

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam Pasal 33 Undang-undang Dasar 1945 menegaskan bahwa bumi,air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat. Dari ketentuan pasal 33 tersebut dapat dikemukakan bahwa sumber daya alam merupakan hak bersama seluruh rakyat dan dalam pengertian hak bersama tersebut terdapat hak-hak yang diakui yakni hak kelompok dan hak perorangan. Dalam hak bersama tersebut terdapat kewenangan hak negara terhadap pengaturan sumber daya alam yang terbatas. Yang dibatasi juga tujuannya untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Sumber daya tanah langsung menyentuh kebutuhan hidup dan kehidupan manusia dalam segala lapisan masyarakat, baik sebagai individu, anggota masyarakat dan sebagai bangsa. Pemilikan atas tanah telah memberikan manfaat dan kegunaan dalam berbagai aspek kehidupan kepada pemiliknya, baik dalam aspek ekonomi, aspek sosial, termasuk dalam hubungannya dengan pembangunan. Menurut aspek ekonomi, tanah dapat dimanfaatkan untuk tempat tinggal, pertanian, perkebunan, perkantoran, sebagai tempat usaha, dapat dijadikan agunan (hak tanggungan), disewakan/dikontrakkan dan lain sebagainya¹.

Sebelum lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria setiap orang dengan mudah memiliki dan memperoleh tanah, dengan cara menggarapnya secara turun-

¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm 9

temurun maka ia adalah pemiliknya dan dapat menguasainya, namun sekarang tidak demikian halnya di KotaPadang pada umumnya tanah tersebut sudah ada yang memiliki, maka cara mendapatkan tanah tersebut ada dengan cara jual beli, hibah atau pembagian kaum dari tanah ulayat, diatas tanah tersebutlah didirikan tempat tinggal.

Kebutuhan manusia terhadap tempat tinggal merupakan suatu kebutuhan yang primer disamping kebutuhan terhadap sandang dan pangan. Peran tempat tinggal bagi kelangsungan kehidupan sangatlah mutlak karena tempat tinggal bukan lagi sekedar tempat untuk melindungi diri dari kondisi alam yang tidak menguntungkan. Hak setiap warga dapat hidup sejahtera lahir dan bathin diatur dalam Pasal 28 H ayat (1) Undang-undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan bathin, bertempat tinggal, dan menempatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan”.

Kebutuhan tempat tinggal masih sulit diperoleh bagi sebagian rakyat Indonesia. Tidak semua masyarakat bisa dengan mudah membangun rumah untuk tempat tinggalnya dan melangsungkan hidupnya. Diperlukan banyak hal sehingga rumah itu dapat dibangun untuk kemudian ditempati, seperti masalah kesesuaian kemampuan keuangan, ketersediaan tanah, struktur bangunan, keahlian dalam pembangunan, dan perizinan pendirian bangunan.²

Bentuk manifestasi dari tempat tinggal adalah pembangunan perumahan. Pembangunan ini perlu mendapat perhatian yang serius agar tujuan pembangunan

²Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Hukum Bangunan: Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty, Yogyakarta, 1982, hlm 103

dapat tercapai dengan adil dan merata. Penyediaan tanah untuk pemenuhan kebutuhan penduduk untuk jangka pendek, menengah dan panjang, perlu dilakukan melalui pengembangan pemukiman skala besar melalui kawasan siap bangun, dan kaveling tanah matang yang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah Kabupaten dan Kota. Pengembangan pemukiman skala besar tersebut disamping bertujuan untuk membatasi kemungkinan terjadi spekulasi tanah, dimaksudkan pula untuk mendorong pemanfaatan tanah, memudahkan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas lingkungan yang efisien.

Kegiatan pembangunan perumahan dapat dilaksanakan oleh pihak swasta maupun pemerintah yang bergerak dibidang pembangunan perumahan, maupun perorangan secara mandiri. Pihak swasta yang bergerak dalam bidang usaha membangun dan menjual perumahan disebut sebagai pengembang atau developer.³ Dalam rangka meningkatkan harkat dan martabat, mutu kehidupan dan kesejahteraan rakyat, pembangunan perumahan dan pemukiman sebagai bagian dari pembangunan nasional perlu terus ditingkatkan dan dikembangkan secara terpadu, terarah, berencana dan berkesinambungan. Ini sejalan dengan program pemerintah, dimana pertumbuhan penduduk yang cukup pesat, harus diimbangi dengan sarana perumahan. Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang nomor 25 tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan menyatakan sebagai berikut :

Pembangunan nasional diselenggarakan berdasarkan demokrasi dengan prinsip-prinsip kebesamaan, berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, serta kemandirian dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan nasional.

