

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP WARGA TAMAN OGAN  
PERMAI DARI PENGEMBANG PERUMAHAN PT. AMEN MULIA  
ATAS GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM  
(STUDI PUTUSAN NOMOR 126/PDT/2018/PT.PLG)**



**TESIS**

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

**Oleh :**

**Nama : H. JOHANTO  
NIM : 02022681923035**

**Dosen Pembimbing Tesis :**

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| <b>1. Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum</b>   | <b>(Pembimbing Utama)</b> |
| <b>2. H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP</b> | <b>(Pembimbing Kedua)</b> |

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

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP WARGA TAMAN OGAN  
PERMAI DARI PENGEMBANG PERUMAHAN PT. AMEN MULIA  
ATAS GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM  
(STUDI PUTUSAN NOMOR 126/PDT/2018/PT.PLG)**

Oleh :

**H, JOHANTO**

**02022681923035**

**Telah Disetujui Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan  
Lulus Pada Hari Rabu, tanggal 14 Juli 2021**

**Palembang,**

**2021**

**Menyetujui :**

**Pembimbing I,**

**Pembimbing II,**

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

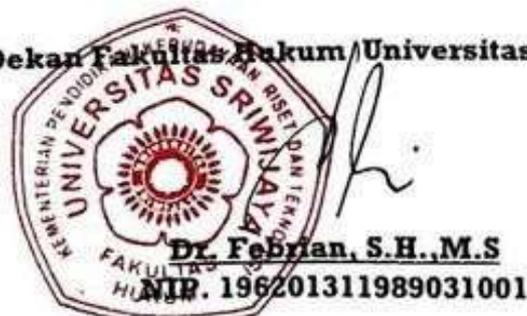
  
**H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP**

**Mengetahui,**

**Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan,**

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

**Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**



## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: H. JOHANTO
NIM	: 02022681923035
Alamat	: Jln. Air Bara Desa Paku Kecamatan Payung Kabupaten Bangka Selatan Provinsi Bangka Belitung
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

at pernyataan  


H. JOHANTO  
NIM. 02022681923035

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

**Menyatakan Bahwa Tesis Dengan Judul :  
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP WARGA TAMAN OGAN PERMAI  
DARI PENGEMBANG PERUMAHAN PT. AMEN MULIA  
ATAS GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM  
(STUDI PUTUSAN NOMOR 126/PDT/2018/PT.PLG)**

Diajukan Oleh:

Nama : **H. JOHANTO**

NIM : **02022601923035**

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

Menyetujui,

Pembimbing I



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

Pembimbing II



**H. Agus Trisaka S.H., M.Kn.BKP**

**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 TERHADAP WARGA TAMAN OGAN**  
**PERMAI DARI PENGEMBANG PERUMAHAN PT. AMEN MULIA**  
**ATAS GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM (STUDI PUTUSAN**  
**NOMOR 126/PDT/2018/PT.PLG)**

**Disusun Oleh :**

**NAMA : H. JOHANTO**  
**NIM : 02022681923035**

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

**Tim Penguji :**

**Tanda Tangan**

**Ketua : Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum**

(.....)

**Sekretaris : H. Agus Trisaka S.H.,M.Kn.BKP**

(.....)

**Anggota 1 : Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H.,M.Hum**

(.....)

**Anggota 2 : Dr. Febrian, S.H.,M.S**

(.....)

**Anggota 3 : Dr.M. Syaifuddin, S.H.,M.Hum**

(.....)

## UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah Puji dan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkatnya penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP WARGA TAMAN OGAN PERMAI DARI PENGEMBANG PERUMAHAN PT. AMEN MULIA ATAS GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM (STUDI PUTUSAN NOMOR 126/PDT/2018/PT.PLG)”** Dengan menyadari sepenuhnya, bahwa Tesis ini tidak akan pernah dapat tersusun dan terselesaikan tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak, maka perkenankanlah saya mengucapkan banyak terima kasih atas segala bantuan, bimbingan, kritik dan saran, serta pengetahuan yang telah diberikan terutama kepada orang-orang yang berjasa dalam penyelesaian Tesis dan studi Penulis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yaitu:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaff, MSCE, selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya sekaligus Dosen Pembimbing Akademik;
3. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Ibu Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan sekaligus Dosen Pembimbing Tesis I;

7. Bapak H. Agus Trisaka S.H., M.Kn. BKP. selaku Dosen Pembimbing Tesis II;
8. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Pengajar di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah mendidik dan membimbing selama ini serta memberikan ilmu pengetahuan yang berharga untuk penulis;
9. Kedua Orang tua Penulis yang sangat dicintai dan dibanggakan H. Asri dan Hj. Royati, terima kasih yang tidak terkira atas dukungan, dana, doa, ilmu pengetahuan dan pengorbanan yang telah diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
10. Saudara-saudara saya Ainuri, Liyana, Surlia, Sari Banun. Keponakan dan Kakak Ipar saya yang selalu memberikan dukungan, nasihat, motivasi dan doa tiada henti sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
11. Kekasih Penulis Icha Sheilindry yang telah sabar memberikan semangat, Dukungan, motivasi dan doa yang tiada henti sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
12. Teman seperjuangan dari awal masuk kuliah S2 yang akan terus tetap melanjutkan hidup demi kesuksesan Andri, Iwan, Rio, Pitri, Meitha, Dwita, Rizky, Sandra, Akbar, Darma, Fani, dan teman-teman lain yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang selalu mendukung dan mengingatkan agar selalu semangat dalam mengerjakan penulisan tesis ini.

13. Teman-teman S1 yang selalu hadir untuk membantu Padli, Wisnu, Ajim, Dwi, Awit, Putri, Haryadi, Riri, Rivai, Tara, Martha, Wita, Hafiz dan Teman-teman lain yang tak bisa disebutkan yang selalu memberikan masukan dan arahan selama menyelesaikan tesis ini.
14. Teman-teman satu angkatan 2019 dan satu almamater penulis yang selalu memberikan semangat, dukungan dan bantuan serta mengisi hari-hari penulis semasa menjalani pendidikan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
15. Seluruh staff di bagian Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya yang selalu memberikan bantuan dan informasi kepada penulis selama menempuh jenjang Pendidikan.
16. Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya; dan
17. Semua pihak yang telah membantu penulis yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Palembang, Juli 2021

Penulis



H. JOHANTO

## **PERSEMBAHAN**

**MOTTO :**

**“La Takhaf Wa la Tahzan Innallaha Ma’ana”**

**Artinya : Janganlah kamu takut dan janganlah kamu bersedih hati,  
sesungguhnya Allah Bersama kita.**

***Kupersembahkan Tesis ini Kepada:***

- ***Kedua Orang tua tercinta***
- ***Saudara-Saudaraku***
- ***Keluarga Besar Tercinta***
- ***Teman-Teman Seperjuanganku***
- ***Almamaterku***

## KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT atas nikmat, rahmat, karunia, dan perlindungan-Nya yang telah diberikan kepada peneliti untuk menyelesaikan penelitian tesis ini. Tesis berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP WARGA TAMAN OGAN PERMAI DARI PENGEMBANG PERUMAHAN PT. AMEN MULIA ATAS GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM (STUDI PUTUSAN NOMOR 126/PDT/2018/PT.PLG)”**. diteliti dengan tujuan untuk memberikan sumbangsih pemikiran dan pengetahuan kepada para pembaca terkait dengan isu hukum yang dibahas.

Penelitian menyadari masih banyak kekurangan dalam penelitian tesis ini, baik dalam pemaparan materi, substansi, maupun tata cara penelitiannya. Oleh karena itu kritik dan saran dari semua pihak sangat diharapkan oleh peneliti demi perbaikan kedepannya. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan memperkaya khasanah ilmu pengetahuan.

