

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Sesuai dengan apa yang tercantum pada Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 pasal 1 ayat 3 yang menerangkan bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum.” Hal ini berarti mempertegas kepada seluruh masyarakat bahwa Indonesia adalah negara hukum (*Rechtstaat*), sehingga rakyat wajib untuk menaati aturan yang berlaku di Indonesia dengan konsepnya disesuaikan dengan Pancasila. Dalam hal Hukum mengatur hak dan kewajiban dalam hidup bermasyarakat dan juga mengatur bagaimana cara melaksanakan dan mempertahankan hak dan kewajiban itu. Hukum perdata yang mengatur hak dan kewajiban dalam hidup bermasyarakat disebut “hukum perdata material”. Sedangkan, hukum perdata yang mengatur bagaimana cara melaksanakan dan mempertahankan hak dan kewajiban disebut “hukum perdata formal”. Hukum perdata formal lazim disebut hukum acara perdata.<sup>1</sup> Termasuk sengketa, Timbulnya sengketa yang terjadi di masyarakat saat ini biasanya karena adanya permasalahan/konflik dalam masyarakat. Konflik yang terjadi di dalam masyarakat pada umumnya dikarenakan adanya perbedaan kepentingan, saling serang menyerang, saling salah menyalahkan, tidak ada pengertian di antara kedua belah pihak, tidak adanya rasa saling hormat menghormati, adanya salah pengertian, ingin menang sendiri, dan lain sebagainya.<sup>2</sup>

Meski Indonesia Masih terdampak pandemi *Covid-19*, sektor properti dinilai masih memiliki prospek cerah untuk dijadikan pilihan investasi. Walaupun masih terdampak pandemi pada tahun 2021, industri properti diprediksi oleh sejumlah analisis akan tumbuh positif. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor. Salah satunya adalah program vaksinasi yang berimplikasi pada perbaikan ekonomi nasional. Selain

---

<sup>1</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000 hlm. 3-4.

<sup>2</sup> Endang Hadrian, *Penyelesaian Sengketa Melalui Perdamaian Pada Sistem Peradilan Perdata Sebagai Penyelesaian Rasa Keadilan Di Indonesia*. Disertasi, Jakarta: Universitas Trisakti Jakarta 2019. hlm.2.

vaksinasi, restrukturisasi kredit pemilikan rumah (KPR) dan rencana pemberian subsidi bunga oleh pemerintah turut berkontribusi terhadap perkembangan sektor properti. Indonesia Property Watch (IPW), pun menilai bahwa sektor properti akan mengalami pemulihan mulai semester 2 2021.<sup>3</sup> Namun ada saja oknum yang memanfaatkan untuk menipu seperti yang penulis kutip terdapat fenomena Tertipu Jual Beli Rumah Fiktif, Uang Rp 7.000.000.000 yang hilang, dengan cara menipu 69 orang yang sudah lama bermimpi punya rumah sendiri. Uang mereka tidak diketahui kejelasannya. Sampai lebih dari Rp 7.000.000.000 Polisi membekuk Fattah berdasar laporan orang-orang yang ditipunya. Pelaku menjual rumah dengan nama The Mustika Garden. Lokasinya di Desa Pepe, Kecamatan Sedati Perumahan itu ditawarkan sejak 2015. Namun, hingga 2019, tak ada satu pun yang terealisasi. Fondasinya pun tidak terlihat. Di sisi lain, pengembang tersebut berhasil mengeruk banyak uang muka. Rata-rata Rp 100 juta hingga Rp 200 juta per orang. "Bahkan, ada beberapa yang lunas. Membayar lebih dari Rp 300 juta."<sup>4</sup>

Pada dasarnya jual beli rumah dengan jual beli tanah memiliki persyaratan dan prosedur yang hampir serupa, di mana prosedur jual beli rumah dan tanah meliputi prosedur Pemeriksaan Sertipikat dan PBB, di mana PPAT sebelum transaksi dilakukan wajib melakukan pemeriksaan Sertipikat hak atas tanah dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Untuk pemeriksaan tersebut PPAT akan meminta asli Sertipikat hak atas tanah dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB dan Penjual. Pemeriksaan Sertipikat hak atas tanah diperlukan untuk memastikan kesesuaian data normatif dan yuridis antara Sertipikat tanah dengan Buku Tanah di Kantor Pertanahan. Pemeriksaan Sertipikat hak atas tanah juga dilakukan PPAT untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang terlibat sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan atau tidak sedang berada dalam penyitaan pihak berwenang. Pemeriksaan STTS PBB dilakukan PPAT untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak menunggak pembayaran PBB, melibatkan proses yang diatur dalam suatu perjanjian, baik jual beli secara tunai, maupun yang