³*Ibid*, hlm 104

Perbuatan hukum seperti jual beli adalah salah satu cara untuk mendapatkan tanah dan rumah yang diinginkan sesuai dengan type dan kondisi keuangan yang dimiliki masyarakat, ekonomi yang baik dari masyarakat membuat daya beli masyarakat yang dalam hal ini berperan sebagai konsumen mempunyai kemauan dan kemampuan untuk memperoleh tempat tinggal yang lebih baik lagi. Yang dimaksud Konsumen adalah “pengguna akhir” (*end user*) dari suatu produk, yaitu setiap pemakai barang dan jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.⁴

Pada hakekatnya perjanjian jual beli ini bertujuan memindahkan hak milik atas suatu barang yang diperjualbelikan, karena dalam jual beli pihak penjual wajib menyerahkan barang yang dijualnya kepada pembeli, sedangkan pihak pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar harga dari barang tersebut kepada pihak penjual, hak milik baru berpindah setelah terjadinya laving atau penyerahan, keputusan konsumen untuk membeli tanah dan rumah tidak dapat dilepaskan dari adanya suatu perjanjian jual beli yang terjadi antara pengembang dengan konsumen, dan salah satu unsur yang terdapat dalam suatu perjanjian adalah adanya itikad baik. Pasal 1338 ayat (3) kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Pengembang dalam menjual tanah dan rumahnya kepada konsumen harus sepakat dalam pembuatan pengikatan jual beli, yang mana pengikatan jual beli

⁴Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, cet IV, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm 227

tersebut dibuat karena untuk penandatanganan akta jual beli belum bisa dilakukan oleh Pengembang dan Konsumen, maka klausula-klausula yang menyebabkan belum bisa dilakukan penandatanganan akta jual beli yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) akan dituangkan dalam Perjanjian Jual Beli yang dibuat antara Pengembang dengan Konsumen secara dibawah tangan.

Menurut Herlien Budiono perjanjian jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.⁵ Dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya. Dalam praktek kenotariatan perjanjian jual beli hak atas tanah telah sering dilaksanakan, namun tidak pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah. Sehingga kedudukan serta bagaimana kekuatan hukum perjanjian jual beli masih sering dipertanyakan terhadap pelaksanaan jual beli hak atas tanah.

Dengan adanya perjanjian jual beli ini menimbulkan keterikatan bagi kedua belah pihak yang juga menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak serta perkembangan dan akibat hukum yang timbul dikemudian hari sesudah adanya perjanjian ini.⁶ Pada pelaksanaan Perjanjian Jual Beli tanah dan rumah ini telah diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), menurut Pasal 1457 KUHPerdata yang berbunyi :

“Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

⁵ Herlien Budiono, *artikel Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Mutlak, Majalan Renvoi, Edisi Tahun I Nomor 10, Bulan Maret 2004, hlm 57*

⁶M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian, Alumni Bandung, 1986, hlm 172.*

Dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tersebut banyak terjadinya wanprestasi antara pengembang dan konsumen, Berdasarkan hasil pra penelitian yang dilakukan pada kantor PT Wandie Karya Indonesia melalui wawancara salah satu direktur mengatakan adanya beberapa konsumen yang tidak memenuhi apa yang telah diperjanjikan tentang hak dan kewajiban masing-masing, terutama yang berkaitan dengan sistem pembayaran pada pelunasan dimana ketika rumah telah selesai dibangun akan tetapi pihak konsumen tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi rumah tersebut.⁷ Begitu juga sebaliknya berdasarkan hasil wawancara dengan konsumen bahwa tidak adanya tanggung jawab pihak pengembang dalam hal memenuhi apa saja yang menjadi tanggung jawabnya dalam pembangunan rumah, dimana uang muka sudah diberikan konsumen kepada pengembang namun rumah belum juga diselesaikan, termasuk juga permasalahan klasifikasi bangunan yang tidak sesuai dengan perjanjian jual beli yang telah dibuat serta sertifikat belum bisa untuk dilakukan pelepasan haknya. Setelah dilihat dari apa yang terdapat pada pasal 1513 KUHPerdara yang berbunyi :

“Kewajiban utama si pembeli membayar harga pembelian, pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.”