Palembang,

2021



Peneliti

H. Johanto

Nim. 02022681923035

## ABSTRAK

### PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP WARGA TAMAN OGAN PERMAI DARI PENGEMBANG PERUMAHAN PT. AMEN MULIA ATAS GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM (STUDI PUTUSAN NOMOR 126/PDT/2018/PT.PLG)

Oleh :

Johanto, Annalisa Yahanan, Agus Trisaka

Dalam pembangunan perumahan banyak pengembang perumahan yang bermasalah dengan lalai tanpa memperdulikan sengketa terhadap tanah yang di bangun perumahan. Tujuan dari penelitian ini untuk menganalisis bagaimana pertimbangan hukum hakim terkait dengan perlindungan Warga Taman Ogan Permai berdasarkan Putusan Nomor 126/PDT/2018/PT.PLG. Untuk menganalisis bagaimana Peran dan tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional dalam penerbitan sertifikat sebagai objek Perjanjian Jual Beli Perumahan dan Untuk menganalisis bagaimana Peran Notaris dalam Perjanjian Jual Beli antara pengembang PT. Amen Mulia dengan Warga Taman Ogan Permai. Adapun metode penelitian dari tesis ini secara Normatif, penelitian normatif adalah penelitian hukum kepustakaan. menggunakan empat macam pendekatan, pendekatan Undang-Undang, pendekatan konseptual, pendekatan kasus, dan pendekatan perbandingan. Hasil penelitian ini bahwa pembeli beritikad baik adalah pembeli yang memiliki kejujuran dalam dirinya dan pembeli beritikad baik merupakan kriteria pembeli yang mendapat perlindungan hukum. Untuk itu merujuk pada uraian diatas patut kiranya Para Penggugat dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik yang patut pula untuk mendapatkan perlindungan hukum. Adapun pertimbangan hakim tentu kiranya Hakim perlu mempertimbangkan bahwa suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, haruslah dilindungi sebab hal ini konsumen mendapatkan kerugian. Peran Notaris/PPAT dalam perjanjian jual beli membuat akta yang mempunyai kepastian isi, kepastian tanggal dan kepastian subjek atau orangnya, dimana akta otentik itu mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak dan mengikat para pihak serta berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kesimpulan dari naskah ini bahwa setiap konsumen yang melakukan perbuatan hukum dengan cara itikad baik secara Undang-Undang menyatakan haruslah dilindungi, karena setiap pihak orang yang menyebabkan orang lain mendapatkan kerugian haruslah membayar ganti kerugian tersebut.

**Kata Kunci :** Jual beli Perumahan, Developer, Konsumen, PPAT, Notaris.

Pembimbing I,



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

Pembimbing II,



H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan,



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

**ABSTRACT**

**LEGAL PROTECTION FOR THE RESIDENCE OF TAMAN OGAN PERMAI FROM THE HOUSING DEVELOPER OF PT. AMEN MULIA FOR LAWSUIT AGAINST THE LAW (DECISION STUDY NUMBER 126/PDT/2018/PT.PLG)**

By;

**Johanto, Annalisa Yahanan, Agus Trisaka**

In housing development, a lot of developers experience dispute issues regarding the house building sites. This study aims at analyzing (1) the judge's legal consideration concerning Taman Ogan Permai resident protection based on the verdict No. 126/PDT/2018/PT.PLG, (2) roles and responsibilities of the National Land Agency in the issuance of certificates as the object of the Property Sales and Purchase Agreement and, (3) role of Notary Public in the Sale and Purchase Agreement between PT. Amen Mulia, as the developers, with the residents of Taman Ogan Permai. It is a normative research with regulation, conceptual, case, and comparative approaches. The results of the analysis show that honest buyers with good intention are the ones who received the legal protection. Based on this, it is appropriate for the Plaintiffs to be declared as buyers with good intention who also deserve legal protection. Furthermore, the judge needs to consider that the land with official certificate in the name of the person or legal entity that acquired the land with good intention and actually controls it must be protected since this is the loss of the consumers. The role of the Notary/ Land Deed Official in the sales agreement is to write a deed that has certainty of content, date and subject or person, in which it has the absolute power of proof and binds the parties and applies as regulation for those who has written it down. It is concluded that every consumer who takes legal action with good intention must be protected, because every party who causes other people to suffer losses must pay the compensation.

**Keywords: Housing Purchase, Developer, Consumer, Land Deed Official, Notary.**

**Advisor I**



**Dr. Hi. Annalisa Y., S.H., M.Hum,**

**NIP. 196210251987032002**

**Advisor II**



**H. Agus Trisaka, S.H, M.Kn.BKP.**

**Approved by,**

**The Coordinator of Magister of Notarial Program**



**Dr. Hj. Annalisa Y. S.H. M.Hum.**

**NIP. 196210251987032002**

## DAFTAR ISI

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

## BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	15
C. Tujuan Penelitian .....	15
D. Manfaat Penelitian .....	16
E. Kerangka Teori .....	18
F. Definisi Operasional .....	30
G. Metode Penelitian .....	31
1. Jenis Penelitian .....	32
2. Pendekatan Penelitian .....	32
3. Sumber Bahan Penelitian .....	34
4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian.....	37
5. Teknik Pengolahan Penelitian .....	37
6. Teknik Analisis Bahan Penelitian .....	38
7. Teknik Penarikan Kesimpulan .....	39

## **BAB II TINJAUN PUSTAKA**

A. Developer Perumahan Sebagai Pelaku Usaha .....	41
1. Pengertian Developer (Pelaku Usaha) .....	41
2. Jenis-jenis Developer .....	42
3. Hak dan Kewajiban Developer .....	44
4. Larangan Developer .....	46
5. Tanggung Jawab Developer (Pelaku Usaha).....	47
B. Perjanjian Jual Beli .....	49
1. Pengertian Jual Beli.....	49
2. Syarat Sah Jual Beli.....	51
3. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli.....	54
4. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli.....	61
C. Konsumen Perumahan Sebagai Pembeli.....	63
1. Pengertian Umum Tentang Konsumen.....	63
2. Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen .....	65
3. Hak dan Kewajiban Konsumen Sebagai Pembeli.....	68
4. Bentuk Penyelesaian Sengketa Konsumen.....	75

## **BAB III PEMBAHASAN**

A. Pertimbangan Hukum Hakim Terkait Dengan Perlindungan Warga Taman Ogan Permai Berdasarkan Putusan Nomor 126/pdt/2018/PT,PLG .....	78
1. Kasus posisi sengketa dalam Putusan Nomor 126/pdt /2018/PT.PLG .....	78

2. Pertimbangan Hukum Hakim dalam perlindungan Warga Taman Ogan Permai.....	83
3. Analisis Putusan No. 126/pdt/2018/PT.PLG terkait dengan perlindungan warga Taman Ogan Permai ....	87
B. Peran dan Tanggung Jawab badan Pertanahan Nasional dalam penerbitan sertipikat sebagai Objek Perjanjian Jual Beli Perumahan. ....	99
1. Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Penerbitan Sertifikat .....	99
2. Faktor-Faktor Timbulnya Sertipikat Ganda.....	113
3. Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional Terhadap Munculnya Sertifikat Dengan Kepemilikan Ganda. ....	129
C. Peran Notaris/PPAT di dalam Perjanjian Jual Beli Antara Warga Taman Ogan Permai (TOP) dengan Pengembang PT. Amen Mulia .....	135
1. Peran Notaris/PPAT di dalam pengikatan jual beli perumahan antara konsumen dengan Develover. ....	135
2. Peran Notaris/PPAT Dalam Pendaftaran dan Pengalihan Sertipikat Hak Milik atas Tanah. ....	144
3. Prinsip kehati-hatian notaris/ ppat guna menjamin Kepastian hukum dalam perjanjian jual beli.....	149

## **BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	165
B. Saran.....	167

## **Daftar Pustaka**

## **Lampiran**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pada saat ini setiap negara ditantang untuk meningkatkan ilmu pengetahuan dan teknologi mereka. Penguasaan ilmu pengetahuan dan teknologi di setiap sektor akan berdampak pada peningkatan kompleks di semua bidang,<sup>1</sup> salah satunya termasuk bidang pengetahuan ilmu pembangunan dan konstruksi. Dalam bidang ilmu pembangunan dan konstruksi banyak yang menggunakan pengetahuan dan teknologi guna menunjang kualitas bangunan yang dibuat. Salah satunya pembangunan perumahan.

Pembangunan adalah usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu hasil-hasil pembangunan harus dapat dinikmati seluruh rakyat sebagai peningkatan kesejahteraan lahir dan batin secara adil dan merata.<sup>2</sup> Sebagaimana diketahui, Negara Indonesia merupakan suatu negara yang sedang membangun (*developing country*), dimana pada saat ini sedang giat melaksanakan pembangunan di segala bidang, baik pembangunan di bidang fisik

---

<sup>1</sup>Annalisa Yahanan, Febrian, Rohani Andul Rohim, "*The Protection Of Consumer Rights For Aviation Safety And Security In Indonesia and Malaysia*", Jurnal Sriwijaya Law Review. ISSN: 2541-5298, Vol. 1, edisi 2, July 2017, hlm.24.

<sup>2</sup>Djumaldji, Hukum Bangunan: Ctk. Pertama, Rineka Cipta, Jakarta, 1996, hlm. 1.

maupun di bidang non fisik.<sup>3</sup> Hal ini dapat dilihat dari semakin banyaknya perusahaan-perusahaan yang berkecimpung pada industri properti. Misal dalam pembangunan perumahan.