---

<sup>3</sup><https://properti.kompas.com/read/2021/07/15/090300421/diminati-selama-pandemi-prospek-investasi-di-sektor-properti-masih-cerah> diakses 23 oktober 2021

<sup>4</sup> <https://www.jpnn.com/news/tertipu-jual-beli-rumah-fiktif-uang-rp-7-miliar-lenyap-begini-modusnya> diakses pada tanggal 23 oktober 2021

pembayarannya dilakukan dengan dicicil. Perjanjian sendiri pada dasarnya dalam ruang lingkup hukum perdata merupakan bagian dari hukum perikatan. Digunakannya kata “atau” diantara kata “kontrak” dan “perjanjian” oleh Bab II Buku III tersebut menurut bahasa hukum menunjukkan bahwa antara kontrak<sup>5</sup> dengan perjanjian memiliki arti yang berbeda. Buku III KUH Perdata mengatur tentang *Verbintenissenrecht*, di mana tercakup pula istilah *Overeenkomst*. Dikenal dari terjemahan *Verbentenis*, yaitu perikatan, perutusan dan perjanjian, sedangkan *Overeenkomst* ada terjemahan, yaitu perjanjian dan persetujuan. Pengertian dari perjanjian itu sendiri, diatur dalam Buku III dan Bab II KUH Perdata. Perikatan diatur pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, di mana ketentuan tersebut menyebutkan bahwa, “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.”<sup>6</sup> dalam arti kontrak lebih sempit dari perjanjian karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis, sedangkan perjanjian biasanya dalam bentuk lisan. Perjanjian diatur pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dasar-dasar pengaturan perjanjian dapat diketemukan dalam beberapa pasal yaitu Pasal 1313, 1320, 1338, dan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Mariam Darus Badruzaman menjelaskan Perjanjian lazim dikenal ataupun disebut sebagai kontrak, yang merupakan adopsi dari istilah Inggris “*contract*”, serta juga dikenal sebagai “*agreement*” atau “*overeenkomst*” dalam bahasa Belanda. Selain itu, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian juga dikenal dengan istilah “persetujuan”.<sup>7</sup>

Lebih lanjut dalam Pasal 1320 menyebutkan bahwa, Supaya terjadi perjanjian yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:<sup>8</sup>

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

---

<sup>5</sup>Marilang, *Hukum Perikatan-Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Makassar: Universitas Alauddin Press, 2013, hlm.142.

<sup>6</sup> Tim Visi Yustisia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Tim Visi Yustisia, 2015. hlm. 251

<sup>7</sup> Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, Lhokseumawe: Unimal Press, 2013. hlm.16

<sup>8</sup> *Ibid.*, hlm. 252

- c. Suatu pokok persoalan tertentu;
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Berkaitan dengan pertanggungjawaban hukum dari suatu perjanjian, dapat dilihat dari dua perspektif, menurut Rosa Agustina, bentuk pertanggungjawaban atas suatu perjanjian yang dibuat dan disepakati disebut wanprestasi dan pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan wanprestasi. Sedangkan pelanggaran terhadap suatu ketentuan undang-undang dan menimbulkan kerugian terhadap para pihak dari suatu masalah yang tidak diatur dalam suatu perjanjian atau di luar dari materi perjanjian yang dibuat disebut perbuatan melawan hukum (PMH), di mana pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum. Disisi lain Rosa Agustina juga menjelaskan bahwa bentuk pertanggungjawaban dalam hukum perdata dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu pertama, pertanggungjawaban kontraktual dan kedua, pertanggungjawaban perbuatan melawan hukum. Perbedaan antara tanggung jawab kontraktual dengan tanggung jawab perbuatan melawan hukum adalah apakah dalam hubungan hukum tersebut terdapat perjanjian atau tidak. Apabila terdapat perjanjian tanggung jawabnya adalah tanggung jawab kontraktual. Sementara apabila tidak ada perjanjian namun terdapat satu pihak merugikan pihak lain, pihak yang dirugikan dapat menggugat pihak yang merugikan bertanggung jawab dengan dasar perbuatan melawan hukum.<sup>9</sup>

Dalam proses jual beli rumah, bukti konkret dalam kepemilikan rumah itu sendiri adalah adanya Sertipikat rumah dan atau tanah itu sendiri (baik dalam bentuk Sertipikat Hak Milik, maupun Hak Guna Bangunan), di mana proses penerbitan Sertipikat itu sendiri melibatkan peran PPAT sebagai pejabat pembuat akta tanah yang membuat Akta Jual Beli, pihak penjual (baik perorangan maupun badan hukum berupa *developer*/pengembang), maupun pihak pembeli, dan Kantor Pertanahan sebagai pihak yang menerbitkan Sertipikat hak atas tanah.

