

**PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN PEMBELI RUMAH
TERHADAP WANPRESTASI DEVELOPER
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
TINGKAT KASASI NOMOR: 1825/K/Pdt/2017)**



TESIS

Diajukan Sebagai Persyaratan

Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Oleh:

AJAY ASRIL

02022681923059

FAKULTAS HUKUM

MAGISTER KENOTARIATAN

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

2021

**PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN PEMBELI RUMAH
TERHADAP WANPRESTASI DEVELOPER
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
TINGKAT KASASI NOMOR: 1825/K/Pdt/2017)**



**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**

Disusun Oleh :

**Nama : AJAY ASRIL
NIM : 02022681923059**

Dosen Pembimbing Tesis:

- 1. Dr. Firman Muntaqo, S.H.,M.Hum (Pembimbing Utama)**
- 2. Amin Mansyur, S.H.,M.H (Pembimbing Kedua)**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
PALEMBANG
2021**

TESIS
PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN PEMBELI RUMAH
TERHADAP WANPRESTASI DEVELOPER
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
TINGKAT KASASI NOMOR: 1825/K/Pdt/2017)

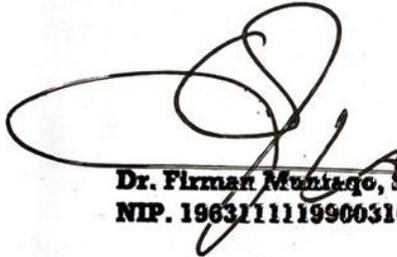
Oleh:

AJAY ASRIL
02022681923059

Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan
Lulus
Pada Hari Kamis, tanggal 14 Juli 2021

Menyetujui,

Pembimbing I



Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum
NIP. 196311111990031001

Pembimbing II



Amin Mansyur, S.H., M.H

Mengetahui

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Dr. Febrian, S.H., M.S
NIP. 196201311989031001

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : AJAY ASRIL
Nim : 02022681923059
Alamat : Jalan Lebak Sari Talang Jambe Sukarami Palembang
Asal instansi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya dalam bentuk Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian karya sendiri dan mendapat arah pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak mendapatkan karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

Palembang, Juli 2021



Ajay Asril

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**Menyatakan Bahwa Tesis Dengan Judul :
PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN PEMBELI RUMAH
TERHADAP WANPRESTASI DEVELOPER
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
TINGKAT KASASI NOMOR: 1825/K/Pdt/2017)**

Diajukan Oleh:

Nama : AJAY ASRIL

NIM : 02022681923059

**Telah Dibaca Dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi Standar Ilmiah,
Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan**

Pembimbing I

Menyetujui,

Pembimbing II

**Dr. Firman Muntagaq, S.H., M.Hum
NIP. 196311111990031001**

Anisa Masayur, S.H., M.H

**Tesis Ini Telah Diserahkan Kepada Bagian Akademik
Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, dan
Telah Diterima Sebagai Syarat Untuk Memenuhi Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)
Magister Kenotariatan**

**Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**

**Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002**

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS**JUDUL TESIS**

**PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN PEMBELI RUMAH
TERHADAP WANPRESTASI DEVELOPER
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
TINGKAT KASASI NOMOR: 1825/K/Pdt/2017)**

Disusun Oleh:

Nama : AJAY ASRIL

NIM : 02022681923059

**Telah Diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus
pada hari Kamis tanggal 14 Juli 2021 serta telah diperbaiki
berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji.**

Tim Penguji:**Tanda Tangan**

Ketua : Dr. Firman Muntaqo, S.H.,M.Hum

(.....)

Sekretaris : Amin Mansyur, S.H.,M.H

(.....)

Anggota 1 : Dr. Mada Apriandi ,S.H.MCL

(.....)

Anggota 2 : Dr. Ridwan, S.H., M.Hum

(.....)

Anggota 2 : Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H.,M.H

(.....)

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah Puji dan syukur kehadiran Allah SWT, atas berkat, rahmat, dan karunia yang senantiasa dilimpahkan kepada peneliti khususnya dalam menyelesaikan tesis yang berjudul Perlindungan Hukum Konsumen Pembeli Rumah Terhadap Wanprestasi Developer (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Tingkat Kasasi Nomor: 1825/K/Pdt/2017). Shalawat serta salam juga tercurahkan kepada Rasulullah SAW, sebagai suri tauladan bagi umat seluruh masa. Pada kesempatan ini, peneliti mengucapkan rasa terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada para pihak yang telah menjadi bagian terpenting bagi proses pembelajaran peneliti dalam menempuh pendidikan di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Anis Saggaf M.SCE., selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Mada Apriandi ,S.H.MCL, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Sekaligus Pembimbing Akademik Saya;
4. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Dr. Murzal S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Ibu Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum., selaku Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Bapak Dr. Firman Muntaqo, S.H.,M.Hum., selaku Pembimbing Tesis 1 (satu) yang selalu memberikan motivasi dan arahan kepada peneliti, serta masukan dan bimbingan dalam menyelesaikan tesis ini;

8. Bapak Amin Mansyur,S.H.,M.H., selaku Pembimbing Tesis 2 (dua) yang dengan tekunnya memberi arahan dan mengkoreksi tesis yang telah diajukan;
9. Tim Penguji Proposal Tesis, Seminar Hasil Penelitian Tesis, dan Ujian Tesis yang telah memberikan saran, bimbingan, dan masukan serta berkenan menguji hasil penelitian ini;
10. Para Dosen (Tenaga Pengajar) yang tidak dapat disebutkan satu-persatu. Terima kasih atas ilmu yang telah diberikan selama peneliti menempuh pendidikan di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
11. Para Staff Tata Usaha dan Staff Bagian Perpustakaan, dan lainnya yang tidak dapat peneliti sebutkan satu-persatu. Terima kasih banyak atas bantuan dan kemudahan yang telah diberikan selama ini;

Terima kasih tak terhingga pula kepada :

1. Ibuku tercinta, Sudeni, yang telah mengajarkan arti dari ketekunan menuntut ilmu dan Ayahku tercinta, Amran, yang telah mengajarkan semangat belajar tanpa henti. Terimakasih atas segala perhatian dan kasih sayang yang telah diberikan. Semoga harapan dan doa yang Ayah dan Ibu sampaikan selama ini dapat diijabah oleh Allah Azza wa Jalla;
2. Seorang yang selalu di Hati Istri dan anakku (Hani Suji Hapsari & Elshafira Anjani) yang selalu memberikan motivasi , semangat dan support dalam hal perkuliahan dan di luar perkuliahan sampai saat ini;
3. Saudara-saudara kandungku yang sangat kusayangi, Eka Peskaria , Debby Astri, Anton Saputra, dan Ades Fahriansyah, semoga kita dapat menggapai kesuksesan dunia dan akhirat;
4. Para sahabat-sahabatku, teman seperjuangan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya angkatan 2019, terimakasih atas perhatian dan dukungan yang telah diberikan, dan semoga kita selalu berada dalam lindungan dan limpahan kasih sayang-Nya.

