

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Keberadaan hukum perlindungan konsumen tidak bisa dilepaskan dengan sejarah gerakan perlindungan konsumen di dunia. Munculnya gerakan perlindungan konsumen di latar belakang beberapa hal terkait dengan kedudukan konsumen dan pelaku usaha yang sudah mulai berkembang dimana terjadinya industrialisasi dan globalisasi di Amerika Serikat dan Eropa, selanjutnya perkembangan aspek perlindungan konsumen terjadi di beberapa negara di belahan dunia.¹

Perhatian terhadap perlindungan konsumen terutama di Amerika Serikat pada tahun 1960 sampai tahun 1970 sudah mengalami perkembangan yang sangat signifikan dan menjadi objek kajian di bidang ekonomi, sosial, politik dan hukum. bahkan berhasil diundangkan sebagai peraturan dan dijatuhkan putusan-putusan hakim yang memperkuat kedudukan konsumen.

Di Indonesia gerakan perlindungan konsumen mengemula dari gerakan Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) yang dipandang sebagai perintis advokasi konsumen di Indonesia, Dilihat dari kualitas dan materi muatan produk hukum di Indonesia dibandingkan dengan negara-negara maju kondisi di Indonesia masih jauh dari menggembirakan.²

¹ Muhamad Qustulani, 2018, *Modul Mata kuliah Perlindungan Hukum & Konsumen*, Tangerang, PSP Nusantara Press, hlm.1-6

² Dewa Gede Rudy, et.al., 2016, *Buku Ajar Hukum Perlindungan Konsumen*, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Bali, hlm.10

Walaupun demikian Pemerintah bertanggung jawab atas pembinaan penyelenggaraan perlindungan konsumen yang menjamin diperolehnya hak konsumen dan pelaku usaha serta dilaksanakannya kewajiban konsumen dan pelaku usaha.³ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK) yang berlaku sejak tanggal 20 April 2000. UUPK membahas mengenai pelaku usaha dengan tujuan melindungi konsumen. Hal ini disebabkan pada umumnya kerugian yang diderita oleh konsumen merupakan akibat perilaku usaha, sehingga perlu diatur agar tidak merugikan konsumen.⁴

UUPK berfungsi untuk memberikan perlindungan terhadap kepentingan konsumen, maka mulailah dipikirkan kepentingan-kepentingan apa dari konsumen yang perlu mendapat perlindungan. Kepentingan-kepentingan itu dapat dirumuskan dalam bentuk hak. Menurut Presiden Amerika Serikat John F. Kennedy dalam pidatonya di hadapan Kongres Amerika Serikat pada tahun 1962 pada waktu mengemukakan gagasan tentang perlunya perlindungan konsumen, beliau sekaligus menyebutkan empat hak konsumen yang perlu mendapat perlindungan secara hukum, yaitu:

1. Hak Memperoleh Keamanan (*the right to safety*)
2. Hak Untuk Memilih (*the right to choose*)
3. Hak Mendapat Informasi (*the right to be informed*)
4. Hak Untuk Didengar (*the right to be heard*).

³ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999, *Tentang Perlindungan Konsumen* Pasal 29 ayat (1)

⁴ Muhamad Qustulani Op.Ci.t hlm.10

Dalam hal ini UUPK memberikan ruang bagi konsumen untuk menuntut hak-haknya yang telah dilanggar. Konsumen yang merasa hak-haknya dilanggar oleh pelaku usaha atau yang merasa dirugikan karena memakai produk/jasa pelaku usaha disediakan satu instrumen hukum untuk menuntut hak-haknya tersebut. Konsumen dapat melaporkan atau mengadukan kerugian yang dialami akibat dari memakai/menggunakan produk pelaku usaha kepada suatu lembaga yang berbentuk sebagai Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).

Dalam Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (1) UUPK, yang dimaksud dengan:

1. Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepala konsumen.
2. 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.
3. Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.
4. Barang adalah setiap benda baik berwujud maupun tidak berwujud, baik bergerak maupun tidak bergerak, dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, yang dapat untuk diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, atau dimanfaatkan oleh konsumen
5. Jasa adalah setiap layanan yang berbentuk pekerjaan atau prestasi yang disediakan bagi masyarakat untuk dimanfaatkan oleh konsumen.

6. Promosi adalah kegiatan pengenalan atau penyebarluasan informasi suatu barang dan/atau jasa untuk menarik minat beli konsumen terhadap barang dan/atau jasa yang akan dan sedang diperdagangkan.⁵

Perkembangan penduduk yang pesat dan perkembangan ekonomi yang tidak stabil berdampak pada sulitnya individu untuk dapat memiliki rumah yang merupakan salah satu kebutuhan pokok sekaligus hak yang dapat dimiliki oleh setiap orang untuk memperoleh tempat tinggal yang layak.

Hal ini tentu berkaitan dengan pengembang (*developer*) perumahan sebagai pelaku usaha dalam bisnis property. Pengembang perumahan pada awalnya akan melakukan peluncuran suatu produk atau *Soft launching* untuk memperkenalkan nama dari perumahan yang dikelolanya disertai dengan alat bantu berupa brosur, pamflet serta iklan sebagai media promosi, di dalam iklan inilah memuat berbagai materi yang telah diperjanjikan.⁶

Untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang baik dan layak huni, masyarakat membeli perumahan melalui pengembang (*developer*) perumahan. Berbagai penawaran dilakukan oleh pengembang untuk mempromosikan dan memasarkan produk-produknya. Alasan masyarakat membeli perumahan dari pengembang adalah masyarakat dapat memperoleh perumahan secara lebih cepat, lebih terjangkau, tidak repot, dapat memilih bangunan sesuai dengan keinginan.

Namun dalam perkembangan bisnis perumahan bisa menjadi celah bagi pihak pengembang untuk melakukan tindakan yang merugikan pihak konsumen. Misalnya dalam iklan disebutkan bahwa rumah yang dijual akan langsung didapatkan sertifikat setelah dilakukan pelunasan tetapi nyatanya setelah di lunasi

⁵ Undang-Uundang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999, op.cit. Pasal 1 ayat (1,2 ,3,4,5)

⁶ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, 2000, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama. hlm. 42.

oleh konsumen sertifikat tidak di berikan oleh pengembang, sehingga muncul dipermukaan adanya ketidakpuasan konsumen terhadap pelaku usaha. Untuk itu calon pembeli dituntut teliti sebelum membeli, mereka harus mengetahui dengan benar mengenai siapa pengembang, kualitas bangunan dan sebagainya.⁷

Para pihak yang terlibat dalam jual beli rumah akan mendapatkan perlindungan hukum apabila mempunyai bukti tertulis dalam suatu ikatan perjanjian jual beli perumahan. Perjanjian ini dilakukan secara timbal balik antara pihak yang satu dengan pihak yang lain. Pihak yang satu menyerahkan hak milik atas suatu barang, pihak lainnya berjanji untuk membayar dengan sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik kemudian ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB) sebagai bentuk perlindungan atau jaminan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak.⁸

Sengketa antara konsumen dan pelaku usaha merupakan hal yang sangat mungkin terjadi dalam interaksi diantara keduanya. Pasal 45 ayat (2) UUPK membagi penyelesaian sengketa konsumen menjadi dua bagian, yaitu, (1) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan; dan (2) penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Secara gramatikal, dapat ditafsirkan bahwa UUPK mengamanatkan agar penyelesaian sengketa konsumen mengutamakan penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Hal ini sejalan dengan kritikan terhadap penyelesaian sengketa melalui pengadilan, seperti: (1) Penyelesaian sengketa yang lambat; (2) Biaya perkara yang mahal; (3) Pengadilan yang umumnya tidak responsif/tidak tanggap;

⁷ Ni Ketut Dewi Megawati, 2016 "*Perspektif Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman Terhadap Perlindungan Hak Konsumen Dalam Jual Beli Rumah*", Jurnal Magister Hukum Udayana, Vol-V/No-01/Mei/2016, Jurnal Magister Hukum Udayana., hlm. 14

⁸ Ahmadi Miru, 2008, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Jakarta, Rajawali Pers, hlm. 125.