Penerbitan Sertipikat tanah dan rumah pada dasarnya memiliki persyaratan formil dan materiil yang diatur secara jelas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24

---

<sup>9</sup>Rosa Agustina, dan Hans Nieuwenhuis, *Hukum Perikatan*, Denpasar:Pustaka Larasan, 2013. hlm. 4

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang diatur pada Pasal 23 sampai dengan Pasal 37. Di mana Sertipikat berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sehingga dalam proses penerbitannya diperlukan data fisik dan data yuridis untuk dapat diterbitkannya Sertipikat.

Pada dasarnya PPAT dalam menjalankan tugas dan fungsi jabatannya sebagai pejabat pembuat akta tanah, memiliki serangkaian kewajiban yang perlu dijalankan, dan wajib menghindari larangan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang PPAT, salah satunya kewajiban yang diatur dalam Pasal 10 dan penjelasan Yang dimaksud dengan pelanggaran berat antara lain:

1. Membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
2. Melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
3. Melakukan pembuatan akta di luar wilayah kerjanya kecuali karena pemekaran kabupaten/kota, pemekaran provinsi, atau membuat akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, atau akta pembagian bersama mengenai beberapa hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak dalam wilayah kerjanya;
4. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
5. Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya di dalam dan/atau di luar wilayah kerjanya;
6. Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
7. Membuat akta PPAT tanpa dihadiri oleh para pihak;

8. Membuat akta mengenai hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang obyeknya masih sengketa
9. PPAT tidak membacakan akta yang dibuatnya di hadapan para pihak,
10. PPAT membuat akta di hadapan para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya; dan/atau
11. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian dengan hormat, pemberhentian sementara, atau dalam keadaan cuti.”

Dalam penelitian ini, terdapat ketentuan dalam Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang PPAT, di mana dalam pada ketentuan tersebut, PPAT dalam menjalankan tugasnya diwajibkan untuk menghindari larangan khususnya dalam bentuk membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan, melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan, dan memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan.

Dalam proses jual beli rumah dari *developer* atau pengembang, diketahui bahwa terdapat penambahan prosedur baru, berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Rumah. Dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Rumah, diketahui terdapat pengaturan mengenai adanya sistem PPJB yang dimaksud berlaku untuk rumah pribadi, rumah deret, dan rumah susun (rusun). Sementara, pelaku pembangunan dalam sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau pengembang terdiri dari perseorangan dan badan hukum.

Proses pembuatan akta Perjanjian Pendahuluan Jual Beli juga baru bisa dilakukan setelah pengembang memenuhi beberapa persyaratan, yakni status kepemilikan tanah, hal yang diperjanjikan, kepemilikan izin mendirikan bangunan induk atau izin mendirikan bangunan (IMB), ketersediaan prasarana dan sarana, serta bangunan paling sedikit sudah mencapai 20 persen.

Pembuatan akta Perjanjian Pendahuluan Jual Beli sendiri juga meliputi pembuatan akta Perjanjian Pendahuluan Jual Beli pada PPAT. Di mana pembuatan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli meliputi pembelian rumah secara tunai, maupun secara kredit. Proses pembelian rumah dari rumah secara tunai, maupun secara kredit harus didahului pembuatan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli pada PPAT. Hal ini berdasarkan ketentuan yang diatur pada Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 yang mengatur mengenai PPJB. Pada umumnya, Perjanjian Pendahuluan Jual Beli berisikan sepuluh faktor penting, yaitu, Pihak pelaku kesepakatan, Kewajiban penjual, Uraian obyek pengikatan jual-beli, Jaminan penjual, Waktu serah-terima bangunan, Pemeliharaan bangunan, Penggunaan bangunan, Pengalihan hak, Pembatalan pengikatan, dan Penyelesaian perselisihan.

Transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan melalui *developer* atau pengembang harus memiliki konsep terang dan tunai. Terang yang berarti dilakukan secara terbuka, subjek dan objek pemilikannya jelas, serta lengkap surat-surat bukti kepemilikannya. Sedangkan tunai berarti dibayar pada saat itu juga secara seketika. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli dapat dibuat di bawah tangan dan di hadapan PPAT (Akta Otentik). Terdapat dua jenis Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT, yaitu Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Belum Lunas yang diperuntukkan untuk jual beli atas rumah yang dibeli secara kredit, dan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Lunas untuk jual beli atas rumah yang dilakukan secara tunai. Dalam hal Perjanjian Pendahuluan Jual Beli telah dilunasi, dokumen Perjanjian Pendahuluan Jual Beli sendiri tidak dapat dianggap sebagai alas hak kepemilikan atas suatu tanah dan/atau bangunan.

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jadi, meskipun Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Lunas sudah ditandatangani bukan berarti hak kepemilikan atas properti yang

diperjualbelikan menjadi milik pembeli karena pengalihan hak atas properti baru terjadi ketika penjual dan pembeli menandatangani Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pihak *developer* pada dasarnya tidak dapat membangun suatu perumahan apabila atas objek tanah tersebut, belum dibebaskan sepenuhnya atau dibeli dari pemilik asal, sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 4 ayat 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Rumah, yang menyebutkan, “Pelaku pembangunan yang melakukan Pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) harus memiliki paling sedikit:

- a. Kepastian peruntukan ruang; (telah memperoleh ijin dari dinas tata ruang pemerintah daerah)
- b. Kepastian hak atas tanah; (telah dilakukan melalui pembebasan lahan, atau ganti rugi, serta jual beli dari pemilik lahan)
- c. Kepastian status penguasaan Rumah; (telah memperoleh Sertipikat hak atas tanah yang diperuntukkan untuk pembangunan rumah)
- d. Perizinan pembangunan perumahan atau Rumah Susun; dan (telah memperoleh ijin mendirikan rumah dan bangunan serta membayar pajak)
- e. Jaminan atas pembangunan perumahan atau Rumah Susun dari lembaga penjamin. (telah memiliki kerja sama dengan suatu instansi perbankan)

Setelah memperoleh hal tersebut, baru pihak *developer* dapat menawarkan rumah yang hendak dijual tersebut kepada pihak konsumen, untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap konsumen pembeli rumah, namun pada praktiknya tidak jarang ketentuan Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang PPAT ini dilanggar oleh PPAT, terutama, di mana, terdapat oknum PPAT yang tidak menjalankan tugas dan fungsinya secara jujur, serta dalam membuat akta, PPAT tersebut membantu pihak *developer* melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan, melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan, dan



memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan, yang contohnya dapat dilihat dalam perkara Putusan Nomor 95/Pdt.G/2020/PN.BKS, yang diketahui terdapat PPAT bernama Rosita Siagian SH. yang bekerja sebagai notaris di Cibubur, dan Bekerja sama dengan Bank BTN Cabang Cibubur.

Hal ini diketahui dari adanya konflik antara pihak Nasrum Ahmad Hidayat selaku pembeli rumah dan penggugat dalam perkara tersebut, yang bersengketa dengan pihak Bank BTN cabang Cibubur dan pihak Developer Perumahan PT Cahaya Sandi Pratama, di mana pihak Nasrum Ahmad Hidayat telah membeli sebuah unit rumah secara kredit dari pihak Developer Perumahan PT Cahaya Sandi Pratama, dengan pembayaran melalui sistem KPR melalui Bank BTN cabang Cibubur, yang kemudian diketahui bahwa pihak Nasrum Ahmad Hidayat melakukan percepatan pelunasan kredit, namun terdapat kendala terkait pengurusan Sertipikat yang diurus oleh Rosita Siagian, di mana diketahui bahwa PPAT Rosita Siagian juga telah membuat Akta Jual Beli Nomor: 612/2009 tanggal 29 Oktober yang diperuntukkan untuk mengalihkan kepemilikan rumah dan tanah dari Developer Perumahan PT Cahaya Sandi Pratama kepada pembeli rumah yaitu Nasrum Ahmad Hidayat.