Sebelumnya perlu dipahami terlebih dahulu pengertian dari Hukum, yaitu peraturan-peraturan yang teratur, tersusun baik dan bersifat mengikat masyarakat serta bertujuan untuk menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, damai dan adil dengan ditunjang adanya kepastian hukum sehingga kepentingan individu dan masyarakat dapat terlindungi sebagaimana tujuan normatif dari suatu negara adalah untuk mewujudkan situasi negara yang kondusif. Indonesia merupakan negara hukum dimana setiap tata cara pelaksanaan kehidupan di dalamnya berlandaskan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis/abstrak yang dalam pelaksanaannya dijalankan secara bersama oleh pemerintah dan rakyat. Sementara pengertian perjanjian adalah implementasi dari poin-poin hubungan usaha atau bisnis antar manusia yang dituangkan secara tertulis dalam lembar perjanjian dan telah memiliki kesepakatan para pihak.<sup>4</sup>

Dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa Perjanjian merupakan suatu tindakan dimana seorang atau lebih mengikatkan diri dengan seorang atau lebih. pendapat para

---

<sup>3</sup>*Ibid.*

<sup>4</sup>Hartana, *Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan)*, Jurnal Komunikasi Hukum, Vol.2, NO.2, agustus 2016, hlm.2.

ilmuwan tentang pengertian perjanjian. Menurut Djumadi, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>5</sup> Selain itu, menurut R. Subekti, “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.<sup>6</sup>

Pelaksanaan prestasi dalam perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian merupakan pelaksanaan dari perikatan yang terbit dari perjanjian tersebut.<sup>7</sup> Sehubungan dengan hal tersebut di atas, agar suatu perjanjian-perjanjian itu sah maka objek dari perjanjian tersebut harus memenuhi tiga persyaratan, yaitu;

- (1) objeknya harus tertentu atau dapat ditentukan,
- (2) diperbolehkan menurut perundang-undangan yang berlaku, dan
- (3) tidak bertentangan ketertiban umum dan tata susila. Sementara itu, prestasinya harus benar-benar riil agar benar-benar dapat dilaksanakan.

Mengenai objek harus tertentu atau dapat ditentukan bahwa Sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau

---

<sup>5</sup>Djumadi, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada,2004, hlm. 2.

<sup>6</sup> Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada,2006, hlm 1.

<sup>7</sup> Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Cetakan Ke-6, Jakarta : Rajawali Pers, 2014, hlm.91.

barang yang cukup jelas. suatu perjanjian jual beli yang mana objek yang diperjanjikan tidak mempunyai kejelasan kepemilikannya maka dapat dipastikan hal tersebut akan menimbulkan sengketa dikemudian hari, terjadi dalam Putusan Nomor 126/PDT/2018/PT.PLG yang merupakan perkara yang terjadi antara Warga Taman Organ Permai dengan PT. Amen Mulia, Dimana objek perjanjiannya menjadi sengketa. dalam pembangunan perumahan yang dilakukan oleh PT. Amen Mulia, dibangun disebuah lahan yang sebagian besar kepemilikan tanah tersebut bukan Hak Milik PT. Amen Mulia tetapi ada Hak Milik Ir. H. Ahmad Aman Astra Ramli. Hal tersebut berdasarkan adanya Putusan Pengadilan Negeri Palembang atas kepemilikan Sebagian tanah tersebut. pihak warga Taman Organ Permai selaku pembeli yang beritikad baik dan telah membayar harga perumahan yang telah dibeli secara lunas merasa dirugikan. Warga Taman Ogan Permai sebelumnya tidak mengetahui bahwa tanah tersebut akan terjadi sengketa.

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak merupakan suatu Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, dalam artian para pihak telah terikat sehingga harus tunduk serta wajib bertindak dan bersikap sesuai dengan perjanjian tersebut,<sup>8</sup> terutama di dalam perjanjian Jual beli yang merupakan bagian dari aktivitas keseharian untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. Bagi dunia usaha jual beli dilakukan terutama untuk

---

<sup>8</sup>Hartana, *Op. Cit. hlm.3*

menjual hasil produksi atau membeli bahan baku dan bahan lainnya yang akan digunakan dalam proses produksi yang telah direncanakan sebelumnya termasuk di bidang properti. Penjual hasil produksi pembangunan bidang properti seperti penjualan perumahan, gedung atau hunian yang berbentuk rumah susun yang dikenal istilah apartemen, kondominium atau *flat* baik sebelum bangunan terbangun maupun setelah bangunan sudah terbangun.

Transaksi jual beli merupakan salah satu kegiatan yang umum dilakukan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Istilah perjanjian jual beli berasal dari terjemahan dari *contract of sale*. pasal 1457 KUHPerdara, Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Esensi dari definisi ini penyerahan benda dan pembayaran harga.<sup>9</sup>

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi “ jual beli dianggap sudah

---

<sup>9</sup> Salim H.S., Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 49.

terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar ”.<sup>10</sup>

Di dalam transaksi jual beli dibutuhkan adanya itikad baik dari kedua belah pihak, setiap kesepakatan yang di buat harus dituangkan di dalam suatu perjanjian yang dibuat di hadapan notaris. Notaris diberikan kewenangan oleh Negara untuk membuat akta otentik. Notaris, sebagai ahli hukum, yang dapat memberikan bantuan baik memberikan nasehat hukum maupun membuat suatu perbuatan. Dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yaitu “ Notaris adalah pejabat publik yang memiliki kewenangan satu-satunya untuk membuat akta kontrak, kesepakatan, atau keputusan yang diwajibkan oleh hukum untuk dirumuskan dalam dokumen yang diautentikasi.” Notaris juga bertanggung jawab untuk mengatur tanggal akta, menyimpannya untuk memberikan grosse ata Salinan atau kutipan Sebagian dari akta yang sah, sepanjang pembuatannya tidak menjadi tanggung jawab pejabat publik lainnya dan hanya bersifat eksklusif dari notaris.<sup>11</sup>

Pengalihan hak atas tanah dan bangunan merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak dari satu

---

<sup>10</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 2.

<sup>11</sup> Deviani Yuanitasari, “*The Role Of Public Notary in Providing Legal Protection On Standard Contracts For Indonesian Consumers*”, *Sriwijaya Law Review* Vol 1 edisi 2, 2007, hal 179.

pihak kepihak lain. Salah satu contoh hak atas tanah dan bangunan yang dapat dialihkan melalui jual beli adalah Hak Milik. Hak milik yaitu hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial. apabila sudah dilakukan pengalihan hak atas tanah maka harus segera didaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan atau yang biasa disebut dengan pendaftaran tanah. Namun hal ini bukan berarti terlepas dari perbuatan melawan hukum.<sup>12</sup>

Tujuan dibentuknya suatu sistem hukum yang kemudian dikenal dengan perbuatan melawan hukum tersebut adalah untuk dapat tercapai seperti apa yang disebut oleh pribahasa latin, yaitu; *Juris praecepta sunt haec; honeste viere, alterum non laedere, suum cuique tribuere* (Semboyan hukum adalah hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain; dan memberikan orang lain haknya). Menurut pasal 1365 KUH Perdata, maka yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melawan hukum perdata yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain, yang mengharuskan orang tersebut untuk bertanggung jawab kepada pihak yang dirugikan.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup>Tajuddin Noor, Remy B.R Hasibuan, Zunius S Halawa, *Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Menempati/Menguasai Tanah Dan Bangunan Hak Orang Lain (Studi Kasus Putusan Nomor 340/Pdt.G/2015/Pn.Mdn)*, Jurnal Hukum Responsif FH UNPAB, Vol.7, No.7, ISSN. 2443-146X, Maret 2019, hlm.1.

<sup>13</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, Cet. II, 2005), hlm.2.

Seseorang yang dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum dapat dikenakan sanksi dengan mengganti kerugian yang diderita korban akibat kesalahannya itu, melalui tuntutan yang diajukan kepada lembaga peradilan ataupun lembaga penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Namun demikian harus dapat dibuktikan dan dipertanggungjawabkan kebenaran adanya perbuatan melawan hukum termaksud melalui pembuktian unsurunsur dari perbuatan melawan hukum ini, yang terdiri dari:<sup>14</sup>

- a. Adanya perbuatan melawan hukum
- b. Adanya kesalahan
- c. Adanya Kerugian
- d. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum, kesalahan dan kerugian yang ada

Perbuatan melawan hukum dianggap terjadi dengan melihat adanya perbuatan dari pelaku yang diperkirakan memang melanggar undang-undang, bertentangan dengan hak orang lain, beretentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, atau bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat baik terhadap diri sendiri maupun orang lain, namun demikian suatu perbuatan yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum ini tetap harus dapat dipertanggungjawabkan apakah

---

<sup>14</sup> Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Intermasa, Jakarta, 1979, hlm. 56

mengandung unsur kesalahan atau tidak. Pasal 1365 KUH Perdata tidak membedakan kesalahan dalam bentuk kesengajaan (*opzet-dolus*) dan kesalahan dalam bentuk kurang hati-hati (*culpa*), dengan demikian hakim harus dapat menilai dan mempertimbangkan berat ringannya kesalahan yang dilakukan seseorang dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum ini, sehingga dapat ditentukan ganti kerugian yang seadil-adilnya.<sup>15</sup>

Transaksi jual beli yang dilakukan antara konsumen dan produsen yang dalam hal ini merupakan pihak perusahaan properti atau developer dalam transaksi jual beli properti tersebut menimbulkan suatu perbuatan hukum karena adanya kesepakatan yang berbentuk perjanjian yang secara hukum mengikat kedua belah pihak. Dalam hal ini konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.<sup>16</sup>

Selain itu Pasal 3 Undang – undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen juga menjelaskan tentang tujuan dari Perlindungan Konsumen, yaitu :

---

<sup>15</sup> Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Intermasa, Jakarta, 1979, hlm. 56.

