

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.

Perjanjian sebagai salah satu wadah untuk mengikat individu ataupun badan usaha dalam melakukan perbuatan hukum. Perjanjian adalah suatu perbuatan/tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapainya kata sepakat yang merupakan pernyataan kehendak bebas dari 2 (dua) orang pihak atau lebih, dimana tercapainya sepakat tersebut tergantung dari para pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban pihak yang lain atau timbal balik dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan.

Perjanjian atau kontrak dalam mengatur hubungan dalam masyarakat sangat diperlukan, penting adanya karena meski kerjasama bertujuan baik untuk saling membantu satu sama lain, yang mendatangkan keuntungan, namun dalam pelaksanaan isi perjanjian tidak menutup kemungkinan adanya penyimpangan isi perjanjian dari salah satu pihak, baik itu tanpa disengaja atau juga karena adanya itikad tidak baik, yang menjadikan wanprestasi. Perjanjian ada untuk mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak.

Salah satu perjanjian adalah perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli dan berlakunya ketentuan dan syarat-syarat perjanjian pada umumnya. Jual beli itu sendiri diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara, menyatakan:

“Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayarkan harga yang telah diperjanjikan”.

Perjanjian jual beli yang merupakan kesepakatan para pihak dalam perjanjian bisa juga dilakukan terhadap objek perjanjian dengan cara pembayaran bertahap atau dengan adanya uang muka, sebagai contoh pembelian tanah atau bangunan. Apabila dilihat dari prinsip-prinsip dalam KUH Perdata, perjanjian jual beli pengaturannya diatur dalam KUH Perdata. Dewasa ini, perkembangan dunia bisnis semakin meningkat termasuk di dalam maupun di luar negeri.

Dengan perkembangan demikian, pengusaha-pengusaha tentu memiliki cara tersendiri untuk mengembangkan bisnis yang dikelola dengan baik. Hal ini dimanfaatkan dengan baik oleh dunia bisnis. Mereka yang melihat kesempatan ini mulai membangun perusahaan-perusahaan perumahan yang memberikan tawaran atas rumah yang diinginkan masyarakat. Pengadaan perumahan ini dapat dinikmati oleh kelas ekonomi masyarakat dari kalangan bawah sampai strata elite.

Perkembangan perekonomian nasional yang senantiasa bergerak cepat disertai tantangan yang semakin luas perlu diikuti secara tanggap oleh perbankan nasional dalam menjalankan fungsi dan tanggung jawabnya.¹ Mengenai pembangunan perumahan dan pemukiman diatur dalam Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (untuk selanjutnya dalam penulisan ini disebut Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman), mengatakan : “Kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, saran, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.”

Defenisi lain mengenai perumahan tersebut, sebagai berikut : Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran maupun

¹Muhamad Djumhana, 2006, *Hukum Perbankan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 327 .

lain sebagainya, Namun demikian, belum semua masyarakat dapat merasakan hunian yang aman, nyaman, layak dan sehat. Oleh karena itu, upaya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut, upaya yang dilakukan adalah terus meningkatkan pembangunan pemukiman atau perumahan yang layak dengan jumlah perumahan yang semakin banyak dengan harga yang terjangkau.²

Dalam hal ini pemerintah berusaha untuk melaksanakan pembangunan perumahan rakyat. Dalam prosesnya, kegiatan pembangunan perumahan ini dilakukan oleh pemerintah, pihak swasta yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan. Pihak swasta yang bergerak dalam membangun dan menjual perumahan disebut sebagai “pengembang” atau “developer”. Developer Perumahan biasanya disebut developer yaitu pengembang properti yang membangun suatu area atau kawasan, seperti perumahan atau apartemen.

Developer sebagai pelaku usaha ini juga memiliki arti sebagai perusahaan yang bergerak dalam bidang pengadaan perumahan. Modal awal developer adalah lokasi atau tanah yang akan dijadikan produk properti. Sistem pembangunan yang dilakukan developer dilakukan dari awal sampai selesai pembangunan perumahan konsumen, yang awal kesepakatan dengan pemberian uang muka. Uang muka yang diberikan konsumen kepada developer ini dituangkan dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris.

Hasil kesepakatan dalam perjanjian pendahuluan akan dituangkan dalam perjanjian jual beli (PJB), akibat dari perjanjian tersebut lahirlah suatu hubungan hukum dalam bentuk perikatan antara pengembang dengan konsumen. Sebagaimana yang tercantum di

²Andi Hamzah, 2000, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Jakarta, Rineka Cipta, Hlm 27

dalam Pasal 1233 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa: " tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang".

Dengan demikian berarti perikatan atau perjanjian adalah hubungan hukum antara dua atau lebih orang (pihak) dalam bidang/lapangan harta kekayaan, yang melahirkan kewajiban pada salah satu pihak dalam hubungan hukum tersebut. Dalam pelaksanaan suatu perjanjian membawa konsekuensi bahwa seluruh harta kekayaan seseorang atau badan yang diakui sebagai badan hukum, akan dipertaruhkan dan dijadikan jaminan atas setiap perikatan atau kontrak orang perorangan dan atau badan hukum tersebut, sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1131 KUH Perdata.³

Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan tersebut harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Ketentuan tersebut dipertegas lagi dengan rumusan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih". Dengan demikian jelaslah bahwa perjanjian melahirkan perikatan. Perjanjian pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.⁴

Perjanjian jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas :

³Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaya, 2003, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm 1

⁴Supriadi, 2006, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm. 12

- a. Status kepemilikan tanah;
- b. Hal yang diperjanjikan;
- c. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
- d. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- e. Keterbanggunya perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen)

Akta pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Perjanjian yang telah ditandatangani akan menimbulkan hubungan hukum antara para pihak, yaitu:

1. Antara konsumen dengan pengembang terikat jual beli rumah; berbentuk perjanjian pengikat jual beli (PPJB) secara dibawah tangan atau akta Notaris yang kemudian ditingkatkan derajat hubungan hukumnya dengan akta jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).
2. Antara konsumen sebagai debitur dengan bank sebagai kreditur terikat perjanjian kredit pemilik rumah dan/atau pengakuan hutang dengan kuasa menjual secara dibawah tangan atau akta notaris.
3. Antara pengembang dengan bank terikat perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah dengan jaminan (kebanyakan bentuknya dengan akta notaris).