Begitu juga tentang kewajiban-kewajiban pengembang terhadap konsumen sebagaimana yang diatur dalam pasal 1484 KUHPerdara yang berbunyi :

“Si penjual diwajibkan menyerahkan barang yang dijual seutuhnya, sebagaimana dinyatakan dalam perjanjian, dengan perubahan-perubahan seperti yang berikut.”

⁷Wawancara dengan Rahmad Herwandi (Direktur PT Wandie Karya Indonesia), pada tanggal 26 Pebruari 2017, pukul 11.30 WIB.

Berdasarkan uraian diatas dan untuk mengakomodir kepentingan pembahasan permasalahan, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam suatu karya ilmiah dalam berbentuk tesis dengan judul **“PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN SEBAGAI PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI ANTARA PENGEMBANG DENGAN KONSUMEN DI KOTA PADANG”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan apa yang telah diuraikan pada latar belakang masalah tersebut di atas, dan untuk memberi ruang lingkup penelitian atau memberikan batasan terhadap permasalahan yang akan diteliti, maka penulis merumuskan beberapa permasalahan yang akan dibahas dalam karya ilmiah ini, yaitu:

1. Bagaimana proses pembuatan pengikatan jual beli tanah di bawah tangan sebagai perjanjian pendahuluan jual beli antara pengembang dengan konsumen di kota Padang?
2. Bagaimana pelaksanaan isi perjanjian serta penyelesaiannya jika para pihak melakukan wanprestasi terhadap pengikatan jual beli tanah di bawah tangan sebagai perjanjian pendahuluan jual beli antara pengembang dengan konsumen di kota Padang?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen dalam pengikatan jual beli tanah di bawah tangan sebagai perjanjian pendahuluan jual beli antara pengembang dengan konsumen tanpa Kredit Pemilikan Rumah di kota Padang?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan apa yang telah diuraikan pada latar belakang masalah dan perumusan masalah maka dapatlah dikemukakan tujuan dari penelitian yang dilakukan, yaitu:

1. Untuk mengetahui proses pembuatan pengikatan jual beli tanah di bawah tangan sebagai perjanjian pendahuluan jual beli antara pengembang dengan konsumen di kota Padang.
2. Untuk mengetahui dan menerapkan pelaksanaan isi perjanjian serta penyelesaiannya jika para pihak melakukan wanprestasi terhadap pengikatan jual beli tanah di bawah tangan sebagai perjanjian pendahuluan jual beli antara pengembang dengan konsumen di kota Padang.
3. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen dalam pengikatan jual beli tanah di bawah tangan sebagai perjanjian pendahuluan jual beli antara pengembang dengan konsumen tanpa Kredit Pemilikan Rumah di kota Padang.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian yang akan dilakukan nantinya, akan memberikan manfaat baik bagi penulis sendiri, maupun bagi orang lain. Manfaat penelitian yang diharapkan akan dapat memenuhi dua sisi kepentingan baik teoritis maupun kepentingan praktis, yaitu:

1. Secara teoritis

Hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi disiplin ilmu hukum khususnya di bidang kenotariatan, serta

sebagai referensi atau literatur bagi orang-orang yang ingin mengetahui tentang pengikatan jual beli tanah di bawah tangan sebagai perjanjian pendahuluan jual beli antara pengembang dengan konsumen di kota Padang.

2. Secara praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan pedoman bagi masyarakat secara umum tentang bagaimana terjadinya pengikatan jual beli tanah di bawah tangan sebagai perjanjian pendahuluan jual beli antara pengembang dengan konsumen tanpa kredit pemilikan rumah di kota Padang serta hambatan-hambatan apa saja yang ditemukan dalam proses jual beli tersebut, serta bagi penulis sendiri, untuk perkembangan kemajuan pengetahuan, dan sebagai sarana untuk menuangkan sebuah bentuk pemikiran tentang suatu tema dalam bentuk karya ilmiah berupa tesis.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran informasi tentang keaslian penelitian yang akan dilakukan, permasalahan yang dibahas oleh penulis dalam tesis ini belum pernah dibahas atau diteliti pihak lain baik pada Universitas Andalas maupun pada Perguruan Tinggi lainnya, apabila ada tulisan yang sama maka tulisan ini sebagai pelengkap dari tulisan yang sudah ada sebelumnya. Sepanjang pengetahuan penulis ada beberapa penelitian yang mendekati penelitian penulis ini. Akan tetapi berbeda dengan rumusan masalah yang akan penulis teliti, serta berbeda tempat penelitiannya, yaitu :

