

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Wakaf merupakan perbuatan hukum peralihan pemanfaatan suatu aset dari seseorang (wakif) kepada orang lain (umat manusia), dengan tetap melestarikan substansi haknya yang disebut juga sedekah jariah. Bagi si wakif, wakaf merupakan amalan yang bermanfaat baik di dunia maupun berpahala di akhirat, wakaf berfungsi bagi wakif sebagai investasi dunia dan akhirat yang tiada putus-putusnya, dan yang akan menolong manusia di akhirat salah satunya adalah sedekah jariah yang dilakukannya seperti wakaf. Bagi umat Islam di dunia wakaf merupakan sumber yang abadi dan berkembang secara komulatif untuk kepentingan umum misalnya kepentingan pendidikan, ekonomi, sosial, politik dan lain sebagainya.¹

Dalam hidup dan kehidupan manusia wakaf sangat bermanfaat sekali. Manfaat wakaf tidak hanya sekedar membantu sesama umat Islam tetapi hikmahnya berupa pahala yang diberikan Allah di akhirat nanti. Dalam ketentuan hukum Islam wakaf tergolong atau masuk dalam perbuatan sunat.² Karena wakaf pada umumnya digunakan untuk tujuan peribadatan dan sosial untuk kepentingan umat.

Sebagaimana disebutkan di atas bahwa wakaf termasuk ibadah yang tergolong pada perbuatan sunat, tetapi besar sekali hikmah yang terkandung di

¹ Yulia Mirwati, *Wakaf Tanah Ulayat Dalam Dinamika Hukum Indonesia*, Cetakan ke 1 (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2016), hal 6.

² *Ibid*, hal 4

dalamnya. Hal ini dapat disimpulkan antara lain: Harta benda yang diwakafkan dapat tetap terpelihara dan terjamin kelangsungannya, pahala dan keuntungan bagi si wakif akan tetap mengalir walaupun suatu ketika ia telah meninggal dunia, selagi benda Wakaf itu masih ada dan bisa dimanfaatkan, wakaf merupakan salah satu sumber dana yang sangat penting manfaatnya bagi kehidupan agama dan umat. Antara lain untuk pembinaan mental, spriritual dan pembangunan segi fisik.³

Wakaf diisyaratkan terhadap harta kekayaan yang tahan lama, seperti halnya bentuk harta benda yang berupa tanah, yang dikatakan bersifat tetap, dan tergolong kepada benda yang tidak bergerak di dalam sistem hukum perdata (Pasal 499 KUHPperdata).⁴ Pemahaman tentang wakaf sedikit demi sedikit berkembang dan telah mencakup benda, seperti tanah dan perkebunan yang hasilnya dimanfaatkan untuk kepentingan tempat peribadatan dan kegiatan keagamaan serta diberikan kepada fakir miskin.⁵ Pada tahun 1960 lahir Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang memberi perhatian khusus terhadap perwakafan tanah, yaitu Pasal 49 :

1. Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial.
2. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya sebagai dimaksud dalam Pasal 14 dapat diberikan tanah yang dikuasai Negara dengan hak pakai.
3. Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.⁶

³ *Ibid*, hal 4

⁴ *Ibid*, hal 5

⁵ *Ibid*, hal 9

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Cetakan ke 20, (Jakarta : Djambatan, 2012), hal. 20

Kemudian pemerintah mengeluarkan Undang-Undang yang mengatur wakaf yaitu Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf. Di dalam Undang-Undang tersebut terdapat 71 Pasal yang mengatur wakaf di Indonesia. Pada Bab 1 dan Pasal 1 memberikan penjelasan tentang ketentuan umum wakaf. Ketentuan umum terdiri dari penjelasan wakaf, wakif pihak yang memberikan wakaf, Nazhir pihak yang menerima wakaf, Ikrar Wakaf pernyataan wakif kepada Nazhir, kemudian Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf selanjutnya disingkat PPAIW, adalah pejabat berwenang yang ditetapkan oleh Menteri untuk membuat Akta Ikrar Wakaf, lalu ada Badan Wakaf Indonesia adalah lembaga independen untuk mengembangkan perwakafan di Indonesia dan Pemerintah yang diwakilkan Menteri bidang Agama sebagai pengatur dan bertanggung jawab untuk wakaf di Indonesia.