Palembang,

2021



Ajay Asril

02022681923059

PERSEMBAHAN

Motto :

***“Sebaik-baiknya Manusia adalah Manusia Yang
Bermanfaat Untuk Orang Lain.”***

(Ajay Asril, 2021)

Tesis ini kupersembahkan kepada

- ❖ **Kedua Orang Tuaku**
- ❖ **Keluargaku**
- ❖ **Istri dan Anak-Anakku**
- ❖ **Sahabat-Sahabatku**
- ❖ **Jama'ah Nurul Amal**
- ❖ **Almamaterku**

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan Puji dan Syukur Kehadirat Allah SWT atas segala Rahmat dan Karunianya pada penulis, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis yang berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN PEMBELI RUMAH TERHADAP WANPRESTASI DEVELOPER (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG TINGKAT KASASI NOMOR: 1825/K/Pdt/2017)”, penulisan Tesis ini merupakan tugas akhir yang menjadi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.) pada Program Studi Magister Ilmu Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis berharap agar Tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pembaca serta berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya dibidang hukum pertanahan dan kenotariatan, terlebih dapat diberlakukan sebagai acuan penyelesaian persoalan perkreditan rumah agar terwujud kesejahteraan dan keadilan.

Penulis menyadari bahwa apa yang disusun dalam Tesis ini sangat jauh dari kata sempurna karena keterbatasan ilmu yang dimiliki oleh penulis. Untuk itu penulis sangat mengharapkan adanya saran dan kritik terhadap penulisan ini yang sifatnya membangun agar Tesis ini mendekati sempurna.

Palembang, Juli 2021



AJAY ASRIL

Abstrak

**PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN PEMBELI RUMAH TERHADAP
WANPRESTASI DEVELOPER (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
TINGKAT KASASI NOMOR: 1825/K/Pdt/2017)**

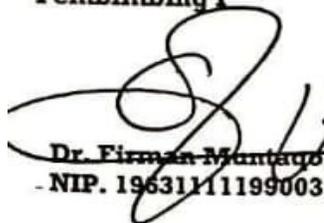
Oleh :

Ajay Asril, Firman Muntaqo, Amin Mansyur

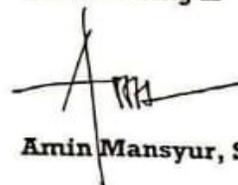
Banyak sekali permasalahan dilapangan yang timbul antara developer dan konsumen, Developer yang wanprestasi tidak memenuhi spesifikasi rumah sangat merugikan pihak konsumen. Perlindungan hukum terhadap konsumen khususnya dalam pembelian rumah melalui developer saat ini memerlukan perhatian khusus dari pemerintah, sering kali posisi konsumen dilemahkan karena tidak memahami inti pokok perjanjian pada saat akad kredit pembelian rumah. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana Perlindungan Hukum bagi Konsumen Pembeli Rumah dari Developer yang melakukan wanprestasi serta bagaimana seharusnya perjanjian akad kredit pembelian rumah yang di buat dihadapan Notaris. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis Perlindungan Hukum bagi Konsumen Pembeli Rumah dari Developer yang melakukan wanprestasi serta menganalisis bagaimana seharusnya perjanjian akad kredit pembelian rumah yang di buat dihadapan Notaris. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan teori keadilan, teori tanggung jawab, pendekatan berdasarkan undang-undang, karya ilmiah, buku-buku, jurnal yang berkaitan dengan tema penulisan. Hasil penelitian ini menegaskan bahwa perlindungan hukum bagi konsumen pembeli rumah apalagi melalui kredit memang harus mendapatkan perlindungan hukum yang jelas karena seringkali developer melakukan wanprestasi. Sering kali dalam perjanjian kredit pembelian rumah, para pembeli tidak memahami isi perjanjian yang ada, sehingga karena hal tersebut menjadi celah hukum yang dapat di dimanfaatkan oleh developer untuk mengambil keuntungan meskipun terkadang dengan cara melawan hukum. Kesimpulan pada penelitian ini di tegaskan pada pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, Rekomendasi dari penelitian ini seharusnya mengedepankan prinsip kemanfaatan dan keadilan mengenai kredit pemilikan rumah.

Kata Kunci: Developer; Jual Beli; Peralihan Tanah; Perlindungan Hukum; Wanprestasi.

Pembimbing I


Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.H
NIP. 196311111990031001

Pembimbing II


Amin Mansyur, S.H., M.H

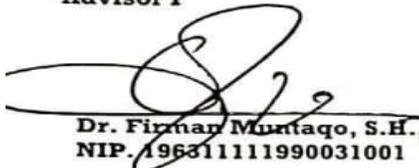
Mengetahui
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan


Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002

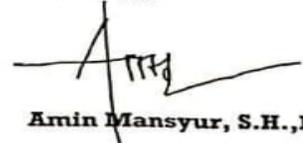
Abstrak**CONSUMER LEGAL PROTECTION FOR HOME BUYERS AGAINST DEVELOPERS DEFAULT (A CASE STUDY OF THE SUPREME COURT'S DECISION ON CASSATION NUMBER : 1825/K/PDT/2017)****By :****Ajay Asril, Firman Muntaqo, Amin Mansyur**

There are so many problems that arise between developers and consumers in society. Developers who default, not meeting the specifications of the house, is very detrimental to consumers. Legal protection for consumers, especially on buying houses through developers, currently requires special attention from the government. Often the consumer's position is weakened because they do not understand the main point of the agreement at the legal protection for home loan agreement. The formulation of the problem in this study is how home loan agreement should be made before a notary. The purpose of this study was to analyze how the home loan agreement should be made before a notary. This research is a normative legal research using the theory of justice, the theory of responsibility, an approach based on the law, scientific works, books, and journals related to the theme of writing. The results of this study showed that legal protection for home buyer consumers, especially through credit, must be clear because developers often default. Often in home loan agreement, buyers do not understand the content of the existing agreement so that it becomes a legal loophole that developers can take advantage of, even though sometimes it is against the law. The conclusion of this research is confirmed in article 4 of the consumer protection Act. It is recommended that the principles of expediency and equity regarding mortgage loans should be put forward.

