarat-syarat sahnya perjanjian. Perjanjian yang sah dan mengikat para pihak haruslah memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, sebagai berikut:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak;
2. Cakap untuk membuat perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab atau causa yang halal.

Perjanjian merupakan suatu “perbuatan”, yaitu perbuatan hukum, perbuatan yang mempunyai akibat hukum. Perjanjian juga dapat dikatakan sebagai perbuatan untuk memperoleh seperangkat hak dan kewajiban, yaitu akibat-akibat hukum yang merupakan konsekuensinya. Perbuatan hukum dalam perjanjian merupakan perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan sesuatu, yaitu memperoleh seperangkat hak dan kewajiban yang disebut prestasi.⁶

Menurut Pasal 1234 KUH Perdata prestasi itu meliputi perbuatan-perbuatan:

- a. Memberikan sesuatu;
- b. Berbuat sesuatu;
- c. Tidak berbuat sesuatu.

Perjanjian jual beli yang dilakukan dengan sederhana tentu saja tidak banyak menimbulkan masalah, terutama jika barang yang diperjualbelikan tersebut hanya satu macam dan dapat dilihat atau diamati langsung oleh pembeli. Hal tersebut yang menyebabkan pelaku usaha

⁶ Agus Yudha Hernoko, “*Hukum Perjanjian*”, Prenada Media, Jakarta, 2019, hlm. 18

menyalahgunakan kesempatan untuk melanggar hak-hak konsumen yang ada dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (yang selanjutnya disebut UUPK), sehingga membuat kedudukan pembeli atau konsumen merasa lemah.⁷

Hal ini terjadi di ruko Sudirman Square Kabupaten Kudus. Di Kabupaten Kudus terdapat beberapa bangunan ruko yaitu, ruko Ahmad Yani, ruko Ronggolawe dan ruko Sudirman Square. Ruko Ahmad Yani dan Ronggolawe hanya diperuntukkan untuk pemanfaatan bangunannya saja, karena ruko tersebut dibangun di atas tanah milik pemerintah jadi ruko tersebut berstatus hak guna bangunan (HGB). Ruko Sudirman Square peruntukannya dapat dengan disewa atau dibeli. Pada kenyataannya, banyak masyarakat yang membeli ruko tersebut agar dapat menjadi hak milik pribadi dari pada hanya sekedar menyewa saja. Ruko ini terdiri dari 36 (tiga puluh enam) bangunan ruko yang dibagi menjadi 2 (dua) blok yaitu blok A terdiri dari 16 bangunan ruko dan blok B terdiri dari 20 bangunan ruko.⁸

Berdasarkan hal tersebut di atas, terdapat 2 (dua) pembeli ruko Sudirman Square yaitu blok B 19 dan B 20 yang telah sepakat membeli dan membayar ruko tersebut dengan masing-masing 5 (lima) kali angsuran yaitu pada bulan Desember 2020 sampai dengan bulan Juli 2021, akan tetapi ruko tersebut masih berstatus disewakan kepada orang lain sampai

⁷ Ahmadi Miru, "*Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*", Raja Grafindo Persada, Depok, 2017, hlm. 125.

⁸ Edy Handono, "*Wawancara Pribadi*", Pembeli Ruko Sudirman Square, 19 Februari 2022, Ruko Sudirman Square, Kudus.

dengan bulan Agustus 2021. Pihak pelaku usaha sudah berjanji mengenai pengosongan unit ruko untuk siap huni dan beroperasi pada tanggal dan bulan yang telah ditentukan yaitu pada bulan Juni 2021 atau pada termin pembayaran yang keempat. Akan tetapi pada bulan tersebut ruko masih dalam status disewa sampai dengan 2 (dua) bulan kedepan yaitu sampai dengan bulan Agustus 2021, sehingga pihak pembeli belum bisa memperoleh haknya sesuai yang dijanjikan, padahal bulan Juni 2021 pihak pembeli sudah membayar 4 (empat) kali angsuran kepada pelaku usaha.⁹

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 huruf c UUPK terkait dengan hak konsumen yaitu, “hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa”, menurut penulis dalam pasal tersebut pembeli merasa tidak mendapatkan informasi yang benar, jelas, dan jujur terkait dengan status ruko yang dijual, karena pembeli tidak mengetahui dan tidak diberikan informasi yang benar, jelas dan jujur terkait status ruko tersebut yang masih dalam status sewa dengan pihak lain. Pada ketentuan Pasal 1576 KUH Perdata menjelaskan bahwa: “Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang”. Berdasarkan penjelasan dalam pasal tersebut, penulis mengartikan bahwa penyewa berhak untuk tetap menempati bangunan tersebut sampai berakhirnya masa perjanjian sewa menyewa. Hal ini yang menyebabkan pihak pembeli merasa dirugikan,

⁹ Arliska Diyarma Okvida Chandra, “Wawancara Pribadi”, Staff Notaris, 21 Februari 2022, Kantor Notaris Dyah Rahmawati, SH, MKn., Kudus.

sehingga pembeli beranggapan bahwa kedudukan pelaku usaha lebih kuat dan unggul daripada pembeli (konsumen).