Tentang Pelaksanaan undang-undang wakaf pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah yang sebelumnya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 yang kini sudah dicabut, lalu dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 kemudian pada saat Pemerintahan Presiden Joko Widodo tepat pada tanggal 28 Juni 2018 dikeluarkan Peraturan Pemerintah baru yaitu PP Nomor 25 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.

Wakaf dalam sejarah umat telah berperan penting dalam membantu kesejahteraan umat, modal kerja mendanai pendidikan, rumah sakit,

pembangunan dan pengelolaan masjid.⁷ Pada tingkat tertentu, perkembangan wakaf juga dipengaruhi oleh kebijakan perundang-undangan pada masanya. Sejak masa kolonial, aturan wakaf telah ada terkait dengan administrasi dan pencatatan wakaf. Aturan perundang-undangan wakaf tersebut terus berkembang sejalan dinamika perkembangan dan pengelolaan wakaf di lapangan. Dari sini, jumlah dan aset wakaf terus meningkat. Meskipun demikian, peningkatan tersebut tidak disertai dengan upaya peningkatan mutu pengelolaan wakaf, terutama peningkatan mutu sumber daya manusia dan manajemennya. Karena itu, tidak heran mengapa wakaf produktif tidak tumbuh dengan baik.⁸ Dengan adanya Peraturan Pemerintah tentang Perwakafan Tanah Milik tersebut diharapkan tanah wakaf yang ada di Indonesia lebih tertib dan terpelihara.

Meski mewakafkan tanah merupakan perbuatan amat terpuji dalam peraturan perundangan pertanahan membatasi pelakunya (calon wakif). Demikian pula untuk bisa menjadi Nadzir (yang disertai tugas mengelola tanah wakaf) tidak bisa sembarangan orang. Pembatasan kriteria untuk mereka tentu saja ada maksud dan tujuannya, maksud pembatasan tersebut semata untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum negara mengenai subyek dan obyek perwakafan dan memagari perbuatan suci dari perwakafan itu dari praktik jahat orang yang tidak berhak, tujuan kedua agar kelanggengan kegunaan dan kemanfaatan tanah wakaf bisa dipertahankan sesuai ajaran Islam.⁹

⁷ Yulia Mirwati, *Op, cit.*, hal, 13

⁸ *Ibid*, hal 26

⁹ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Wakaf*, Cetakan kesatu, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2007) hal. 10

Selama belum adanya Peraturan Pemerintah tentang Perwakafan Tanah di Indonesia banyak terjadi pemasalahan tanah wakaf yang muncul dalam masyarakat. Hal ini bukan berarti pemerintah tidak memperdulikan masalah perwakafan. Oleh karena peraturan yang berlaku sebelum dikeluarkannya peraturan pemerintah tentang perwakafan kurang memadai, pemerintah pun sulit menertibkan tanah wakaf yang jumlahnya cukup banyak. Kesulitan sebenarnya tidak hanya dirasakan oleh pemerintah, tetapi juga masyarakat dan lembaga yang mengelola tanah wakaf, mereka menyatakan bahwa sebelum dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik, pengurusan dan pengelolaan tanah-tanah wakaf kurang teratur dan kurang terkendalikan. Karena itu, sering terjadi penyalahgunaan wakaf.¹⁰

Kebutuhan masyarakat akan tanah, tidak bergantung dari perwakafan tanah karena tanah wakaf hanya digunakan untuk kegiatan sosial dan peribadatan, masyarakat mendapatkan tanah sebagai tempat tinggal diwujudkan dengan rumah ataupun tempat tinggal lain. Pemerintah memiliki keterbatasan dalam hal pengelolaan sehingga pemerintah memberikan peluang bagi perusahaan swasta untuk membangun dan menyediakan perumahan bagi masyarakat yang membutuhkan, Permintaan khususnya akan rumah oleh masyarakat disediakan oleh para pengembang perumahan (*developer*). Mereka menginvestasikan modalnya untuk melaksanakan pembangunan rumah dalam bentuk *real estate*, perumnas maupun perumahan sederhana lainnya dengan tujuan untuk dijual kepada masyarakat biasa disebut konsumen. Konsumen yang hendak membeli dan