Keywords: Buy and sell; Developer; Land Transfer; Legal protection; Default

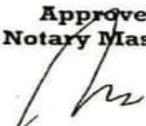
Advisor I


Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.H
NIP. 196311111990031001

Advisor II


Amin Mansyur, S.H., M.H

Approved By,
The Head of Notary Masters Study Program



Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002

xii

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	iv
HALAMAN TIM PENGUJI TESIS	v
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR	x
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI.....	xiii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	13
C. Tujuan Penelitian	13
D. Manfaat Penelitian	13
E. Kerangka Teori	15
F. Definisi Konseptual	21
G. Metode Penelitian	23
1. Jenis dan Sifat Penelitian	23
2. Pendekatan Penelitian.....	23
3. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian	24
4. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian	26
5. Teknik Analisis Bahan Penelitian.....	27
6. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	28

BAB II PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN, PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH, WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN, KEDUDUKAN DEVELOPER DALAM KREDIT JUAL BELI RUMAH

.....	30
A. Perlindungan Hukum Konsumen.....	30
1. Pengertian Perlindungan Hukum	30
2. Pemberian perlindungan Hukum pada Konsumen.....	33
B. Perjanjian Jual Beli Rumah.....	38
1. Perjanjian	38
2. Pengalihan Tanah melalui Jual Beli.....	50
C. Prestasi dalam Perjanjian.....	66
D. Wanprestasi dalam Perjanjian	66
D. Kedudukan Developer dalam Kredit Jual beli rumah	69

BAB III PEMBAHASAN	75
A. Perlindungan Hukum pada Konsumen Pembeli Rumah Developer yang Mengalami wanprestasi	75
1. Hubungan antara Konsumen dan Developer dalam Jual Beli Rumah...	75
2. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dari Developer yang wanprestasi.....	83
B. Pengaturan Seharusnya Perjanjian Akad Kredit Pembelian Rumah yang Dibuat Dihadapan Notaris.	99
1. Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah	98
2. Pengaturan yang Seharusnya terkait Perjanjian Akad Kredit dalam Pembelian Rumah	107
BAB IV PENUTUP	114
A. Kesimpulan.....	114
B. Rekomendasi	116

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah memiliki peran penting dalam kehidupan sehari-hari, dimana rumah menjadi kebutuhan pokok saat ini. Seiring dengan perkembangan pembangunan perumahan yang dibangun oleh developer secara terpadu yang diiringi dengan derasnya promosi iklan perumahan di berbagai media massa maupun media cetak dan online.

Promosi yang menjanjikan berbagai macam bonus dan fasilitas permukiman secara terpadu, mendorong masyarakat lebih cenderung untuk membeli rumah di lokasi permukiman dengan harapan untuk memperoleh kawasan rumah tinggal yang terpadu dengan fasilitas permukiman yang nyaman, aman dan asri dalam lingkungan yang sehat, serasi dan teratur sebagai perwujudan hak setiap warga negara dalam hal ini para konsumen untuk menikmati rumah tinggal yang layak huni dengan segala fasilitas dan lingkungan yang nyaman.

Seiring berjalannya waktu tentunya akan muncul permasalahan yang dihadapi konsumen atas pemilikan rumah tinggal dan rumah toko, dari developer, sehingga hubungan hukum jual beli seringkali menjadi tidak harmonis, dan bahkan tidak jarang menimbulkan sengketa hukum antara konsumen dengan developer, meskipun pada akhirnya konsumen harus gigit jari karena upaya hukum yang dilakukan justru tidak dapat memberikan

perlindungan atas hak-haknya, mengingat posisi developer yang begitu kuat di depan hukum dan institusi hukum.

Maka dari itu Notaris Hadir sebagai pihak yang independen untuk melindungi hak-hak para pihak. Notaris merupakan pejabat umum sekaligus pelaksana profesi hukum yang memiliki posisi sangat penting dalam memberikan kepastian hukum bagi masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik sebagai bukti yang kuat atas terlaksananya suatu hubungan hukum dalam hal ini akta otentik.

Notaris disebut pejabat umum karena Notaris diangkat dan diberhentikan oleh negara (dalam hal ini diwakili oleh pemerintah melalui Menteri yang bidang tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang kenotariatan, untuk kabinet sekarang ini Menteri Hukum dan HAM).¹

Kebutuhan untuk pembuatan akta otentik memerlukan suatu Lembaga yaitu Lembaga kenotariatan. Peran Notaris sangat dibutuhkan dalam pembuatan akta otentik agar akta tersebut dapat menjadi bukti yang kuat di dalam pengadilan dan untuk kepentingan bagi pihak-pihak dalam kontrak.

Notaris dan produk aktanya dapat dikatakan sebagai salah satu upaya dari negara dalam menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi anggota masyarakat.²

Akta yang dibuat oleh Notaris dapat menjadi alas hukum atas suatu harta benda, hak dan kewajiban seseorang. Lembaga ini timbul dari kebutuhan

¹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia* (Jakarta: Refika Aditama, 2008), 14.

² Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, (Jakarta: Dunia Cerdas, 2013). 4.

dalam pergaulan sesama manusia, yang menghendaki adanya alat bukti baginya mengenai hubungan hukum keperdataan yang ada dan/atau terjadi di antara mereka³. Apabila seorang advokat membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, maka seorang Notaris harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan itu.⁴

Jabatan Notaris diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris (selanjutnya disebut dengan Undang-undang jabatan Notaris). Selain dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, jabatan Notaris juga diatur dalam Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia (INI).

Dengan adanya akta notaris dalam proses jual beli rumah ataupun bangunan, harapannya masyarakat dapat lebih tenang dalam melakukan transaksi, akan tetapi pada praktiknya bahwa ada saja developer yang melakukan wanprestasi terhadap apa yang diperjanjikan sebelumnya. Termasuk kelalaian developer dalam melakukan pembangunan.

Dalam hal pembuatan akta yang berkaitan dengan hak atas tanah, kewenangan bukan diberikan kepada notaris, tetapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sebagaimana di atur dalam Peraturan Pemerintah tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 2016 perubahan PP nomor 37 Tahun 1998 (selanjutnya disebut PP No. 24/2016), sebagai pelengkap dari Peraturan

³ G.H.S Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 1983), hlm 2

⁴ Tan Thong Kie, Studi Notariat dan serba serbi praktik Notaris (Jakarta : PT Ictiar Baru Van Hoeve, 2013) hlm 449.

Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah dan telah dijanjikan pada Pasal 7 PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24/1997).