1. Roni Trino Marta, Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Andalas tahun 2016, dengan judul “Perlindungan Hukum

Terhadap Konsumen dalam Jual Beli Rumah Melalui Sistem Pesan-Bangun pada Perumahan Graha Mahrum Regency di Kabupaten Kampar “, adapun yang menjadi Rumusan Masalah yaitu :

- a. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli rumah melalui sistem pesan-bangun pada Perumahan Graha Mahrum Regency antara pengembang PT Eka Mahrum Mandiri dengan konsumen?
 - b. Bagaimana proses pembangunan rumah yang dijual melalui sistem pesan-bangun kepada konsumen pada Perumahan Graha Mahrum Regency oleh PT Eka Mahrum Mandiri?
 - c. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen atas pembangunan rumah melalui sistem pesan-bangun pada Perumahan Graha Mahrum Regency di Kabupaten Kampar?
2. Reni Yulianti, Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Andalas tahun 2015, dengan judul “Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB (Dalam Perkara Nomor 98/Pdt.G/2013/PN.PBR) “, adapun yang menjadi Rumusan Masalah yaitu :
- a. Bagaimana kedudukan pihak-pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB (Dalam Perkara Nomor 98/Pdt.G/2013/PN.PBR)?
 - b. Bagaimana penyelesaian wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB (Dalam Perkara Nomor 98/Pdt.G/2013/PN.PBR)?
3. Linawaty, Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara tahun 2012, dengan judul “Perjanjian Jual Beli Kavling oleh

Pengembang Perumahan (Studi di Kota Medan)“, adapun yang menjadi Rumusan Masalah yaitu :

- a. Kedudukan hukum Perjanjian Jual Beli kavling tanah matang tanpa rumah yang dibuat dibawah tangan antara pengembang perumahan dan pembeli?
- b. Hambatan juridis dalam pengalihan jual beli kavling tanah matang tanpa rumah?
- c. Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian jual beli kavling tanah matang tanpa rumah dari pengembang apabila dirugikan?

F. Kerangka Teoritis Dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Melakukan sebuah penelitian diperlukan adanya landasan teoritis, sebagaimana dikemukakan oleh M. Solly Lubis bahwa landasan teoritis merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, asas, maupun konsep yang relevan digunakan untuk mengupas suatu kasus ataupun permasalahan. Untuk meneliti mengenai suatu permasalahan hukum, maka pembahasan yang relevan adalah apabila dikaji menggunakan teori-teori hukum. Konsep-konsep hukum, asas-asas hukum. Teori hukum dapat digunakan untuk menganalisis dan menerangkan pengertian hukum dan konsep yuridis, yang relevan untuk menjawab permasalahan yang muncul dalam penelitian hukum.⁸

Teori berasal dari kata *theoria* dimana dalam bahasa Latin artinya perenungan, sedangkan dalam bahasa Yunani berasal dari kata *thea* yang

⁸Salim, HS, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm 54.

artinya cara atau hasil pandang. Cara atau hasil pandang ini merupakan suatu bentuk konstruksi di alam ide imajinatif manusia tentang realitas-realitas yang ia jumpai dalam pengalaman hidupnya. Maka dapatlah dikatakan kalau teori adalah serangkaian bagian atau variabel, dengan maksud menjelaskan fenomena alamiah.

Pendapat lain Teori diartikan hipnotis yang dipergunakan untuk argumentasi atau investigasi.⁹Teori memberikan sarana kepada kita untuk bisa merangkum serta memahami masalah yang kita bahas secara lebih baik, serta memberikan penjelasan dengan cara mengorganisasikan dan mensistematisasikan masalah yang di bahas. Fungsi teori adalah untuk menstrukturisasikan penemuan-penemuan, membuat beberapa pemikiran, dan menyajikan dalam bentuk penjelasan-penjelasan dan pertanyaan-pertanyaan. Sehingga sebuah teori bisa digunakan untuk menjelaskan fakta dan peristiwa hukum yang terjadi. Oleh karena itu orang dapat meletakkan fungsi dan kegunaan sebagai suatu pendoman untuk menganalisis pembahasan tentang peristiwa atau fakta hukum yang diajukan dalam sebuah masalah.

a. Teori Kesepakatan

Kesepakatan atau kata sepakat merupakan bentuk atau merupakan unsur-unsur dari suatu perjanjian (*Overeenkomst*) yang bertujuan untuk menciptakan suatu keadaan dimana pihak-pihak yang mengadakan perjanjian mencapai suatu kesepakatan atau tercapainya suatu kehendak.