(4) Putusan pengadilan yang sering tidak menyelesaikan masalah; (5) Kemampuan hakim yang bersifat generalis⁹

Kepentingan konsumen dengan pelaku usaha perlu diwujudkan dalam praktik penegakan hukum melalui penyelesaian sengketa konsumen. Secara normatif, ini telah diatur dalam UUPK, penetapan hak konsumen serta kewajibannya. Pengaturan mengenai azas-azas atau prinsip-prinsip yang dianut dalam hukum perlindungan konsumen. Dirumuskan dalam Pasal 2 UUPK yang berbunyi, “Perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum. Asas keseimbangan yang dimaksudkan adalah untuk memberikan keseimbangan antara konsumen dan pelaku usaha¹⁰”.

Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum. Artinya, Indonesia tidak berdasarkan kekuasaan belaka dan oleh karena itu kekuasaan harus tunduk pada hukum agar tidak terjadi kesewenang-wenangan. Namun keadaan yang bertentangan dengan pemahaman tersebut sering terjadi di dalam kehidupan sehari-hari¹¹

Pesatnya pembangunan perumahan di Provinsi Sumatera Barat khususnya Kota Bukittinggi menyebabkan banyaknya perumahan-perumahan baru yang dibangun. Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pengembang ada yang berupa fisik yaitu unit rumah yang telah jadi ataupun masih dalam bentuk gambar

⁹ Yahya Harahap, 1997, *Beberapa Tinjauan mengenai Sistem Peradilan dan Penyelesaian Sengketa*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm, 240-247.

¹⁰ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, 2015, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Edisi Revisi. Raja Grafindo Persada, hlm 1.

¹¹ Nikolas Simanjuntak, 2009, *Acara Pidana Indonesia Dalam Sirkus Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia, hlm xiii-xxi

rencana sehingga konsumen memesan unit rumah tersebut kemudian pihak pengembang membangunnya.

Salah satu kekecewaan terhadap pengembang dialami oleh konsumen perumahan di daerah Bukittinggi terkait masalah alat bukti kepemilikan rumah yaitu sertifikat rumah. Duduk permasalahannya adalah sesuai isi perjanjian pendahuluan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) pihak konsumen telah melaksanakan kewajibannya yaitu dengan membayar sesuai harga jual yang telah disepakati pada perjanjian pendahuluan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) tapi bukti kepemilikan rumah tidak diberikan.

Kasus perkara Nomor: 604/Pdt.G/2020/PA.Bkt di Pengadilan Agama Bukittinggi merupakan salah satu kasus perumahan di Kota Bukittinggi. Diajukannya permohonan perlawanan oleh Pelawan ke Pengadilan Agama Bukittinggi karena terkait dengan Permohonan Sita Eksekusi Jaminan yang diajukan pihak Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPR Syariah) Ampek Angkek Canduang terhadap developer perumahan PT. Fitra Indah Malsthindo yang mengalami kemacetan kredit sesuai dengan Perjanjian Akta dengan Akad Al-Murabahah

Dimana atas permohonan sita eksekusi yang diajukan oleh BPR Syariah Ampek Agkek Canduang melalui Pengadilan Agama Bukitinggi, karena perjanjian secara syariah. Bahwa sesuai dengan Pasal 49 Undang-Undang Nomo3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama disebutkan “

“Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang: Perkawinan, Waris, Wasiat, Hibah, Wakaf, Zakat, infaq, shadaqah dan ekonomi syari'ah”.

Kasusnya adalah pembangunan perumahan di daerah Kelurahan Puhun Pintu Kabun Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi, konsumen yang bernama Netty Yuniati Binti Suyatiman dan Sugirato Bin Tukiman adalah suami istri yang membeli rumah dari developer/pengembang yang bernama PT. Fitra Indah Malsthindo dengan cara pembeliannya secara tunai pada developer/pengembang. Seiring berjalannya waktu pembayaran telah lunas, namun Sertifikat Hak Milik tanah dan rumah tersebut tak kunjung diberikan, janji akan menganti balik nama kepemilikan rumahpun tidak ada kejelasannya.

Suatu hari ada pihak bank Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Ampek Angkek Candung Agam datang menemui konsumen yang bernama Netty Yuniati dengan membawa surat keterangan bahwa sertifikat tanah rumah yang ditempatinya sekarang, telah dijadikan jaminan untuk pinjaman kredit oleh PT. Fitra Indah Malsthindo atas nama Abdurahman Rafiq. Dimana Abdurahman Rafiq atas nama PT. Fitra Indah Malsthindo tidak dapat melakukan pembayaran angsuran kredit sehingga membuat pihak bank datang untuk memeriksa rumah tersebut untuk dilakukan sita jaminan. Saat itu BPR kaget ternyata rumah ditempati oleh konsumen yang bernama Netty Yuniati bukan pemilik dari rumah tersebut, begitu pula dengan konsumen kaget akan hal tersebut sehingga membuat konsumen mendatangi developer/pengembang PT. Fitra Indah Malsthindo dan meminta penjelasan.

Setelah dipelajari oleh konsumen, ternyata developer/pengembang beritikad tidak baik dalam menjalankan kegiatan usahanya karena developer/pengembang telah menjaminkan sertifikat rumah konsumen kepada BPRS Ampek Angkek agar mendapat pinjaman dana sehingga sertifikat

rumahnya di tahan oleh BPRS Ampek Angkek. Berdasarkan Pasal 4 UUPK, konsumen atau pembeli property memiliki hak antara lain kenyamanan, keamanan dan keselamatan dan mengkonsumsi produk maupun jasa serta memilihnya sesuai dengan nilai tukar dan kondisi sesuai perjanjian. Dalam kasus ini konsumen berhak untuk mendapatkan hak yang seharusnya diterima dan melindungi kepentingan konsumen, yaitu mendapatkan sertifikat kepemilikan atas rumah tersebut.

Namun dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Pengadilan Agama Bukittinggi dalam perkara Nomor 604/Pdt.G/2020/PA. Bkt tanggal 20 Januari 2020 menyatakan bahwa Pelawan I Netty Yuniati Binti Suyatiman dan Pelawan II Sugiarto Bin Tukiman sebagai Para Pelawan yang tidak benar dan menolak perlawanan Pelawan, dengan alasan bahwa pemohon tidak dapat menunjukkan alasan kepemilikan berupa sertifikat objek perkara, dan hanya dapat memperlihatkan bukti kwitansi pembayaran.

Atas putusan Pengadilan Agama Bukittinggi ini. Kemudian Pelawan I Netty Yuniati Binti Suyatiman dan Pelawan II Sugiarto Bin Tukiman mengajukan upaya banding kepada Pengadilan Tinggi Agama Padang dengan perkara Nomor 15/Pdt.G/2021/PTA. PDG. Setelah dilakukan pemeriksaan Tingkat Banding, maka Hakim Tingkat Banding memberikan putusan membatalkan putusan Pengadilan Agama Bukittinggi Nomor 604/Pdt.G/2020/PA.Bkt dengan perbaikan putusan yang menyatakan mengabulkan permohonan Pelawan I Netty Yuniati Binti Suyatiman dan Pelawan II Sugiarto Bin Tukiman dan menyatakan pemohon sebagai Pemohon yang benar dan beralasan untuk mengajukan perlawanan.

Selanjutnya atas putusan Pengadilan Tinggi Padang, pihak Terlawan IV BPRS Ampek Angkek Candung mengajukan Kasasi kepada Mahkamah Agung dengan perkara di Jakarta. Atas permohonan Kasasi yang diajukan Termohon Kasasi (BPRS Ampek Angkek Candung) ini, Mahkamah Agung dalam Putusannya Nomor 965/K/Ag/2021 tanggal 14 Desember 2021 memberikan putusan yang amarnya berbunyi Menolak Kasasi yang diajukan Termohon Kasasi BPRS Ampek Angkek Candung.

