

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pasal 1 ayat (3) UUD 1945, menyatakan bahwa Indonesia adalah Negara hukum. Pernyataan itu tampak sangat sederhana. Menurut Friderich Julius stahl negara Hukum dalam arti *rechstaat* memiliki unsur pokok yaitu: (1) pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia, (2) pemisahan negara berdasarkan Trias Politica, (3) pemerintah diselenggarakan berdasarkan undang-undang (*wetmatig bestuur*), (4) adanya peradilan Administrasi negara yang bertugan menangani kasus perbuatan melanggar hukum oleh pemerintah (*onrechmatige overheidaad*).¹

Indonesia sebagai negara hukum, Negara wajib melindungi setiap warga negaranya dimanapun berada. Ketentuan ini tertuang pada Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pada Alinea ke 4. selanjutnya mengenai perlindungan negara kepada warga negaranya berlaku dimanapun Warga Negara Indonesia (WNI) berada dikarenakan perlindungan yang diberikan merupakan salah satu hak warga negara yang didalilkan dalam Batang Tubuh UUD Tahun 1945 Pasal 28D ayat 1 yang menyatakan bahwa:

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

Berdasarkan dalil tersebut mengisyaratkan adanya perlindungan bagi Warga Negara Indonesia di manapun dia berada, negara tidak hanya memenuhi kewajibannya melainkan telah memenuhi hak asasi manusia warga negara tersebut. Perlindungan hukum adalah salah satu dari sebagian cara terbaik untuk melindungi suatu subjek hukum dari kesewenang-wenangan yang diterapkan. Perlindungan hukum mencakup secara luas terhadap segi tatanan hukumnya.

¹Muhammad Tahir Azhari, *Negara Hukum Indonesia: Analisis Yuridis Normatif Tentang Unsur-Unsurnya*, Depok: UIPress, 1995, hlm. 90.

Perlindungan hukum juga penting untuk dilaksanakan guna menjamin keamanan agar tetap berjalan dengan baik. Perlindungan hukum juga dimaksudkan agar menjamin terhindarnya dari segala bentuk semena-mena pihak-pihak tak bertanggungjawab maupun aparat negara yang terkait.

Perlindungan hukum dalam hal penyelenggaraan dibidang pertanahan, dewasa ini, bukan hanya Kantor Pertanahan yang memiliki peranan dalam hal pembangunan atas tanah, namun ada juga pengembang atau yang identik dengan istilah *Developer* perumahan. Peran *Developer* sendiri, yang memiliki peranan dalam hal penyediaan atas kebutuhan masyarakat atas tempat tinggal, yaitu penyediaan perumahan. Adapun pengaturan mengenai perumahan dan kawasan permukiman yang diperuntukkan untuk masyarakat, merupakan kebutuhan dasar manusia, yang sangat berpengaruh dalam pembentukan kepribadian bangsa. Perumahan dan kawasan permukiman tidak dapat hanya dipandang sebagai sarana kebutuhan hidup, namun lebih dari itu merupakan sebagai proses bermukim manusia di dalam menciptakan tatanan kehidupan dalam masyarakat dan dirinya untuk menampakan jati diri di dalam pemenuhan kebutuhan rakyat akan perumahan dan kawasan permukiman yang dapat terjangkau oleh masyarakat prasejahtera dan untuk memenuhi pemenuhan atau tuntutan pola hidup modern, pemerintah selaku pelaksana akan selalu dihadapkan kepada permasalahan keterbatasan luas tanah yang tersedia untuk pembangunan terutama di areal perkotaan yang berpenduduk padat. Apabila diakitkan dengan hak asasi maka tempat tinggal ialah termasuk kedalam hak bagi setiap warga negara yang telah didalilkan pada Pasal 28 H Ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. ini berarti bahwa perihal Kebutuhan dasar akan tempat tinggal wajib dihormati, dilindungi, ditegakkan dan dimajukan oleh pemerintah.

Selanjutnya mengenai Perlindungan hukum terhadap konsumen pembeli rumah dapat ditemukan pada ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, maka terhadap pihak konsumen yang merasa dirugikan dari akibat adanya pembelian atas rumah, yang ternyata atas sertipikat rumah tersebut mengalami tumpang tindih dengan pihak ketiga, maka pihak Konsumen dapat melakukan gugatan terhadap pihak *developer* dengan dasar

ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyebutkan, “Kewajiban pelaku usaha adalah:

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan.
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.

Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Pengaturan hukum mengenai pembangunan perumahan, diketahui bahwa dalam literatur hukum, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 yang telah diperbaharui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 21 ayat 1 dijelaskan bahwa jenis rumah diklasifikasikan berdasarkan pada pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi:

- a. Rumah komersial.
- b. Rumah umum.
- c. Rumah swadaya.

d. Rumah khusus. dan

e. Rumah negara.

Dalam penyelenggaraan, perumahan, diketahui bahwa dalam proses penyelenggaraan perumahan maupun kawasan permukiman, tentunya hal tersebut dapat dilaksanakan bukan hanya oleh pemerintah, namun juga oleh pihak swasta. Hal ini diatur pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan permukiman di daerah. Penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, dalam ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, dilaksanakan oleh pihak Pengembang. Adapun pengertiannya dalam Pasal 1 angka 7, disebutkan bahwa pengertian Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.

Pengembang atau dalam istilah lainnya dikenal dengan istilah *Developer* perumahan. Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, diketahui bahwa pengembang perumahan memiliki kewenangan untuk melakukan pembangunan, pengelolaan, pemeliharaan, sampai dengan pembiayaan dan jual beli atas perumahan sebagaimana diatur pada Pasal 22 sampai dengan Pasal 25 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, dimana kewenangan tersebut dapat dijalankan dengan pengawasan dan adanya koordinasi dengan pemerintah daerah. Adapun bentuk kerjasama pemerintah dengan pengembang dapat diketemukan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, dimana peran pemerintah khususnya dalam peraturan tersebut adalah pemerintah daerah, adalah dalam hal penyelenggaraan izin pembangunan perumahan, pengawasan, dan jaminan keberlangsungan pembangunan perumahan yang ditujukan bagi seluruh lapisan masyarakat. Hubungan antara perjanjian dengan ialah perjanjian itu menghasilkan atau menerbitkan perikatan. Perjanjian merupakan sumber dari perikatan, di sampingnya berbagai sumber lain. Suatu perjanjian bias juga disebut sebagai persetujuan, karena kedua belah pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Bisa dikatakan bahwa dua perkataan (persetujuan

dan perjanjian) itu adalah sama artinya. Perikatan kontrak lebih sempit sebab ditujukan terhadap persetujuan atau perjanjian tertulis.²

Tentang Perikatan yang dilahirkan dari perjanjian, memang dikehendaki oleh dua pihak atau dua orang yang membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan yang dilahirkan dari Undang-Undang diadakan oleh Undang-Undang di luar keinginan pihak-pihak yang bersangkutan. Apabila dua orang mengadakan suatu perjanjian, maka mereka bermaksud agar di antara mereka akan berlaku suatu perikatan hukum. mengadakan suatu perjanjian, maka mereka bermaksud supaya antara mereka berlaku suatu perikatan hukum.³ Begitu pula bila ada *Developer* yang menggunakan kewenangannya untuk mengambil keuntungan yang tidak seharusnya.

Contohnya dapat dilihat dalam tabel berikut di bawah ini:

Tabel 1. 1.

Daftar Perkara

No	Kasus	Putusan Hakim
1	Putusan No. 859 K/Pdt/2014	Dalam perkara ini pihak <i>Developer</i> menjual rumah yang tanahnya belum dibebaskan dan atau belum ada peralihan hak yang sah, tanpa adanya Akta Jual Beli dan Akta itu ditandatangani bukan oleh pemilik yang sebenarnya, dan dalam perkara ini, Pengadilan Negeri Bekasi pada Putusan No. 237/Pdt. G/2012/PN. Bks. Menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini. Kemudian pada tingkat banding, pada Putusan Nomor 237/Pdt/2013/PT. Bdg., majelis hakim menyatakan Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum semua perbuatan peralihan hak atas objek tanah Sertipikat Pengganti Nomor 120/Setia Asih. Kemudian pada tingkat Kasasi majelis hakim menolak permohonan kasasi yang

²Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermedia, 1990, hlm. 10.