Mengenai perjanjian diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum

⁹ Komaruddin, Yooke Tjuparmah S Komaruddin, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah* Bumi Aksara, Jakarta, 2006, hlm 270.

Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), pada Pasal 1313 KUHPerdata menyebutkan bahwa pengertian perjanjian yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.

Kesepakatan merupakan dasar awal pembentukan perjanjian. Kesepakatan mengandung pengertian bahwa para pihak saling menyatakan kehendak masing-masing untuk menutup suatu perjanjian atau pernyataan pihak yang satu “cocok” atau bersesuaian dengan pernyataan pihak yang lain.¹⁰ Timbulnya kesepakatan karena adanya kepentingan masing-masing pihak yang saling membutuhkan. Perjanjian adalah perbuatan hukum, melalui perjanjian akan terlindungi hak para pihak dan dapat memintaganti rugi karena biasanya di dalam suatu perjanjian terdapat klausula seperti itu.

Menurut Subekti suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan.¹¹ Sedangkan menurut Riduan Syahrani perjanjian adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung bahwa para pihak yang membuat perjanjian sepakat atau ada persetujuan kemauan atau menyetujui kehendak masing-masing yang dilakukan para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan dan penipuan.¹²

Dalam teori kesepakatan melahirkan sebuah asas terpenting yaitu asas kebebasan para pihak untuk menentukan apa saja yang akan disepakati atau

¹⁰J.H. Niewenhuis, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Terjemahan Djasadin Saragih), Surabaya, 1985, hlm 2.

¹¹Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermassa, Jakarta, 1987, hlm 1.

¹² Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2000, hlm. 214

disebut dengan asas kebebasan berkontrak yang berarti para pihak bebas untuk menentukan isi perjanjian dengan bentuk atau format apapun atau substansinya sesuai yang disepakati para pihak. Perjanjian memang dikehendaki oleh dua orang atau lebih yang membuat suatu perjanjian berarti hak dan kewajiban yang telah disepakati oleh para pihak merupakan kehendak dan pilihan bebas dari para pihak untuk menentukan isi perjanjiannya.

Adapun syarat-syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan telah diatur dalam Buku III Bab II Bagian Kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian,
3. Suatu hal tertentu,
4. Suatu sebab yang halal.

Ada tiga teori yang menjawab tentang ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan yaitu:¹³

a) Teori kehendak (*wilstheorie*)

Menurut teori kehendak, bahwa perjanjian terjadi apabila ada persesuaian antara kehendak dan pernyataan. Dengan demikian antara kehendak dengan pernyataan merupakan suatu hubungan yang tidak terpisahkan, oleh karena itu setiap adanya kehendak harus dinyatakan.

¹³ Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 163

Apabila terdapat ketidak sesuaian antara kehendak dan pernyataan, maka tidak terbentuk suatu perjanjian.¹⁴

b) Teori Pernyataan (*verklaringstheorie*) Menurut teori ini kehendak merupakan proses batiniah yang tidak diketahui orang lain. Akan tetapi yang menyebabkan terjadinya perjanjian adalah pernyataan. Jika terjadi perbedaan antara kehendak dan pernyataan maka perjanjian tetap terjadi.

c) Teori Kepercayaan (*vertrouwenstheorie*)

Menurut teori ini tidak setiap pernyataan menimbulkan perjanjian, tetapi pernyataan yang menimbulkan kepercayaan saja yang menimbulkan perjanjian. Kepercayaan dalam arti bahwa pernyataan itu benar-benar dikehendaki.