Namun diketahui bahwa dalam pemeriksaan di persidangan diketahui bahwa baik pihak Bank BTN cabang Cibubur dan pihak Developer Perumahan PT Cahaya Sandi Pratama serta PPAT Rosita Siagian tidak mampu melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan Sertipikat rumah dan tanah kepada pihak Nasrum Ahmad Hidayat tersebut, karena dalam perkembangannya diketahui bahwa lokasi rumah yaitu rumah Kavling, Blok B No.54 type 45, luas tanah 249 M2, di Radiance Villa berlokasi di Jl.Tarumanegara RT/RW.009/002 Kelurahan Jati Ranggan, Kecamatan Jati Sampurna Bekasi tersebut tidak tercantum dalam *site plan* pembangunan perumahan, sehingga BPN Kota Bekasi tidak bersedia mengeluarkan atau menerbitkan Sertipikat yang berkaitan dengan objek sengketa tersebut. Berangkat dari uraian tersebut penulis ingin meneliti lebih dalam dan menuangkannya untuk menjadi karya tulis proposal skripsi yang berjudul **“PENEGAKAN HUKUM TERHADAP DEVELOPER YANG**

## **MELAKUKAN JUAL BELI RUMAH YANG BELUM MEMILIKI *SITE PLAN* DITINJAU DARI KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA”.**

### **1.2. Identifikasi Masalah**

Banyak Faktor yang membuat sengketa Tanah, contohnya salah satunya faktor surat jual beli rumah yang belum memiliki *site plan*. Sebagaimana pihak *developer* pada dasarnya tidak dapat membangun suatu perumahan apabila atas objek tanah tersebut, belum dibebaskan sepenuhnya atau dibeli dari pemilik asal, dapat dilihat dalam perkara Putusan Nomor 95/Pdt.G/2020/PN.BKS hal ini bersinggungan seperti apa yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 4 ayat 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Rumah, yang menyebutkan, “Pelaku pembangunan yang melakukan Pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) sebagai bentuk kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap konsumen pembeli rumah Maka dari itu penulis ingin melakukan penelitian bagaimana prosedur dan dokumen apa saja yang disiapkan untuk melakukan transaksi jual beli rumah. Disisi lain, penulis akan mencari tahu terhadap keabsahan transaksi jual beli rumah yang belum memiliki *site plan*. Maka dari itu penulis juga ingin meneliti mengenai penegakan hukum jual beli rumah yang belum memiliki *site plan*.”

### **1.3. Rumusan Masalah**

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dapat dirumuskan beberapa masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimanakah keabsahan Jual-Beli rumah apabila *developer* belum memiliki *site plan* sebelum adanya transaksi?
- b. Bagaimana penegakan Hukum terhadap *developer* yang melakukan jual-beli rumah yang belum memiliki *site plan*?

### **1.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### **1.4.1. Tujuan penelitian**

Tujuan penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah:

- a. Untuk mengetahui keabsahan Jual-Beli rumah apabila *developer* belum memiliki *site plan* sebelum adanya transaksi.
- b. Untuk mengetahui penegakan Hukum terhadap *developer* yang melakukan jual-beli rumah yang belum memiliki *site plan*.

#### 1.4.2. Manfaat penelitian

Manfaat penelitian ini diuraikan menjadi 2 (dua) macam yaitu:

##### a. Manfaat Teoritis

Sangat diharapkan penulisan skripsi ini dapat menambah ilmu pengetahuan tentang teori hukum perdata khususnya mengenai jual-beli dalam hal ini tentang pelaksanaan jual beli rumah pada *developer* taua pengembang.

##### b. Manfaat Praktis

Sangat diharapkan penulisan skripsi ini dapat menambah ilmu pengetahuan tentang praktik hukum perdata dalam terutama yang berkenaan dengan pelaksanaan jual-beli.

#### 1.5. Kerangka Teoritis

Sebagai pisau analisis untuk menganalisis data guna menjawab rumusan masalah tersebut di atas maka penulis menggunakan Teori Sistem Hukum (*Legal System Theory*) Menurut Lawrence M. Friedman,<sup>10</sup> secara institusional, setiap sistem hukum selalu meliputi tiga komponen, yaitu

- a. Komponen Struktural;
- b. Komponen Kultural; dan

---

<sup>10</sup> Lawrence M. Friedman. *Legal Culture and Social Development*, dikutip oleh J.E. Sahetapy. "*Bantuan Hukum dan Penyantunan Terpidana*" Jakarta: Fakultas Pasca Sarjana Bidang Ilmu Hukum Universitas Indonesia, 1985. Lihat pula Jimly Ashiddiqie. "*Pendekatan Sistem Dalam Pemasayarakatan Terpidana Menurut Tinjauan Ilmu Hukum*". *Jurnal Hukum dan Pembangunan* No. 5 Tahun ke-XVII, FHUI, Oktober 1987, hlm. 478-490.