Perjanjian ini dibuat dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya, karena notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun suatu

perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.⁵

Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan Notaris. Untuk tanah-tanah yang bersertifikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) pengikatan jual belinya dapat dilakukan dihadapan Notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertifikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertifikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertifikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta jual beli tanah (AJB) bersertifikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁶

Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris dalam pelaksanaannya sebagai perjanjian awal sebelum dilaksanakannya pembuatan jual beli mempunyai kekuatan hukum yang sangat kuat, karena merupakan akta notariil yang bersifat akta otentik. Perjanjian pengikatan jual beli sebagai sarana untuk mengikat keinginan para pihak yang berkepentingan dalam pembuatan akta jual beli namun masih terkendala dengan adanya kekurangan syarat-syarat administratif. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah antara para pihak dapat dilakukan untuk tanah-tanah yang

⁵Setiawan Rahmat, 2005, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, Hlm. 5

⁶RamdanHarijanto, 2010, *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*, Pustaka Ilmu, Jakarta, Hlm. 36

bersertipikat maupun tanah yang belum memiliki Sertipikat, peningkatan atau penurunan hak atas tanah, pemecahan sertipikat, pembayaran secara bertahap, turun waris serta sebab-sebab lain yang menyebabkan belum bisa dilakukan proses jual beli hak atas tanah.

Pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah ini dilakukan oleh notaris. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta jual beli tanah (AJB) ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁷ Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyatakan: "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun".

Pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dalam penulisan ini dilakukan karena pembangunan perumahan oleh developer, dengan proses sebagai berikut:

1. Pembelian tanah kosong dengan sertifikat induk.
2. Pemecahan sertifikat sesuai dengan type rumah yang akan dijual.
3. Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
4. Pemasaran penjualan rumah yang akan di bangun atau dalam proses pembangunan.

Pelaksanaan proses yang dilakukan developer dibuat perjanjian pengikatan jual beli dihadapan notaris jika sudah ada konsumen yang akan membeli. Perjanjian ini dibuat

⁷Ramdan, Harijanto, 2010, *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*, Pustaka Ilmu, Jakarta, Hlm. 36

agar adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi developer dan konsumen sampai rumah tersebut selesai dibangun dan sertifikat sudah balik atas nama konsumen.

Hukum Perlindungan Konsumen menurut Az. Nasution adalah hukum konsumen yang memuat asas-asas atau kaidah-kaidah yang bersifat mengatur, dan juga mengandung sifat yang melindungi kepentingan konsumen. Adapun hukum konsumen diartikan sebagai keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan dan masalah antara berbagai pihak satu sama lain berkaitan dengan barang dan/atau jasa konsumen di dalam pergaulan hidup⁸.

Dalam kehidupan bermasyarakat sering terjadi sengketa hak atas tanah yang melibatkan developer dan konsumen, dari persentasenya lebih banyak konsumen yang menuntut hak nya kepada developer untuk dapat di baliknama sertifikat dari objek tanah yang dibeli, seperti tertuang pada perkara Nomor : 372/Pdt.G/2020/PN/Smg, Dengan kronologinya Pada tanggal 18 Oktober 1985 Penggugat telah membeli sebidang tanah bangunan yang berdiri di atasnya milik Tergugat yang bersertipikat Hak Milik (HM) No. 303 dengan luas ±85m² yang terletak di Jalan Petelan Tengah No.838 RT.05/RW.07, Kelurahan Sarirejo (dahulu Rejosari), Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah atas nama Tergugat (Slamet Mulyono) dengan batas-batas . Utara : Bekas Yasan, Barat : Bekas Yasan, Timur : M.48, Selatan : Jalan Petelan Tengah yang dituangkan dalam Surat Jual Beli Tanah dan Bangunan di bawah tangan bermeterai pada tanggal 18 Oktober 1985 dimana Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual dengan harga Rp. 85.000 000. (Delapan puluh lima juta rupiah) dan uang pembayaran telah dibayar lunas oleh Penggugat dan diterima oleh Tergugat secara tunai,

⁸Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Grasindo, Jakarta, Hlm 9

dengan janji dan Tergugat akan ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli di PPAT dalam waktu yang tidak terlalu lama.

Tanah dan bangunan tersebut kini telah dikuasai oleh Penggugat Sejak ditandatanganinya Surat Jual Beli Tanah dan Bangunan dibawah tangan bermetersi cukup tertanggal 18 Oktober 1985 sampai sekarang. Penggugat sekarang berkeinginan untuk membalik nama tanah tersebut yang semula atas nama Slamet Mulyono menjadi atas nama Kho Inawati Kosasih. Penggugat telah berusaha menghubungi dan mencari kemanamana keberadaan Tergugat, akan tetapi Tergugat sampai sekarang keberadaannya tidak diketahui lagi tempat tinggalnya dengan pasti di seluruh wiayah Hukum Republik Indonesia sehingga usaha baik Penggugat mencari Tergugat untuk diajak menindaklanjuti dengan pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT atas jual beli tanah dan bangunan yang bersertipikat hak milik nomor : 303, dengan luas $\pm 185\text{m}^2$ yang tedetak di. Jalan Petelan Tengah No.838 RT.05/RW.07, Kelurahan Rejosari, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah tidak pernah berhasil sampai sekarang. Dengan tidak diketemukannya Tergugat untuk diajak menindaklanjuti atas jual beli tanah dan bangunan tersebut yang bersertipikat hak milik nomor : 303, dengan luas $\pm 185\text{m}^2$ yang terletak di Jalan Petelan Tengah Nomor : 838 RT.05/RW.07, Kelurahan Rejosari, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah maka jalan satu-satunya yang terbaik bagi diri Penggugat adalah mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Semarang. Dengan digugatnya Tergugat yang telah lalai menindaklanjuti atas jual beli tanah tersebut diatas, maka dapat diharapkan oleh Penggugat dengan adanya putusan dari Pengadilan Negeri Semarang tersebut dapat dipergunakan oleh Penggugat untuk memohon balik nama tanah tersebut, yang semula atas nama Slamet Mulyono menjadi

atas nama Kho Inawati Kosasih melalui Kantor Agraria Dan Tata Ruang /Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang.