<sup>16</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-undang No. 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

- 1) Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- 2) Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
- 3) Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- 4) Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
- 5) Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;
- 6) Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

Pada hakikatnya seorang konsumen sudah selayaknya mendapatkan jaminan kualitas benda yang di tawarkan kepadanya tak mengandung cacat oleh penjual. Maka sedasar dengan perihal itu semua, lewat Pasal 1504 KUHPerdara ditegaskan bahwa penjual diwajibkan menanggung adanya cacat tersembunyi pada benda yang dijualnya. Secara garis besar koridor pengertian cacat tersembunyi

adalah suatu cacat yang mengakibatkan berkurangnya fungsi pemakaian benda, sehingga seandainya pembeli tahu, sama sekali tak bakal membelinya atau membeli dengan pengurangan harga. Sebaliknya, semisal cacat itu nyata kelihatan yang dengan segera diketahui oleh pembeli, maka penjual tidak diwajibkan untuk menanggungnya. Demikian penegasan yang ada dalam Pasal 1505 KUHPerduta. Selanjutnya, Pasal 1506 KUHPerduta menyatakan bahwa penjual tetap wajib menanggung cacat tersembunyi, meski penjual sendiri sebenarnya tidak mengetahui adanya cacat tersebut, kecuali kalau para pihak menentukan. Alternatif diberikan kepada pembeli atas dasar Pasal 1507 KUHPerduta, bahwa tentang cacatnya benda sesuai apa yang diatur oleh Pasal 1504 jo. 1506 KUHPerduta dimana pembeli dapat memilih apakah akan mengembalikan bendanya seraya meminta balik harga yang sudah dibayarkan, atau pembeli tetap menerima bendanya dengan meminta pengurangan harga.<sup>17</sup>

Dalam industri properti sengketa antara konsumen dan developer tak jarang ditemukan, dimana pihak konsumen sering kali menjadi pihak yang dirugikan. Pada dasarnya pihak developer akan bertanggung jawab atas hal-hal yang terjadi baik cacatnya barang maupun sengketa yang terjadi pada tanah pendirian bangunan rumah tersebut, maka dari itu pihak developer harus mematuhi Kepmenpera No. 09/KPTS/M/1995

---

<sup>17</sup>Isnaeni, Perjanjian Jual Beli, Rafika Aditama, Surabaya, 2016, hlm 89-90.

Tentang Pengikatan Jual beli Rumah. "Penjual menjamin serta membebaskan Pembeli dari segala tuntutan yang timbul dikemudian hari baik dari segi perdata maupun pidana atas Tanah dan Bangunan Rumah tersebut."<sup>18</sup>

Rentannya 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.<sup>19</sup>

Namun di dalam gugatan ada yang dinamakan Gugatan Perwakilan Kelompok (*class Action*), *Class Action* merupakan sinonim *class suit* atau *representative action* yang berarti gugatan yang berisi tuntutan melalui proses pengadilan yang diajukan oleh satu atau beberapa orang yang bertindak sebagai wakil kelompok (*Class Representatif*), sementara orang yang diwakilinya disebut *class members*. Perwakilan ini bertindak tidak hanya untuk dan atas nama mereka, tetapi sekaligus atas nama kelompok yang mereka wakili,

---

<sup>18</sup>Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 09/KPTS/M/1995 Tentang Pengikatan Jual beli Rumah.

<sup>19</sup>Muh. Anis dan Nurfiyah Anwar, "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Dari Developer Di Kota Makassar," *Jurnal LAA MAISYIR*, Vol, No 1, 2017, hlm 98.

tanpa memerlukan surat kuasa dari anggota kelompok.<sup>20</sup> Pengajuan gugatan *class action* merupakan suatu cara untuk memudahkan pencari keadilan untuk mendapatkan pemulihan hak hukum yang dilanggar melalui jalur perdata. Bahwa sangatlah tidak praktis apabila kasus yang menimbulkan kerugian terhadap banyak orang, memiliki fakta-fakta atau dasar hukum, serta tergugat yang sama, diajukan secara sendiri-sendiri, sehingga menimbulkan ketidak efisiensi bagi para pihak yang mengalami kerugian, maupun pihak tergugat bahkan kepada pihak pengadilan sendiri.<sup>21</sup> Hal ini sama dengan kasus gugatan yang terjadi di Perumahan Taman organ Permai, yang mana pihak Developer telah merugikan pihak konsumen yaitu warga Perumahan Taman Organ Permai, dalam kepemilikan yang sah terhadap rumah dan tanah yang mereka miliki selama ini, yang di peroleh secara sah dari pihak PT. Amen Mulia. Maka sekelompok warga yang dirugikan tersebut menggugat secara perdata ke Pengadilan Negeri Palembang secara Perwakilan kelompok (*Class Action*).

“Secara resmi warga Taman Ogan Permai telah menyerahkan dan memasukkan surat gugatan ke Pengadilan Negeri Palembang, dan diterima oleh Panitera Muda (Panmud) bidang Perdata, Hasan Bunyamin SH,” Pasalnya, warga beranggapan, lahan dan rumah yang dimiliki serta

---

<sup>20</sup>M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2005), hlm.138.

<sup>21</sup>Wiwik Sri Widiarty, *Gugatan Class Action dalam Perlindungan Konsumen* , Jurnal Hukum to-ra, Vol.1, No.2. 2015, hlm. 92.

ditempati belasan tahun terakhir, selama ini tidak ada masalah ataupun dalam persengketaan. Namun sekitar September lalu, ada tim dari Pengadilan Negeri Palembang dan kuasa dari Aman Astra Ramli yang ingin melakukan eksekusi. Selama ini warga Taman Ogan Permai merasa nyaman menempati rumah yang dibeli secara sah dan legal, kemudian warga Taman Ogan Permai mendapat surat dari pengadilan bahwa rumah yang mereka tempati akan dieksekusi. Tentu dengan adanya kejadian tersebut, Warga memasukkan surat gugatan ke Pengadilan Negeri Palembang sebagai bentuk perlawanan dan melindungi hak mereka selaku pemilik rumah yang dibeli secara sah dari Amen Mulia. Apalagi dari awal, warga Taman Ogan Permai tidak mengetahui adanya permasalahan antara Amen Mulia dan Amin Ramli.”<sup>22</sup>

Berkaitan dengan uraian berita di atas, tesis ini akan membahas mengenai kasus pembangunan perumahan yang dilakukan oleh PT. Amen Mulia, dalam proses jual beli yang dilakukan dan selama rumah tersebut didiami tidak ada sanggahan dari pihak ketiga. Namun setelah beberapa tahun barulah terjadi sengketa gugat menggugat yang terjadi antara pihak pertama dengan pihak ketiga, yang mana dalam perkara tersebut dimenangkan pihak ketiga, dan akan mengeksekusi tanah sengketa tersebut yang sekarang ditempati oleh Warga Taman Ogan

---

<sup>22</sup><https://sumselupdate.com/rumah-lahan-mau-dieksekusi-warga-perumahan-top-jakabaring-layangkan-gugatan-ke-pengadilan/> (diakses pada 11 November 2020, Pukul 23.58)

Permai. hal tersebut telah merugikan pihak warga Taman Organ Permai selaku pembeli yang beritikad baik dan telah menimbulkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum. maka warga Taman Organ Permai menggugat PT. Amen Mulia, Ir.H.Aman Astra Ramli dan pihak-pihak yang ikut terkait dalam kasus tersebut. yang terdapat pada putusan 126/PDT/2018/PT.PLG dan berakibat merugikan warga perumahan Taman Ogan Permai (TOP) selaku konsumen yang beritikad baik. maka dalam hal ini penulis tertarik melakukan penelitian dalam bentuk tesis dengan judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Warga TOP (Taman Ogan Permai) dari Pengembang Perumahan PT. Amen Mulia Atas Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (Studi Putusan Nomor 126/PDT/2018/PT.PLG)”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis dapat merumuskan

1. Bagaimana pertimbangan hukum hakim terkait dengan perlindungan Warga Taman Ogan Permai berdasarkan Putusan Nomor 126/PDT/2018/PT.PLG ?
2. Bagaimana Peran dan tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional dalam penerbitan sertifikat sebagai objek Perjanjajian Jual Beli Perumahan ?