Menurut A. P. Parlindungan, hal di atas merupakan hal yang positif dalam pembangunan hukum keagrarian, karena keragu-raguan dan tidak teraturnya dengan peraturan hukum tertentu telah banyak menimbulkan masalah. Dalam kurun waktu 1961 hingga diterbitkannya PP No. 37/1998 ini telah banyak sekali kekacuan dan kesalahan-kesalahan dalam pelaksanaan pembuatan akta PPAT. Dalam hal kewenangan kegiatan jual beli properti ataupun rumah terdapat peran yang berbeda dari Notaris ataupun PPAT. Walaupun keduanya dapat menyandang jabatan yang sama akan tetapi produk akta yang dikeluarkan berbeda tergantung akta apa yang akan dibuat. Akta notaris digunakan untuk jual beli tanah berupa akta pengoperan hak untuk tanah yang belum bersertifikat. Atau akta pengikatan perjanjian jual beli untuk tanah yang sertifikatnya masih dalam proses pemecahan atau belum lunasnya transaksi jual beli. Dalam kasus lain bahwa akta pengikatan perjanjian jual beli digunakan untuk yang sudah lunas tetapi belum memiliki biaya lainnya dalam proses balik nama karena terkendala biaya pajak atau biaya lainnya.

Selain itu pada praktiknya ada juga yang menghadap Notaris/PPAT untuk dibuatkannya Akta Jual Beli (AJB) padahal transaksi jual beli belumlah lunas. Hal ini sangat dimungkinkan karena para penghadap yang tidak jujur dalam memberikan keterangan kepada notaris/PPAT bahwa jual beli belum lunas, sehingga PPAT yang bersangkutan dapat membuat Akta Jual Beli (AJB). Hal ini

dapat menjadi masalah dikemudian hari apabila terjadinya wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum dari pihak penjual ataupun pembeli.

Rumah merupakan suatu kebutuhan yang cukup penting dalam kehidupan sehari-hari yang mana saat ini menjadi peluang bisnis yang sangat menjanjikan dikalangan pengusaha. Sehingga pengusaha dalam bidang perumahan atau biasa disebut sebagai developer berlomba-lomba memberikan fasilitas yang menggiurkan bagi calon nasabah untuk membeli rumah yang ditawarkan. Mulai dari harga murah, proses mudah, spesifikasi yang layak huni bahkan pengerjaan pembangunan rumah yang cepat dan rapi.

Akan tetapi pada praktiknya bahwa dalam pengerjaan pembangunan yang dilakukan oleh developer ataupun pengembang tidaklah selalu lancar. Sangat mungkin adanya kesalahan maupun kalalaian. Selain itu tindakan developer yang nakal juga menjadi kekhawatiran bagi calon konsumen yang akan membeli rumah ataupun properti yang mana biasanya developer akan memberikan spesifikasi perumahan yang akan di bangun serta jangka waktu pengerjaannya.

Akan tetapi hal-hal yang dijanjikan oleh developer atau pengembang bisa diselewengkan jika tidak ada kontrol dari konsumen. Sejatinya membeli rumah atau tanah melalui developer memang harus ekstra hati-hati karena sering kali perjanjian jual beli yang dilaksanakan antara developer dan pembeli mengandung celah hukum atau tidak jelas sehingga di posisi ini melemahkan pembeli yang nantinya di rugikan karena kesulitan untuk mendapatkan pemenuhan haknya.

Terlebih jika jual beli ini dilakukan dengan kredit dan dengan jangka waktu yang cukup lama, jika tidak dilakukan dengan prosedur dan proses yang teliti serta hati-hati, persoalan hukum akan timbul di kemudian hari karena biasanya setelah proses akad kredit, maka bank mengambil alih peranan developer karena sebagai pihak ke tiga, bank yang melakukan pemenuhan pembayaran pada developer dan developer memberikan jaminan surat tanah pada bank sebagai agunan, sehingga hubungan hukum yang terjadi untuk jangka panjang adalah antara pembeli dan pihak perbankan selaku pemegang agunan. Selama proses perjanjian akad kredit ini berlangsung, harus benar-benar dipastikan mengenai kapan pengambilan surat asli dan sebagainya karena biasanya ketika kredit sudah berjalan cukup lama dan developer atau perusahaannya sudah tidak ada lagi dan tidak diketahui keberadaannya maka hal ini akan menyulitkan pembeli karena tidak dapat menuntut pemenuhan atas surat-surat bukti yuridis dari kepemilikan tanah yang telah selama ini mereka perjuangkan.

Sebagai contoh kasus yang sering terjadi antara konsumen dan pengembang berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 1825 K/Pdt/2017 menegaskan bahwa dalam kasus tersebut terdapat perselisihan antara Pimpinan Developer Vista Estate sebagai pengembang atau termohon kasasi dan Andre Roland Bastian sebagai konsumen atau pemohon kasasi yang mana konsumen merasa dirugikan akibat pengembang yang melakukan perbuatan melawan hukum. Sebagaimana seharusnya dalam melakukan transaksi jual beli rumah, pihak developer memberikan tanah dan rumah setelah melakukan

pembayaran, akan tetapi pihak pengembang atau developer belum melakukan kewajibannya sama sekali setelah pembayaran rumah sebesar 50 persen. Hal yang semacam ini merupakan permasalahan yang perlu diperhatikan bagi konsumen agar terlindungi hak-haknya.

Dalam kasus, pihak konsumen selaku pembeli telah melakukan sebagian dari kewajibannya yakni membayar uang muka dan membayar angsuran serta biaya-biaya lain yang timbul seperti kepengurusan dan pembuatan akta pengikatan jual beli pada Notaris untuk mendapatkan satu unit rumah dengan ukuran 102 meter persegi dan luas tanah 8 meter x 14 meter persegi seharga Rp. 508.000.000 secara angsuran KPR melalui Tergugat II yakni bank CIMB Niaga. Ketika semua proses sudah dilakukan dan dilaksanakan dengan baik, pihak perbankan dan developer menyuruh pembeli tadi untuk mengecek kondisi bangunan sebelum dilakukan serah terima kunci. Namun, ketika pembeli tadi mengecek ke lokasi rumah yang diperjanjikan ternyata kondisi rumah yang menjadi objek jual beli tadi tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan antara developer dan pembeli, kondisi rumah masih belum layak untuk di huni dan masih perlu banyak perbaikan, sedangkan pembeli rumah tadi sudah mengeluarkan uang dan pembayaran lebih dari 50% yang seharusnya dia sudah bisa mendapatkan hak dan memanfaatkan rumah tersebut sesuai dengan apa yang di perjanjikan sebelum akad kredit.