Selanjutnya, hal berbeda terjadi di Pengadilan Negeri Padang, Dimana developer lah yang menggugat konsumen, perkara sengketa hak atas tanah ini terjadi di Perumahan pondok Indah Kelurahan Gunung Sarik , Kecamatan Kuranji, Kota Padang Provinsi Sumatera Barat, dimana awal transaksi pada Tahun 2014 seharga Rp.310.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan saat Tahun 2023 menjadi Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah). Pembayaran uang muka sebesar Rp.103.000.000,- (seratus tiga juta rupiah), dengan keadaan rumah belum dibangun sesuai dengan keinginan konsumen.⁹ Kenaikan harga yang dilakukan developer ini tidak sesuai dengan perjanjian awal antar developer dan konsumen dengan menaikkan harga jual beli sebelah pihak saja. Dalam hal ini dapat dikatakan developer merubah isi perjanjian awal yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Kenaikan harga yang dilakukan oleh developer/pengembang ini yang dilakukan tanpa pemberitahuan kepada pihak konsumen dan tidak sesuai dengan kesepakatan atau isi perjanjian, sehingga developer/pengembang dikatakan melakukan wanprestasi karena tidak melakukan sesuatu sesuai dengan yang diperjanjikan. Wanprestasi ialah keadaan dimana salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban atau tidak sempurna melakukan kewajibannya. Keadaan cidera janji berbeda dengan keadaan di luar kekuasaan atau kemampuan dari pihak yang tidak dapat melaksanakan kewajibannya.

Kenaikan yang dilakukan oleh pihak developer ini juga tidak sesuai dengan syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dimana salah salah satu syarat

⁹[http://www.suarakabar.com/berita/96355/terkait video peruasakan rumah oleh rumah oleh sekelompok orang dipadang](http://www.suarakabar.com/berita/96355/terkait%20video%20peruasakan%20rumah%20oleh%20rumah%20oleh%20sekelompok%20orang%20dipadang), diakses tanggal 15 Mei 2024

sah perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak. kesepakatan untuk membuat perjanjian, dimaksudkan para pihak yang membuat perjanjian harus ada kata sepakat/setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan.¹⁰ Apa yang dikehendaki oleh yang satu pihak dan dikehendaki oleh pihak yang lain yang berlaku secara timbal balik.

Hal ini juga tertuang dalam Perkara Putusan Nomor : 11/PDT.G.S/2024/PN.PDG, pada tergugat Ika Maya Siregar sebagai calon pembeli dengan penggugat Direktur CV Devindo Artha Development yaitu Elvy Madreani selaku developer perumahan. Tergugat Ika Maya Siregar dan Penggugat Elvy Madreani telah terikat dengan perjanjian jual beli terhadap 1 (satu) unit rumah di Perumahan pondok Indah Kelurahan Gunung Sarik , Kecamatan Kuranji Kota Padang Provinsi Sumatera Barat yang sah dan berkekuatan hukum.

Pada perkara Putusan Nomor : 11/PDT.G.S/2024/PN.PDG majelis hakim mengabulkan tuntutan pihak Penggugat/Developer dengan Amar Putusan : 1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk Sebagian, 2. Menyatakan penggugat sebagai penjual rumah (Pemilik) terhadap obyek a quo yang berlokasi di Perumahan Pondok Indah Balai Baru Kelurahan Gunung Sarik Padang yang saat ini diduduki dan dikuasai oleh tergugat, 3. Menyatakan tergugat adalah sebagai calon pembeli yang tidak mempunyai etiked baik dan sebagai penghuni yang tidak sah terhadap obyek a quo yang saat ini dikuasai oleh tergugat dari tahun 2014 sampai sekarang tanpa menandatangani perjanjian jual beli merupakan kewajiban sebagai calon pembeli, 4. Menyatakan tergugat/calon pembeli telah melakukan perbuatan cedera janji/wanprestasi dengan telah merugikan penggugat secara materiil dan imateriil dengan telah menghuni obyek jual beli

¹⁰Subekti, 2001, *Hukum Perjanjian*, PT.Intermasa, Jakarta, Hlm 17

selama 10 tahun tanpa menjalankan kewajibannya sebagai calon pembeli, 5. Menyatakan tergugat/calon pembeli yang tidak mau menandatangani perjanjian jual beli (PJB) dianggap telah membatalkan jual beli obyek a quo secara sepihak dan uang panjar hangus adalah sah menurut hukum, 6. Menghukum tergugat/calon pembeli untuk mengosongkan dan menyerahkan kunci rumah yang menjado obyek jual beli, apabila perlu dengan bantuan aparat kepolisian dan apparat hukum lainnya, 7. Menghukum tergugat/calon pembeli untuk membayar uang paksa dalam (dwangson) sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari apabila tergugat/calon pembeli lalai menjalani putusan terhitung sejak putusan ini telah berkuatan hukum tetap (In Kracht), 8. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dengan dianggarkan sejumlah rp. 176.000,00 (serratus tujuh enam ribu rupiah), 9. Menolak gugatan sederhana penggugat selain dan selebihnya.

Selanjutnya tergugat/calon pembeli melakukan upaya hukum Gugatan Perdata Keberatan terhadap Putusan Nomor : 11/PDT.G.S/2024/PN.PDG tersebut sehingga Hakim memutuskan Putusan Perdata Keberatan Nomor : 11/PDT.G.S/2024/PN.PDG tersebut, dengan amar putusan : 1. Menerima permohonan keberatan dari Pemohon Keberatan/Tergugat tersebut, 2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor : 11/PDT.G.S/2024/PN.PDG Pdg, tertanggal 15 Juli 2024, yang dimohonkan keberatan tersebut.