¹⁰ *Ibid*, hal. 26

memiliki rumah yang dijual oleh pihak pengembang perumahan (*developer*) berharap rumah tersebut dalam kondisi layak huni, komponen pendukung perumahan yaitu sarana, prasarana dan utilitas umum dalam kondisi baik dan yang paling penting tidak memiliki masalah yang berkaitan dengan hukum. Jadi pengembang perumahan (*developer*) sendiri sebagai penyedia rumah untuk konsumen harus memastikan rumah yang dijualnya dalam kondisi yang baik dan layak huni serta bebas dari permasalahan hukum kedepannya.

Dalam praktiknya penulis menemukan praktik jual beli tanah wakaf, tepatnya pada tanggal 21 Agustus 2016, bahwa Tuan X membeli sebuah unit rumah tapak sederhana atas tanah dan bangunan terletak di Perumahan AAA Blok E3 No. 3A Kabupaten Serang Provinsi Banten dengan luas tanah 60 m² dan luas bangunan 30m² pada pengembang perumahan yaitu PT. XYZ atau *developer*. Pasca Tuan X melakukan pelunasan selaku Pembeli belum bisa dilakukan peralihan hak atas tanah atas unit rumah yang dibelinya dikarenakan ternyata sertipikat Hak Milik Nomor 724 Desa Penancangan berstatus tanah Milik Wakaf, sertipikat itu adalah sertipikat yang bidang luasannya termasuk di dalam unit yang dibeli oleh Tuan X.

Tindak lanjut sertipikat tanah yang masih berstatus tanah wakaf yang dibeli oleh Tuan X agar dapat beralih kepemilikannya menjadi milik Tuan X, maka *developer* pada tanggal 13 April 2018 melakukan permohonan Izin *Ruislag* (penukaran tanah) ke Kantor Urusan Agama (KUA) memohon kepada Kepala Kantor Urusan Agama memberikan izin atas penukaran tanah atau *ruislag* wakaf tersebut.

Tanggal 25 bulan Juli 2018, dilakukan penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan yang selanjutnya di sebut PPJB antara Tuan X (selaku pembeli) dengan PT. XYZ (selaku penjual) dengan dilegalisasi oleh Notaris Y di Kabupaten Serang tanggal 21 Agustus 2018. Setelah dilakukan penandatanganan PPJB, serah terima kunci dilakukan karena unit rumah sudah selesai dibangun dan siap huni, namun secara kepemilikan sertifikat tanah belum beralih kepada Tuan X.¹¹ Sedangkan proses penukaran tanah wakaf belum mendapatkan izin dari Kementerian Agama.

Suatu tanah milik yang diwakafkan tidak boleh diubah, baik yang menyangkut masalah peruntukan atau penggunaan lain dari apa yang telah ditentukan dalam Ikrar Wakaf, maupun yang menyangkut masalah status tanah wakafnya itu sendiri. Seperti dijual, dihibahkan, atau diwariskan dan tindakan-tindakan hukum lain yang bersifat peralihan hak atas tanah dengan akibat berubahnya status tanah wakaf menjadi hak atas tanah bukan wakaf. Akan tetapi dalam keadaan tertentu, dapat dilakukan perubahan atas wakaf tersebut.¹² penegasan hal ini tertuang dalam ketentuan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.

Sejalan dengan kasus yang terjadi di dalam praktik jual beli tanah antara Tuan X yang melakukan perjanjian jual beli tanah dengan PT. XYZ melalui PPJB yang sudah ditandatangani dan dilegalisasi oleh Notaris Y di Kabupaten Serang. Dari sisi kesepakatan dan kecakapan dari para pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tanah tidak ada masalah, namun obyek perjanjiannya menjadi masalah

¹¹ Wawancara dengan Sari 24 Maret 2021, selaku pegawai PT. XYZ, melalui sambungan telepon.

¹² *Ibid*, hal 67.

ketika tanah yang dijual *developer* adalah tanah yang berstatus tanah wakaf, pembangunan dan jual beli unit rumah tersebut dilakukan sebelum mendapatkan izin penukaran dari Kementerian Agama.