Atas putusan Kasasi itu, pihak Termohon Kasasi mengajukan Permohonan Pemeriksaan Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung Republik. Selanjutnya Mahkamah Agung yang memeriksa peninjauan kembali telah memberikan putusan perkara Nomor: 16 PK/Ag/2023 tanggal 16 Maret 2023 yang amarnya berbunyi mengadili menolak permohonan Peninjauan kembali, PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS Syariah) Ampek Angkek Canduang .

Berdasarkan uraian di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Putusan Hakim Terhadap Kasus Perlindungan Hukum Konsumen Bidang Perumahan dengan Sistem Syariah di Pengadilan Agama Bukittinggi (Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Perkara Nomor 604/Pdt.G/2020/PA. Bkt).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Prinsip dasar Perlindungan Hukum Konsumen Bidang Perumahan dengan Sistem Syariah apabila terjadi wanprestasi dilakukan oleh salah satu pihak ?

2. Bagaimana Putusan Hakim Terhadap Kasus Perlindungan Hukum Konsumen bidang Perumahan dengan Sistem Syariah ?

C. Tujuan Penelitian

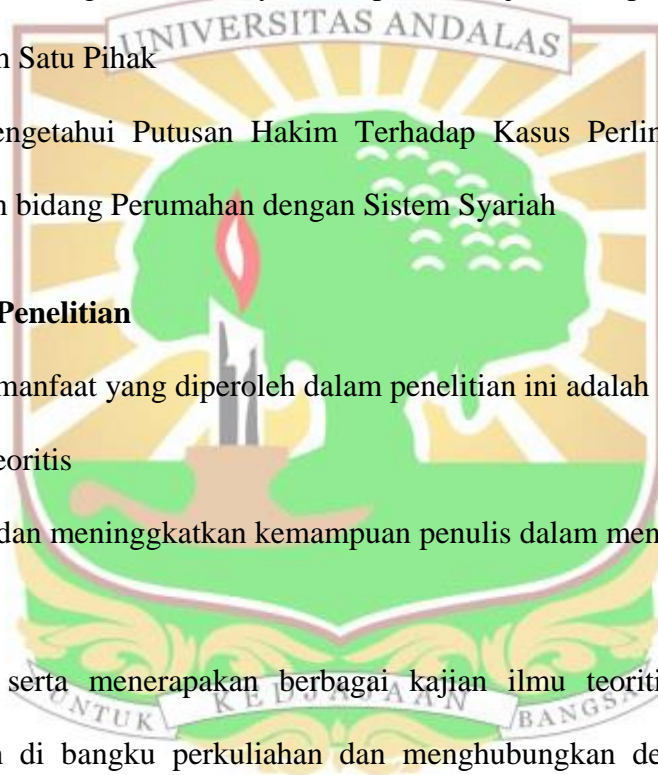
Adapun maksud serta tujuan dilakukannya penelitian Perlindungan Hukum Konsumen Bidang Perumahan di Kota Bukittinggi yaitu sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui Prinsip dasar Perlindungan Hukum Konsumen Bidang Perumahan dengan Sistem Syariah Apabila Terjadi Wanprestasi Dilakukan Oleh Salah Satu Pihak
2. Untuk mengetahui Putusan Hakim Terhadap Kasus Perlindungan Hukum Konsumen bidang Perumahan dengan Sistem Syariah

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diperoleh dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Manfaat Teoritis
 - a. Melatih dan meningkatkan kemampuan penulis dalam menulis karya ilmiah
 - b. Melatih serta menerapkan berbagai kajian ilmu teoritis yang penulis dapatkan di bangku perkuliahan dan menghubungkan dengan kenyataan yang ada di tengah masyarakat
 - c. Sebagai kontribusi untuk ilmu hukum perdata khususnya berkaitan dengan Putusan Hakim Terhadap Kasus Perlindungan Hukum Konsumen bidang Perumahan dengan Sistem Syariah
 - d. Sebagai salah satu syarat penulis untuk memperoleh gelar Magister Hukum Universitas Andalas Sumatera Barat.



- e. Secara Akademis Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan acuan dan dapat memberikan informasi guna meningkatkan pengetahuan tentang hukum, khususnya Putusan Hakim Terhadap Kasus Perlindungan Hukum Konsumen bidang Perumahan dengan Sistem Syariah
- f. Serta diharapkan dapat menjadi bahan bacaan dan referensi sekaligus mengembangkan penelitian lebih lanjut.

2) Manfaat Praktis

Memberikan gambaran hukum mengenai Analisis Putusan Hakim Terhadap Kasus Perlindungan Hukum Konsumen bidang Perumahan dengan Sistem Syariah di Pengadilan Agama Bukittinggi

E. Keaslian Penelitian.

Keaslian penelitian menjelaskan perbedaan bidang kajian yang diteliti antara peneliti dengan peneliti-peneliti sebelumnya. Hal ini diperlukan untuk menghindari adanya pengulangan kajian terhadap hal-hal serupa.

Adapun penulis sebelumnya yang membahas terkait perlindungan hukum Konsumen Bidang Perumahan sebagai berikut:

- 1) Emmy Saragih, dengan judul tesis *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Pembelian Perumahan Pada PT. Prima Sarana Mandiri*. Untuk rumusan masalah yang dibahas oleh Emmy Saragih yaitu: (1) Bagaimanakah Praktek Pelaksanaan Perjanjian Pembelian Perumahan Antara Pengembang Dengan Konsumen (2) Faktor Apakah Yang Menyebabkan Terjadinya Sengketa Antara Konsumen Dengan Pengembang Dalam Perjanjian Pembelian Perumahan (3). Bagaimanakah Prosedur Upaya Hukum

Yang Tersedia Bagi Konsumen Perumahan Bila Terjadi Sengketa Hukum Dengan Pengembang.

Berbeda dengan penelitian yang akan diteliti peneliti. Peneliti membahas mengenai Analisis Putusan Hakim Terhadap Kasus Perlindungan Hukum Konsumen bidang Perumahan dengan Sistem Syariah di Pengadilan Agama Bukittinggi (Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Perkara Nomor 604/Pdt.G/2020/PA.Bkt, tentunya penelitian berbeda dengan penelitian yang dilakukan Emmy Saragih yang membahas tentang Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian pembelian perumahan pada PT. Prima Sarana Mandiri

- 2) Yohanes Sogar Simamora, dengan judul tesis Penerapan Prinsip *Caveat Vendor* Sebagai Sarana Perlindungan Bagi Konsumen Perumahan Indonesia. Untuk rumusan masalah yang dibahas oleh Yohanes Sogar Simamora yaitu:
(1) Apakah Pengaturan Dalam Bidang Pembangunan Perumahan Dan Pemukiman Telah Menampung Aspek Perlindungan Konsumen (2) Bagaimana Pola Penerapan Prinsip *Caveat Vendor* Jika Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Dan Pemukiman Di Indonesia

Berbeda dengan penelitian yang akan diteliti peneliti. Peneliti membahas mengenai Analisis Putusan Hakim Terhadap Kasus Perlindungan Hukum Konsumen bidang Perumahan dengan Sistem Syariah di Pengadilan Agama Bukittinggi (Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Perkara Nomor 604/Pdt.G/2020/PA. Bkt). tentunya penelitian berbeda dengan penelitian yang dilakukan Yohanes Sogar Simamora, yang membahas tentang penerapan

prinsip *caveat vendor* sebagai sarana perlindungan bagi konsumen perumahan indonesia