Dengan adanya Putusan Perdata Keberatan Nomor : 11/PDT.G.S/2024/PN.PDG tersebut, sehingga mengembalikan objek jual beli yang berlokasi di perumahan Pondok Indah Balai Baru kav.20 RT 03 RW 07 Kelurahan Gunung Sarik Kecamatan Kuranji Kota Padang menjadi status a quo yang gugatan tidak dapat diterima dikarenakan sengketa Hak Atas Tanah tidak masuk dalam konsep Gugatan Sederhana, oleh karena itu

penulis tertarik membahas mengenai **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI DENGAN SISTEM PEMBAYARAN UANG MUKA (*DOWN PAYMENT*) DI PADANG (ANALISIS PUTUSAN NOMOR : 11/PDT.G.S/2024/PN.PDG)**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli dengan sistem pembayaran uang muka (*Down Payment*) berdasarkan putusan nomor : 11/PDT.G.S/2024/PN.PDG?
2. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap proses perjanjian jual beli dengan sistem pembayaran uang muka (*Down Payment*) berdasarkan putusan nomor : 11/PDT.G.S/2024/PN.PDG?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang dilakukan penulis, sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli dengan sistem pembayaran uang muka (*Down Payment*) berdasarkan putusan nomor : 11/PDT.G.S/2024/PN.PDG.
2. Untuk mengetahui pertimbangan hakim terhadap proses perjanjian jual beli dengan sistem pembayaran uang muka (*Down Payment*) berdasarkan putusan nomor : 11/PDT.G.S/2024/PN.PDG.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian yang dilakukan penulis, sebagai berikut:

1. Secara Teoritis .

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai informasi awal bagi peneliti lain yang akan mengadakan penelitian sejenis, serta memberikan sumbangan pemikiran dalam usaha mengembangkan ilmu pengetahuan tentang perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli dengan sistem pembayaran uang muka (*down payment*) (analisis putusan nomor : 11/PDT.G.S/2024/PN.PDG).

2. Secara Praktis.

Sebagai bahan masukan dan bermanfaat bagi para praktisi yang terlibat langsung dalam pengetahuan perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli dengan sistem pembayaran uang muka (*down payment*) (analisis putusan nomor : 11/PDT.G.S/2024/PN.PDG).

E. Keaslian Penelitian

Penelitian dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Dengan Sistem Pembayaran Uang Muka (*Down Payment*) Di Padang (Analisis Putusan Nomor : 11/Pdt.G.S/2024/Pn.Pdg)” merupakan penelitian asli yang dilakukan oleh penulis. Penelitian ini sepanjang tinjauan penulis belum pernah diteliti baik dalam bentuk skripsi, tesis, ataupun disertasi. Pentingnya menegaskan keaslian untuk menggambarkan sejauh mana perbedaan topik penelitian dengan penelitian terdahulu. Selain itu, hal ini bertujuan untuk menunjukkan jika permasalahan yang dikaji belum pernah dipecahkan oleh peneliti terdahulu. Dalam memastikan pokok permasalahan belum pernah diteliti, penulis menggunakan penelitian yang mempunyai relevansi dengan penelitian ini beserta perbedaannya, yaitu:

Teguh Dehalsa/Tesis/2021/Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Rumah dengan Pembayaran Uang Muka di Painan	
Hasil Penelitian	Perbedaan dengan Penelitian Penulis
<p>Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui dan menganalisis Pelaksanaan pembayaran dimuka terhadap jual beli perumahan di Painan ditemukan dua bentuk dalam pembayaran uang muka di Painan, adanya pelaku usaha melakukan dengan perjanjian PPJB yang dibuat dibawah tangan oleh pelaku usaha, dan ada juga yang hanya melakukan dengan kwitansi, tetapi banyaknya pelaku usaha atau pengembang yang melakukan hanya memberikan bukti dengan membuat suatu kwitansi dalam pembayaran uang muka</p>	<p>Pada penelitian ini, selain membahas mengenai Pelaksanaan pembayaran dimuka terhadap jual beli juga membahas tentang penyelesaian melalui gugatan sederhana, maka sengketa hak atas tanah tidaklah masuk dalam kategori yang diperbolehkan dalam melalui Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, dan penyelesaian sengketa hak atas tanah antara pihak penggugat dan pihak tergugat di Pengadilan Negeri Padang dengan nomor perkara 11/Pdt.G.S/2024/PN.PDG haruslah masuk kedalam jalur persidangan peradilan umum perdata, agar antara pengugat ataupun penggugat mendapatkan kepastian Hukum.</p>

Jodie Angelia Rully /Tesis/2023/ Kepastian Hukum Akta Jual Beli Tanah di Bawah Tangan yang Disahkan Oleh Notaris di Kabupaten Sidenreng Rappang Sulawesi Selatan

Hasil Penelitian	Perbedaan dengan Penelitian Penulis
<p>Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui dan menganalisis melalui observasi (pengamatan) langsung sehingga didapatkan bahwa alasan masyarakat di Kabupaten Sidenreng Rappang memilih untuk melakukan jual beli tanah dengan akta dibawah tangan yang disahkan oleh notaris adalah karena kondisi objek jual beli tersebut belum bersertifikat, jual beli tanah menggunakan akta dibawah tangan yang disahkan oleh notaris dirasa lebih mudah, cepat dan biayanya lebih terjangkau, dan jual beli tanah menggunakan akta dibawah tangan yang disahkan notaris dianggap cukup memberikan perlindungan hukum bagi para pihak. Pengesahan oleh notaris terhadap akta dibawah tangan tersebut akan menjamin bahwa benar para pihak tersebut yang bertanda tangan, dan bahwa memang</p>	<p>Pada penelitian ini, selain membahas mengenai Hakim mengatakan dengan ”sengketa hak atas tanah“ adalah perselisihan antara beberapa orang yang berkaitan dengan tanah, oleh karena Termohon Keberatan/Penggugat mendalikan bahwa tanah dan bangunan yang telah ditempati atau dikuasai oleh Pemohon Kebertan/Tergugat adalah milik termohon Keberatan/Penggugat yang harus diserahkan kepada Termohon Keberatan/Penggugat. Berdasarkan dari hasil penelitian yang telah dilakukan, bahwa dalam penyelesaian melalui gugatan sederhana, maka. sengketa hak atas tanah tidaklah masuk dalam kategori yang diperbolehkan dalam melalui Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan</p>