³*Ibid.*, hlm. 3

		diajukan oleh <i>Developer</i> .
2	Putusan Nomor 451/PDT/2015/PT. BDG	<p>Dalam Perkara Ini <i>Developer</i> menjual rumah namun sertifikat ditukar dan sertifikat yang ada pada akta jual beli digadaikan.</p> <p>Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat.</p> <p>Mengabulkan gugatan Penggugat/Terbanding I untuk sebagian. - Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 250/2012 tanggal 16 Juni 2012 dan Akta Jual Beli Nomor: 251/2012 tanggal 16 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Penggugat adalah cacat hukum.</p>
3	Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 451/PDT/2015/PT. BDG	<p>Dalam Perkara ini pihak <i>Developer</i> telah menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 7415/Cisaranten Kulon dan Sertifikat Hak Milik Nomor 7416/Cisaranten Kulon, dimana Sertifikat Hak Milik Nomor 7415/Cisaranten Kulon ada di Bank sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor 7416/Cisaranten Kulon ada di Bank lain. Pengadilan Tinggi Bandung menyatakan Akta Jual Beli No. 250/2012 tanggal 16 Juni 2012 dan Akta Jual Beli 251/2012 tanggal 16 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Penggugat adalah cacat hukum, karena dalam pertimbangannya majelis hakim berpendapat bahwa berdasarkan yurisprudensi mahkamah agung nomor 1420 K/sip/1978 pengadilan tidak dapat membatalkan suatu akta.</p>

Dan yang menjadi fokus yaitu Pada Studi kasus Putusan Nomor 163 K/Pdt. Sus BPSK 2017 dalam perkara tersebut Tergugat telah memesan sebuah rumah kepada Penggugat sesuai dengan surat pemesanan rumah dan pernyataan kesanggupan pembayaran yang terletak di Villa Bogor Indah 6 Blok C 7/14 type Braya, dengan luas tanah 119, lebar bangunan 42, Tergugat telah mendatangi

surat pemesanan rumah dan pernyataan kesanggupan pembayaran yang berarti Tergugat menyetujui syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang salah satu pasalnya berupa ketentuan KPR yaitu:

1. Persetujuan/penolakan KPR, besarnya maksimal KPR yang disetujui suku bunga bank adalah hak sepenuhnya dari bank pemberi kredit.
2. Saya sebagai pembeli diwajibkan memberikan berkas/data persyaratan KPR dan NPWP pribadi SPT PPH 21 maksimal 14 hari setelah *booking fee*, apabila tidak maka saya telah bersedia dibatalkan sepihak dan menyetujui syarat dan ketentuan pembatalan.
3. Apabila terjadi penurunan maksimal kredit maka saya bersedia menambah selisih kekurangan dalam waktu maksimal 14 (empatbelas) hari atau sesuai kebijakan pihak *Developer*.
4. Apabila KPR saya hasilnya ditolak dan transaksi menjadi batal maka saya bersedia dikenakan biaya sebesar *booking fee* plus pajak-pajak yang telah disetor.

Dalam kasus ini, yang menjadi *Das sollen* atau peraturan hukum yang bersifat umum yaitu Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menjelaskan Perihal dokumen-dokumen apa saja yang perlu disiapkan oleh pembeli diantaranya adalah:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Penjual beserta Istri/suami.
2. Fotokopi Kartu Keluarga (KK).
3. Fotokopi Akta Nikah,
4. Surat Persetujuan Suami/Istri.

Jika sudah terjadi jual beli maka, persyaratan untuk menjalankan proses jual beli serta mendaftarkan sertifikat tanah yakni⁴:

⁴*Ibid.*, hlm. 16

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan
3. Fotokopi identitas pemegang/pemohon dan penerima hak (KTP, KK) serta kuasa jika dikuasakan, yang sudah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
4. Sertifikat Asli
5. Perorangan yang keperdataannya tunduk pada hukum perdata dibuktikan dengan penetapan Pengadilan. Atau yang tunduk pada hukum adat dibuktikan oleh surat pernyataan perubahan nama dari yang diketahui oleh Lurah/Kepala Desa dan Camat setempat.