- 3) Erry Fitriya Primadhany, dengan judul tesis Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Graha Dewata Akibat Dipailitkannya PT Dewata Abdi Nusa. Untuk rumusan masalah yang dibahas oleh Erry Fitriya Primadhany yaitu: (1) Apakah Terdapat Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Graha Dewata Berdasarkan Putusan No. 16/Pailit/2013/PN.Niaga.SBY.(2) Bagaimana Perlindungan Hukum Yang Dapat Diberikan Kepada Konsumen Perumahan Graha Dewata Akibat Dipailitkannya Pengembang PT Dewata Abdi Nusa Pada Studi Kasus Putusan Nomor Pailit/2013/PN.Niaga.SBY

Berbeda dengan penelitian yang akan diteliti peneliti. Peneliti membahas mengenai Analisis Putusan Hakim Terhadap Kasus Perlindungan Hukum Konsumen bidang Perumahan dengan Sistem Syariah di Pengadilan Agama Bukittinggi (Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Perkara Nomor 604/Pdt.G/2020/PA.Bkt), tentunya penelitian berbeda dengan penelitian yang dilakukan Erry Fitriya Primadhany, yang membahas tentang Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Graha Dewata Akibat Dipailitkannya PT Dewata Abdi Nusa.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka teoritis

Teori merupakan suatu penjelasan yang bersifat rasional dan harus sesuai dengan objek yang dibahas serta didukung dengan adanya fakta yang bersifat

empiris agar dapat diuji kebenarannya.¹² Kerangka teori merupakan masukan eksternal bagi peneliti yang dapat digunakan untuk kerangka pemikiran buku, pendapat tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan yang dijadikan sebagai bahan perbandingan dan diharapkan memberi wawasan berpikir untuk menemukan sesuatu yang benar dengan tujuan penelitian.¹³

Kerangka teori dalam penelitian memerlukan landasan teori, yaitu kerangka pemikiran atau pendapat, teori, prinsip, dan konsep terkait yang digunakan untuk mempelajari suatu kasus atau masalah. Semua persoalan hukum dianggap relevan bila ditinjau dari segi teori hukum, konsep hukum, dan asas hukum. Teori hukum dapat digunakan untuk menganalisis dan menjelaskan pengertian hukum dan konsep hukum yang relevan untuk menjawab pertanyaan dalam penelitian hukum.¹⁴ Saat melakukan penelitian, kita membutuhkan kerangka teoritis untuk memberikan dasar yang kuat untuk penelitian umum

Dalam penelitian, kerangka teori memiliki beberapa kegunaan, salah satunya adalah bahwa teori berfungsi untuk lebih mempertajam atau mengkhususkan fakta-fakta yang diteliti, atau untuk menguji kebenaran, dan teori biasanya merupakan penjelasan tentang hal-hal yang telah diketahui dan diuji kebenarannya mengenai objek yang sedang diteliti¹⁵

Kerangka teoritis dalam penulisan karya ilmiah hukum mempunyai empat ciri yaitu teori hukum, asas hukum, doktrin hukum, dan ulasan pakar

¹²Soejono Soekanto. 1984. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta. UI-Press, hlm 33.

¹³Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. Bandung, Mandar Maju. hlm. 27.

¹⁴ Salim, HS, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hal.54.

¹⁵ Ronny Hanitijo Soemitro. 1990 *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, , hlm. 37

Dalam penulisan Tesis ini, peneliti menggunakan pendekatan beberapa teori yaitu:

a. Perlindungan Hukum

Hukum merupakan bagian dari perangkat kerja sistem sosial. Fungsi sistem sosial ini adalah untuk mengintegrasikan kepentingan anggota masyarakat, sehingga tercipta suatu keadaan yang tertib. Sebagaimana tugas hukum adalah mencapai keadilan, yaitu keserasian antara nilai kepentingan hukum (*rechtszekerheid*) dimana hukum itu dipandang secara fungsional, ia terpanggil untuk melayani kebutuhan elementer bagi kelangsungan kehidupan sosial, misalnya mempertahankan kedamaian, menyelesaikan sengketa, meniadakan penyimpangan¹⁶

Dikutip pendapat ahli hukum tentang pengertian dari Hukum yaitu:

- 1) Plato mengatakan hukum adalah sistem peraturan-peraturan yang teratur dan tersusun baik yang mengikat masyarakat
- 2) Aristoteles mengatakan hukum hanya sebagai kumpulan peraturan yang tidak hanya mengikat masyarakat tetapi juga hakim.
- 3) Austin mengatakan hukum adalah peraturan yang diadakan untuk memberi bimbingan kepada makhluk yang berakal oleh makhluk yang berakal yang berkuasa atasnya.
- 4) Bellfroid mengatakan hukum yang berlaku di suatu masyarakat mengatur tata tertib masyarakat itu didasarkan atas kekuasaan yang ada pada masyarakat.

¹⁶ Ishaq, 2018, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 19

- 5) E.M. Meyers mengatakan hukum adalah semua peraturan yang mengandung pertimbangan kesusilaan ditujukan pada tingkah laku manusia dalam masyarakat dan menjadi pedoman penguasa negara dalam melakukan tugasnya.
- 6) Duguit mengatakan hukum adalah aturan tingkah laku para anggota masyarakat, aturan yang daya penggunaannya pada saat tertentu diindahkan oleh suatu masyarakat sebagai jaminan dari kepentingan bersama terhadap orang yang melanggar peraturan itu. Immanuel Kant mengatakan hukum adalah keseluruhan syarat yang dengan ini kehendak bebas dari orang yang satu dapat menyesuaikan dengan kehendak bebas dari orang lain memenuhi peraturan hukum tentang kemerdekaan.¹⁷
- 7) Van Kant mengatakan hukum adalah serumpun peraturan yang bersifat memaksa yang diadakan untuk mengatur dan melindungi kepentingan orang dalam masyarakat.
- 8) Van Apeldoorn mengatakan hukum adalah suatu gejala sosial; tidak ada masyarakat yang tidak mengenal hukum maka hukum itu menjadi suatu aspek dari kebudayaan seperti agama, kesusilaan, adat istiadat, dan kebiasaan.
- 9) S.M. Amin mengatakan hukum adalah kumpulan peraturan yang terdiri atas norma dan sanksi-sanksi.
- 10) E. Utrecht mengatakan, hukum adalah himpunan petunjuk hidup (perintah dan larangan) yang mengatur tata tertib dalam suatu masyarakat, dan seharusnya ditaati oleh seluruh anggota masyarakat yang

¹⁷ Ibid

bersangkutan. Oleh karena itu, pelanggaran petunjuk hidup tersebut dapat menimbulkan tindakan oleh pemerintah atau penguasa itu.

11) M.H. Tirtaamidjata mengatakan hukum adalah semua aturan (norma) yang harus diturut dalam tingkah laku dan tindakan dalam pergaulan hidup dengan ancaman mesti mengganti kerugian jika melanggar aturan itu yang akan membahayakan diri sendiri atau harta, umpamanya orang akan kehilangan kemerdekaannya, didenda, dan sebagainya.¹⁸

12) T.C. Simorangkir dan Woerjono Sastropranoto mengatakan hukum ialah peraturan yang bersifat memaksa, yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat, yang dibuat oleh badan resmi yang berwajib, pelanggaran mana terhadap peraturan tadi berakibat diambilnya tindakan, yaitu dengan hukuman.¹⁹ Tujuan Hukum yaitu:

- a) Teori Etis (*ethische theori*).
- b) Teori Utilitis (*utiliteis theori*).
- c) Teori Gabungan/Campuran (*verenigings theori/gemengde theori*).

Kata Perlindungan diartikan sebagai perbuatan memberi jaminan, atau ketentraman, keamanan, kesejahteraan dan kedamaian dari perlindungan kepada yang dilindungi atas segala bahaya atau resiko yang mengancamnya. Perlindungan secara kebahasaan tersebut memiliki kemiripan atau kesamaan unsur-unsur, yaitu (1) unsur tindakan melindungi; (2) unsur pihak-pihak yang melindungi; dan (3) unsur cara-cara melindungi. Dengan demikian, kata perlindungan mengandung makna, yaitu suatu tindakan perlindungan atau tindakan melindungi dari pihak-

¹⁸ Ibid

¹⁹ Ibid

pihak tertentu yang ditujukan untuk pihak tertentu dengan menggunakan cara-cara tertentu.²⁰

Perlindungan secara umum berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang membahayakan atau lebih bersifat negatif, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang kepada orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan hukum artinya dengan segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada warga negara agar haknya sebagai seorang warga negara tidak dilanggar, dan bagi yang melanggar akan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan yang ada.