<p>benar akta di bawah tangan tersebut di tanda tangani di tanggal tersebut</p>	<p>Sederhana, Maka menurut penulis penyelesain sengketa hak atas tanah antara pihak penggugat dan pihak tergugat di Pengadilan Negeri Padang dengan nomor perkara 11/Pdt.G.S/2024/PN.PDG haruslah masuk kedalam jalur persidangan peradilan umum perdata, agar antara pengugat ataupun tergugat mendapatkan kepastian Hukum</p>
<p>Chatrine Lidya/Tesis/2023/Analisa Hukum Mengenai Pelaksanaan Perjanjian dan Perlindungan Para Pihak dalam Perjanjian Waralaba (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1064/K/Pdt/2020)</p>	
<p>Hasil Penelitian</p>	<p>Perbedaan dengan Penelitian Penulis</p>
<p>Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui dan menganalisis bentuk penyelesaian sengketa bagi para pihak dalam perjanjian waralaba antara PT.MY Salon dengan Ratnasari Lukitaningrum adalah melalui jalur ligitasi atau pengadilan. Perlindungan Hukum bagi pemberi waralaba ketika terjadi perbuatan wanprestasi oleh penerima waralaba dapat dilihat dalam</p>	<p>Pada penelitian ini, selain membahas mengenai perlindungan Konsumen dalam sengketa hak atas tanah antara pihak penggugat dan pihak tergugat di Pengadilan Negeri Padang dengan nomor perkara 11/Pdt.G.S/2024/PN.PDG, den dengan amar putusan : 1. Menerima permohonan keberatan dari Pemohon</p>

<p>Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 53/M-DAG/PER/8/2012 dalam Pasal 33. Serta Pertimbangan hakim wanprestasi dari penerima waralaba dalam putusan MA Nomor 1064K/Pdt/2020 Majelis hakim sudah tepat dengan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 493/PDT/2018/PT.DKI tanggal 4 Oktober 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 612/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 9 Mei 2018.</p>	<p>Keberatan/Tergugat tersebut, 2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor : 11/PDT.G.S/2024/PN.PDG Pdg, tertanggal 15 Juli 2024, yang dimohonkan keberatan tersebut, Sehingga dengan adanya amar putusan yang mengatakan Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor : 11/PDT.G.S/2024/PN.PDG Pdg, tertanggal 15 Juli 2024, yang dimohonkan keberatan tersebut menjadikan objek perkara menjadi status quo yang dimaksudkan Kembali pada keadaan awal seperti tidak pernah terjadinya sengketa antara penggugat dengan tergugat, Hal ini secara otomatis tergugat Kembali mendapatkan hak nya untuk menempati rumah sebagai pembeli.</p>
---	---

F. Kerangka Teoritis Dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis.

a. Teori lahirnya perjanjian.

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih.¹¹ Hubungan antara dua orang tersebut adalah hubungan hukum dimana hak dan kewajiban di antara para pihak tersebut dijamin oleh hukum. Hubungan antara dua orang tersebut dimanankan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan perikatan antara orang yang membuatnya, baik dalam rangkaian kata-kata yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.¹²

Dengan adanya kata sepakat maka para pihak terikat pada suatu perjanjian atau penyesuaian kehendak para pihak, dalam kesepakatan dikenal teori-teori kesepakatan, yaitu:

1) Teori Kehendak.

Teori kehendak menyatakan bahwa kesepakatan baru ada hanya jika dan sejauh pernyataan berlandaskan pada putusan kehendak yang sungguh-sungguh sesuai dengan itu atau kehendak untuk diadakan kesepakatan telah dinyatakan kepada pihak lain.

2) Teori Pengetahuan.

Teori pengetahuan menyatakan bahwa kesepakatan lahir pada saat surat jawaban (penerimaan) itu diterima oleh pihak yang menawarkan atau

¹¹Gunawan Wijaya, 2007, *Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) dalam Hukum Perdata*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, Hlm 248

¹²Daeng Naja, 2005, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm 175

kehendak untuk diadakan kesepakatan telah diketahui oleh pihak lain dan telah diterima.

3) Teori Pengiriman.

Teori pengiriman menyatakan bahwa kesepakatan lahir pada saat penerimaan atas penawaran itu dikirimkan oleh pihak yang ditawarkan kepada pihak yang menawarkan.

4) Teori Kepercayaan.

Teori kepercayaan menyatakan bahwa kesepakatan yang lahir karena timbulnya kepercayaan bahwa hal itu sesuai dengan putusan kehendak. Menurut teori ini yang menjadi patokan adalah kepercayaan seseorang, tetapi dengan pembatasan, apakah pihak lain tahu atau seharusnya tahu, bahwa orang dengan siapa ia berunding adalah keliru.¹³ Dengan perkataan lain yang menentukan bukan pernyataan orang, tetapi keyakinan/kepercayaan yang ditimbulkan oleh pernyataan tersebut.¹⁴ Jadi menurut teori kepercayaan meskipun pihak yang satu tidak tahu, tetapi kalau sebagai orang normal seharusnya tahu bahwa pihak lain itu salah ucap/tulis, maka pernyataan pihak lain yang demikian itu harus dianggap sebagai tidak mengikat.¹⁵

b. Teori Perlindungan Hukum.

Hukum berfungsi untuk memberikan perlindungan kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan.

¹³ Muhammad Syaifuddin, 2012, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Prespektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung, Hlm 116

¹⁴ J. Satrio, 2002, *Hukum Perjanjian (Perjanjian pada Umumnya)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm 50-51

¹⁵ *Ibid*

Pelaksanaan hukum dapat berlangsung normal, damai tetapi dapat juga terjadi pelanggaran terhadap hukum. Dalam hal ini hukum yang dilanggar harus ditegakkan.

