

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Rumah adalah kebutuhan dasar manusia untuk penghuni, bisnis, kantor, dan lain-lain. Namun, tidak semua anggota komunitas dapat menikmati diri mereka sendiri dan memiliki rumah untuk ditinggali, sehat, aman dan kohesif. Oleh karena itu, upaya pengembangan perumahan menjadi lebih baik dan lebih baik untuk menemukan perumahan yang terjangkau. Dan hal tersebut menjadikan rumah saat ini merupakan kebutuhan yang paling utama atau biasa disebut dengan kebutuhan primer.

Rumah adalah bangunan yang dijadikan tempat tinggal selama jangka waktu tertentu. Rumah bisa menjadi tempat tinggal manusia maupun hewan, namun tempat tinggal yang khusus bagi hewan biasa disebut sangkar, sarang, atau kandang jika dilihat dalam arti umum. Sedangkan dalam arti khusus, rumah mengacu pada konsep-konsep sosial-kemasyarakatan yang terjalin di dalam bangunan tempat tinggal, seperti keluarga, tempat bertumbuh, makan, tidur, beraktivitas, dan lain-lain.¹ Hal tersebut terlihat dalam Pasal 33 Undang-undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai bagian penting dari aspek orang banyak dikuasai oleh negara. Di mana bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.

Sehubungan dengan hal tersebut Pemerintah memiliki peran yang sangat besar dalam kegiatan ekonomi. Ekonomi bukan hanya dilakukan oleh masyarakat, swasta, atau individu, terutama untuk cabang-cabang produksi yang menguasai hajat hidup orang banyak, kemudian bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Itu juga harus

¹ Wirahadi Prasetyono, *Cara Mudah Mengurus Surat Tanah Dan Rumah + Taktik Investasi Property, pengajuan KPR, Dan Tips Atasi Berbagai Masalah Property*, Flashbook, Yogyakarta, 2013, hlm 156

dikuasai oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Berdasarkan Pasal 1 Paragraf 2 UU No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Real Estate. Dengan demikian perumahan yaitu kumpulan rumah sebagai perumahan, baik pedesaan maupun perkotaan, yang dibangun berdasarkan infrastruktur, fasilitas dan lembaga publik sebagian hasil dari upaya mengimplementasikan perumahan yang terjangkau.

Perumahan atau kompleks adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil dari upaya pemenuhan rumah layak huni. Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa, perlu dibina dan dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan manusia.² Saat ini pembangunan perumahan sering terjadi dan pengembang sudah mulai mempromosikan bangunan tersebut sebelum bangunan tersebut selesai dibangun oleh developer. Developer atau pengembang dalam bidang teknologi informasi merupakan seseorang yang membantu dan membuat perangkat lunak dan aplikasi.

Secara praktik, seorang developer menulis dan mengeksekusi kode sumber perangkat lunak atau aplikasi.³ Basis dasar seorang developer adalah insinyur komputer atau pemrogram dengan keahlian pemrograman komputer dan pengkodean. Kamus Merriam-Webster mendefinisikan developer sebagai seseorang atau sebuah tim yang mengembangkan perangkat lunak komputer. Sedangkan menurut Collins Dictionary, developer diartikan sebagai seseorang yang mengembangkan sesuatu seperti ide, desain, atau produk, termasuk di dalamnya adalah pengembang perangkat lunak.⁴

Menurut Rasmussen, developer merupakan seorang kreatif yang bertanggung jawab atas proses brainstorming di balik semua jenis program

² Urip Santoso, *Hukum perumahan*, Kencana Prenadamedia group, Jakarta, 2014, hlm 1

³ <https://www.ekrut.com/media/developer-adalah> diakses pada tanggal 10 Oktober 2022, pukul 09.15

⁴ *ibid*

komputer.namun tak jarang developer memiliki fokus untuk bekerja pada program atau aplikasi tertentu.⁵ Pada saat konsumen dipertemukan dengan pelaku usaha dalam waktu yang disepakati membuat PPJB (perjanjian jual-beli antara pihak penjual dan pembeli) . Dibuatlah surat hak kepemilikan bagi konsumen, dan surat hak milik tersebut kalau memang konsumen properti tersebut melakukan perjanjian dengan developer maka pihak akan ikut serta dalam perjanjian tersebut bertujuan untuk mencapai prestasi yang diinginkan kedua belah pihak.