Adapun Pengertian perlindungan hukum yaitu suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, ada yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum itu sendiri, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

- 1) Pendapat Philipus Hardjo perlindungan hukum bagi rakyat ada dua yaitu:
 - a. Perlindungan hukum preventif artinya rakyat diberi kesempatan mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa.

²⁰ Wahyu Sasongko, Ketentuan-ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen. Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2007, hlm. 30

b. Perlindungan hukum refrensif yang bertujuan menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum adalah suatu jaminan yang diberikan oleh Negara kepada semua pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya dalam kapasitasnya sebagai subyek hukum.²¹

2) Pendapat Menurut Satjito Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.²²

b. **Teori Keadilan**

Keadilan adalah kondisi kebenaran ideal secara moral mengenai sesuatu hal, baik menyangkut benda atau orang. Menurut sebagian besar teori, keadilan memiliki tingkat kepentingan yang besar. John Rawls, filsuf Amerika Serikat yang dianggap salah satu filsuf politik terkemuka abad ke-20, menyatakan bahwa "Keadilan adalah kelebihan (virtue) pertama dari institusi sosial, sebagaimana halnya kebenaran pada sistem pemikiran"²³ Kebanyakan orang percaya bahwa ketidakadilan harus dilawan dan dihukum, dan banyak gerakan sosial dan politis di seluruh dunia yang berjuang menegakkan keadilan. Tapi, banyaknya jumlah dan variasi teori keadilan memberikan pemikiran bahwa tidak jelas apa yang dituntut dari keadilan dan realita ketidakadilan, karena definisi apakah keadilan itu sendiri tidak jelas. keadilan intinya adalah meletakkan segala sesuatunya pada tempatnya.²⁴

1) Teori Keadilan Aritoteles

²¹ Philipus.M. Hardjo 1988, Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia, Bina Ilmu, Surabaya, , hlm. 5.

²² Satjipro Rahardjo, 2003, Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia, Kompas, Jakarta, hlm. 121.

²³ John Rawls, 1999, A Theory of Justice, Revised Edition, OUP, Oxford, Page 3

²⁴ Wikipedia Indonesia, Keadilan, <http://id.wikipedia.org>, Diakses pada Tanggal 16 juni 2023.

Pandangan Aristoteles tentang keadilan bisa didapatkan dalam karyanya *nichomacheanethics*, *politics*, dan *rethoric*. Spesifik dilihat dalam buku *nicomachean ethics*, buku itu sepenuhnya ditujukan bagi keadilan, yang, berdasarkan filsafat hukum Aristoteles, mesti dianggap sebagai inti dari filsafat hukumnya, “karena hukum hanya bisa ditetapkan dalam kaitannya dengan keadilan. Aristoteles membedakan hak persamaanya sesuai dengan hak proposional. Kesamaan hak dipandangan manusia sebagai suatu unit atau wadah yang sama. Inilah yang dapat dipahami bahwa semua orang atau setiap warga negara dihadapan hukum sama. Kesamaan proposional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuan dan prestasi yang telah dilakukanya

Lebih lanjut, 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 pretasinya. Keadilan commutatief memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tanpa membeda-bedakan prestasinya dalam hal ini berkaitan dengan peranan tukar menukar barang dan jasa.

2) Teori Keadilan Adam Smith

Menurut Adam Smith yang disebut keadilan sesungguhnya hanya punya satu arti yaitu keadilan komutatif yang menyangkut kesetaraan, keseimbangan, keharmonisan hubungan antara satu orang atau pihak dengan orang atau pihak yang lain. Keadilan legal sesungguhnya sudah terkandung dalam keadilan komutatif, karena keadilan legal sesungguhnya hanya konsekuensi lebih lanjut dari prinsip keadilan komutatif yaitu bahwa demi menegakkan keadilan

komutatif negara harus bersikap netral dan memperlakukan semua pihak secara sama tanpa terkecuali. Adam Smith menolak keadilan distributif sebagai salah satu jenis keadilan. Alasannya antara lain karena apa yang disebut keadilan selalu menyangkut hak semua orang tidak boleh dirugikan haknya atau secara positif setiap orang harus diperlakukan sesuai dengan haknya²⁵

3) Teori Keadilan John Rawls

Dalam pandangan John Rawls terhadap konsep “posisi asasi” terdapat prinsip-prinsip keadilan yang utama, diantaranya prinsip persamaan, yakni setiap orang sama atas kebebasan yang bersifat universal, hakiki dan kompitabel dan ketidaksamaan atas kebutuhan sosial, ekonomi pada diri masing-masing individu. Prinsip pertama yang dinyatakan sebagai prinsip kebebasan yang sama (equal liberty principle), seperti kebebasan beragama (freedom of religion), kemerdekaan berpolitik (political of liberty), kebebasan berpendapat dan mengemukakan ekpresi (freedom of speeach and expression), sedangkan prinsip kedua dinyatakan sebagai prinsip perbedaan (difference principle), yang menghipotesakan pada prinsip persamaan kesempatan (equal oppotunity principle).

John Rawls juga menegaskan pandangannya terhadap keadilan bahwa program penegakan keadilan yang berdimensi kerakyatan haruslah memperhatikan dua prinsip keadilan, yaitu, pertama, memberi hak dan kesempatan yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas seluas kebebasan yang sama bagi setiap orang. Kedua, mampu mengatur kembali kesenjangan

²⁵ Nui, Teori Keadilan Adam Smith, <http://nui-duniamahasiswa.blogspot.in>, Diakses pada Tanggal 19 juni 2023.

sosial ekonomi yang terjadi sehingga dapat memberi keuntungan yang bersifat timbal balik²⁶

4) Teori Keadilan Hans Kelsen

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, Pandangan Hans Kelsen ini pandangan yang bersifat positifisme, nilai-nilai keadilan individu dapat diketahui dengan aturan-aturan hukum yang mengakomodir nilai-nilai umum, namun tetap pemenuhan rasa keadilan dan kebahagiaan diperuntukan tiap individu.

Pemikiran tentang konsep keadilan, Hans Kelsen yang menganut aliran positifisme, mengakui juga kebenaran dari hukum alam. Sehingga pemikirannya terhadap konsep keadilan menimbulkan dualisme antara hukum positif dan hukum alam. Menurut Hans Kelsen:

“Dualisme antara hukum positif dan hukum alam menjadikan karakteristik dari hukum alam mirip dengan dualisme metafisika tentang dunia realitas dan dunia ide model Plato. Inti dari fislafat Plato ini adalah doktrinnya tentang dunia ide. Yang mengandung karakteristik mendalam. Dunia dibagi menjadi dua bidang yang berbeda : yang pertama adalah

²⁶ Hans Kelsen, 2011. “*General Theory of Law and State*”, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, Bandung, Nusa Media. Hal. 7

dunia kasat mata yang dapat ditangkap melalui indera yang disebut realitas; yang kedua dunia ide yang tidak tampak”²⁷

c. **Teori Pembuktian**

Dalam Teori ini sangat erat keterkaitannya dengan penyelesaian sengketa dipengadilan, karena dalam perkara tanah tersebut para pihak membuktikan alat hak kepemilikannya. Artinya bahwa siapa yang menunjukkan bahwa suatu tanah yang di gugat atau tergugat oleh pihak lain, harus membuktikan kepemilikan atas tanah tersebut.