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah upaya untuk memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

c. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan asas yang menyatakan bahwa hukum harus jelas bagi subjek-subjeknya supaya mereka bisa menyesuaikan perbuatan mereka dengan aturan yang ada serta agar negara tidak sewenang-wenang dalam menjalankan kekuasaan. Kepastian hukum ini adalah asas yang dapat ditemui dalam sistem hukum sipil maupun sistem hukum umum. Kini asas kepastian hukum dianggap sebagai salah satu elemen utama dalam konsep rule of law atau negara hukum.¹⁶

Secara normatif, kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan dengan pasti. Hal ini dikarenakan kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak akan menimbulkan keraguan apabila ada multitafsir. Sehingga tidak akan berbenturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat. Kepastian hukum juga dapat disimpulkan sebagai

¹⁶ Zainal Asikin, 2014, *Mengenal Filsafat Hukum*, Bandung, Pustaka Reka Cipta, Hlm. 46-47.

kepastian aturan hukum serta bukan kepastian tindakan terhadap tindakan yang sesuai dengan aturan hukum.¹⁷

Berbagai ahli memberikan definisi yang berbeda tentang kepastian hukum, diantaranya yaitu:

A. Utrecht

Kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya peraturan yang memiliki sifat umum untuk dapat membuat seorang individu mengetahui apa perbuatan yang boleh serta tidak boleh dilakukan. Sementara pengertian yang kedua adalah keamanan hukum untuk seorang individu dari kesewenangan pemerintah sebab, dengan adanya peraturan yang bersifat umum itu, individu dapat mengetahui apa yang boleh dibebankan serta apa yang boleh dilakukan oleh negara terhadap seorang individu.¹⁸

B. Gustav Radbruch

Ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:

- 1) Hukum merupakan hal positif yang memiliki artibahwa hukumpositif ialah perundang-undangan.
- 2) Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- 3) Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus

¹⁷ Widodo Dwi Putro, 2024, *Filsafat Hukum: Pergulatan Filsafat Barat, Filsafat Timur, Filsafat Islam, Pemikiran Hukum Indonesia Hingga Metajuridika di Metaverse*, Edisi Ke-2 Jakarta, Kencana, Hlm. 180.

¹⁸ Utrecht dalam Edwin Buitelaar dan Niels Sorel, "Between the Rule of Law and the Quest for Control: Legal Certainty in the Dutch Planning System," *Land Use policy* 27, no. 3, 2010): 983-989.

dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.

4) Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan.¹⁹

Berdasarkan pendapat dari Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum, hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus selalu ditaati meskipun, hukum positif tersebut dinilai kurang adil. Lebih lanjut, kepastian hukum merupakan keadaan yang pasti, ketentuan maupun ketetapan.²⁰

C. Jan M. Otto

Jan M. Otto berpendapat bahwa kepastian hukum disyaratkan menjadi beberapa hal sebagai berikut:

- 1) Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten serta mudah diperoleh atau diakses. Aturan hukum tersebut haruslah diterbitkan oleh kekuasaan negara dan memiliki

¹⁹ Robert Alexy, "Legal Certainty and Correctness," *Ratio Juris* 28, no. 4, 2015, 441-451

²⁰ Jan Michiel Otto, "Real Legal Certainty in Developing Countries," in *Kajian Socio-Legal [Socio-Legal Studies]*, ed. oleh A. W. Bedner, S. Irianto, dan T. D. Wirastri (Pustaka Larasan; Universitas Indonesia; Universitas Leiden; Universitas Groningen, 2012)

tiga sifat yaitu jelas, konsisten dan mudah diperoleh.

- 2) Beberapa instansi penguasa atau pemerintahan dapat menerapkan aturan hukum dengan cara yang konsisten serta dapat tunduk maupun taat kepadanya.
- 3) Mayoritas warga pada suatu negara memiliki prinsip untuk dapat menyetujui muatan yang ada pada muatan isi. Oleh karena itu, perilaku warga pun akan menyesuaikan terhadap peraturan yang telah diterbitkan oleh pemerintah.
- 4) Hakim peradilan memiliki sifat yang mandiri, artinya hakim tidak berpihak dalam menerapkan aturan hukum secara konsisten ketika hakim tersebut dapat menyelesaikan hukum.
- 5) Keputusan dari peradilan dapat secara konkrit dilaksanakan.

Menurut Jan M. Otto kelima syarat dalam kepastian hukum tersebut menunjukkan, bahwa kepastian hukum dapat dicapai, apabila substansi hukum sesuai dengan kebutuhan yang ada pada Masyarakat.

Jan M. Otto pun menjelaskan aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum ialah hukum yang lahir melalui dan dapat mencerminkan budaya yang ada di masyarakat. Teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Jan M. Otto dapat disebut sebagai kepastian hukum yang sebenarnya atau realistic legal certainly, artinya kepastian hukum tersebut dapat mensyaratkan bahwa ada keharmonisan yang hadir di antara negara dengan rakyat yang memiliki orientasi serta memahami sistem hukum negara tersebut.

Menurut pendapat dari Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya dapat lebih berdimensi yuridis. Akan tetapi, terbatas pada lima situasi yang telah dijelaskan di atas. Jan M. Otto pun berpendapat, bahwa hukum haruslah ditegakan oleh instansi penegak hukum yang memiliki tugas untuk dapat menjamin kepastian hukum itu sendiri, demi tegaknya ketertiban maupun keadilan yang hadir dalam hidup masyarakat.

D. Sudikno Mertokusumo

Sudikno Mertokusumo mengungkapkan bahwa kepastian hukum adalah sebuah jaminan agar hukum dapat berjalan dengan semestinya, artinya dengan kepastian hukum individu yang memiliki hak adalah yang telah mendapatkan putusan dari keputusan hukum itu sendiri.²¹

Sudikno pun menjelaskan, bahwa meskipun kepastian hukum berkaitan erat dengan keadilan akan tetapi hukum serta keadilan itu sendiri adalah dua hal yang berbeda. Hukum memiliki sifat-sifat berupa umum, mengikat setiap individu, menyamaratakan, sedangkan keadilan sendiri memiliki sifat yang berbeda yaitu subyektif, individualistis serta tidak menyamaratakan. Dari sifat yang ada pada hukum dan keadilan itu sendiri, dapat dilihat dengan jelas bahwa keadilan dan hukum adalah hal yang berbeda.