Tentang hak dan kewajiban konsumen, Pemerintah telah mengaturnya melalui Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 yang selanjutnya disebut UUPK, disebutkan pengertian konsumen, perlindungan konsumen, pelaku usaha, serta cakupan UUPK. Dalam ketentuan umumnya, dijelaskan bahwa perlindungan konsumen adalah segala upaya untuk menjamin adanya kepastian hukum, guna memberi perlindungan pada konsumen. Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen sesuai Pasal 2 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yaitu berasaskan Manfaat, Keadilan, Keseimbangan, Keamanan dan Keselamatan Konsumen, serta Kepastian Hukum.

UUPK, hak dan kewajiban pelaku usaha tentu juga diatur, hak pelaku usaha mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad baik. Serta kewajiban pelaku usaha beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya, memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan, dan adanya larangan pelaku usaha apabila barang dan jasa yang dijualnya tidak memenuhi sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan perundang-undangan.

Perjanjian jual beli tanah, selain tanah wakaf, secara umum dapat ditemukan juga pengaturannya di dalam *Burgerlijk Wetboek*, yang intinya persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk

menyerahkan suatu barang, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan (Ps 1457 BW). Perjanjian jual beli telah terjadi setelah para pihak mencapai kesepakatan (*overeenkomst*) mengenai barang dan harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar (Ps 1458 BW), walau perjanjian jual beli sudah terjadi namun menurut *Burgerlijk Wetboek* hak milik barang baru akan beralih setelah penjual menyerahkan (*levering*) kepada pembeli dan pembeli melunasi harganya (Ps 1459 BW). Dari ketiga Pasal tersebut (Ps 1457, 1458, 1459 BW) difahami bahwa syahnya perjanjian tidak dengan serta merta memindahkan haknya.¹³

Berbeda dengan *code civil* Perancis, hak milik berpindah pada saat perjanjian jual beli ditutup yang serta merta telah terjadi *levering* hak milik kepada pembeli (*feitelijke levering*). Sedangkan pada *Burgerlijk Wetboek*, perjanjian jual beli bersifat *obligatoir* yang tidak dengan serta merta memindahkan hak miliknya. Lain lagi dengan Inggris, Perjanjian jual beli dibedakan dengan *sale contract (actual sale)* dan *agreemeent to sell*. *Sale Contract* adalah perjanjian jual beli yang sekaligus memindahkan hak milik, sedangkan *agreement to sell* seperti *koopovereenkomst* atau janji menjual yang belum mengakibatkan pindahnya hak milik. Apakah tepat jika dipersamakan dengan praktik yang berkembang di Indonesia akhir-akhir ini, *sale contract* dipersamakan akta jual beli (AJB) sedangkan *agreement to sell* dipersamakan perjanjian perikatan jual beli (PPJB). Hukum Inggris seperti lebih cocok dengan praktik jual beli tanah yang berkembang di Indonesia saat ini sebab menurut

¹³ Gunanegara, *Hukum Administrasi Negara, Jual Beli dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta, Tatanusa 2016), hal. 163.

Burgerlijk Wetboek voor Indonesien maupun *Neuws Burgerlijk Wetboek* di Belanda bahwa AJB dan PPJB belum mengakibatkan pindahnya hak milik jika tanahnya belum balik nama ke nama pembeli.¹⁴

Raden Subekti Guru Besar Hukum Perdata yang pernah menjabat Ketua Mahkamah Agung (1968-1974) menjelaskan bahwa perjanjian jual beli bersifat *obligatoir* dalam arti bahwa ia belum memindahkan hak milik. Sebab, yang memindahkan hak milik adalah perbuatan hukum tersendiri yang disebut dengan *levering*. Perbuatan hukum *levering* dikonstruksikan sebagai suatu “*zakelijke overeenkomst* yaitu suatu perbuatan timbal balik yang berintikan pemindahan hak kepemilikan (*transfer of ownership*). *Levering* hak milik ini ada karena hukum Belanda menganut sistem *causal* yang mengajarkan bahwa pindahnya hak milik pada saat balik nama oleh Pejabat Kantor Kadaster, sekarang oleh Kepala Kantor Pertanahan.¹⁵