3. Bagaimana Peran Notaris dalam Perjanjian Jual Beli antara pengembang PT. Amen Mulia dengan Warga Taman Ogan Permai?

### **B. Tujuan Penelitian**

1. Untuk menganalisis bagaimana pertimbangan hukum hakim terkait dengan perlindungan Warga Taman Ogan Permai berdasarkan Putusan Nomor 126/PDT/2018/PT.PLG.
2. Untuk menganalisis bagaimana Peran dan tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional dalam penerbitan sertifikat sebagai objek Perjanjian Jual Beli Perumahan
3. Untuk menganalisis bagaimana Peran Notaris dalam Perjanjian Jual Beli antara pengembang PT. Amen Mulia dengan Warga Taman Ogan Permai

### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian analisis ini agar bermanfaat baik secara teoritis maupun secara praktis dibidang kenotariatan :

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang berguna dikalangan akademisi, mahasiswa fakultas hukum, maupun masyarakat luas yang mendalami hukum perdata, dengan adanya pembahasan mengenai perlindungan hukum

terhadap pihak konsumen selaku pemilik rumah sekaligus tanah, yang dalam hal ini dirugikan oleh pihak pengembang/developer perumahan yang melakukan tindakan perbuatan melawan hukum. Sehingga tesis ini dapat memberikan sumbangsih bagi ilmu pengetahuan bagi masyarakat pada umumnya dan bagi para konsumen pada khususnya.

## 2. Secara Praktis

Manfaat penelitian yang diharapkan dari studi kasus yang dilakukan ini dapat memberi wawasan dan pengetahuan yang berguna bagi :

### a) Konsumen/pembeli

Memberikan gambaran pengetahuan bagi masyarakat, khususnya orang yang melakukan pembelian perumahan dan tanah, agar mengetahui bagaimana hal-hal yang harus diperhatikan di dalam membeli rumah sekaligus tanah di komplek perumahan, sekaligus hukumnya dan bagaimana penyelesaiannya bila terjadi sengketa.

### b) Pengembang (*Developer*)

Mengingatkan bagi pengembang bahwa setiap perbuatan yang dilakukan yang dapat merugikan konsumen akan berakibat hukum dan akan di proses baik

secara Perdata maupun Pidana. Maka gunakanlah prinsip kejujuran dalam melakukan usaha dibidang properti.

c) Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Diharapkan bagi Badan Pertanahan yang ingin menerbitkan sertifikat agar berkordinasi dengan kepala desa, lurah maupun kecamatan guna memastikan benar dan tidak ada alas hak lain yang diterbitkan oleh kepala desa, Kelurahan maupun kecamatan agar tidak setelah sertifikat tersebut terbit tidak akan terjadi sengketa dikemudian hari dan merugikan masyarakat.

d) Notaris

Memberikan masukan di dalam melaksanakan jabatannya selalu memegang prinsip kehati-hatian, ketelitian dan cermat di dalam membuat akta perjanjian jual beli maupun akta-akta yang lainnya.

## **E. Kerangka Teori**

### **1. *Grand Theory***

#### **a. Teori Keadilan**

*Grand Theory* yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori keadilan. Keadilan berasal dari kata adil, menurut Kamus Bahasa Indonesia adil adalah tidak sewenang-wenang, tidak memihak, tidak berat sebelah.

Ada dua tujuan dari teori keadilan menurut John Rawls , yaitu :

Pertama, teori ini mau mengartikulasikan sederet prinsip-prinsip umum keadilan yang mendasari dan dan menerangkan berbagai keputusan moral yang sungguh-sungguh dipertimbangkan dalam keadaan-keadaan khusus kita. Yang dia maksudkan dengan “keputusan moral” adalah sederet evaluasi moral yang telah kita buat dan sekiranya menyebabkan tindakan sosial kita. Keputusan moral yang sungguh dipertimbangkan menunjuk pada evaluasi moral yang kita buat secara refleksif.

Kedua, Rawls mau mengembangkan suatu teori keadilan sosial yang lebih unggul atas teori *utilitarianisme*. Rawls memaksudkannya “rata-rata” (*average utilitarianisme*). Maksudnya adalah bahwa institusi sosial dikatakan adil jika diabdikan untuk memaksimalkan. keuntungan dan kegunaan. Sedang *utilitarianisme* rata-rata memuat pandangan bahwa institusi sosial dikatakan adil jika hanya diabdikan untuk memaksimalkan keuntungan rata-rata perkapita. Untuk kedua versi *utilitarianisme* tersebut “keuntungan” didefinisikan sebagai kepuasan atau keuntungan yang terjadi melalui pilihan-pilihan. Rawls mengatakan bahwa dasar kebenaran teorinya membuat pandangannya lebih unggul dibanding kedua versi *utilitarianisme* tersebut. Prinsip-prinsip keadilan yang ia

kemukakan lebih unggul dalam menjelaskan keputusan moral etis atas keadilan sosial.<sup>23</sup>

keadilan menurut pandangan Aristoteles dibagi kedalam dua macam keadilan, keadilan "*distributief*" dan keadilan "*commutatief*". Keadilan distributif ialah keadilan yang memberikan kepada tiap orang porsi menurut prestasinya. Keadilan commutatief memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tanpa membeda-bedakan prestasinya dalam hal ini berkaitan dengan peranan tukar menukar barang dan jasa.<sup>3</sup> Dari pembagian macam keadilan ini Aristoteles mendapatkan banyak kontroversi dan perdebatan. Keadilan distributif menurut Aristoteles berfokus pada distribusi, honor, kekayaan, dan barang-barang lain yang sama-sama bisa didapatkan dalam masyarakat. Dengan mengesampingkan "pembuktian" matematis, jelaslah bahwa apa yang ada dibenak Aristoteles ialah distribusi kekayaan dan barang berharga lain berdasarkan nilai yang berlaku dikalangan warga. Distribusi yang adil boleh jadi merupakan distribusi yang sesuai dengan nilai kebaikannya, yakni nilainya bagi masyarakat.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Damanhuri Fattah, "Teori keadilan menurut John Rawls", *Jurnal TAPIS* Vol.9 No.2, 2013, hlm. 33.

<sup>24</sup>Pan Mohamad Faiz, "Teori Keadilan John Rawls", *Jurnal Konstitusi*, Volume 6, No. 1, 2009, hlm. 135.

Hans Kelsen dalam bukunya *general theory of law and state*, berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan didalamnya.<sup>25</sup>

Lebih lanjut Hans Kelsen mengemukakan keadilan sebagai pertimbangan nilai yang bersifat subjektif. Walaupun suatu tatanan yang adil yang beranggapan bahwa suatu tatanan bukan kebahagiaan setiap perorangan, melainkan kebahagiaan sebesar-besarnya bagi sebanyak mungkin individu dalam arti kelompok, yakni terpenuhinya kebutuhan-kebutuhan tertentu, yang oleh penguasa atau pembuat hukum, dianggap sebagai kebutuhan-kebutuhan yang patut dipenuhi, seperti kebutuhan sandang, pangan dan papan. Tetapi kebutuhan-kebutuhan manusia yang manakah yang patut diutamakan. Hal ini dapat dijawab dengan menggunakan pengetahuan rasional, yang merupakan sebuah pertimbangan nilai, ditentukan oleh factor-faktor emosional dan oleh sebab itu bersifat subjektif.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Hans Kelsen, "General Theory of Law and State", diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, Bandung: Nusa Media, 2001, hlm. 9

<sup>26</sup>*Ibid* hlm. 12

## **2. Middle Rage Theory**

### **a. Teori Pertimbangan Hukum**

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, cermat. Apabila pertimbangan hakim tidak teliti, baik, dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dapat merugikan bagi salah satu pihak.

Selain itu, pada hakikatnya pertimbangan hakim hendaknya juga memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. Pokok persoalan dan hal-hal yang diakui atau dalil-dalil yang tidak disangkal.
- b. Adanya analisis secara yuridis terhadap putusan segala aspek menyangkut semua fakta atau hal-hal yang terbukti dalam persidangan.<sup>27</sup>
- c. Adanya semua bagian dari petitum penggugat harus dipertimbangkan atau diadili secara satu demi satu sehingga hakim dapat menarik kesimpulan tentang

---

<sup>27</sup> Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2004, hlm. 141.

terbukti atau tidaknya dan dapat dikabulkan atau tidaknya tuntutan tersebut dalam amar putusan

Maka diharapkan dasar pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 126/PDT/2018/PT.PLG hendaklah teliti, baik, cermat, dan berisikan hal-hal tersebut di atas, sehingga analisis dan pertimbangan hakim tersebut sudah sesuai dengan teori pertimbangan hakim.