Sehingga, kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum yang sesuai dengan bunyinya. Sehingga, masyarakat pun dapat memastikan bahwa hukum yang ada dan tercantum dapat dilaksanakan.²⁹ Dalam

²¹ Sudikno Mertokusumo dalam Siti Halilah dan Mhd Fakhurrahman Arif, 2021, *Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli*, Siyash: Jurnal Hukum Tata Negara 4, No. 2, Bandung

memahami nilai-nilai dari kepastian hukum, maka ada hal yang harus diperhatikan yaitu, bahwa nilai tersebut memiliki relasi yang erat dengan instrumen hukum positif serta peranan negara dalam melakukan aktualisasi pada hukum positif tersebut.²²

E. Nusrhasan Ismail

Nusrhasan Ismail berpendapat bahwa penciptaan dalam kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan memerlukan beberapa persyaratan yang berhubungan dengan struktur internal dalam norma hukum itu sendiri.²³

Persyaratan internal yang dimaksud oleh Nusrhasan Ismail ialah sebagai berikut:

- a) Adanya kejelasan konsep yang digunakan. Norma hukum tersebut berisi mengenai deskripsi dari perilaku tertentu yang kemudian dijadikan menjadi satu ke dalam konsep-konsep tertentu pula.
- b) Hadirnya kejelasan hirarki yang dinilai penting, karena menyangkut sah atau tidak sahnya. Serta mengikat atau tidak mengikatnya dalam suatu peraturan perundang-undangan yang dibuat. Kejelasan hirarki tersebut, dapat memberikan arahan sebagai bentuk dari hukum yang memiliki kewenangan untuk dapat membentuk suatu peraturan dari perundang-undangan tertentu.
- c) Adanya konsistensi pada norma hukum perundang-undanga.

²² *Ibid.*

²³ Nusrhasan Ismail dalam Baritim Parjuangan Sinaga, "Filsafat Hukum Mengajarkan Kepastian Hukum", <https://osf.io/preprints/osf/xnpy6>, diakses 19 Maret 2024.

Maksudnya, ketentuan yang ada pada sejumlah peraturan undang-undang tersebut memiliki kaitan dengan satu subyek tertentu dan tidak saling bertentangan dengan satu dan yang lainnya.

Lebih lanjut, Nusrhasan Ismail menjelaskan bahwa kepastian hukum menghendaki adanya suatu upaya peraturan hukum dalam undang-undang yang dibuat oleh pihak-pihak berwenang maupun berwibawa. Sehingga aturan yang dibentuk tersebut memiliki suatu aspek yang yuridis serta dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum memiliki fungsi sebagai sebuah peraturan yang harus dan wajib ditaati oleh masyarakat atau warga negaranya.

d. Teori Pertimbangan Hakim

Pertimbangan hakim atau Ratio Decidendi adalah argument atau alasan yang dipakai oleh hakim sebagai pertimbangan hukum yang menjadi dasar sebelum memutus kasus. Menurut Rusli Muhammad dalam melakukan pertimbangan hakim ada dua macam yaitu :

a. Pertimbangan secara Yuridis

Pertimbangan yuridis adalah pertimbangan hakim yang didasarkan pada fakta-fakta yuridis yang terungkap dalam persidangan dan oleh Undang-Undang ditetapkan sebagai hal yang harus dimuat di dalam putusan. Hal-hal yang dimaksud tersebut antara lain :

- 1) Dakwaan Penuntut Umum : Dakwaan merupakan dasar hukum acara pidana karena berdasar itulah pemeriksaan di persidangan dilakukan. Dakwaan selain berisikan identitas terdakwa, juga

memuat uraian tindak pidana yang didakwakan dengan menyebut waktu dan tempat tindak pidana itu dilakukan. Dakwaan yang dijadikan pertimbangan hakim adalah dakwaan yang telah dibacakan di depan sidang pengadilan.

- 2) Keterangan Terdakwa : Keterangan terdakwa menurut Pasal 184 butir e KUHP, digolongkan sebagai alat bukti. Keterangan terdakwa adalah apa yang dinyatakan terdakwa disidang tentang perbuatan yang ia lakukan atau yang ia ketahui sendiri atau dialami sendiri. Keterangan terdakwa sekaligus juga merupakan jawaban atas pertanyaan hakim, Penuntut Umum ataupun dari penasihat hukum.
- 3) Keterangan Saksi : Keterangan saksi dapat dikategorikan sebagai alat bukti sepanjang keterangan itu mengenai sesuatu peristiwa pidana yang didengar, dilihat, alami sendiri, dan harus disampaikan di dalam sidang pengadilan dengan mengangkat sumpah. Keterangan saksi menjadi pertimbangan utama oleh hakim dalam putusannya
- 4) Barang-barang bukti : Pengertian barang bukti disini adalah semua benda yang dapat dikenakan penyitaan dan diajukan oleh penuntut umum di depan sidang pengadilan, yang meliputi:
- 5) Pasal-Pasal dalam Peraturan Hukum Pidana Dalam praktek persidangan, pasal peraturan hukum pidana itu selalu dihubungkan dengan perbuatan terdakwa. Dalam hal ini, penuntut umum dan hakim berusaha untuk membuktikan dan memeriksa melalui

alat-alat bukti tentang apakah perbuatan terdakwa telah atau tidak memenuhi unsur-unsur yang dirumuskan dalam pasal peraturan hukum pidana.

b. Pertimbangan secara Sosilogis

Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam pertimbangan non-yuridis adalah sebagai berikut :

1) Latar Belakang Terdakwa

Latar belakang perbuatan terdakwa adalah setiap keadaan yang menyebabkan timbulnya keinginan serta dorongan keras pada diri terdakwa dalam melakukan tindak pidana kriminal.

2) Akibat Perbuatan Terdakwa

Kondisi Diri Terdakwa Pengertian kondisi terdakwa adalah keadaan fisik maupun psikis terdakwa sebelum melakukan kejahatan, termasuk pula status sosial yang melekat pada terdakwa. Keadaan fisik dimaksudkan adalah usia dan tingkat kedewasaan

3) Kondisi Diri Terdakwa

Pengertian kondisi terdakwa adalah keadaan fisik maupun psikis terdakwa sebelum melakukan kejahatan, termasuk pula status sosial yang melekat pada terdakwa. Keadaan fisik dimaksudkan adalah usia dan tingkat kedewasaan

4) Agama Terdakwa

Keterikatan para hakim terhadap ajaran agama tidak cukup bila sekedar meletakkan kata “Ketuhanan” pada kepala putusan,

melainkan harus menjadi ukuran penilaian dari setiap tindakan baik tindakan para hakim itu sendiri maupun dan terutama terhadap tindakan para pembuat kejahatan. Pertimbangan hakim secara sosiologis. Pertimbangan hakim secara sosiologis diatur dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan bahwa hakim wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat

2. Kerangka Konseptual.

Untuk menghindari kerancuan dalam pengertian, maka perlu kiranya dirumuskan beberapa definisi dan konsep. Adapun konsep yang penulis maksud meliputi hal-hal, sebagai berikut:

a. Perlindungan Hukum .