Pemberian Hak atau sertifikasi tanah yang melegitimasi perbuatan yang dilarang UU Wakaf dapat terancam bersama-sama, atau turut membantu, atau turut melakukan, perbuatan yang diancam pidana yaitu, menjaminkan, menghibahkan, menjual, mewariskan, mengalihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya harta benda wakaf yang telah diwakafkan. Atau mengubah peruntukkan harta benda wakaf tanpa izin dan/atau menggunakan atau mengambil fasilitas atas hasil pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf melebihi jumlah yang

¹⁴ *Ibid, hal.164.*

¹⁵ *Ibid, hal 164.*

ditentukan oleh UU Wakaf.¹⁶ Ancaman pidana tersebut sesuai dengan rumusan

Pasal 67 UU Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf;

1. Setiap orang dengan sengaja menjaminkan, menghibahkan, menjual, mewariskan, mengalihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya harta benda Wakaf yang telah diwakafkan sebagaimana dimaksud dalam pasal 40 atau tanpa izin menukar harta benda Wakaf yang telah diwakafkan sebagaimana dimaksud dengan pasal 41, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
2. Setiap orang yang dengan sengaja mengubah peruntukan harta benda Wakaf tanpa izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44, di Pidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah).
3. Setiap orang yang dengan sengaja menggunakan atau mengambil fasilitas atas hasil pengelolaan dan pengembangan harta benda Wakaf melebihi jumlah yang ditentukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).¹⁷

Selanjutnya pada rumusan Undang-Undang Cipta Kerja No. 11 Tahun 2021 mengatur soal Pendayagunaan Tanah Wakaf Untuk Rumah Susun Umum dan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun dapat dibangun diatas tanah Wakaf dengan Akta Ikrar Wakaf dengan persetujuan Badan Wakaf Indonesia. Namun untuk rumah tapak sederhana atau komersil hal demikian belum diatur oleh Pemerintah.

¹⁶ Gunanegara, *Hukum Pidana Agraria Logika Hukum Pemberian Hak Atas Tanah dan Ancaman Hukum Pidana*, (Jakarta : Tatanusa, 2017), hal. 334.

¹⁷ *Ibid*, hal 334.

Tanah wakaf dimungkinkan dilakukan penukaran tanah sebagaimana yang diatur Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, pasal 49 yang inti pengaturannya penukaran harta benda wakaf terhadap harta benda wakaf yang memiliki luas sampai dengan 5.000 m² (lima ribu meter persegi), Menteri memberi mandat kepada Kepala Kantor Wilayah untuk menerbitkan izin tertulis, kepala Kantor Wilayah menerbitkan izin tertulis berdasarkan : Persetujuan dari BWI Provinsi, harta benda penukar sudah bersertipikat atau bukti kepemilikan sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan nilai serta manfaat harta benda penukar paling sedikit sama dengan harta benda wakaf semula untuk menetapkan nilai dan manfaat tersebut dinilai oleh Penilai Publik dan berada di wilayah yang strategis sesuai dengan peruntukannya.

Prosedur dan pengaturan penukaran tanah wakaf tidak dipenuhi oleh *developer* ketika melakukan jual beli tanah/rumah kepada konsumen, sebab walaupun izin penukaran tanah wakaf sudah diajukan oleh *developer* dan izin penukaran dari pejabat yang berwenang belum terbit tetapi *developer* sudah melakukan jual beli rumah yang dibangun di atas tanah wakaf. Inilah yang kemudian memunculkan kasus hukum jual beli tanah oleh pengembang perumahan yang tanahnya berstatus tanah wakaf yang belum mendapat izin penukaran dari Menteri Agama dan persetujuan tertulis dari Badan Wakaf Indonesia (BWI). Beranjak dari kasus hukum jual beli tanah wakaf oleh pengembang perumahan kepada konsumen tersebut, penulis ingin melakukan

penelitian praktik perjanjian jual beli tanah wakaf yang terjadi di Kabupaten Serang, Provinsi Banten dengan judul thesis :

”ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH TAPAK SEDERHANA DI ATAS TANAH WAKAF OLEH PENGEMBANG PERUMAHAN PT. XYZ DI KABUPATEN SERANG”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka penulis mengidentifikasi dua rumusan masalah dalam penelitian ini, sebagai berikut :

1. Bagaimana akibat hukum perjanjian jual beli rumah di atas tanah wakaf dari *developer* PT. XYZ kepada konsumen ditinjau dari *Burgerlijk Wetboek* (KUHPerdara) ?
2. Bagaimana perlindungan hukum pada konsumen yang sudah membeli rumah di atas tanah wakaf ditinjau dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen ?