Mengenai persyaratan untuk melakukan jual beli serta mendaftarkan sertifikat tanah yakni⁵:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
2. Surat Kuasa jika dikuasakan
3. Fotokopi identitas pemegang, pemohon dan penerima hak (KTP, KK) serta kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
4. Sertifikat asli
5. Terhadap perorangan yang keperdataannya tunduk pada hukum perdata dibuktikan dengan penetapan Pengadilan. Atau yang tunduk pada hukum adat dibuktikan dengan surat pernyataan perubahan nama dari yang bersangkutan, diketahui Kepala Desa/Lurah dan Camat setempat.

Serta Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa peralihan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli dan hak atas tanah, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak melalui lelang hanya bisa didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jadi,

⁵*Ibid.*, hlm. 16

meskipun Perjanjian Pendahuluan Jual-Beli Lunas sudah ditandatangani bukan berarti hak kepemilikan atas properti yang diperjual-belikan menjadi milik pembeli karena pengalihan hak atas properti baru terjadi pada saat penjual dan pembeli menandatangani Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dimana, Syarat-syarat jual beli atas tanah yang merupakan syarat materiil dan syarat formil, sebagai berikut:

1. Syarat Materiil

Yang menjadi syarat materiil jual beli hak atas tanah ialah tertuju kepada objek dan subjek hak yang akan diperjual-belikan. Pemegang hak atas tanah wajib memiliki hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah. Di samping itu pembelipun wajib memenuhi kriteria atau syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas yang membeli objek jual beli. Syarat materiil yaitu : orang yang berhak melakukan jual beli (pembeli dan penjual), obyeknya tidak dalam keadaan sengketa.

2. Syarat Formal

Syarat formal dari jual beli hak atas tanah merupakan formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang memiliki wewenang membuat akta tersebut. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah wajib dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah. Sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jual beli dilakukan dihadapan PPAT yang akan mengeluarkan akta jual beli, akta tersebut sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah, di kantor Pertanahan. Akta yang dibuat oleh PPAT dikualifikasikan sebagai akta otentik.

Namun terdapat kesenjangan dengan *Das sein* atau peristiwa konkret yang terjadi, persoalan ini menjadi aneh dan tidak masuk akal adalah adanya persyaratan yang diharuskan oleh Pemohon Kasasi dahulu Termohon

Keberatan/Penggugat untuk bisa dikabulkan permohonan kredit melalui KPR BRI atas rumah yang dikelola oleh Termohon Kasasi dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat dengan diharuskan untuk menunjukkan akta cerai padahal diketahui antara Tergugat dengan suaminya masih terikat perkawinan yang sah dan tidak ada keinginan dari Pemohon Kasasi dahulu Termohon Kasasi/Penggugat untuk bercerai (Bukti T-1 dan T-2), hal ini sangat naif dan tidak masuk akal, dikarenakan untuk bisa kredit kepemilikan KPR rumah harus dipaksa terlebih dulu untuk bercerai dengan suami Pemohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan/Penggugat, dan tidak sesuai dengan pasal 24 dan 37 pp 24 tahun 1997 mengenai syarat sah jual beli tanah dan rumah namun majelis hakim tetap memenangkan pihak *Developer* dalam perkara tersebut. Dari penjelasan tersebut penulis akhirnya tertarik untuk meneliti lebih lanjut masalah ini yang akan diangkat menjadi proposal skripsi dengan judul “Penyelesaian Hukum Atas Pembatalan Akta Jual Beli Rumah Oleh Pengembang (*Developer*) Akibat Adanya penolakan dari pihak pemberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR)”. (Studi Kasus Putusan Nomor 163 K/Pdt. Sus BPSK 2017).

1.2. Identifikasi Masalah

Fokus dalam penelitian ini yaitu penyelesaian hukum terhadap konsumen persyaratan yang diharuskan oleh *Developer* untuk bisa dikabulkan permohonan kredit melalui KPRBRI atas rumah yang dikelola oleh *Developer* dengan diharuskan untuk menunjukkan akta cerai padahal diketahui antara konsumen dengan suaminya masih terikat perkawinan yang sah dan tidak ada keinginan dari konsumen untuk bercerai (Bukti T-1 dan T-2), hal ini sangat tidak masuk akal dan naif, dikarenakan untuk bisa kredit kepemilikan KPR rumah harus dipaksa terlebih dulu untuk bercerai dengan suami, tidak sesuai dengan pasal 24 dan 37 pp 24 tahun 1997 mengenai syarat sah jual beli tanah dan rumah namun majelis hakim tetap memenangkan pihak *Developer*.