Hal tersebut yang harus diperhatikan dan dilindungi karena sejatinya kedudukan pelaku usaha dan konsumen sama dimata hukum. Para pihak yang terlibat dalam jual beli akan mendapatkan perlindungan hukum karena mempunyai bukti tertulis dalam suatu ikatan perjanjian jual beli terutama terhadap pihak pembeli (konsumen).¹⁰

Berdasarkan hal tersebut di atas, perlindungan hukum telah diatur dalam Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi: “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”. Berdasarkan pengertian dari pasal tersebut, penulis dapat menarik kesimpulan bahwa pihak pembeli (konsumen) yang terlibat dalam jual beli ruko Sudirman Square akan mendapatkan perlindungan hukum karena telah terikat dalam surat perjanjian jual beli ruko tersebut.

Perlindungan konsumen merupakan bagian tak terpisahkan dari kegiatan jual beli. Dalam kegiatan jual beli seringkali terdapat ketidakseimbangan perlindungan hukum antara konsumen dengan pelaku usaha (penjual). Tidak adanya perlindungan yang seimbang menyebabkan konsumen berada pada posisi yang lemah. Terlebih jika barang yang dijual oleh pelaku usaha sangat terbatas, pelaku usaha dapat menyalahgunakan

¹⁰ Ahmadi Miru, *Op. Cit.*, hlm. 126.

posisinya yang monopolistis tersebut.¹¹ Hal ini tentu saja akan merugikan konsumen (pembeli) ruko, sebagaimana permasalahan yang terjadi pada ruko Sudirman Square di atas.

Perlindungan konsumen harus mendapat perhatian yang lebih, karena sesungguhnya perlindungan konsumen adalah bagian dari perlindungan hak asasi manusia (HAM) untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dari hal-hal yang merugikan konsumen itu sendiri.¹²

Perlindungan konsumen diatur dalam Pasal 1 angka 1 UUPK yang berbunyi: “Perlindungan konsumen yaitu segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”. Hukum perlindungan konsumen mencakup tentang keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah peraturan yang mengatur dan melindungi konsumen. Hal ini terkait dengan Pasal 64 UUPK yang berbunyi:

“Segala ketentuan peraturan perundang-undangan yang bertujuan melindungi konsumen yang telah ada pada saat undang-undang ini diundangkan, dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak diatur secara khusus dan/ atau tidak bertentangan dengan ketentuan dalam undang undang ini”.

Cakupan perlindungan konsumen itu dapat dibedakan dalam 2 (dua) aspek, yaitu:¹³

¹¹ Onan Purba dan Rumelda Silalahi, “Perlindungan Konsumen Terhadap Wansprestasi Pelaku Usaha”, Jurnal Darma Agung, Vol. 27 No. 3, 2019, Universitas Darma Agung, Medan, hlm. 1073.

¹² Zulham, “Hukum Perlindungan Konsumen”, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013, hlm. 21.

¹³ Onan Purba dan Rumelda Silalahi, *Op. Cit*, hlm. 1073.

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

Keinginan yang hendak dicapai dalam perlindungan konsumen adalah menciptakan rasa aman bagi konsumen dalam memenuhi kebutuhan hidup. Hal ini terbukti bahwa semua norma perlindungan konsumen dalam UUPK memiliki sanksi yang tegas bagi setiap orang yang melanggar. Segala upaya yang dimaksudkan dalam perlindungan konsumen tersebut tidak saja terhadap tindakan *preventif*, akan tetapi juga tindakan *represif* dalam semua bidang perlindungan yang diberikan kepada konsumen.¹⁴

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian secara detail dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH PERTOKOAN (RUKO) SUDIRMAN SQUARE DI KABUPATEN KUDUS”.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli Ruko Sudirman Square di Kabupaten Kudus?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen (pembeli) dalam perjanjian jual beli Ruko Sudirman Square di Kabupaten Kudus?

¹⁴ *Loc. Cit.*

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan perjanjian jual beli Ruko Sudirman Square di Kabupaten Kudus.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap konsumen (pembeli) dalam perjanjian jual beli Ruko Sudirman Square di Kabupaten Kudus.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli Rumah Pertokoan (Ruko) Sudirman Square Di Kabupaten Kudus dapat memberikan manfaat atau kegunaan sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan terutama dibidang pengetahuan ilmu hukum perdata yang membahas tentang perlindungan hukum terhadap konsumen (pembeli) dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah pertokoan.

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat praktis, terutama kepada:

- a. Bagi pembeli, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman serta pengetahuan mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen (pembeli) dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah pertokoan.

- b. Bagi penjual, penelitian ini diharapkan dapat memberi bahan masukan untuk melaksanakan perjanjian jual beli rumah pertokoan dengan sebagaimana mestinya.

E. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam skripsi ini terbagi dalam beberapa bagian yaitu BAB I sampai BAB V yang diuraikan sebagai berikut:

BAB I dengan judul pendahuluan, yang menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II dengan judul tinjauan pustaka, yang menguraikan tentang tinjauan umum perlindungan hukum, tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan umum tentang jual beli, dan tinjauan umum tentang Ruko.

BAB III dengan judul metode penelitian, yang menguraikan tentang metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode penentuan sampel, metode pengumpulan data, metode pengolahan dan penyajian data, serta metode analisis data.

BAB IV dengan judul hasil penelitian dan pembahasan, yang menguraikan tentang pelaksanaan perjanjian jual beli Ruko Sudirman Square di Kabupaten Kudus dan perlindungan hukum terhadap konsumen (pembeli) dalam perjanjian jual beli Ruko Sudirman Square di Kabupaten Kudus.

BAB V dengan judul penutup, yang berisi tentang kesimpulan dan saran dari pembahasan permasalahan yang telah dikaji pada bab

sebelumnya.