### c. Komponen Substantif.

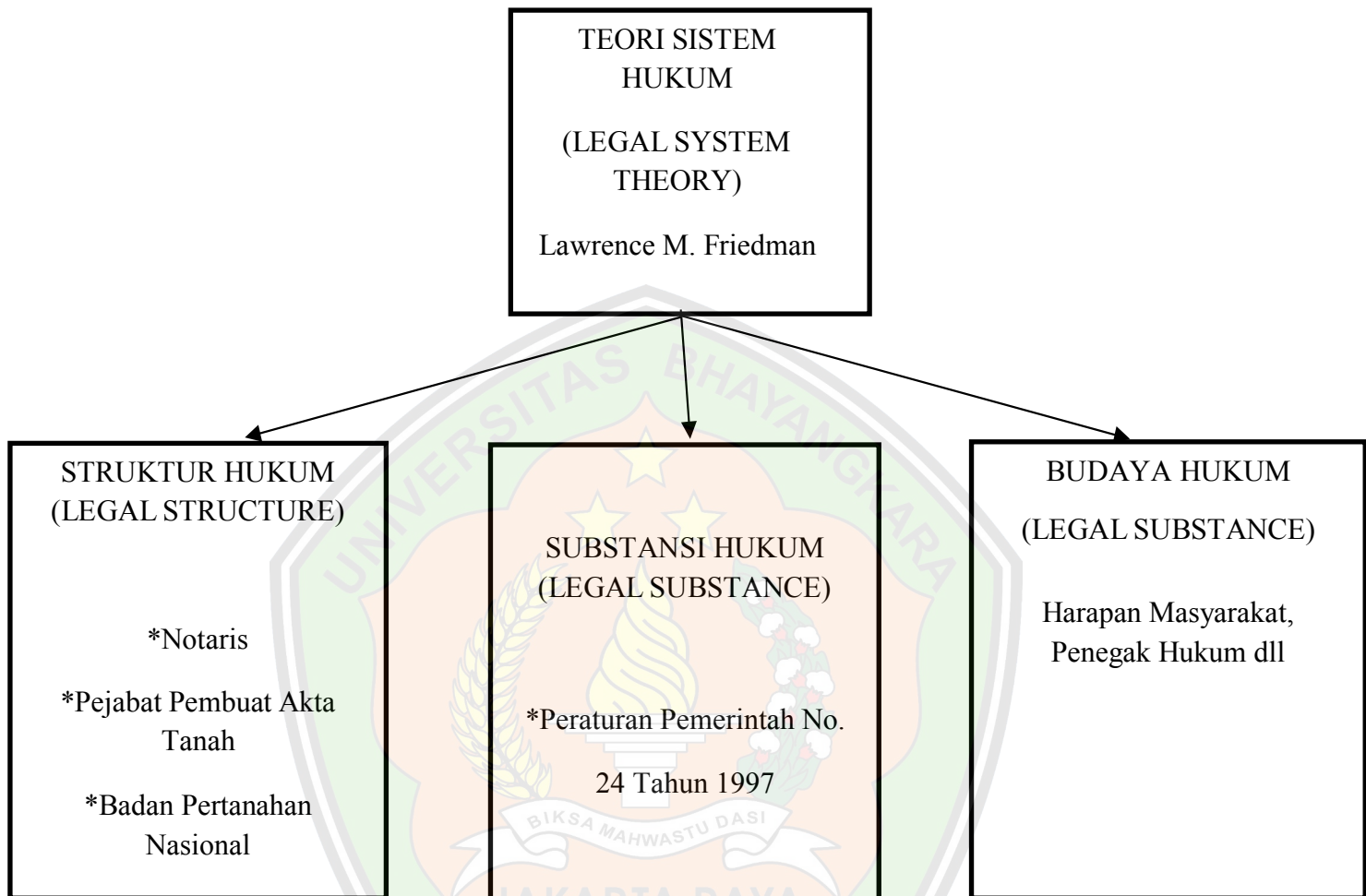
Yang pertama, meliputi institusi, bentuk dalam proses dari sistem hukum. Yang kedua meliputi nilai-nilai, sikap dan tingkah laku yang mengikat keseluruhan sistem itu sebagai kesatuan. Sedangkan komponen ketiga merupakan output dari sistem hukum itu yang meliputi peraturan perundang-undangan, doktrin-doktrin, dan keputusan-keputusan yang secara aktual diberlakukan.