1.3. Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi diatas, adapun rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan Hukum Pembatalan akibat jual beli rumah oleh pengembang atas dasar penolakan dari pihak pemberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR)?
2. Bagaimana penyelesaian Hukum terhadap sengketa pembatalan jual-belirumah akibat adanya penolakan dari pihak pemberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ?

1.4. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian.

1.4.1. Tujuan Penelitian.

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah pada sub bab sebelumnya, maka dapat dirumuskan, bahwa masalah yang hendak dibahas pada proposal ini adalah mengenai:

1. Untuk mengetahui kedudukan Hukum Pembatalan akibat jual beli rumah oleh pengembang atas dasar penolakan dari pihak pemberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
2. Untuk mengetahui penyelesaian Hukum terhadap sengketa pembatalan jual-belirumah akibat adanya penolakan dari pihak pemberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

1.4.2. Manfaat Penelitian.

Selain mempunyai 2 (dua) tujuan pokok seperti tersebut di atas, penelitian ini juga mempunyai Manfaat, yang pertama ialah manfaat teoritis dan yang kedua yaitu manfaat praktis.

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis penelitian ini adalah sebagai karya ilmiah untuk pengembangan ilmu hukum pada umumnya Hukum Perdata, khususnya mengenai bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen serta kepastian hukum mengenai apa yang bisa dilakukan konsumen dalam mengatasi masalah terhadap pengembang.

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis penelitian ini dapat berupa rekomendasi atau masukan ilmiah kepada penegak hukum dalam memeriksa, mengadili, dan memutus perkara penegakan hukum, khususnya mengenai bentuk perlindungan hukum kepada konsumen serta kepastian hukum yang bisa dilakukan konsumen dalam mengatasi masalah terhadap pengembang yang jual-belinya dibatalkan sepihak oleh pengembang.

1.5. Kerangka Teoritis Konseptual dan Pemikiran.

1.5.1. Kerangka Teoritis

1.5.1.1. Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian dan Perlindungan Hukum adalah salah satu teori yang dirasa sangat penting untuk dibahas, karena yang menjadi fokus kajian ini pada perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen serta upaya hukum yang bisa dilakukan konsumen di dalam mengatasi masalah terhadap. Dalam merumuskan prinsip-prinsip Kepastian dan perlindungan hukum di Indonesia, landasannya adalah Pancasila sebagai idiologi dan falsafah negara, serta hukum positif yang berlaku di Indonesia. Teori Perlindungan Hukum

Pada ketentuan Pasal 28 Ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945, dijelaskan bahwa konstitusi sendiri menjamin perlindungan terhadap seluruh warga negara dimana isi ketentuan Pasal 28 Ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan, “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.”⁶

1.5.1.2. Teori Perlindungan Hukum

Philipus M. Hadjon berpendapat mengenai perlindungan hukum bahwa perlindungan hukum terbagi menjadi dua bentuk yaitu preventif dan represif, adapun penjelasannya, Perlindungan hukum preventif, yaitu perlindungan hukum yang memiliki tujuan untuk mencegah terjadinya suatu sengketa. Perlindungan hukum jenis ini contohnya sebelum pemerintah menetapkan suatu keputusan atau atura, rakyat bisa mengajukan keberatan, atau rakyat dapat dimintai pendapatnya tentang rencana keputusan tersebut. Mengenai perlindungan hukum preventif

⁶ Tim Visi Yustisia, *Undang-Undang Dasar 1945*, Jakarta: Visi Yustisia, 2014. hlm. 19-20.

yang dimaksudkan oleh Philipus M. Hadjon di atas, dimaksudkan untuk memberikan pencegahan dari terjadinya suatu pelanggaran hukum, baik oleh pelaku pelanggar maupun orang yang kemungkinan akan menjadi korban dari si pelaku pelanggar hukum. Perlindungan hukum represif, adalah perlindungan hukum yang dilakukan dengan cara menerapkan sanksi terhadap pelaku supaya dapat memulihkan hukum terhadap keadaan sebenarnya. Perlindungan semacam ini biasanya dilakukan di dalam Pengadilan. Perlindungan represif yang dimaksudkan oleh Philipus M. Hadjon di atas, dimaksudkan untuk melakukan suatu tindakan terhadap suatu perbuatan yang melanggar hak seseorang, sehingga perlindungan hukum represif diharapkan dapat memberikan rasa aman dan kepastian hukum bagi pihak yang dirugikan akibat perbuatan sipelanggar.⁷