Pada Pembuktian historis yang mencoba menetapkan apa yang telah terjadi secara konkret (Pembuktian secara yuridis). Baik pembuktian yang yuridis maupun yang ilmiah, maka membuktikan pada hakekatnya berarti mempertimbangkan secara logis mengapa peristiwa-peristiwa tertentu dianggap benar. Membuktikan dalam arti yuridis tidak lain berarti memberikan dasar-dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan guna memberikan kepastian tentang kebenaran peristiwa yang diajukan.

Pembuktian menurut Prof. R. Subekti, yang dimaksud dengan membuktikan adalah meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan. Secara umum kekuatan pembuktian alat bukti tertulis, terutama akta otentik mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu :

1) Kekuatan pembuktian formil.

²⁷ Ibid.

Dimana Membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.

2) Kekuatan pembuktian materiil.

Pembuktian antara para pihak, bahwa Pelawan I Netty Yuniati Binti Suyatiman dan Pelawan II Sugiarto Bin Tukiman benar-benar peristiwa yang tersebut dalam akta itu telah terjadi.

3) Kekuatan mengikat.

Pembuktian antara para pihak dan pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut dalam akta yang bersangkutan telah menghadap kepada pegawai umum tadi dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.

d. **Teori Kewenangan Mengadili**

Dalam konsep Hukum Tata Negara, kewenangan atau wewenang dideskripsikan sebagai "*rechtsmacht*" (kekuasaan hukum). Dalam hukum publik, wewenang terkait kekuasaan terdapat sedikit perbedaan antara kewenangan (*Authority, gezag*) adalah apa yang disebut sebagai kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari yang diberikan oleh undang-undang atau legislatif. Sedangkan wewenang (*competence, bevoegdheid*) hanya mengenai suatu "*onderdeel*" (bagian) tertentu dari kewenangan. Kewenangan dalam bidang kekuasaan kehakiman atau kekuasaan mengadili lazim disebut kompetensi atau yurisdiksi.²⁸

Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu "*onderdeel*" atau bagian tertentu saja dari

²⁸ Philipus M. Hadjon, 1997, Tentang Wewenang, Yuridika, Volume No.5 & 6, Tahun XII, September-Desember, hal.1

kewenangan. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang rechtsbevoegdheden. Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah, tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Secara yuridis, pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundangundangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum

Kewenangan mengadili atau kompetensi yurisdiksi pengadilan adalah untuk menentukan pengadilan mana yang berwenang memeriksa dan memutus suatu perkara, sehingga pengajuan perkara tersebut dapat diterima dan tidak ditolak dengan alasan pengadilan tidak berwenang mengadilinya

Indonesia sebagai negara hukum tentunya diwajibkan adanya penyelenggaraan urusan kenegaraan dan pemerintahan dengan didasarkan pada undang-undang dan memeberikan jaminan yang jelas terhadap hak-hak dasar rakyat. “Asas legalitas menjadi dasar legitimasi dan jaminan perlindungan tindakan pemerintah dan jaminan perlindungan terhadap hak- hak rakyat”. Pemahaman ini dipertegas oleh pernyataan Sjachran Basah, bahwa “asas legalitas berarti upaya untuk mewujudkan dua integral secara harmonis antara paham kedaulatan rakyat dan paham kedaulatan hukum berdasarkan prinsip monodualistis selaku pilar-pilar, yang sifat dan hakikatnya konstitutif”²⁹

2.Kerangka Konsepsional

²⁹ Sjachran Basah, 1992, Perlindungan Hukum Atas Sikap Tindak Administrasi Negara, Alumni, Bandung, hal : 2

Kerangka konseptual adalah kumpulan berbagai teori yang dihubungkan satu sama lain untuk dapat memberikan gambaran atas suatu Fenomena³⁰. Kerangka Konseptual sehubungan dengan penelitian ini dapat di jelaskan sebagai berikut:

a. Analisis Putusan Hakim

1) Pengertian Putusan

Putusan adalah suatu pernyataan oleh hakim yang diucapkan di persidangan untuk mengakhiri suatu perkara yang diperhadapkan kepadanya³¹. Jenis-jenis Putusan Putusan hakim terbagi atas beberapa jenis. Pembagian putusan ini didasarkan atas beberapa hal.

- 1) Ditinjau dari aspek kehadiran para pihak, putusan terbagi menjadi empat, yaitu:
 - a) Putusan Biasa Putusan biasa adalah putusan yang dijatuhkan pengadilan dimana pada saat pembacaan putusan, kedua belah pihak hadir.
 - b) Putusan Verstek Putusan verstek adalah putusan yang dijatuhkan pengadilan dimana Terugugat sama sekali tidak pernah datang menghadap di persidangan meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut, sementara ketidakhadirannya tersebut tidak disebabkan oleh halangan yang sah.

c) Putusan *Contradictoir*

³⁰ Satjipto Rahardjo, ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti, Cetakan Ke V, Bandung, 2000, hlm. 200

³¹ Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, (Yogyakarta: Liberty, 2002), hlm. 201

Putusan *contradictoir* adalah putusan pengadilan yang saat diucapkan, salah ssatu pihak tidak hadir sementara pada persidangan sebelumnya, para pihak selalu hadir atau pernah hadir.

d) Putusan Gugur

Putusan gugur adalah putusan yang dijatuhkan pengadilan karena Penggugat tidak pernah datang menghadap sendiri di persidangan.

2) Putusan ditinjau dari sifatnya Ditinjau dari sifatnya, putusan dibagi menjadi tiga jenis, yaitu:

a) Putusan *Declatoir* yaitu putusan yang mengandung amar pernyataan atau penegasan tentang suatu keadaan atau kedudukan (hubungan) hukum diantara para pihak berperkara.

b) Putusan *Constitutief* yaitu putusan yang menciptakan atau meniadakan hubungan hukum tertentu.

c) Putusan *Condemnatoir* Putusan *condemnatoir* adalah putusan yang di dalamnya mengandung amar penghukuman, yaitu amar menghukum atau membebankan kepada salah satu atau kedua belah pihak untuk melakukan atau tidak melakukan suatu peerbuatan hukum³²

3) Putusan ditinjau dari saat penjatuhan

a) Putusan Sela yaitu putusan yang dijatuhkan hakim saat proses pemeriksaan berlangsung untuk memudahkan pemeriksaan perkara sebelum hakim menjatuhkan putusan akhir.

³² M. Natsir Asnawi, Hermeneutika Putusan Hakim, (Yogyakarta : UUI Press, 2014), hlm. 13

b) Putusan Akhir yaitu putusan hakim yang merupakan jawaban terhadap persengketaan para pihak untuk mengakhiri pemeriksaan suatu perkara³³

2) **Pertimbangan Majelis Hakim Dalam Memutus Perkara Menurut Hukum Positif.**

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, disamping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Apabila pertimbangan hakim tidak teliti, baik, dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Mahkamah Agung³⁴

b Perlindungan Konsumen

1) Konsumen

Konsumen berasal dari kata *consumer*, pengertian dari consumer tergantung dalam posisi mana ia berada. Secara harfiah arti kata consumer adalah (lawan dari produsen) setiap orang yang menggunakan barang. Tujuan penggunaan barang atau jasa nanti menentukan termasuk konsumen kelompok mana pengguna tersebut. Begitu pula Kamus Bahasa Inggris-Indonesia memberi arti kata consumer sebagai pemakai atau konsumen.³⁵

³³ Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata, 2009. Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Bandung : Mandar Maju, , hlm. 109-110

³⁴ Mukti Arto, 2004, Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama, Cetakan ke 5, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hlm. 140

³⁵ Ibid

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) Pasal 1 ayat (2) mengatakan 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,.

b) Pelaku Usaha

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) Pasal 1 ayat (3) mengatakan Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan³⁶

Pelaku usaha bertanggungjawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan³⁷.