Namun permasalahan yang sering muncul adalah developer memiliki niat buruk dengan berbagai hal yang merugikan konsumen. Dalam hal ini pihak pengembang beritikad buruk dengan menjual tanah yang bukan Surat hak milik (Tanah Girik), tapi mengaku bahwa properti tersebut sebagai Surat hak milik .Karena di era sekarang ini banyak developer yang ingin instan melakukan perputaran uang mereka sendiri tanpa memikirkan konsekuensi yang akan di hadapi ke depannya. Hal ini dapat terjadi karena salah satu pihak begitu percaya dan menaruh pengharapan terhadap janji-janji yang diberikan oleh rekannya. Jika pada akhirnya perundingan mengalami jalan buntu dan tidak tercapainya kesepakatan, misalnya tidak tercapainya kesepakatan mengenai *fees, royalties* atau jangka waktu lisensi, maka tidak dapat di tuntutan ganti rugi dari segala biaya, investasi yang telah di keluarkan oleh rekan bisnisnya.⁶

Demikian pula janji-janji dari developer yang tercantum dalam Brosur-brosur yang di edarkan sebagai iklan, menurut teori klasik hukum kontrak tidak dapat dituntut pertanggung jawabannya, janji-janji tersebut adalah janji-janji pra kontrak yang tidak tercantum dalam pengikatan jual beli. Dengan demikian menurut teori klasik hukum kontrak, konsumen perumahan tidak dapat menuntut ganti rugi.⁷ Di negara-negara maju yang menganut *civil law* sistem, seperti Perancis, Negeri Belanda, dan Jerman, pengadilan memperlakukan asas itikad baik bukan hanya dalam tahap perundingan (*the*

⁵ *ibid*

⁶ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa kasus*, kencana, Jakarta, 2009, hlm 2

⁷ *Ibid* hlm 2

duty of good faith in negotiation) sehingga janji-janji pra kontrak mempunyai akibat hukum dan dapat dituntut ganti rugi jika janji tersebut diingkari.⁸

Beberapa putusan pengadilan di Indonesia tidak menerapkan asas iktikad baik dalam proses negosiasi, karena menurut teori klasik jika suatu perjanjian memenuhi syarat hal tertentu, maka belum ada suatu perjanjian sehingga belum lahir suatu perikatan yang mempunyai akibat hukum bagi para pihak. Akibatnya, pihak yang dirugikan karena percaya pada janji-janji yang diberikan lawannya tidak terlindungi dan tidak dapat menuntut ganti rugi.⁹ Hukum perlindungan konsumen dewasa ini mendapat cukup perhatian, karena menyangkut aturan-aturan guna menyejahterakan masyarakat, bukan saja masyarakat selaku konsumen yang mendapat perlindungan, namun pelaku usaha juga mempunyai hak yang sama untuk mendapat perlindungan, masing-masing ada hak dan kewajibannya. Pemerintah berperan mengatur, mengawasi, dan mengontrol, sehingga tercipta sistem yang kondusif saling berkaitan satu dengan lain dengan demikian tujuan menyejahterakan masyarakat secara luas dapat tercapai.

Perlindungan terhadap konsumen dipandang secara material maupun formal makin terasa sangat penting, mengingat makin lajunya ilmu pengetahuan dan teknologi yang merupakan motor penggerak bagi produktivitas dan efisiensi produsen atas barang atau jasa yang dihasilkan dalam rangka mencapai sasaran usaha. Dalam rangka mengejar dan mencapai kedua hal tersebut, akhirnya baik langsung atau tidak langsung, konsumenlah yang pada akhirnya merasakan dampaknya.¹⁰ Dampak yang dialami oleh konsumen tersebut dapat timbul sebagai akibat dari adanya hubungan hukum perjanjian antara produsen dan konsumen, maupun akibat dari adanya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Pelaku usaha.