Lebih lanjut Philipus M. Hadjon menjelaskan bahwa perlindungan hukum sendiri merupakan upaya pemerintah dalam hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara menempatkan suatu kekuasaan yang dilakukan secara terukur (tertentu dan dalamnya) untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut.⁸

Philippus M. Hadjon menjelaskan, dalam pembentukan sistem hukum nasional, hukum kebiasaan yang berhubungan dengan perlindungan sesuai dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 serta dapat mengantisipasi perkembangan dalam segala bidang yang dapat diangkat menjadi bahan masukan bagi pembentukan hukum nasional.⁹

Philipus M. Hadjon berpendapat mengenai unsur perlindungan hukum, bahwa perlindungan hukum harus meliputi perlindungan di bidang hukum privat dan hukum publik, serta hukum harus memberikan jaminan perlindungan bagi siapapun yang menjalani ketentuan hukum.¹⁰

⁷ Mahdi Achmad Mahfud, *Teori Hukum dan Implementasinya*, Surabaya: Anggota Ikatan Penerbit Indonesia, 2015. hlm. 41-42

⁸ Inosentius Samsul, *Kompilasi Perlindungan Konsumen Edisi I*, Jakarta: Direktorat Jenderal Hak Asasi Manusia, 2005. hlm. 48

⁹ *Ibid.*, hlm. 7

¹⁰ Ahmadi Miru, *Prinsip Perlindungan Hukum Konsumen*, Jakarta: Rajawali Pers, 2015. hlm. 11

Selain itu berpendapat menurut Philipus M. Hadjon, pengaturan perlindungan hukum harus terdapat dalam hukum positif yang berlaku seperti dituangkan dalam undang-undang baik terhadap pihak yang beritikad baik maupun terhadap pihak yang beritikad tidak baik sebagaimana yang tertuang pada Pasal 548 ayat (1) dan (4) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk pihak yang beritikad baik, dan dalam Pasal 549 ayat (1) dan (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata(KUHPer) untuk pihak yang beritikad tidak baik.¹¹

Teori Kepastian Hukum

Mengenai kepastian hukum, Jimmly Ashidiqqie berpendapat bahwa, makna asas kepastian hukum yaitu, seluruh materi muatan peraturan perundang-undangan harus bisa menghasilkan ketertiban dalam masyarakat dengan jaminan adanya kepastian hukum.¹² Dimana jaminan kepastian hukum yang dimaksud berasal dari muatan undang-undang-undang atau peraturan itu sendiri maupun dari segi pelaksanaannya. Menurut Jimmly Asshidiqqie kepastian hukum dalam mensyaratkan hal-hal sebagai berikut dalam penerapannya pada peraturan hukum positif, diantaranya:¹³

1. Tersedia Peraturan-peraturan hukum yang jernih atau jelas, konsisten dan mudah diperoleh, yang diterbitkan oleh kekuasaan negara.
2. Bahwa instansi-instansi pemerintahan menetapkan peraturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
3. Mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka kepada peraturan tersebut.
4. Para Hakim peradilan yang mandiri dan tidak berpihak menetapkan peraturan hukum tersebut dengan konsisten ketika mereka menyelesaikan sengketa hukum. serta
5. keputusan peradilan secara konkrit dijalankan.