Pihak pembeli masih memberikan itikad baik dengan memberi kesempatan pada developer untuk membangun rumah tersebut sampai dengan batas waktu yang diberikan. Namun, ketika batas waktu sudah habis dan

ternyata rumah tersebut sama sekali tidak ada perubahan karena developer tadi wanprestasi dan tidak melakukan apa yang menjadi tugas dan kewajibannya.⁵

Oleh sebab itu, dalam proses yang menimbulkan hubungan hukum antara pembeli dan developer sejatinya memang wajib mendapatkan perhatian khusus dari pemerintah agar memberikan perlindungan hukum yang tepat untuk pembeli selaku masyarakat. Selain itu untuk perlindungan dan jaminan hukum terhadap pembeli maka perlunya penunjang hukum yaitu perlindungan bagi konsumen/pembeli yang tidak mendapatkan haknya diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pertimbangan atau alasan dibentuknya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah bahwa pembangunan ekonomi nasional pada era globalisasi mestilah dapat mendukung tumbuhnya dunia bisnis sehingga mampu menghasilkan beraneka barang dan/atau jasa yang memiliki kandungan teknologi yang dapat mempertinggi kesejahteraan masyarakat banyak dan sekaligus mendapatkan kepastian atas barang dan/atau jasa yang diperoleh dari perdagangan tanpa mengakibatkan kerugian konsumen⁶

Sejatinya, kasus developer wanprestasi ini harus segera di tertibkan karena menyangkut hak dan kewajiban yang melekat pada developer serta konsumen, tidak terpenuhinya perjanjian yang di buat oleh developer kepada konsumen mencerminkan bahwa masih banyak sekali pihak yang mengabaikan perjanjian

⁵ Putusan Mahkamah Agung Tingkat Kasasi No 1825/K/Pdt/2017

⁶ Indonesia, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Konsiderans angka 2

karena dan menganggap abai konsumen karena merasa mereka merupakan pihak yang di lemahkan dan dapat di langgar hak nya.

Oleh karena hal itu, hak-hak bagi konsumen telah diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen pasal 4 adalah sebagai berikut:

- a) Hak atas kesegaran, keamanann dan bantuan dalam mengkonsumsi barang atau jasa yang dipakai
- b) Hak untuk memilih atau memilah barang atau jasa serta mendapatkan barang atau jasa tersebut sesuai dengan harga dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c) Hak mendapat informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai keadaan dan garansi barang atau jasa;
- d) Hak untuk didengarkan pendapat dan keluhannya atas barang atau jasa yang digunakan;
- e) Hak untuk mendapatkan pembelaan, pengawasan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara adil;
- f) Hak untuk mendapatkan pengajaran dan pengetahuan konsumen;
- g) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diremehkan
- h) Hak untuk mendapatkan garansi, ganti rugi/penggantian, apabila barang atau jasa yang diterima tidak sesuai dalam perjanjian;
- i) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Hak yang di miliki oleh konsumen merupakan hak yang telah di perjanjikan dalam suatu bentuk perjanjian dan dituangkan dalam akta autentik yang menjadi dasar pengikat transaksi antara developer dan konsumen. Dalam hal pembelian rumah secara *cash* maka perjanjian yang di buat adalah dengan menggunakan akta jual beli, namun apabila pembelian rumah di lakukan dengan cara kredit, maka perjanjian yang di buat adalah dengan menggunakan Pengikatan Jual Beli. Walaupun sudah diatur hak konsumen secara jelas dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan pastinya konsumen dan pelaku usaha akan menyandarkan transaksi tersebut berdasarkan perjanjian jual beli yang terjadi antara konsumen/pembeli dan pelaku usaha (developer/pengembang perumahan) dan salah satu unsur yang terdapat dalam perjanjian yaitu adanya itikad baik.

Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyatakan bahwa “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik/*good intention*”. Selain itu dalam pasal 7 huruf A Undang-Undang Perlindungan Konsumen mengatur kewajiban pelaku usaha dimana pelaku usaha harus beritikad baik dalam menjalankan kegiatan usahanya. Namun tetap saja di dalam prakteknya, konsumen tetap saja pihak yang dirugikan.

Pada umumnya konsumen dalam melakukan pembelian perumahan tersebut kurang memperhatikan persyaratan legal dan administrasi dalam pembangunan perumahan tersebut. Konsumen tertarik pada informasi dari para marketing yang lebih menonjolkan hal-hal terkait fasilitas, letaknya yang strategis, investasi yang sangat menjanjikan karena diprediksi harga di lokasi tersebut akan terus

meningkat dan tidak akan rugi dan bahkan tergiur dengan klaim bahwa dengan 3 (tiga) tahun modal sudah dapat kembali.

Dana yang telah dibayarkan oleh konsumen kepada developer/pengembang merupakan dana yang besar, minus lembaga penjamin yang menyebabkan konsumen tanpa jaminan keamanan dibangunnya rumah maupun pembayaran cicilan kepada lembaga penjamin seperti bank, Dengan adanya penelitian ini, diharapkan ditemukan solusi untuk mengatasi kerugian konsumen yang melakukan pembelian rumah .Maka dari itu peneliti mengambil judul :
“PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN PEMBELI RUMAH TERHADAP WANPRESTASI DEVELOPER (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG TINGKAT KASASI NOMOR: 1825/K/Pdt/2017)”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka untuk lebih memfokuskan penelitian ini dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Rumah dari Developer yang wanprestasi ?
2. Bagaimana seharusnya perjanjian akad kredit pembelian rumah yang di buat dihadapan Notaris?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menjelaskan dan menganalisis Perlindungan Hukum pada Konsumen Pembeli Rumah dari Developer yang melakukan wanprestasi.

2. Untuk menjelaskan dan menganalisis bagaimana seharusnya perjanjian akad kredit pembelian rumah yang di buat dihadapan Notaris.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini adalah:

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat ilmu pengetahuan untuk civitas akademika dalam bidang hukum Perdata, Kenotariatan dan terkhusus dalam bidang Hukum Pertanahan, sebab masalah mengenai sengketa pertanahan yang melibatkan antara konsumen dan developer saat ini masih sering terjadi dan berkembang di masyarakat.

2. Secara Praktis

Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan memberi masukan dan sumber informasi bagi pihak-pihak yang terlibat antara lain:

- a. Notaris

Sebagai dasar pedoman dan pembelajaran mengenai bagaimana seharusnya Notaris berperan dalam membuat akta autentik terkait perjanjian kredit rumah.

- b. Lembaga Pembiayaan

Sebagai instansi yang mendukung pemenuhan kebutuhan masyarakat untuk membantu pembiayaan bagi masyarakat dalam proses pembelian kredit perumahan.

- c. Masyarakat

Masyarakat dapat mempelajari bahwa akta notaris merupakan salah satu hal yang sangat diperlukan dalam sebuah kontrak atau perikatan.

d. Developer.

Sebagai sumber pemahaman bagi developer untuk terus patuh dan tunduk pada aturan yang mengikat serta perjanjian yang dibuat harus di penuhi demi memberikan jaminan kepastian hukum pada pembeli rumah.