Suatu perjanjian akan mempunyai akibat hukum dari yang telah disepakati para pihak, yang menimbulkan hak dan kewajiban (prestasi), jika prestasi tersebut tidak dilaksanakan para pihak maka akan menimbulkan ingkar janji (wanprestasi) dan bagi pihak yang melanggar akan memperoleh sanksi sesuai dengan kesepakatan dan terhadap wanprestasi tersebut pihak lain berhak untuk memaksakan tuntutan akan haknya melalui mekanisme dan jalur hukum yang berlaku.

b. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara. Kepastian hukum disebut

¹⁴ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm 76

juga dengan istilah *principle of legal security dan rechtszekerheid*. Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹⁵

Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.¹⁶

Teori kepastian hukum mengandung dua pengertian yaitu:

- 1) Adanya aturan yang bersifat umum yang membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan;
- 2) Kepastian hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum maka individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal,

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.158.

¹⁶ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm.82-83.

Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya, untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.¹⁷

Hukum memang pada hakikatnya adalah sesuatu yang bersifat abstrak, meskipun dalam manifestasinya berwujud konkrit, persepsi orang mengenai hukum itu beraneka ragam, tergantung dari sudut mana mereka memandang. Kalangan hakim akan memandang hukum itu dari sudut pandang mereka sebagai hakim, kalangan ilmuwan hukum akan memandang hukum dari sudut profesi keilmuan mereka, rakyat kecil akan memandang hukum dari sudut pandang mereka dan sebagainya.

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis, kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (Multitafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau tidak menimbulkan konflik norma.

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan Kedua, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009, hlm 158

adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.¹⁸

Dalam penulisan ini kepastian hukum dapat dilihat dengan dibuatnya pengikatan jual beli tanah di bawah tangan sebagai perjanjian pendahuluan jual beli antara pengembang dengan konsumen dalam pembelian tanah beserta rumah yang berdiri di atasnya, dimana pembayaran belum lunas oleh konsumen kepada pengembang.

c. Teori perlindungan hukum

Perlindungan hukum berasal dari kata perlindungan dan hukum, perlindungan berdasarkan pengertian dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yaitu proses, cara, perbuatan melindungi. Hukum dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia mempunyai defenisi :

1. Peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah.
2. Undang-undang, peraturan-peraturan dan aturan-aturan lainnya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat.
3. Patokan (kaidah, ketentuan) mengenai peristiwa (alam) yang tertentu.

¹⁸Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm59.

4. Keputusan (pertimbangan) yang ditetapkan oleh hakim (dalam pengadilan) atau vonis.¹⁹

Hukum bertujuan untuk memberikan perlindungan kepentingan manusia agar aman, adil dan sejahtera dalam melangsungkannya kehidupannya. Teori Perlindungan hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya.²⁰ Menurut Fitzgerald, menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.²¹ Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.²²

Perlindungan hukum memberikan gambaran dari fungsi hukum, yaitu suatu konsep hukum yang memberikan keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Hukum berfungsi untuk memberikan perlindungan kepentingan manusia. Disini Hukum harus dilaksanakan, pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai tetapi dapat juga terjadi karena pelanggaran hukum. Pelanggaran terjadi ketika subjek

¹⁹ <http://kbbi.web.id/perlindungan>

²⁰ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajawali Perrs, Jakarta, 2014, hlm 263.

²¹ Satijipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm 53.

²² Ibid, hlm 69.

hukum tertentu tidak menjalankan kewajiban yang seharusnya dijalankan, atau karena melanggar hak-hak subjek hukum lain, subjek hukum yang dilanggar hak-haknya harus mendapat perlindungan hukum.²³

Secara teoritis bentuk perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua) bentuk yaitu :²⁴

1. Perlindungan hukum preventif

Merupakan perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan, mencegah terjadinya sengketa.

2. Perlindungan hukum represif.

Merupakan perlindungan hukum yang berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa.

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konsep merupakan kerangka yang menghubungkan antara konsep-konsep hukum yang ingin atau akan diteliti. Suatu konsep bukan merupakan suatu gejala yang akan diteliti, akan tetapi merupakan suatu abstraksi dari gejala tersebut. Gejala ini dinamakan dengan fakta, sedangkan konsep merupakan suatu uraian mengenai hubungan-hubungan dari fakta tersebut. Di dalam penelitian ini penulis memaparkan beberapa konsep, yaitu:

²³ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm 29

²⁴ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Op. Cit.*, hlm 264

PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN SEBAGAI PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI ANTARA PENGEMBANG DENGAN KONSUMEN DI KOTA PADANG.