#### b. Teori Kepastian Hukum

Menurut Satjipto Rahardjo, “asas hukum adalah jiwanya peraturan hukum, karena asas hukum merupakan dasar lahirnya peraturan hukum.”<sup>28</sup>

Kemudian Utrecht berpendapat bahwa : kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>29</sup>

Kepastian hukum yang sesungguhnya adalah bila peraturan perundang-undangan dapat dijalankan sesuai dengan prinsip

---

<sup>28</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Alumni, 1986, hlm. 85.

<sup>29</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti, 1999, hlm.23.

dan norma hukum. Menurut Bisdan sigalingging: "antara kepastian substansi hukum dan kepastian penegakan hukum seharusnya harus sejalan, tidak boleh hanya kepastian hukum bergantung pada *law in the books* tetapi kepastian hukum yang sesungguhnya adalah bila kepastian dalam *law in the books* tersebut dapat dijalankan sebagaimana mestinya sesuai dengan prinsip-prinsip dan norma-norma hukum dalam menegakkan keadilan hukum".

Pendapat mengenai kepastian hukum dikemukakan pula oleh Jan M. Otto, yaitu bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut :

1. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara;
2. Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
3. Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
4. Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum;

5. Bahwa keputusan pengadilan secara konkrit dilaksanakan.

Kelima syarat yang dikemukakan Jan M. Otto tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Kepastian hukum yang seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya (*realistic legal certainty*), yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum.

### **3. Applied Theory**

#### **a. Teori Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup>Setiono, "Rule Of Law (supremasi hukum)", *Tesis*, Tidak Diterbitkan, Surakarta: Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Sebelas Maret, 2004, hlm.3

Secara kebahasaan, kata perlindungan dalam bahas Inggris disebut dengan *protection*. Istilah perlindungan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dapat disamakan dengan istilah proteksi, yang artinya adalah proses atau perbuatan memperlindungi, sedangkan menurut *Black's Law Dictionary*, *protection* adalah *the act of protecting*.<sup>31</sup>

Dalam KBBI yang dimaksud dengan perlindungan adalah cara, proses, dan perbuatan melindungi. Sedangkan hukum adalah peraturan yang dibuat oleh pemerintah atau yang data berlaku bagi semua orang dalam masyarakat (negara). Sehingga pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukun dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, Edisi ke-9, St. paul: West, 2009, hlm. 1343.

<sup>32</sup>Rahayu, 2009, Pengangkutan Orang, etd.eprints.ums.ac.id. Peraturan Pemerintah RI, Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Tatacara Perlindungan Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat Undang-Undang RI, Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga

Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

1. Menurut Paton, suatu kepentingan merupakan sasaran hak, bukan hanya karena ia dilindungi oleh hukum, melainkan juga karena ada pengakuan terhadap itu. Hak tidak hanya mengandung unsur perlindungan dan kepentingan, tapi juga kehendak.<sup>33</sup>
2. Terkait fungsi hukum untuk memberikan perlindungan, Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta mengatakan bahwa hukum itu ditumbuhkan dan dibutuhkan manusia justru berdasarkan produk penilaian manusia untuk menciptakan kondisi yang melindungi dan memajukan martabat manusia serta untuk memungkinkan manusia menjalani kehidupan yang wajar sesuai dengan martabatnya.<sup>34</sup>
3. Menurut Satjito Rahardjo, perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia dengan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.<sup>35</sup>

---

<sup>33</sup>Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 54.

<sup>34</sup>Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta, *Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi*, Bandung: PT. Remaja Rosda Karya, 1994, hlm 64.

<sup>35</sup>Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Jakarta: Kompas, 2003, hlm. 121

4. Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya bsebagai manusia.<sup>36</sup>
5. Menurut Muchsin, perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasrakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.<sup>37</sup>

Perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan aspek keadilan. Menurut Soedirman Kartohadiprodjo, pada hakikatnya tujuan hukum adalah mencapai keadilan. Maka dari itu, adanya perlindungan hukum merupakan salah satu medium untuk menegakkan keadilan salah satunya penegakan keadilan di bidang ekonomi khususnya penanaman modal. Penegakan hukum dalam bentuk perlindungan hukum dalam kegiatan ekonomi khususnya penanaman modal tidak bisa dilepaskan

---

<sup>36</sup>Setiono, "Rule of Law", *Disertasi*, Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, 2004, hlm. 3.

<sup>37</sup>Muchsin, "Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia", *Disertasi*, Tidak Diterbitkan, Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, 2003, hlm. 14

dari aspek hukum perusahaan khususnya mengenai perseroan terbatas karena perlindungan hukum dalam penanaman modal melibatkan beberapa pihak pelaku usaha terutama pihak penanam modal, direktur, komisaris, pemberi izin dan pemegang kekuasaan, serta pihak-pihak penunjang terjadinya kegiatan penanaman modal seperti notaris yang mana para pihak tersebut didominasi oleh subjek hukum berupa badan hukum berbentuk perseroan terbatas.<sup>38</sup>

perlindungan hukum dapat diartikan dengan segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada warga negaranya agar haknya sebagai seorang warganegara tidak dilanggar, dan bagi yang melanggarnya akan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku. Pada hakikatnya, setiap orang berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum, dalam kaitannya melindungi hak-hak yang timbul dalam sebuah perjanjian serta perlindungan hukum bagi penggugat dari dasar pertimbangan hakim berdasarkan Putusan Nomor 126/PDT/2018/PT.PLG dan kesesuaiannya dengan teori perlindungan hukum.

Konsumen/Penggugat berhak mendapatkan perlindungan hukum. bahwa para penggugat berhak secara hukum

---

<sup>38</sup>Lihar RT Sutantya R. Hadhikusuma dan Sumantoro, *Pengertian Pokok Hukum Perusahaan: Bentukbentuk Perusahaan yang berlaku di Indonesia*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 1996, hlm. 8.

menyatakan dan meminta kepada tergugat untuk tidak melakukan penguasaan dalam bentuk apapun terhadap tanah milik Para Penggugat, mengingat para Penggugat mendapatkan hak atas tanah tersebut dengan cara yang diperbolehkan oleh hukum yaitu dengan cara membeli dari turut tergugat I, Turut Tergugat VII, dan Turut Tergugat VIII yang dilakukan di depan Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, dan Turut Tergugat VI dengan suatu itikad yang baik, yang oleh karenanya tanah tersebut adalah sah milik Para Penggugat secara hukum. Penggugat adalah pembeli beritikad baik yang sudah sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum.

#### **F. Definisi Operasional**

Definisi operasional merupakan pernyataan yang menerangkan tentang definisi sekaligus merumuskan definisi-definisi tertentu agar tidak terjadi kesimpangsiuran penafsiran serta untuk mempermudah pengertian, oleh karena itu dalam uraian dibawah ini akan dikemukakan penjelasan dan batasan-batasan istilah yang berkaitan dengan penelitian sebagai berikut :

##### **1. Perjanjian jual beli**

Persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

## 2. Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu perbuatan yang melanggar hukum yang dilakukan oleh seseorang, dimana karena kesalahannya tersebut telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.

## 3. Pengembang (*Developer*)

Developer merupakan suatu instansi perorangan atau perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Menurut L. Cohen dan Kent, penelitian hukum adalah salah satu komponen dari praktek hukum yang meliputi proses penemuan hukum dan yang menentukan suatu kegiatan dan menjelaskan substansi atau analisis hukum. Dalam hal ini penelitian hukum memberikan sumber pengetahuan kepada praktisi hukum untuk memberikan ketepatan informasi yang

cukup untuk membuat suatu dokumen atau pembelaan terhadap hak-hak kliennya di pengadilan.<sup>39</sup>

Berdasarkan permasalahan yang dikemukakan sebelumnya, maka penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah metode penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.<sup>40</sup>

## 2. Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan pada penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, penelitian normatif adalah penelitian hukum kepustakaan<sup>41</sup>. Dalam Penyusunan Tesis ini, penulis menggunakan 4 (empat) macam pendekatan, pendekatan yang dilakukan antara lain:

### a. Pendekatan Perundang – Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*) dilakukan dengan menelaah serta mempelajari perundang-undangan dan regulasi yang berkaitan dengan isi hukum

---

<sup>39</sup> Morin L. Cohen and Kent C. Olson, *Legal Research*, Edisi ke-7, Virginia: West Group, St. Paul Minn, 2000, hlm. 1.