¹¹ Ibid., hlm. 11

¹² Jimmly Asshidiqqie, *Perihal Undang-Undang*, Jakarta: Mahkamah Konstitusi, 2013, hlm. 204

¹³ Jimmly Asshidiqqie, *Konstitusi dan Konstitusionalisme*, Jakarta: Sekretariat Jenderal Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, 2016, hlm. 242

Jimly Asshidiqqie mengemukakan bahwa dalam suatu produk hukum terikat suatu norma, dimana norma tersebut mengandung hak dan kewajiban, beserta sanksi yang bersifat memaksa. Dalam sudut pandangnya, Jimly Asshidiqqie juga mengemukakan bahwa hak hukum merupakan kepentingan yang dilindungi, dan sudut pandang ini merupakan landasan bahwa suatu hukum atau aturan harus memberikan perlindungan hukum, dengan asumsi, tidak akan ada hak hukum sebelum adanya hukum. Berdasarkan adanya penjelasan tersebut, maka diketahui kepastian hukum memiliki unsur-unsur berikut ini.¹⁴

- 1) Adanya perlindungan oleh pemerintah bagi masyarakat atau warganya.
- 2) Jaminan kepastian hukum oleh pemerintah
- 3) Berkaitan dengan hak-hak warga negara.
- 4) Adanya hukuman atau sanksi bagi setiap orang yang melanggarnya.

5.2. Kerangka Konseptual

Dalam kerangka konseptual ini penulis berusaha memberi batasan mengenai hal-hal yang dianggap penting yang berhubungan dengan penulisan Skripsi ini, adalah sebagai berikut:

- a. Perlindungan hukum ialah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dicerai orang lain dan perlindungan itu di berikan terhadap masyarakat dalam hal menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum bisa difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang bersifat tidak sekadar fleksibel dan adaptif, melainkan juga antisipatif dan prediktif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara ekonomi, sosial dan politik dalam memperoleh keadilan sosial.¹⁵
- b. Jual beli secara etimologi berasal dari dua kata, yaitu jual dan beli. Yang dimaksud dengan jual-beli ialah berdagang, Pengertian tersebut bisa dipahami bahwa jual beli menurut bahasa ialah tukar-menukar apa

¹⁴ Jimly Asshidiqqie dan Ali Safaat, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Jakarta: Sekretariat Jenderal Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, 2006, hlm. 75

¹⁵ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 53

saja, baik antara uang atau uang dengan uang, maupun antara barang dengan barang.¹⁶

- c. Rumah merupakan bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak untuk huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan martabat serta harkat para penghuninya, bisa berupa aset bagi pemiliknya.¹⁷
- d. *Developer* yaitu Perusahaan Pembangunan Perumahan ialah suatu atau sebuah perusahaan yang berusaha di dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.¹⁸
- e. Pendaftaran berasal dari bahasa Belanda "*Cadastré*", yaitu istilah teknis untuk sesuatu yang menunjukkan pada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Istilah "*Cadastré*" berasal dari bahasa latin "*Capitastrum*" yang berarti suatu register atau unit yang dibuat untuk pajak tanah romawi (*Capotatio Terrens*).¹⁹
- f. Sertifikat adalah sebuah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat perihal data fisik dan data yuridis yang terkandung di dalamnya, selama data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Selain pengertian sertifikat yang diberikan oleh undang-undang secara otentik berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