Dua komponen yaitu Struktur Hukum (*Legal Structure*) dan Substansi Hukum (*Legal Substance*), sangat ditentukan oleh Kultur Hukum (*Legal Culture*) di mana kedua komponen itu berada. Sistem hukum terus berubah, namun bagian-bagian sistem hukum itu berubah dalam kecepatan yang berbeda, dan setiap bagian berubah tidak secepat bagian tertentu lainnya. Inilah Struktur Sistem Hukum (*Legal Structure*), Kerangka atau Rangkanya, bagian yang tetap bertahan, bagian yang memberi semacam bentuk dan batasan terhadap keseluruhan. Jelasnya, struktur adalah semacam sayatan sistem hukum semacam foto diam yang menghentikan gerak.

Aspek lain dari sistem hukum adalah substansinya. Substansi Hukum (*Legal Substance*) adalah aturan, norma, dan pola perilaku nyata manusia yang berada dalam sistem itu. Yang dimaksud dengan Budaya Hukum adalah sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum, kepercayaan, nilai, pemikiran, serta harapannya

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka pembahasan akan menganalisis struktur hukum dari alternatif penyelesaian sengketa melalui Putusan Pengadilan yang dalam hal ini antara lain terkait dengan Fungsi, Peran dan Kedudukan Hakim, budaya hukum terkait dengan sikap dan perilaku masyarakat, harapan-harapan masyarakat dan terakhir terhadap substansi hukumnya yaitu Putusan Pengadilan sendiri sebagaimana hakekatnya sebagai produk hukum yang berkekuatan hukum tetap.

## BAGAN TEORI SISTEM HUKUM



Selanjutnya penulis menggunakan teori Penegakan hukum di mana penegakan hukum adalah proses dilakukannya upaya untuk tegaknya atau berfungsinya norma-norma hukum secara nyata sebagai pedoman perilaku dalam lalu lintas atau hubungan-hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara.<sup>11</sup> Apa yang diartikan orang selama ini sebagai penegakan hukum (*law enforcemet*) sepertinya hanya tertuju pada tindakan represif dari aparat penegak hukum dalam melakukan reaksi tegas terhadap penindakan pelaku kriminal. Pemaknaan penegakan hukum secara demikian

<sup>11</sup> Barda Nawawi Arief, Masalah Penegakan Hukum dan Kebijakan Hukum Pidana dalam Penanggulangan Kejahatan, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007, hlm. 21.

itu sangatlah sempit, oleh karena kewenangan penegakan hukum hanya seakan menjadi tanggung jawab aparat hukum semata. Sebenarnya penegakan hukum dalam konteks yang luas berada pada ranah tindakan, perbuatan atau perilaku nyata atau faktual yang bersesuaian dengan kaidah atau norma yang mengikat. Namun demikian, dalam upaya menjaga dan memulihkan ketertiban dalam kehidupan sosial maka pemerintahlah *actor security*.<sup>12</sup>

Dalam perspektif akademik, Purnadi Purbacaraka, menyatakan bahwa penegakan hukum diartikan sebagai kegiatan menyerasikan nilai-nilai yang terjabarkan dalam kaidah-kaidah/pandangan-pandangan menilai yang mantap mengejawantah dari sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir, untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan perdamaian pergaulan hidup.

#### 1.6. Kerangka Konseptual

Dalam penulisan skripsi ini konsep-konsep hukum yang berkaitan dengan penelitian dituangkan dalam beberapa istilah yang dijadikan sebagai definisi operasional adalah sebagai berikut:<sup>13</sup>

- a. Pengertian pelanggaran adalah: “*overtredingen*” atau pelanggaran berarti suatu perbuatan yang melanggar sesuatu dan berhubungan dengan hukum, berarti tidak lain dari pada perbuatan melawan hukum.<sup>14</sup>
- 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 saja, baik antara uang atau uang dengan uang, maupun antara barang dengan barang.<sup>15</sup>
- 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.<sup>16</sup>

---

<sup>12</sup> Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2005, hlm. 21.

<sup>13</sup> Soejono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Raja Grafindo, 2014, hlm.25.