Perlindungan hukum merupakan suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat *preventif* maupun yang bersifat *represif*, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.²⁴

b. Konsumen.

²⁴Philips M.Hadjon, 2002, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, Hlm 2

Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, menyatakan : “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.”

c. Perjanjian Jual Beli.

Berdasarkan Pasal 1313 KUHPdata, menyatakan: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih.” Jual beli adalah Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan sesuatu dan pihak lain membayar harganya yang telah ditetapkan.

d. Uang muka (*Down Payment*).

Uang muka adalah sejumlah uang yang ditentukan penjual atau kreditur yang wajib dibayarkan pembeli untuk sebuah barang atau properti sebagai jaminan sebelum pelunasan penjualan.

e. Gugatan Sederhana

Gugatan sederhana atau Small Claim Court adalah tata cara pemeriksaan persidangan terhadap gugatan perdata dengan nilai gugatan paling banyak Rp 500.000.000 yang diselesaikan dengan cara dan pembuktian yang sederhana. Gugatan ini diperiksa dan diputus oleh hakim tunggal dalam lingkup kewenangan peradilan umum.

G. Metode Penelitian.

Untuk memperoleh data yang maksimal dan menunjukkan hasil yang baik, sehingga tulisan ini mencapai sasaran dan tujuan sesuai dengan judul

yang telah ditetapkan, maka penulis mengumpulkan dan memperoleh data dengan menggunakan metode penelitian.

1. Metode Pendekatan Masalah

Metode adalah suatu cara yang teratur dan terpicik dengan baik-baik untuk mencapai tujuan tertentu, bahwa tujuan tertentu mengenai yang dilakukan harus mempunyai arah, sasaran atau maksud yang pasti, terang, nyata, atau jelas.²⁵ Metode penelitian merupakan suatu sistem dari prosedur dan teknik penelitian. Sehingga akan dapat menjawab pertanyaan-pertanyaan yang muncul sebagai objek penelitian.

Penelitian tentang “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Dengan Sistem Pembayaran Uang Muka (*Down Payment*) (Analisis Putusan Nomor : 11/Pdt.G.S/2024/Pn.Pdg)” merupakan suatu penelitian hukum (*yuridis normatif*), yaitu yang artinya karya tulis ini mengacu pada norma-norma hukum tertulis, baik yang dituangkan dalam bentuk peraturan maupun dalam bentuk literatur lainnya.²⁶

2. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan pendekatan bersifat perspektif analisis. Bersifat perspektif analisis maksudnya penelitian ini mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validasi aturan hukum yang dihadapi.²⁷ Analisis dimaksudkan berdasarkan gambaran fakta yang diperoleh akan

²⁵Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia. Jakarta, 2001, Jakarta, Hlm. 8.

²⁶Soejono Soekanto, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia-Press Jakarta, Hlm 53.

²⁷Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, Hlm 35.

dilakukan secara cermat bagaimana menjawab permasalahan. Jenis penelitian yang digunakan disesuaikan dengan permasalahan yang diangkat di dalamnya.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara menganalisa hukum yang tertulis dari bahan pustaka atau data sekunder belaka yang dikenal dengan nama bahan sekunder dan bahan acuan dalam bidang hukum atau bahan rujukan bidang hukum. Penelitian hukum normatif dimaksudkan untuk mengadakan pendekatan terhadap masalah dengan cara melihat dari segi perundang-undangan yang berlaku serta doktrin-doktrin. Dalam penelitian ini, penelitian hukum normatif bertujuan untuk meneliti perlindungan hukum notaris terhadap aktanya yang disangkakan palsu.

Pendekatan penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif atau pendekatan perundang-undangan. Dengan tujuan untuk mengadakan pendekatan terhadap permasalahan dengan cara melihat dari segi peraturan perundang-undangan yang berlaku perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli dengan sistem pembayaran uang muka (*down payment*) (analisis putusan nomor : 11/PDT.G.S/2024/PN.PDG), dengan tujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktek hukum.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan yaitu proses pengumpulan data dengan menggunakan bahan kepustakaan yang mempunyai hubungan dengan penulisan tesis ini tidak terbatas pada peraturan-peraturannya, tetapi juga buku-buku pendukung yang terkait

dengan masalah kewenangan pada profesi Notaris pada umumnya dengan penulisan tesis ini.

Adapun jenis data yang dipergunakan oleh penulis terdiri dari:

1. Bahan hukum primer, meliputi
 - a. Undang-Undang Dasar 1945
 - b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - c. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
 - d. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
 - e. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman.
 - f. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuatan akta Tanah.
 - g. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana.
2. Bahan hukum sekunder, meliputi buku-buku, makalah ilmiah dan bahan lain yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas.
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, *encyclopedia*.²⁸

3. Teknik Pengumpulan Data

²⁸ Amiruddin dan H. Zainal Asikin, 2010, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm. 32

Dalam pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah:

Studi Dokumen, yaitu mempelajari dokumen-dokumen berupa data tertulis mengenai masalah yang diteliti seperti peraturan perundang-undangan yang berlaku, beserta ketentuan-ketentuan pelaksanaannya, dan putusan yang terkait dengan penelitian.

4. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Data yang telah diperoleh diolah dengan cara editing, yaitu data yang diperoleh tidak semuanya dimasukkan ke dalam hasil penelitian, namun dipilih terlebih dahulu data yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, sehingga diperoleh data yang lebih terstruktur. Data tersebut diolah dan dianalisis secara data kualitatif yang bersifat yuridis, yaitu tidak menggunakan angka-angka (tidak menggunakan rumus matematika), tetapi menggunakan kalimat-kalimat yang merupakan pandangan para pakar, peraturan perundang-undangan, termasuk data yang penulis peroleh di lapangan yang memberikan gambaran secara rinci mengenai permasalahan.