a. Jual Beli

Jual beli didefinisikan juga sebagai suatu perjanjian konsesuil artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur pokok (essentialia) yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak.²⁵

b. Tanah

Tanah yang dimaksudkan adalah permukaan bumi sesuai dengan konsep UUPA Pasal 4 ayat 1

c. Rumah

Merupakan kebutuhan primer bagi manusia dalam melangsungkan hidupnya secara turun temurun. Rumah adalah bangunan untuk tempat tinggal, bangunan pada umumnya (seperti gedung dan sebagainya).²⁶

d. Perjanjian Jual Beli

Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Perjanjian didefinisikan sebagai :

“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

²⁵Harun Al-Rasyid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987, hlm 79-80

²⁶Dendy Sugono, dkk, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Jakarta, 2008, hlm 1226.

Dalam pengikatan jual beli dimuat hal-hal yang telah disepakati yang merupakan hak dan kewajiban yang harus dipatuhi oleh Pengembang dan Konsumen, apabila telah dipenuhi hal-hal yang termuat dalam perjanjian jual beli maka Pengembang dan Konsumen dapat melakukan Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

e. Pengembang atau developer

Suatu badan usaha yang terdiri suatu tim yang memiliki keahlian dalam hal pembangunan yang meliputi teknik kontruksi, keuangan, pemasaran dan manajemen perumahan, yang bekerja mengembangkan suatu kawasan pemukiman menjadi perumahan yang layak dihuni bagi konsumen dan mempunyai nilai ekonomis.

f. Konsumen

Konsumen berasal dari *consumer* yaitu pemakai atau konsumen.²⁷ Konsumen bisa perorangan atau badan hukum. Dalam membeli rumah pada pengembang, konsumen dapat membelinya secara tunai atau kredit sesuai dengan kesepakatan pengembang dan konsumen.

G. Metode Penelitian

Metodologi dalam penelitian hukum menguraikan tentang tata cara bagaimana suatu penelitian hukum itu harus dilakukan.²⁸ Maka metode penelitian yang dipakai adalah :

²⁷AZ. Nasution, *Pengantar Hukum Perlindungan Konsumen*, Diadit Media; Jakarta, 1999, hlm 46

²⁸ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm 17.

1. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang akan dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris, yaitu cara atau produser yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer dilapangan.²⁹ Penelitian ini dilakukan dengan melihat kenyataan dilapangan tentang Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif analitis yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dikaitkan dengan teori-teori hukum dalam praktek pelaksanaan hukum positif, yang menyangkut dengan permasalahan yang diteliti.³⁰

3. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini, data yang digunakan adalah:

- a. Data primer yaitu data yang diperoleh langsung di lapangan melalui wawancara secara bebas terpimpin, yaitu dengan cara mempersiapkan pokok-pokok pertanyaan sebagai pedoman ketika wawancara.

Wawancara merupakan suatu metode data dengan jalan komunikasi yakni dengan melalui kontak atau hubungan pribadi antara pengumpul

²⁹Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif; Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press; Jakarta, 1985, hlm 52

³⁰Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian; Suatu Pendekatan Praktek*, Bina Aksara; Jakarta, 1989, hlm 1989.

data dengan sumber data (responden), komunikasi tersebut dapat dilakukan secara langsung maupun tidak langsung.³¹

- b. Data sekunder yaitu data yang terdiri dari bahan-bahan hukum seperti:
 1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi, diantaranya:
 - a. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
 - b. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
 - c. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
 - d. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
 - e. Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi;
 - f. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/Kpts/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.
 2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer antara lain:
 - a. Literatur atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian yang terdiri dari buku-buku, dan jurnal-jurnal ilmiah;
 - b. Hasil karya dari kalangan praktisi hukum dan tulisan-tulisan para pakar;
 - c. Teori-teori hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.

³¹ Riato, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit, Jakarta, 2004, hlm 72.

3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif dan seterusnya.³²

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian hukum ini, dilakukan dengan menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

- a. Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengunjungi perpustakaan guna mengumpulkan data-data yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, yakni dilakukan dengan studi dokumen. Studi dokumen meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Studi dokumen adalah suatu teknik pengumpulan data dengan mencari landasan teoritis dari permasalahan yang diteliti dengan mempelajari dokumen-dokumen dan data yang berkaitan dengan objek yang akan diteliti.
- b. Wawancara; yaitu peran antara pribadi bertatap muka (*face to face*), ketika pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada responden. Wawancara ini dilakukan dengan teknik semi terstruktur yaitu dengan membuat daftar pertanyaan tetapi dalam

³²Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.cit*, hlm.13

pelaksanaan wawancara boleh menambah atau mengembangkan pertanyaan dengan fokus pada masalah yang diteliti.

5. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan dari objek pengamatan dan/atau objek yang menjadi penelitian.³³ Dalam penelitian ini yang menjadi objek populasi adalah konsumen (pembeli) tanah dan rumah di Kota Padang.

b. Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi yang dianggap mewakili populasi atau yang menjadi objek penelitian.³⁴ Mengingat besar dan luasnya populasi, maka dalam mengumpulkan data ini, diambil sebagian saja untuk dijadikan sampel. Dalam penelitian ini mengambil teknik *purposive sampling* untuk menentukan sampel penelitian, yaitu sampel yang dipilih berdasarkan pertimbangan atau penelitian subyektif dari peneliti.³⁵ Jadi dalam hal ini Peneliti menentukan sendiri subjek mana yang dianggap dapat mewakili populasi. Sampel yang akan diteliti adalah konsumen pada PT Wandie Karya Indonesia yang pernah mengalami masalah berkaitan dengan tidak disetujui kredit pemilikan rumah pada Bank guna pelunasan pembelian tanah dan rumah pada pengembang.

6. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

³³ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 98

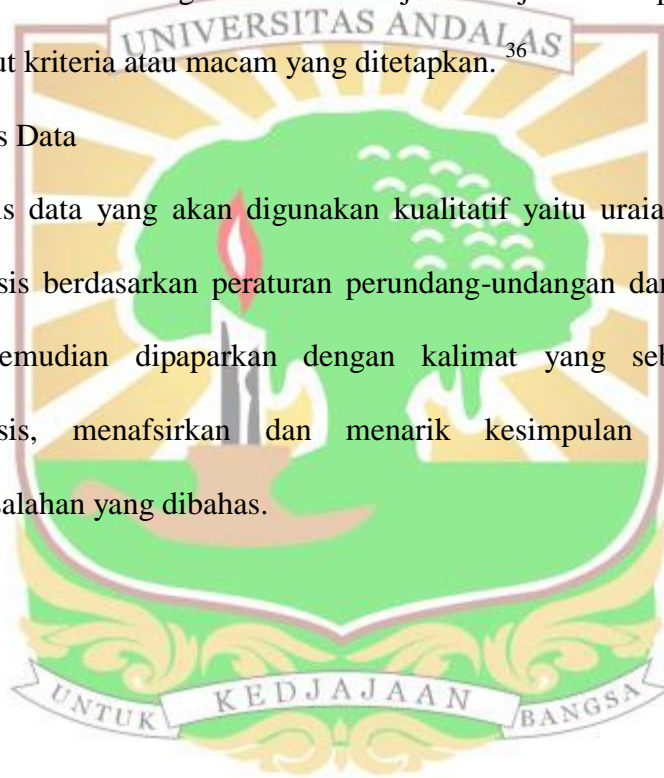
³⁴ *Ibid*, hlm. 98

³⁵ Burhan Ashopa, *Metode Penelitian Hukum*, Rhineka Cipta, Jakarta, 2004, hlm. 92

Dalam tesis ini pengolahan data yang diperoleh setelah penelitian dilakukan dengan cara *editing* dan *coding*. *Editing* merupakan proses penelitian kembali terhadap catatan-catatan, berkas-berkas, informasi yang dikumpulkan oleh para pencari data yang diharapkan untuk dapat meningkatkan mutu kehandalan (reliabilitas) data yang hendak dianalisis. Setelah tahap editing telah selesai berikutnya dilakukan *Coding* yaitu proses untuk mengklasifikasikan jawaban-jawaban para responden menurut kriteria atau macam yang ditetapkan.³⁶

b. Analisis Data

Analisis data yang akan digunakan kualitatif yaitu uraian terhadap data dianalisis berdasarkan peraturan perundang-undangan dan pendapat para ahli kemudian dipaparkan dengan kalimat yang sebelumnya telah dianalisis, menafsirkan dan menarik kesimpulan sesuai dengan permasalahan yang dibahas.



³⁶Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 126