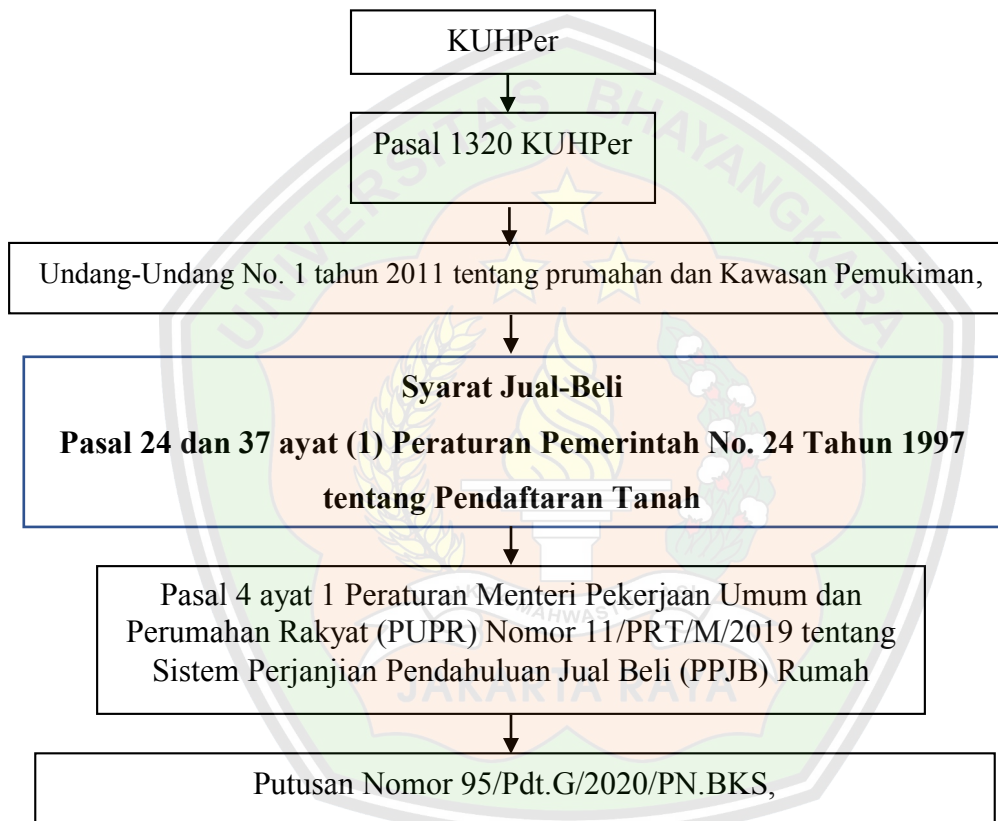
<sup>14</sup> Wirjono Prodjodikoro. *laporan*. Bandung: Refika Aditama, 2011, hlm.33

<sup>15</sup> H. Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah, 2010, hlm. 174

<sup>16</sup> Republik Indonesia, Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang perumahan dan Kawasan Pemukiman

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.<sup>17</sup>

### 1.7. Kerangka Pemikiran



Guna memudahkan pemahaman terhadap skripsi ini secara keseluruhan, maka disajikan sistematika penulisan sebagai berikut:

<sup>17</sup> Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974.

## 1.8. Sistematika Penulisan

### I. PENDAHULUAN

Bab ini berisikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teoritis, kerangka konseptual dan kerangka pemikiran, sistematika penulisan.

### II. TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan pengertian Teori sistem Hukum, Penegakan Hukum, Teori Kepastian Hukum, Tanggung Jawab Hukum, Tinjauan Umum tentang hukum pendaftaran tanah, Tinjauan Umum tentang Sertipikat, Tinjauan Umum tentang Perumahan dan Pemukiman.

### III. METODE PENELITIAN

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

Adapun yang diuraikan pada bab ini, sekurang-kurangnya memuat. Metode penelitian pada dasarnya berisi jenis penelitian, pendekatan penelitian, sumber bahan hukum, metode pengumpulan bahan hukum, metode analisis bahan hukum.

### IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini merupakan hasil penelitian dan pembahasan yang berisikan uraian tentang keabsahan Jual-Beli Rumah apabila *developer* belum memiliki *site plan* sebelum adanya transaksi, dan penegakan hukum terhadap *developer* yang melakukan Jual Beli rumah yang belum ada sertipikat, dan pembahasan dari hasil penelitian hingga menuju kepada penyelesaian masalah penelitian.

### V. PENUTUP

Pada Bab ini merupakan bab terakhir yang berisi gambaran dari kesimpulan penelitian yang menghasilkan jawaban atas penyelesaian rumusan masalah serta dapat diimbuhkan dengan temuan penting lain yang juga akan diperoleh peneliti. Serta dijabarkan mengenai batasan-batasan atas penelitian yang dilakukan secara metodologi, teoritis ataupun teknis serta rekomendasi yang merupakan maksud dari



hasil penelitian baik untuk para pihak yang terkait dengan hasil penelitian ataupun bagi peneliti dan atau penelitian selanjutnya, yang nantinya akan dapat dilakukan penambahan serta penyempurnaan dalam penelitian berikutnya.