c) Perjanjian

Dalam Pasal 1233 KUHPerdara disebutkan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, maupun karena Undang-Undang, yang dapat ditafsirkan bahwa perikatan lahir karena perjanjian atau Undang-Undang, dengan kata lain Undang-Undang dan perjanjian adalah sumber perikatan.³⁸

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara, adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh satu orang atau lebih mengikatkan dirinya

³⁶ Undang undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999, op.cit. Pasal 1, 4, dan 5

³⁷ Dewa Gde Rudy, et.al.,op.cit hal 67

³⁸ J. Satrio, 2010, Hukum Perikatan, Perikatan Yang lahir Dari Perjanjian, Bandung, Cetakan Kedua, Citra Aditya Bakti, hlm. 3.

terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah hubungan hukum antar dua belah pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum, dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah hukum atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan, kesepakatan itu menimbulkan akibat hukum dan bila kesepakatan dilanggar maka akibat hukumnya pelanggaran dapat dikenakan akibat hukum atau sanksi.³⁹

c. Bidang Perumahan

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan yaitu kelengkapan dasar fisik lingkungan, misalnya penyediaan air minum, pembuangan sampah, listrik, telepon, jalan, yang memungkinkan lingkungan permukiman berfungsi sebagaimana mestinya dan sarana lingkungan yaitu fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan serta pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya, seperti fasilitas taman bermain, olah raga, pendidikan, pertokoan, sarana perhubungan, keamanan, serta fasilitas umum lainnya

Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, memberikan pengertian terkait perumahan secara teoritis. Menurut ketentuan tersebut, perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun

³⁹ Bagus Hanindyo Mantri, 'Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Transaksi E-Commerce', (Tesis yang dipublikasikan, Program Pendidikan Magister Ilmu Hukum, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2007), hlm. viii.

perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni⁴⁰

d. Kompetensi Pengadilan Agama

1) Pengertian Peradilan Agama

Menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama mengatakan Peradilan Agama adalah yang dikhususkan bagi orang-orang yang beragama Islam, dan pengadilan yang dimaksudkan ialah Pengadilan Agama dan Pengadilan Tinggi Agama di lingkungan Peradilan Agama.⁴¹ Dimana Peradilan Agama merupakan salah satu dari empat lembaga Peradilan Negara atau Kekuasaan Kehakiman yang ada di Indonesia. Peradilan Agama mengadili perkara tertentu atau mengenai golongan tertentu. Dan dalam hal ini, maka Peradilan Agama hanya berwenang di bidang perdata tertentu saja dan hanya untuk orang-orang yang beragama Islam di Indonesia⁴²

2) Kewenangan Pengadilan Agama

Definisi Kata “kekuasaan” yang sering disebut juga dengan “kompetensi” yang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *”competentie”*, yang kadang kala juga diterjemahkan sebagai “kewenangan” dan kadang pula sebagai “kekuasaan” untuk memutuskan atau melegalkan sesuatu⁴³

Kekuasaan atau kewenangan peradilan ini kaitannya adalah dengan hukum acara yang merupakan ruang lingkup dari kekuasaan kehakiman yang

⁴⁰ Soedjadi Keman, 2005, ‘Kesehatan Perumahan dan Lingkungan Pemukiman’ Vol. 2, No. 1, *Jurnal Kesehatan Lingkungan - Bagian Kesehatan Lingkungan FKM Universitas Airlangga*, hlm. 30

⁴¹ Pasal 1 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama

⁴² Roihan A. Rasyid. 2002. *Hukum Acara Peradilan Agama*. Jakarta: Raja Grafindo Persada Hlm. 5.

⁴³ Dep. Pendidikan dan Kebudayaan. 1996. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka. Hlm. 516.

diberikan oleh undang-undang terhadap lingkungan peradilan agama yang tercantum dalam Bab III Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 yang meliputi Pasal 49 sampai dengan Pasal 53. Menurut M. Yahya Harahap ada lima tugas dan kewenangan yang terdapat dalam lingkungan Peradilan Agama, yaitu:

- a) Fungsi kewenangan dalam mengadili,
- b) Memberi keterangan, pertimbangan, dan nasihat tentang hukum Islam kepada instansi pemerintahan,
- c) Kewenangan lain yang diatur atau berdasarkan undang-undang
- d) Kewenangan pengadilan tinggi agama mengadili perkara dalam tingkat banding dan mengadili sengketa kompetensi relatif,
- e) Serta bertugas mengawasi jalannya peradilan⁴⁴

3) Jenis Kewenangan Peradilan Agama

- a) Kompetensi Relatif Peradilan Agama

Kompetensi Relatif (*relative competentie*) Peradilan Agama adalah kewenangan ataupun kekuasaan mengadili suatu perkara berdasarkan wilayah atau daerah hukum (*jurisdiksi*) Pengadilan Agama. Dalam Pasal 54 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 telah ditentukan bahwasanya Hukum Acara Perdata yang berlaku pada lingkungan Peradilan Umum adalah Hukum Acara yang berlaku pula pada lingkungan Peradilan Agama⁴⁵. Adapun landasan hukum untuk menentukan kewenangan relatif pengadilan agama ini merujuk pada ketentuan Pasal 118 HIR atau Pasal

⁴⁴ M. Yahya Harahap. 1993 (I). Kedudukan Kewenangan dan Acara Peradilan Agama (Undang-Undang No.7 Tahun 1989). Jakarta: Pustaka Kartini. Hlm. 133

⁴⁵ Pasal 54 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama

142 R.Bg. jo. Pasal 66 dan Pasal 73 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989.⁴⁶

b) Kompetensi Absolut Peradilan Agama

Pengertian Kewenangan absolut (*absolute competentie*) adalah kekuasaan ataupun kewenangan peradilan agama yang berhubungan dengan kekuasaan mutlak untuk mengadili suatu perkara yang mana jenis perkara tersebut hanya bisa diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Agama saja. Dalam hal memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara perdata tertentu di kalangan golongan rakyat tertentu, yaitu orang-orang yang beragama Islam merupakan kekuasaan pengadilan di lingkungan Peradilan Agama. Kekuasaan Mutlak Peradilan Agama dalam lingkungan Peradilan Agama terdapat dua tingkat Pengadilan, yaitu Pengadilan Agama sebagai pengadilan tingkat pertama dan Pengadilan Tinggi Agama sebagai Pengadilan Tingkat Banding⁴⁷

Berdasarkan ketentuan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama menyatakan bahwa, Peradilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam.⁴⁸

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu sarana inti dalam pengembangan ilmu pengetahuan, teknologi serta seni. Penelitian merupakan suatu kegiatan

⁴⁶ Zulkarnaen dan Dewi Mayaningsih. 2017. Hukum Acara Peradilan Agama Di Indonesia. Cet. I. Bandung: Pustaka Setia. Hal. 120

⁴⁷ M. Yahya Harahap. (I). Op.cit. Hal. 134.

⁴⁸ Pasal 50 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama

ilmiah yang berhubungan dengan analisa dan kontruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu; sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.⁴⁹Dalam penelitian ini, metode yang penulis gunakan untuk penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Sifat Penelitian.

Penelitian yang digunakan dalam hal ini adalah penelitian yang bersifat Hukum Normatif yang dilakukan dengan cara meneliti bahan Pustaka atau data sekunder.⁵⁰Penelitian hukum Normatif ini menggambarkan secara rinci mengenai Perlindungan Hukum Konsumen Bidang Perumahan di Kota Bukittinggi dengan mengambil studi kasus perkara Nomor: 640/Pdt.G/2020/PA.Bkt di Pengadilan Agama Bukittinggi.

2. Metode Pendekatan.

Metode pendekatan yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan berdasarkan studi kasus yaitu suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Pendekatan dengan studi kasus ini menekankan penelitian langsung ke lapangan dengan meneliti ke Kantor Pengadilan Agama Bukittinggi dan kasus yang ditangani oleh penulis sekarang, agar mengetahui kepastian hukum dalam Perlindungan Hukum Konsumen Bidang Perumahan di Kota Bukittinggi dan dihubungkan dengan fakta dari permasalahan yang ditemui dalam penelitian ini.