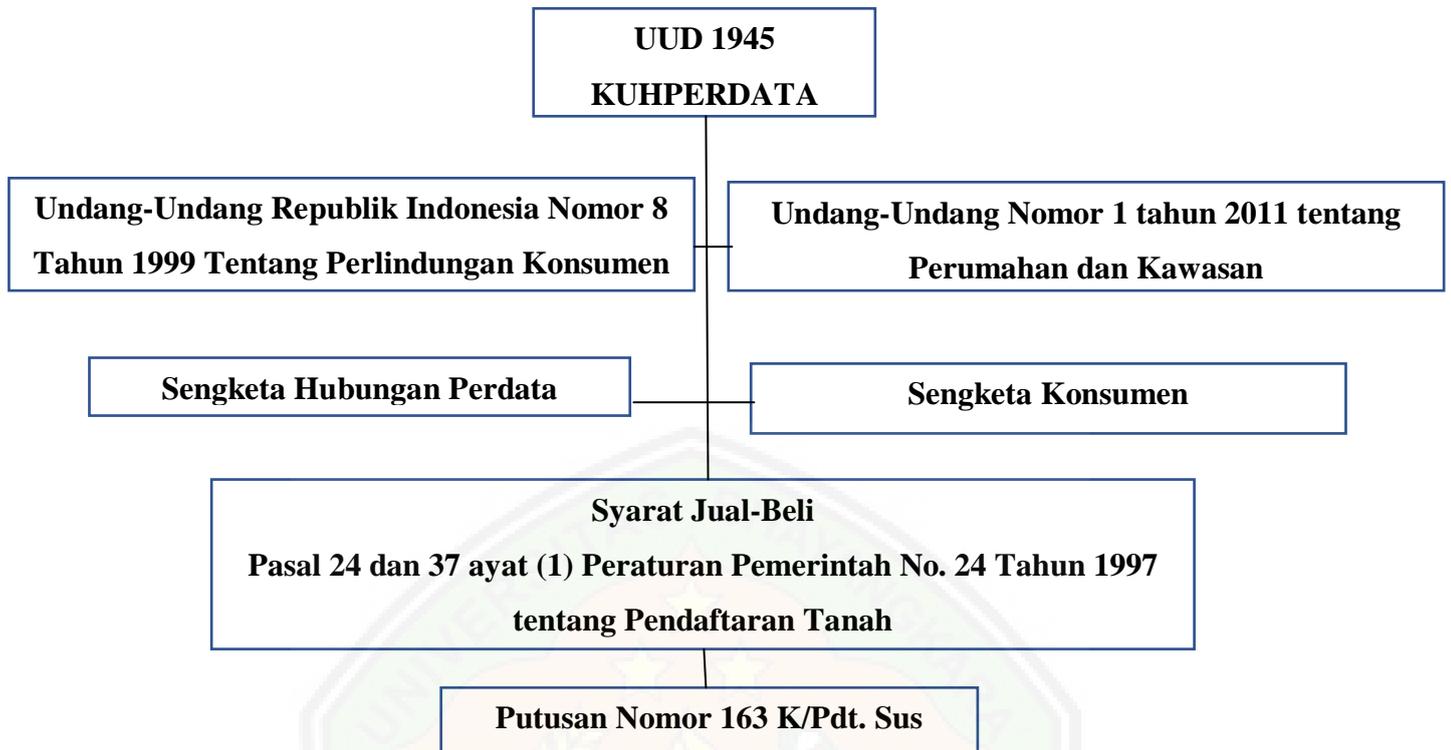
¹⁶ H. Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah, 2010, hlm. 174

¹⁷ Republik Indonesia, Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang perumahan dan Kawasan Pemukiman

¹⁸ Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974.

¹⁹ A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 1999. Hlm. 18.

1.5.3. Kerangka Pemikiran



1.6. Sistematika Penulisan.

Guna memudahkan pemahaman pada skripsi ini, disajikan sistematika penulisan sebagai berikut:

I. PENDAHULUAN

Bab ini berisikan tentang latar belakang Analisis mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen atas *Developer* yang wanprestasi. Permasalahan-permasalahan dengan dibatasi ruang lingkup, tujuan dan kegunaan penelitian, kerangka teori, konseptual dan sistematika penulisan.

II. TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan pengertian mengenai pemahaman pada definisi-definisi dan atau tinjauan umum serta tentang pokok bahasan. Dalam uraian bab ini lebih bersifat teoritis yang nantinya akan dipakai sebagai pisau analisis dan bahan studi perbandingan antara teori yang berlaku dengan kenyataan yang

terdapat dalam praktek. Adapun garis besar penjelasan dalam bab ini adalah menjelaskan mengenai Hukum Perjanjian, Tinjauan Umum Agraria beserta tinjauan umum tentang wanprestasi.

III. METODE PENELITIAN

Bab ini berisikan prosedur penelitian meliputi pendekatan masalah, sumber dan jenis data, penuntutan responden, prosedur pengumpulan data dan pengolahan data serta analisa data.

IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini merupakan hasil penelitian dan pembahasan yang berisikan uraian tentang bentuk perlindungan hukum kepada konsumen yang membeli rumah dari pengembang yang dibatalkannya Jual beli rumah secara Sepihak oleh pihak Pengembang serta kepastian hukum yang dapat diperoleh konsumen atas sengketa pembatalan Jual beli rumah secara Sepihak oleh pihak Pengembang

V. PENUTUP

Dalam bab ini menguraikan tentang kesimpulan dari penulisan berdasarkan hasil penelitian, serta uraian bagian kesimpulan yang berisi jawaban dari masalah yang diteliti.

Daftar Pustaka.