<sup>40</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Rajawali Pers, 2001, hlm. 13-14.

<sup>41</sup> Yesmil Anwar, Somawijaya, Sigid Suseno, dan Nella Sumika Putri, "Law Enforcement Of The Bandung Regional Regulations On The Orderliness, Cleanliness, And The Beauty", *Sriwijaya Law Review*, Vol. 1 Edisi 1, Januari: 2017, hlm.5.

yang sedang diteliti, dalam hal ini yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,

b. Pendekatan Konseptual (*Concept Approach*)

Pendekatan Konseptual Digunakan untuk memahami perundang-undangan dan doktrin-doktrin yang ada hubungannya, penyusunan dan/atau pengesahan kontrak-kontrak bisnis. “Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin didalam ilmu hukum, peneliti akan menentukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan. Pemahaman ini merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang di hadapi.”<sup>42</sup>

c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus, dalam penelitian normative persetujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah Hukum yang dilakukan dalam praktik Hukum.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2005, hlm.177.

<sup>43</sup> Johnny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Surabaya: Bayumedia.2006, hlm. 321.

Pendekatan kasus tidak sama dengan studi kasus (*study case*). Dalam pendekatan kasus beberapa kasus ditelaah untuk dijadikan referensi bagi suatu isu Hukum. Sedangkan studi kasus adalah suatu studi terhadap kasus-kasus tertentu dilihat dari berbagai aspek Hukum.<sup>44</sup>

d. Pendekatan Perbandingan ( *Comparative Approach* )

Pendekatan perbandingan dalam suatu penelitian dilakukan karena tidak dimungkinkan untuk melakukan suatu eksperimen seperti yang biasa dilakukan pada penelitian empiris. Pendekatan perbandingan merupakan salah satu cara yang dilakukan dalam penelitian normatif yaitu dengan membandingkan suatu lembaga hukum dari sistem hukum yang satu dengan lembaga hukum yang lain sehingga dari perbandingan tersebut dapat diketahui unsur persamaan maupun perbedaan antara dua sistem hukum tersebut. Pendekatan perbandingan dalam penelitian ini yaitu membandingkan suatu aturan hukum negara Singapura dengan aturan hukum di negara Indonesia mengenai transaksi elektronik yang dimana juga berhubungan dengan perlindungan terhadap merek dagang.

---

<sup>44</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: kencana, 2005, hlm.94.

### 3. Sumber Bahan Penelitian

Bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan dan diolah, dilakukan dengan cara dianalisis dalam bentuk penafsiran (interpretasi) terutama Penafsiran Sistematis, dengan cara mempersatukan adanya hubungan atau keterkaitan antara satu pasal dengan pasal yang lain dalam suatu peraturan perundang-undangan. Dengan teknik pengolahan tersebut diharapkan akan diperoleh gambaran yang komprehensif mengenai cara penyelesaian permasalahan yang dibahas, serta ditemukan kesimpulan dari permasalahan tersebut. Bahan hukum tersebut dapat diklasifikasikan menjadi tiga golongan, yaitu :<sup>45</sup>

#### 1. Bahan Hukum primer

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).<sup>46</sup>

Bahan Hukum Primer yaitu referensi yang mempunyai kekuatan hukum mengikat, antara lain:

---

<sup>45</sup> Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 82.

<sup>46</sup> *Ibid.*

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)
2. Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris perubahan atas Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
3. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
4. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
5. Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
6. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Kepmenpera No. 09/KPTS/M/1995 Tentang Pengikatan Jual beli Rumah.
7. Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 126/PDT/2018/PT.PLG

## 2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum Primer, seperti literatur, rancangan Undang-Undang, hasil-hasil penelitian ataupun pendapat ahli hukum,<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, Hlm. 52.

1. Hasil-hasil penelitian
  2. Pendapat Ahli Hukum
  3. Jurnal Ilmiah
  4. Makalah
3. Bahan Hukum Tersier (*Tertiary Law material*)

Bahan-bahan penunjang lain yang ada keterkaitan dengan pokok-pokok rumusan permasalahan, memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, kamus hukum, surat kabar, majalah, sepanjang membuat informasi yang relevan.<sup>48</sup>

#### **4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian**

Pengumpulan bahan hukum sekunder dilakukan dengan metode penelitian kepustakaan. Metode Penelitian Kepustakaan adalah data kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian.<sup>49</sup>

---

<sup>48</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2006, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Press, hlm. 14-15.

<sup>49</sup> Zainuddin Ali, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 107.

## **5. Teknik Pengolahan Penelitian**

Bahan-bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian ini akan diolah dengan cara mengklarifikasi atau mengelompokkan bahan hukum dengan cara deskripsi sistematis bahan penelitian dengan penghimpunan, menata dan memaparkan bahan penelitian untuk menentukan aturan hukum tersebut. Serta dilakukan pula pengolahan dengan cara mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan yang ada. Sistematisasi yang digunakan dalam penelitian ini yaitu sistematisasi eksternal yaitu sistematisasi bahan penelitian hukum dalam rangka mengintegrasikannya dalam tatanan masyarakat yang selalu berkembang sehingga menghasilkan interpretasi ulang terhadap pengertian yang ada dalam peraturan perundang-undangan.

## **6. Teknik Analisis Bahan Penelitian**

Bahan yang diperoleh dari 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:<sup>50</sup>

- a. Penafsiran Autentik, penafsiran yang diberikan oleh pembentuk Undang-Undang.
- b. Penafsiran Sistematis, yaitu penafsiran dengan cara mempersatukan adanya hubungan antara satu pasal dengan pasal yang lain dalam suatu Undang-Undang.
- c. Penafsiran Sosiologis, yaitu penafsiran dengan mencari maksud atau tujuan dari Undang-Undang.
- d. 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.
- e. Penafsiran Fungsional, yaitu inteprestasi 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.

---

<sup>50</sup> J.C.T Simorangkir dan Woerjono Sastropranoto, 1962, *Peladjaran Hukum Indonesia*, Jakarta : Gunung Agung, hlm.11-12.

## 7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Kesimpulan merupakan kristalisasi dari fakta dan analisis yang telah dilakukan dengan menggunakan kerangka pemikiran.<sup>51</sup> Penarikan kesimpulan dilakukan dengan teknik deduktif, yaitu Penalaran yang berlaku umum pada fenomena tertentu dan konkrit dihadapi. Proses yang terjadi dalam deduksi ini adalah konkretisasi karena hal-hal yang dirumuskan secara umum diterapkan dalam keadaan khusus.<sup>52</sup>

---

<sup>51</sup> *Ibid*, hlm. 177.

<sup>52</sup> Peter Mahmud Marzuki, *op. cit.*, 2005, hlm. 204.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- Abdul Ghofur Anshori, 2009, Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika, UII Pres, Yogyakarta,
- Abdul Kadir Muhammad, 1982, Hukum Perikatan, Alumni, Bandung.
- Adrian Sutedi, 2011, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika,
- Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, 2000, Hukum Perlindungan Konsumen, Jakarta: Raja Grafindo,
- Ahmadi Miru, 2007. Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, Raja Grafindo Persada, Jakarta,
- Alfred W Mayer, R. E. (1993). *Sales and Leases of Goods*. West Publishing Co., St Paul, Minnesota.
- Ali, Z. (2014). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- A.P. Perlindungan, 1999, Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) di Lengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 ), Bandung, Mandar Maju,
- Bernhard Limbong, 2012, *Konflik Pertanahan*, Jakarta, Margareta Pustaka, Februari
- Celina Tri.S.K, 2008, Hukum Perlindungan Konsumen, sinar grafik, Jakarta,
- Djumadi. (2004). *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Habib Adjie, 2011, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*. Bandung : Refika Aditama,
- Habib Adjie, 2011, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Cetakan kesatu, Jakarta :Refika Aditama,

- Ibrahim, J. (2006). *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Surabaya: Bayumedia.
- Isnaeni. (2016). *Perjanjian Jual Beli*. Surabaya: Rafika Aditama.
- Janus Sidobalok, 2014, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, (Cet.III; Bandung: Pt. Citra Aditya Bakti,
- Jazim Hamidi, Winahyu Erwiningsih, 2000, *Yurisprudensi Tentang Penerapan Asas-Asas Umum Penyelenggaraan Pemerintahan Yang Layak*, Jakarta, PT. Tatanusa,
- Kartini Muljadi, G. W. (2014). *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: 2014.
- Kelsen, H. (2011). *General Theory of Law and State, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien*. Bandung: Nusa Media.
- Khairandy, R. (2004). *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: UI Press.
- Mamudji, S. S. (2001). *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Mamuji, s. s. (2006). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Press.
- Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Cetakan Pertama*, Jakarta : Kompas,
- Marzuki, P. M. (2005). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Mas, M. (2004). *Pengantar Ilmu Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Mulyoto, 2010, *Kesalahan Notaris dalam Pembuatan Akta Perubahan Dasar CV*, Jakarta : Cakrawala Media,
- Muchsin. (2003). *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. Surakarta: Universitas Sebelas Maret.
- Muhammad, A. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