E. Kerangka Teori

1. *Grand Theory*

Penelitian ini menggunakan Teori Keadilan sebagai *Grand Theory*. Keadilan hanya bisa dipahami jika ia diposisikan sebagai keadaan yang hendak diwujudkan oleh hukum. Upaya untuk mewujudkan keadilan dalam hukum tersebut merupakan proses yang dinamis yang memakan waktu. Upaya ini seringkali juga didominasi oleh kekuatan-kekuatan yang bertarung dalam kerangka umum tatanan politik untuk mengaktualisasikannya. Orang dapat menganggap keadilan sebagai suatu hasrat naluri yang diharapkan bermanfaat bagi dirinya. Realitas keadilan absolut diasumsikan sebagai suatu masalah universal yang berlaku untuk semua manusia, alam, dan lingkungan, tidak boleh ada monopoli yang dilakukan oleh segelintir orang atau sekelompok orang. Atau orang menganggap keadilan sebagai pandangan individu yang menjunjung tinggi kemanfaatan yang sebesar-besarnya bagi dirinya.⁷

⁷ Carl Joachim Friedrich, *Filsafat Hukum Perspektif Historis* (Bandung: Nuansa dan Nusamedia, 2004), 239.

Aristoteles memandang keadilan sebagai suatu pemberian hak persamaan tapi bukan persamarataan. Aristoteles membedakan hak persamaannya sesuai dengan hak proposional. Kesamaan hak di pandangan manusia merupakan suatu unit atau wadah yang sama. Inilah yang dapat dipahami bahwa semua orang atau setiap warga negara di hadapan hukum sama. Kesamaan proposional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuan dan prestasi yang telah dilakukannya.⁸ Teori Keadilan menurut Aristoteles membagi keadilan menjadi tiga, yaitu :⁹

- a. Keadilan legal, yaitu perlakuan yang sama terhadap semua orang sesuai dengan hukum yang berlaku. Itu berarti semua orang harus dilindungi dan tunduk pada hukum yang ada secara tanpa pandang bulu;
- b. Keadilan komutatif, mengatur hubungan yang adil antara orang yang satu dan yang lain atau antara warganegara yang satu dengan warga negara lainnya. Keadilan komutatif menyangkut hubungan horizontal antara warga yang satu dengan warga yang lain; dan
- c. Keadilan distributif, keadilan berkaitan dengan masyarakat, dan suatu distribusi yang adil adalah distribusi yang di dalamnya ada proporsi antara hal-hal yang didistribusikan dengan orang yang menjadi sasaran distribusi itu.

Hans Kelsen berpandangan, bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan di dalamnya. Pandangan

⁸Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah* (Yogyakarta: Kanisius, 1995), 96.

⁹Aristoteles, *Politik*, ed. Saut Pasaribu (Yogyakarta: Narasi-Pustaka Prometheus, 2016), 123.

Hans Kelsen ini memiliki sifat bahwa nilai-nilai keadilan individu dapat diketahui dengan aturan-aturan hukum yang mengakomodir nilai-nilai umum, namun tetap pemenuhan rasa keadilan dan kebahagiaan diperuntukkan tiap individu.¹⁰

Teori Keadilan digunakan sebagai bahan pertimbangan guna menakar dan memahami esensi dari berapa besaran bentuk pembagian waris pada anak dari hasil perkawinan ke 2.3 dan 4, dimana diperlukan penghitungan dan pemberian besaran waris yang tepat agar para ahli waris menerima pemenuhan haknya secara merata dan adil.

2. *Middle Range Theory*

Teori berikutnya yang menjadi *Middle Theory* dalam penelitian ini adalah teori tanggung jawab. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.

Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan. Tanggung jawab hukum itu terjadi karena adanya kewajiban yang tidak dipenuhi oleh salah satu pihak yang melakukan perjanjian, hal tersebut juga membuat pihak yang lain mengalami kerugian akibat haknya tidak dipenuhi oleh salah satu pihak tersebut.

¹⁰Pan Mohamad Faiz, "Teori Keadilan John Rawls," *Jurnal Konstitusi* Vol. 6, No (2009): 135.

Menurut Peter Salim tanggung jawab dapat dikelompokkan menjadi tiga kelompok besar masing-masing “tanggung jawab” dalam arti accountability, responsibility dan liability. Tanggung jawab dalam arti accountability dapat berarti wajib melapor, menjelaskan, memberikan alasan, menjawab, memikul tanggung jawab dan kewajiban memberikan perhitungan, tanggung jawab dalam arti responsibility dapat berarti wajib menanggung segala sesuatunya, kalau terjadi apa-apa dapat disalahkan, dituntut dan diancam hukuman. Sedangkan tanggung jawab dalam arti liability dapat diartikan kewajiban membayar ganti kerugian yang diderita. Dalam uraian tersebut, yang dimaksudkan dengan tanggung jawab adalah tanggung jawab hukum dalam arti *legal liability*.

Teori yang terakhir adalah teori Kewenangan, Dalam wewenang terdapat 3 (tiga) komponen, yaitu pengaruh, dasar hukum, dan konformitas hukum. Komponen pengaruh ialah bahwa penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subjek hukum. Komponen dasar hukum bahwa wewenang itu selalu harus dapat ditunjuk dasar hukumnya. Komponen konformitas mengandung makna adanya standar wewenang yaitu standar umum (semua jenis wewenang) dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu).

Cara memperoleh kewenangan ada 3 (tiga) yaitu :

1. Atribusi : pemberian wewenang yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum.¹¹

¹¹Habib Adjie, 2011, Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris), Refika Aditama, Bandung, Selanjutnya disebut Habib Adjie I, Hal. 77.

2. Mandat : pelimpahan dari pejabat atau badan yang lebih tinggi kepada pejabat atau badan yang lebih rendah.
3. Delegasi : merupakan pemindahan atau pengalihan wewenang yang ada berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum.¹²

Dari teori diatas adanya kewenangan notaris pada kewenangan atribusi Melalui teori kewenangan atribusi ini notaris memperoleh sumber kewenangan dari Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN). Berdasarkan UUJN, Notaris sebagai Pejabat Umum memperoleh wewenang membuat akta dalam ruang lingkup keperdataan.

3. *Applied Theory*

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pertimbangan atau alasan dibentuknya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pengertian Konsumen dalam UU Perlindungan Konsumen adalah Konsumen Akhir. Hal ini dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 1 angka 2 UU 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu bahwa di dalam kepustakaan ekonomi dikenal istilah konsumen akhir dan konsumen antara. Konsumen akhir adalah pengguna atau pemanfaat akhir dari suatu produk, sedangkan konsumen antara adalah konsumen yang menggunakan suatu produk sebagai bagian dari proses produksi suatu produk lainnya.