Perbuatan dari adanya akibat hukum tersebut dilihat dari Perjanjian-perjanjian yang dilakukan antara pihak tidak selamanya dapat berjalan mulus

⁸ *Ibid* hlm 3

⁹ *Ibid*

¹⁰ Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Fakultas Hukum Universitas Suryadarma, Volume 5 No.2, Maret 2015 hlm 72

dalam arti masing-masing pihak puas, karena kadang-kadang pihak penerima tidak menerima barang atau jasa sesuai dengan harapannya. Apabila pembeli, yang dalam hal ini konsumen, tidak menerima barang atau jasa sesuai dengan yang di perjanjikan, maka pelaku usaha telah melakukan wanprestasi, sehingga konsumen mengalami kerugian.¹¹ Maka dari hal tersebut Indonesia memberikan perlindungan konsumen dengan cara, salah satu di antaranya yaitu membentuk Undang-undang Nomor. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Perlindungan konsumen di Indonesia sangat penting, dapat dilihat pada UUPK (undang-undang perlindungan konsumen) bagian menimbang. Hal ini disebabkan menjadi pertimbangan karena :

1. pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan suatu masyarakat adil dan makmur yang merata materiil dan spiritual dalam era demokrasi ekonomi berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945
2. pembangunan perekonomian nasional pada era globalisasi harus dapat mendukung tumbuhnya dunia usaha sehingga mampu menghasilkan beraneka barang dan/jasa yang memiliki kandungan teknologi yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat banyak dan sekaligus mendapatkan kepastian atas barang dan / jasa yang diperoleh dari perdagangan tanpa mengakibatkan kerugian konsumen
3. semakin terbukanya pasar nasional sebagai akibat dari proses globalisasi ekonomi harus tetap menjamin peningkatan kesejahteraan masyarakat serta kepastian atas mutu, jumlah dan keamanan barang dan/atau jasa yang diperolehnya di pasar
4. untuk meningkatkan harkat dan martabat konsumen perlu meningkatkan kesadaran, pengetahuan, kepedulian, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi dirinya serta

¹¹Ahmadi Miru , *Prinsip-prinsip Perlindungan hukum bagi Konsumen Indonesia* Rajawali Pers, Jakarta, 2013, hlm 1

menumbuh kembangkan sikap perilaku usaha yang bertanggung jawab

5. ketentuan hukum yang melindungi kepentingan konsumen di Indonesia belum memadai diperlukan perangkat peraturan perundang-undangan untuk mewujudkan keseimbangan perlindungan kepentingan konsumen dan pelaku usaha sehingga tercipta perekonomian yang sehat.¹²

Sehubungan dengan berlakunya Undang-undang perlindungan konsumen tersebut, maka untuk memberikan kesepakatan bagi rakyat sebagaimana yang diatur dalam ketentuan pasal 33 ayat (3) UUD 1945 maka mereka melakukan perjanjian dan memberikan peluang kepada swasta untuk membangun properti yang diberikan . Dalam jual beli Property, pembeli yang merupakan konsumen akan mengadakan jual beli dengan didasarkan pada kesepakatan dan dituangkan dalam perjanjian jual beli. Sebagaimana Perjanjian dilakukan antara pemilik rumah yang bisa orang perorangan maupun dengan pihak developer yang membangun rumah tersebut. Pembuatan perjanjian jual beli ini berdasarkan pada pasal 1320 Kitab undang-undang hukum perdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian yang menentukan Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat :

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

Pasal 1234 KUHPperdata menentukan macam prestasi yaitu bahwa *“tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”*. Ketika pihak yang dibebani kewajiban tidak melakukan kewajibannya maka dikatakan pihak tersebut telah melakukan wanprestasi. Akibat dari wanprestasi tersebut tentunya akan menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya. Wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam

¹² Undang-undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen bagian Menimbang

perjanjian. Dengan demikian wanprestasi adalah suatu keadaan di mana seseorang tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian.¹³