- Muhammad Yamin.L. 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju,
- Munir, F, (2005) *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti,
- M. Yahya Harahap. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- M. Yahya, H,(2008), *Hukum Acara Perdata*, Jakarta:Sinar Grafika,
- Olson, M. L. (2000). *Legal Research*. Virginia: West Group.
- People, J. (2001). *Text on Contract Law*. London: Black Stone Press.
- Rahardjo, S. (1986). *Ilmu Hukum*. Bandung: Alumni.
- (1994). *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Remaja Rosda Karya.
- (2003). *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*. Jakarta: Kompas.
- Rahayu, 2009, Pengangkutan Orang, etd.eprints.ums.ac.id. Peraturan Pemerintah RI, Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Tatacara Perlindungan Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat Undang-Undang RI, Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga
- Ridwan HR, 2008, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta : Raja Grafindo Persada
- R.Setiawan, 1997, Pokok-Pokok Hukum Perikatan. BinaCipta, Bandung,
- R. Subekti, 1995. *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung,
- Rusmadi murad, 2013, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan Dalam Praktek*, Bandung, Mandar Maju,
- Sastropratno, J. S. (1962). *Pelajaran Hukum Indonesia*. Jakarta: Gunung Agung.
- Setiono. (2004). *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*. Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret..
- Sidharta, L. R. (1994). *Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi*. Bandung: PT. Remaja Rosda Karya.

- Shidarta, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta: PT. Grasindo,
- Sinaga, B. N. (n.d.). *Hukum Perjanjian & Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekretaris*. 12.
- Sri Soedewi.M.S, 2000, *Hukum Perdata, Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 2000
- Sutantya, L. R. (1996). *Pengertian Pokok Hukum Perusahaan: Bentukbentuk Perusahaan yang berlaku di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Syahmin. (2006). *Hukum Perjanjian Internasional*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Syahrani, R. (1999). *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Penerbit citra aditya bakti.
- Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Wirjono Projudikoro, 1991, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung,

## **B. Jurnal**

- Andina.A.R, Yusriyadi,2018, "Perlindungan Hukum Pemilik Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Hal Terjadi Kesalahan Data Penerbitannya (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Semarang)", *Jurnal Notarius*, Volume 11 Nomor 2,
- Angga. B. ch. Eman,2013, "Penyelesaian Terhadap Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional". *Lex Et Societatis*, Vol. I/No. 5/September/.
- Annalisa Yahanan, F. R. (2017). The Protection Of Consumer Rights For Safety and Security In Indonesia and Malaysia. *Jurnal Sriwijaya Law Review*, 24.
- Anwar, M. A. (2017). Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Dari Developer Di Kota Makassar. *Jurnal LAA MAISYIR*, 98.

- Ardiles Eric Panget, (2013), "Penyelesaian Hak Atas Tanah Yang Memiliki Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Memiliki Sertifikat Hak Milik Ganda," *Jurnal Lex Administratum*, Vol. 1, No.3
- Arfian Nanda.Y.P, 2019, Pertanggung Jawaban Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembatalan Sertifikat Karena Adanya Unsur Pemalsuan", *Jurnal NOTARIUS*, Vol.12 No. 1, Hlm.148
- Ateng Syafrudin, 2000 .“Menuju Penyelenggaraan Pemerintah Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab” *Jurnal Pro Justisia*, Vol. 4,
- Aulia Gumulang.R., 2020, “Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuatnya”, *Jurnal Cendikia Hukum*, Vol. 5,
- Benny Krestian Heriawanto, 2018, “Kewajiban Menyimpan Protocol Notaris dan Akibat Hukumnya Menurut Hukum Positif Indonesia”, *Jurnal Arena Hukum*, Vol.11 No. 1,
- Dadang Iskandar, 2014, “Peranan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor Dalam Penyelesaian Sengketa Atas Sertipikat Ganda”, *YUSTISI Jurnal Hukum dan Hukum Islam*, Vol 1, No 2,
- Deviana Yuanitasari, (2007) “The Role Of Public Notary in Providing Legal Protection On Standard Contracts For Indonesian Consumers”, *Jurnal Sriwijaya Law Review* Vol 1 edisi 2, 179.
- Enrico Simanjutak, 2019, “Peran Yurisprudensi dalam Sistem Hukum di Indonesia *The Roles of Case Law in Indonesian Legal System*” *Jurnal Konstitusi*, Volume 16, Nomor 1, .
- Faisal, M. (2015). The Legal Protection For A Good Faith Buyer Under A Court Deci-sion. *Jurnal Mimbar Hukum*,Vol.1, 368.
- Faiz, P. M. (2009). Teori Keadilan John Rawls. *Jurnal Konstitusi*, 135.
- Fattah, D. (2013). Teori keadilan menurut John Rawls. *Jurnal TAPIS*, 33.
- Hartana,(2016) *Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan)*, *Jurnal Komunikasi Hukum*. 2.
- Hatta Isnaini.W.U., Hendry.D.W, 2017, “Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat”, *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol.24, No. 3,

Hendry.D.w.,2017, “Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengurusan Peralihan Tanah “Letter C”, *Masalah-Masalah Hukum*,Vol.46, No.2, ,

Ida Bagus.P., I Wayan.P. dan I Gusti.K., 2018, “Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik”, *Acta Comitatus*, Vol.1,

Maissy T. P. Dotulung, 2018, “Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Akibat Cacat Hukum Administrasi”, *Jurnal Lex Privatum* Vol. VI/No.1/

Marlia Ardiani, 2018, “Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda Di Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi”, *Jurnal Al-Risalah*, Vol.18, No. 1,

Meita Djohanoe, 2015, ” Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah”, *Jurnal Ilmu Hukum PRANATA HUKUM*, Volume 1, Januari ,

Ricardo J Sorongan, 2015,“Dampak Yuridis terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda oleh Badan Pertanahan Nasional.” *Jurnal Lex et Societies*, Vol. 3, No.3

Rina Sulistina.W., Irsyad Dahri, Firman Muin, 2017, “Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba”, *Jurnal Tomalebbi*, Volume IV, Nomor 4,

Sufriadi, 2014, “Tanggung Jawab Jabatan dan Tanggung Jawab Pribadi Dalam Penyelenggaraan Pemerintah di Indonesia”, *Jurnal Yuridis*, Vol. 1,

Tajuddin Noor, Remy B.R Hasibuan, Zunius S Halawa, (2019), Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Menempati/Menguasai Tanah Dan Bangunan Hak Orang Lain (Studi Kasus Putusan Nomor 340/Pdt.G/2015/Pn.Mdn), *Jurnal Hukum Responsif FH UNPAB*. 1.

Yesmil Anwar, s. S. (2017). Law Enforcement Of The Bandung Regional Regulations On The Orderliness, Cleanliness, And The Beauty. *Sriwijaya Law Review*, 5.

### **C. Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

Kepmenpera No. 09/KPTS/M/1995 Tentang Pengikatan Jual beli Rumah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 126/PDT/2018/PT.PLG

Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42

### **D. Sumber dari Internet**

Antonius Alreza Pahlepi, *Mengenal Pembatalan Sertifikat Hak atas Tanah dan Prosedurnya*, di akses dari [https://www. Hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5ee0668e6b036/mengenal-pembatalan-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-prosedurnya/](https://www.Hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5ee0668e6b036/mengenal-pembatalan-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-prosedurnya/), pada tanggal 22 Juni 2021, pukul 02:21 wib.

Gumilar, *Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Jual Beli*, <http://gumilar69.blogspot.co.id> , Diakses tanggal 7 April 2021 Pukul 01.30 WIB.

Kartika Indah Siahaan, Moch Bakri, Imam Koeswahyono, *Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Akibat Dikeluarkannya Sertipikat Ganda Yang Mengandung Cacat Hukum Administrasi (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo)*, Di akses dari [https://media.neliti.com /media/publications/35455-ID-tanggung-jawab-kantor-pertanahan-akibat-dikeluarkannya-sertipikat-ganda-yang-men.pdf](https://media.neliti.com/media/publications/35455-ID-tanggung-jawab-kantor-pertanahan-akibat-dikeluarkannya-sertipikat-ganda-yang-men.pdf), pada tanggal 22 juni 2021, pukul 16.35 wib.

<https://sumselupdate.com/rumah-lahan-mau-dieksekusi-warga-perumahan-top-jakabaring-layangkan-gugatan-ke-pengadilan/>  
(diakses pada 11 November 2020, Pukul 23.58)