Pasal 15 (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang

¹²ibid.

jabatan Notaris disebutkan : Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Menurut pengertian Undang Undang no 30 tahun 2004 dalam pasal 1 disebutkan definisi notaris, yaitu: Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana maksud dalam undang-undang ini.” Pejabat umum adalah orang yang menjalankan sebagian fungsi publik dari negara, khususnya di bidang hukum perdata. Pejabat umum adalah seseorang yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal- hal tertentu karena ia ikut serta melaksanakan suatu kekuasaan yang bersumber pada kewibawaan dari pemerintah. Dalam jabatannya tersimpul suatu sifat atau ciri khas yang membedakannya dan jabatan-jabatan lainnya dalam masyarakat.¹³

F. Definisi Konseptual

1. Perlindungan Hukum

¹³ Nusyirwan, Membedah Profesi Notaris, Bandung: Universitas Padjadjaran, 2004 hal 3-4

Perlindungan hukum merupakan tindakan hukum oleh pemerintah dan bagi rakyat yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa atau permasalahan, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di pengadilan.¹⁴

2. Konsumen Pembeli Rumah

Konsumen pembeli rumah adalah seseorang atau badan hukum yang karena kehendak dan keinginannya secara sadar yang membeli rumah untuk dimiliki agar dapat dimanfaatkan sebebaskan-bebasnya tanpa gangguan dari pihak manapun.¹⁵

3. Wanprestasi

Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh developer baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.¹⁶

4. Developer

Developer adalah badan dan atau orang perorangan yang bergerak dibidang usaha bisnis jasa properti, dan berusaha dalam bidang

¹⁴ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia* (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), 10.

¹⁵ Luthvi Febryka Nola, "Kedudukan Konsumen Dalam Kepailitan," *Negara Hukum* Volume 8, (2017): 25.

¹⁶ Ashadi L. Diab, "Perjanjian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat," *Jurnal Al-'Adl* Vol 10, No (2017): 38.

pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan berbagai prasarana lingkungan dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.”¹⁷

G. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis adalah penelitian normatif. Penelitian normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.¹⁸ Sifat penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah kualitatif, yakni prosedur penelitian yang menghasilkan bahan hukum yang deskriptif berupa kata-kata atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati..

2. Pendekatan Penelitian

Untuk mencapai tujuan penelitian, pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan yang dilakukan dengan mengkaji peraturan perundang-undangan dan hal yang berkaitan dengan isu-isu hukum yang

¹⁷ Aloysius Mudjiyono, *Penyidikan Tindak Pidana Kasus Tanah Dan Bangunan* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), 27.

¹⁸ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, Hlm 155.

sedang diteliti.¹⁹ Pendekatan perundang-undangan ini digunakan untuk mendapati pemahaman mengenai peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Rumah yang di beli dari Developer.

b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan studi kasus termasuk dalam penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang dilakukan terfokus pada suatu kasus tertentu untuk diamati dan dianalisis secara cermat sampai tuntas. Pendekatan ini digunakan untuk meneliti kasus yang berkaitan dengan Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Rumah yang di beli dari Developer

3. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian

Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan yaitu studi pustaka (*library research*), pengumpulan bahan hukum dengan melakukan serangkaian kegiatan membaca, menelaah dan mengutip dari bahan kepustakaan serta melakukan pengkajian terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang dibahas.²⁰ Bahan hukum tersebut dapat diklasifikasikan menjadi tiga golongan yaitu:²¹

1) Bahan Hukum Primer

¹⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2007, Hlm 57.

²⁰ M. Nazir, *Metodelogi Penelitian*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2005, Hlm 111.

²¹ Abdul Kadir Muhammad, *Op. Cit.*, Hlm 82.

Bahan hukum primer (*primary law material*) yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara umum (perundang-undangan) atau mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak-pihak berkepentingan (kontrak, konvensi, dokumen hukum dan putusan hakim).²²

Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah:

- a) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah menjadi Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014;
- b) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
- c) Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Perjanjian
- d) Pasal 1320 Kitab undang-undang hukum perdata Tentang Syarat Sahnya Perjanjian.

2) Bahan Hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku ilmu hukum, jurnal hukum, laporan hukum dan media cetak atau elektronik²³ dan bahan-bahan hukum sekunderlainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

3) Bahan Hukum Tersier

²² *Ibid*, Hlm 82.

²³ *Ibid*, Hlm 82.

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti rancangan Undang-Undang, kamus hukum, ensiklopedia²⁴ dan bahan-bahan hukum tersier lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

4. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian

Mengacu pada tata cara pengolahan bahan-bahan hukum menurut Marck Van Hoecke, pengolahan bahan-bahan hukum juga dapat dilakukan dengan cara menstrukturkan, mendeskripsikan dan mensistematisasi bahan-bahan hukum tersebut dalam tiga tataran, yaitu:²⁵

a. Tataran Teknis

Tataran Teknis yaitu menghimpun, menata dan memaparkan peraturan hukum hierarki sumber hukum untuk membangun landasan legitimasi dalam menafsirkan peraturan hukum dengan menerapkan metode logika sehingga tertata dalam suatu sistem yang koheren.

b. Tataran Teleologik

Tataran Teleologik yaitu sistematisasi peraturan hukum berdasarkan substansi hukum dengan cara memikirkan, menata ulang dan menafsirkan material yuridis dalam perspektif teleologik sehingga sistemnya menjadi lebih jelas dan berkembang, dengan menerapkan metode teleologis sebagai patokan sistematisasi internalnya.

c. Tataran Sistematisasi Eksternal

²⁴ *Ibid*, Hlm 82.

²⁵ Bernard Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Jakarta, 2000, Hlm

Tataran Sistematisasi Eksternal yaitu mensistematisasi hukum dalam rangka mengintegrasikannya ke dalam tatanan dan pandangan hidup masyarakat, sehingga dapat menafsir ulang pengertian yang ada pembentukan pengertian yang baru.

5. Teknik Analisis Bahan Penelitian

Bahan yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen, pada dasarnya merupakan bahan tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah bahan terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah yang akan diteliti untuk kemudian ditarik kesimpulan. Analisa dilakukan dengan menggunakan penafsiran hukum yaitu:²⁶

- 1) Penafsiran Autentik, yaitu penafsiran yang diberikan oleh pembentuk Undang-Undang;
- 2) Penafsiran Sistematis, yaitu penafsiran dengan cara mempersatukan adanya hubungan antara satu pasal dengan pasal yang lain dalam suatu Undang-Undang;
- 3) Penafsiran Teleologis, yaitu penafsiran yang memperhatikan tentang tujuan Undang-Undang itu, mengingat kebutuhan masyarakat berubah menurut masa atau waktu sedangkan bunyi Undang-Undang itu tetap;

²⁶ J.C.T Simorangkir dan Woerjono Sastropranoto, *Peladjaran Hukum indonesia*, Gunung Agung, Jakarta, 1962, Hlm 11-12.