⁴⁹ Sarjono Soekanto, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, hlm. 42

⁵⁰ Soerjono Soekanto, Sri Mamujdi, 2023, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm. 13

Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dilakukan dengan menelaah semua regulasi atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan putusan pengadilan terhadap Perlindungan Hukum Konsumen bidang Perumahan di Kota Bukittinggi.

3. Sumber Data dan Bahan Hukum

Data untuk penelitian ini terdiri dari:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh oleh penulis langsung dari sumbernya tanpa perantara pihak lain (studi kasus), lalu dikumpulkan dan diolah menjadi sebuah karya tulis.⁵¹ Dalam tulisan ini penulis mengambil data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan pejabat Pengadilan agama yang berwenang di Kota Bukittinggi untuk menjawab persoalan penulis.

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data diperoleh penulis secara tidak langsung dari sumbernya (objek penelitian) tetapi melalui sumber lain. Penulis mendapatkan data yang sudah jadi yang dikumpulkan oleh pihak lain, seperti melalui buku-buku teks, jurnal, koran, dokumen dan buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan.⁵² Data sekunder berupa:

⁵¹ Suteki, 2018, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo, Persada, hlm 214.

⁵² *Ibid*, hlm 215

a. Bahan hukum primer, bahan hukum primer adalah bahan-bahan yang mengikat yang terdiri dari peraturan perundang-undangan terkait dengan objek penelitian⁵³, yaitu sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) Undang undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999, Tentang Perlindungan Konsumen

b. Bahan hukum sekunder, adalah bahan hukum buku-buku, tulisan-tulisan ilmiah hukum yang terkait dengan objek penelitian⁵⁴, terdiri atas:

- 1) Berbagai literatur yang terkait dengan objek penelitian
- 2) Hasil penelitian-penelitian sebelumnya
- 3) Pendapat ahli hukum atau teori-teori

c. Bahan Hukum Tersier, yaitu petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar, dan sebagainya.

3. Teknik Penarikan Populasi dan Sampel

a. Populasi Penelitian

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri dari objek atau subjek yang menjadi kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh penulis untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.⁵⁵

⁵³ Zainuddin Ali, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 176.

⁵⁴ *Ibid*, hlm 176

⁵⁵ Sugiyono, 1997, *Metode Penelitian Administrasi*, Bandung, Alfabeta, hlm 57.

b. Sampel Penelitian

Sampel penelitian adalah sebagian populasi yang diambil sebagai sumber data dan dapat mewakili seluruh populasi.⁵⁶ Adapun teknik yang penulis gunakan dalam penarikan sampel adalah *Non-Probability Sampling*, yaitu kesempatan seluruh populasi tidak sama untuk terpilih sebagai sampel. Menurut Sugiyono dalam “Metode Penelitian Hukum” oleh Suteki, teknik yang digunakan untuk penentuan sampel yang akan dipilih berdasarkan pada pertimbangan tertentu dari peneliti (*purposive sampling*).⁵⁷ Pertimbangan tertentu ini, misalnya orang tersebut yang dianggap paling tahu tentang apa yang penulis harapkan. Dengan demikian peneliti menentukan sendiri sampel mana yang dianggap dapat mewakili populasi. Sampel penelitian adalah Kantor Pengadilan Agama Kota Bukittinggi

4. Teknik Pengumpulan Data.

Pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan berbagai cara, yaitu:

a. Wawancara.

Wawancara adalah proses untuk mendapatkan informasi atau keterangan yang berhubungan dengan penelitian dalam bentuk tanya jawab secara langsung kepada responden. Wawancara yang bersifat terbuka dengan berhadapan langsung dengan responden.⁵⁸ Wawancara ini melibatkan orang-orang yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti. Dalam hal ini hakim dan panitera dan klien penulis yang akan di wawancarai.

⁵⁶ Suharsimi Arikunto, 2006, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta, Rineka Cipta, hlm 232.

⁵⁷ Suteki, Op. Cit. hlm 233.

⁵⁸ Husaini Usman. 2014. *Metode Penelitian Sosial*. Jakarta, Bumi Aksara, hlm. 55.

Dalam penelitian ini wawancara dilakukan secara terstruktur dan terbuka, yang mana pewawancara bertanya kepada narasumber dengan pertanyaan yang sudah disusun sebelumnya.

c. Studi Dokumen.

Studi dokumen merupakan alat pengumpulan data yang tidak ditujukan langsung kepada subjek penelitian. Dokumen yang diteliti dapat berbagai macam, tidak hanya dokumen yang resmi, dapat berupa laporan, notulen rapat dan catatan khusus dalam pekerjaan sosial.⁵⁹ Studi dokumen berasal dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

5. Pengolahan Data dan Analisis Data.

a. Teknik Pengolahan Data

Setelah data tujuan untuk memeriksa kekurangan yang mungkin ditemukan dan melakukan perbaikan terhadap kekurangan tersebut, sehingga menjadi suatu kumpulan data yang benar-benar dapat dijadikan suatu acuan akurat di dalam penarikan kesimpulan nantinya.

b. Analisis Data

Analisis data merupakan penilaian terhadap data yang telah disajikan untuk mendapatkan suatu kesimpulan. Dalam penelitian ini, dilakukan analisa kualitatif yaitu data yang didapat tidak ditampilkan dalam bentuk angka-angka atau rumusan statistik tetapi analisa data yang bersifat deskriptif yaitu data yang berbentuk uraian-uraian kalimat berdasarkan peraturan perundangundangan, pandangan pakar dan juga termasuk pengalaman peneliti sendiri sehingga menggambarkan hasil penelitian

⁵⁹ Suteki. *Op.Cit.* Hlm. 217.

d. Sistematika Penulisan.

Untuk memberikan uraian yang sebaik-baiknya serta agar sistematis, dalam tesis ini dibagi atas 4 (empat) Bab dan setiap bab terbagi atas beberapa sub bab yang pembagiannya disesuaikan dengan isi dari masing-masing bab.

BAB I PENDAHULUAN

Dalam Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisannya.

BAB II KONSUMEN PERUMAHAN DAN PUTUSAN HAKIM

Dalam Bab ini menguraikan tinjauan pustaka secara umum yang mempunyai keterkaitan dengan Analisis Putusan Hakim Terhadap Kasus Perlindungan Hukum Konsumen bidang Perumahan dengan sistem syariah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Perkara Nomor 604/Pdt.G/2020/PA. Bkt).

BAB III PENYELESAIAN SENGKETA PERLINDUNGAN HUKUM BIDANG PERUMAHAN MENURUT HUKUM POSITIF INDONESIA

Pada Bab ini menguraikan tentang analisa pelaksanaan jual beli perumahan di Bukittinggi antara pengembang dan konsumen sebagai upaya perlindungan hukum konsumen dalam bidang perumahan di Kota Bukittinggi dan penyelesaian perkara hukum yang diajukan oleh konsumen sebagai gugatan perlawanan melalui Pengadilan Agama

Bukittinggi (studi kasus putusan perkara Nomor: 640/Pdt.G/2020/PA.Bkt)

BAB IV PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM DALAM SENGKETA KONSUMEN BIDANG PERUMAHAN DALAM PUTUSAN PERKARA NOMOR: 604/PDT.G/2020/PA. BKT)

Dalam kasus membahas tentang Analisis Putusan Hakim Terhadap Kasus Perlindungan Hukum Konsumen bidang Perumahan dengan sistem syariah di Pengadilan Agama Bukittinggi (Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Perkara Nomor 604/Pdt.G/2020/PA. Bkt) yang dapat diambil untuk menyelesaikan sengketa tersebut berdasarkan teori hukum.

BAB IV PENUTUP

Menguraikan tentang kesimpulan dari pembahasan pada bab-bab sebelumnya serta memuat saran-saran.