1.3 Tujuan Penelitian

Setiap penulisan karya ilmiah pada dasarnya pasti selalu mempunyai tujuan tertentu yang ingin dicapai oleh penulis itu sendiri. Penulis mengharapkan agar penelitian ini dapat menjawab pokok permasalahan yang ada dalam bidang pertanahan, khususnya pada tanah wakaf, maka penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut :

1. Penulis ingin mengetahui, meneliti dan menganalisis bagaimana akibat hukum perjanjian jual beli rumah di atas tanah wakaf dari *developer* PT. XYZ kepada konsumen ditinjau dari *Burgerlijk Wetboek* (KUHPerdara).
2. Penulis ingin mengetahui, meneliti dan menganalisis bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen yaitu Tuan XXX yang sudah membeli rumah di atas tanah wakaf kepada *developer* PT. XYZ.

1.4 Manfaat Penelitian

Penulis mengharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat terutama kepada penulis sendiri, akademis, maupun seluruh kalangan. Manfaat penelitian tersebut diharapkan memenuhi kepentingan baik dari segi teoritis maupun kepentingan secara praktis. Untuk itu manfaat penelitian ini yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis diharapkan penelitian ini dapat berguna serta bermanfaat bagi pengembangan keilmuan khususnya ilmu hukum, serta menambah referensi keilmuan khususnya di bidang hukum berkaitan tentang hukum pertanahan.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis berharap dapat memberikan informasi kepada masyarakat umum apabila ingin membeli rumah dan tanah kepada pengembang (*developer*) lebih berhati-hati serta dapat memastikan perihal legalitas tanah dan bangunan yang ingin dibelinya, serta pelaku usaha dalam kasus ini adalah pengembang perumahan (*developer*) mengetahui hak dan kewajibannya terhadap barang dan jasa yang diperjual belikannya.

1.5 Sistematika Penelitian

Adapun sistematika penulisan dalam penelitian ini yaitu terdiri dari 5 (lima) bab yang secara ringkas dijabarkan sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, dan Sistematika Penelitian

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan mengenai landasan-landasan teori berdasarkan literatur-literatur dan bahan-bahan hukum yang penulis gunakan tentang hal-hal yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti yang meliputi : Perjanjian jual beli, prosedur dan pengaturan tanah wakaf, perlindungan hukum pada pembeli tanah menurut Hukum Agraria dan Perdata serta menjelaskan perlindungan hukum pada pembeli tanah menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

BAB III : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini menguraikan tentang Metode Penelitian ini memuat antara lain : Jenis Penelitian, Jenis data, Cara perolehan data, Jenis pendekatan dan Analisa data yang merupakan cara dalam penelitian.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Dalam bab ini berisi tentang temuan dan pembahasan yakni temuan penelitian berdasarkan hasil pengolahan dan analisis hasil penelitian sesuai dengan rumusan masalah dan pembahasan temuan penelitian menjawab pertanyaan penelitian mengenai: Bagaimana akibat hukum penjualan tanah perumahan dari PT. XYZ yang tanahnya berstatus wakaf ditinjau dari *Burgerlijk*

Wetboek (KUHPerdata) dan Bagaimana perlindungan hukum pada konsumen yaitu Tuan XXX yang sudah membeli rumah di atas tanah yang masih berstatus tanah wakaf ditinjau dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999.

BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan bagian akhir penulisan ini, berisi kesimpulan singkat yang didasarkan pada hasil pembahasan atas masalah-masalah yang dipaparkan dalam bab-bab terdahulu, dan disertai beberapa saran yang relevan dari hasil pemikiran penulis dalam penelitian ini.