- 4) Penafsiran fungsional, yaitu interpretasi bebas yang tidak mengikatkan diri sepenuhnya kepada kalimat dan kata-kata peraturan, melainkan mencoba untuk memahami maksud sebenarnya dari suatu peraturan dengan menggunakan sumber lain yang dianggap dapat memberikan kejelasan yang lebih memuaskan.

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Teknik penarikan kesimpulan dalam tesis ini menggunakan logika berfikir deduktif yaitu pola berfikir yang disusun dari dua buah pernyataan serta sebuah kesimpulan. Pernyataan yang mendukung sebuah kesimpulan disebut premis yang dibedakan sebagai premis mayor dan premis minor. Berdasarkan kedua premis tersebut ditarik suatu kesimpulan.²⁷ Dengan kata lain cara berfikir dimana dari pernyataan yang bersifat umum ditarik kesimpulan yang bersifat khusus.

²⁷ Abdul Kadir Muhammad, *Op.Cit*, Hlm 10.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulloh. "Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berkaitan Dengan Konteks Pendaftaran Tanah." *Jurnal Hukum*, 2016, 2.
- Adrian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian Azas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2012.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati. *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.
- Ali Achmad Chomzah. *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2003.
- Aloysius Mudjiyono. *Penyidikan Tindak Pidana Kasus Tanah Dan Bangunan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.
- Amir, Arivan. "Pengalihan Hak Penguasaan Atas Tanah Menurut UUPA Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali." *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* Volume 8, (2019): 61.
- Annalisa Yahanan, Muhammad Syaifuddin, dan Yunial Laili Mutiari. *Perjanjian Jual Beli Berklausula Perlindungan Hukum Paten*. Malang: Tunggal Mandiri Publishing, 2009.
- Aristoteles. *Politik*. Edited by Saut Pasaribu. Yogyakarta: Narasi-Pustaka Promethea, 2016.
- Ashadi L. Diab. "Perjanjian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat." *Jurnal Al-'Adl* Vol 10, No (2017): 8.
- Caesar Noor Ivan. "Implikasi Hukum Dihapuskannya Surat Keterangan Tanah Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Pertama Kali." *Jurnal Hukum Perspektif* Volume 23 (2018): 27.
- Carl Joachim Friedrich. *Filsafat Hukum Perspektif Historis*. Bandung: Nuansa dan Nusamedia, 2004.

- Christiana Sri Murni. "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat." *Lex Librum*, 2018, 681.
- Doly, Denico. "Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berhubungan Dengan Tanah." *NEGARA HUKUM* Vol. 2, No (2011): 272.
- Elsi Kartika Sari dan Avendi Simangunsong. *Hukum Dalam Ekonomi*. Jakarta: Grasindo, 2010.
- Frans Satriyo Wicaksono. *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*. Jakarta: Trans Media Pustaka, 2008.
- Habib Adjie. *Hukum Notaris Indonesia*. Jakarta: Refika Aditama, 2008.
- Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.
- Hartanto, J. Andy. *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya: Penerbit LaksBang Justitia, 2014.
- Huijbers, Theo. *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*. Yogyakarta: Kanisius, 1995.
- Husni Thamrin. *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*. Yogyakarta: Pressindo, 2011.
- I Made Suwitra. "Konsep Komunal Regligius Dalam Pembentukan UUPA Dan Dampaknya Terhadap Penguasaan Tanah Adat Di Bali." *Jurnal Hukum PERSPEKTIF* Volume XV (2010): 74.
- Ishaq. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*,. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Ishaq, H. *Metode Penelitian Hukum, Penulisan Sripsi, Tesis, Serta Disertasi*. Bandung: CV Alfabeta, 2007.
- Joni Emirzon. *Dasar-Dasar Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Palembang: Universitas Sriwijaya, 1998.
- Kartini Soefjendro. *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*. Yogyakarta: Kanisius, 2001.
- Kementerian ATR/BPN. *Penanganan Sengketa Konflik Perkara Pertanahan*. Jakarta: DIRJEN Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah, 2020.
- Lubis, Irwansyah, Anhar Syahnel, and Muhammad Zuhdi Lubis. *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Buku 2*. Jakarta: Mitra Wacana Media, 2018.

- Luthvi Febryka Nola. "Kedudukan Konsumen Dalam Kepailitan." *Negara Hukum* Volume 8, (2017): 256.
- Meitinah. "Kekuatan Akta Pembuktian Di Bawah Tangan Yang Telah Memperoleh Legalisasi Dari Notaris." *Jurnal Hukum Dan Pembangunan*, 2006, 444.
- Muchsin. *Perlindungan Dan Kepastian Hukum Bagi Investor Di Indonesia*. Surakarta: Universitas Sebelas Maret, 2003.
- Muhammad Syaifuddin. *Hukum Kontrak. Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, Dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*. Bandung: CV. Mandar Maju, 2012.
- Muhammad Yamin Lubis & Abdul Rahim Lubis. *Kepemilikan Properti Di Indonesia Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*. Bandung: Mandar Maju, 2013.
- Pan Mohamad Faiz. "Teori Keadilan John Rawls." *Jurnal Konstitusi* Vol. 6, No (2009): 135.
- Perangin Effendi. *Pertanyaan Dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1986.
- Perjanjian pengikatan jual beli Nomor :67/A-7/BUENA VISTA/2008
- Putri A.R. *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris (Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris Yang Berimplikasi Perbuatan Pidana)*. Jakarta: PT. Softmedia, 2011.
- Putusan Mahkamah Agung Tingkat Kasasi Nomor : 1825/K/Pdt/2017
- Raharjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000.
- Salim HS. *Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Saliman, Abdul R. *Esensi Hukum Bisnis Indonesia : Teori Dan Contoh Kasus*. Jakarta: Kencana, 2004.
- Satrio. *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*. Bandung: Alumni, 1999.
- Setiono. *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. Surakarta: Universitas Sebelas Maret, 2004.
- Soedjono Dirdjosisworo. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012.
- Subekti. *Hukum Perjanjian-Cetakan Ke XII*. Jakarta: PT Intermedia, 1979.

- Sudjatmiko Adji Kurniawan. *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Kuasa Mutlak*. Malang: Universitas Brawijaya, 2013.
- Suharnoko. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: 3, 2004.
- Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Sutan Remi Sjahdeini. *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 2009.
- . *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Di Bank Di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.
- Syaifuddin, Muhamad. *Hukum Kontrak : Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, Dan Praktik Hukum*. Bandung: Mandar Maju, 2012.
- Urip Santoso. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Penerbit Kencana, 2010.