Wanprestasi salah satu pihak dalam perjanjian merupakan kelalaian untuk memenuhi syarat yang tercantum dalam perjanjian. Hal ini biasanya lebih banyak dialami oleh pihak yang lemah / memiliki ketergantungan yang tinggi terhadap pihak lainnya, karena persyaratan tersebut persyaratan tersebut berat sebelah/ lebih memberatkan kepada pihak yang lemah. Hal ini disebabkan karena persyaratan-persyaratan tersebut telah di tuangkan ke dalam perjanjian baku. Perjanjian yang demikian sudah Lazim dipergunakan dan memegang peranan penting dalam Hukum bisnis yang pada umumnya dilandasi oleh nilai-nilai yang berorientasi pada efisiensi.¹⁴

Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, risiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian. Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan di muka Pengadilan Negeri, dan debitur dinyatakan bersalah. Dasar hukum yang dapat kita pakai di dalam KUHPerdara, perihal Prestasi dan Wanprestasi, Yang menjadi dasar hukum Prestasi dan Wanprestasi adalah *‘Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu’*.¹⁵

Untuk wanprestasi “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.¹⁶ Wanprestasi diatur Pasal 1238 – 1244 KUHPerdara . Salah satu bentuk sanksi adalah tuntutan ganti rugi yang diatur Pasal 1243 KUHPerdara, berbunyi: “Penggantian biaya, kerugian dan bunga

¹³ Russel Butarbutar dan Robert, *Hukum Perdata di Indonesia “Kompilasi, Penerapan, dan, Tantangan Hukum Kedepannya*, Gramata Publishing, Bekasi, 2021, hlm 147

¹⁴ Ahmadi Miru , *Prinsip-prinsip Perlindungan hukum bagi Konsumen Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013, hlm 1

¹⁵ Pasal 1234 Kitab undang-undang Hukum Perdata.

¹⁶ Pasal 1238 Kitab undang-undang Hukum Perdata.

karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.¹⁷

Merebaknya kasus wanprestasi berujung penipuan Dilihat dari kasus Putusan MA nomor 422/Pid.B/2018/PN.Jkt.Tim bahwa Martono, SE mengaku sebagai developer/pengembang di salah satu perumahan telah terbukti secara sah. Ada dua dakwaan yang ditujukan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Penipuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHP pada Surat Dakwaan, cikal bakal terjadinya kasus wanprestasi berujung penipuan yang dilakukan oleh developer, Martono, SE sejak bulan November 2013 sampai dengan Maret 2015 atau setidaknya tidaknya pada suatu waktu yang masih termasuk dalam tahun 2013 sampai dengan 2015, bertempat di Kantor Pemasaran Perumahan Setu Indah Cipayung Jakarta Timur atau di Jalan Mini III RT. 04/03 Kel. Bambu Apus Kec. Cipayung Jakarta Timur atau setidaknya tidaknya disuatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Timur, Awalnya terdakwa mengaku sebagai pengembang perumahan Mini Asri dan menawarkan sebidang tanah dan bangunan rumah berupa *cluster* melalui media online di Jalan Mini III RT. 04/03 Kel. Bambu Apus Kec. Cipayung Jakarta Timur, terhadap iklan tersebut saksi Maya Herlina tertarik dan menghubungi terdakwa. Kemudian saksi Maya Herlina dan saksi Heri Setianto bertemu dengan terdakwa dan ketika itu terdakwa menunjukkan lokasi lahan yang akan dibangun *cluster* sehingga saksi Maya Herlina percaya dan menyepakati akan membeli rumah dan tanah seluas 110 M2 dengan total harga 735.000.000,- (tujuh ratus tiga puluh lima juta rupiah) di mana terdakwa mengatakan agar saksi Maya Herlina melakukan pembayaran sejumlah Rp

¹⁷Fani Gusma, 2022, "Prestasi dan Wanprestasi". (Diakses pada tanggal 10 November 2022, pukul 17.30), tersedia dari <https://lsc.bphn.go.id/konsultasiView?id=3744#:~:text=Wanprestasi%20diatur%20pada%20Pasar%201238,dengan%20lewatnya%20waktu%20yang%20ditentukan>

288.000.000,- (dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah) dan sisanya di lunasi setelah rumah jadi.

Di mana Terdakwa membuat surat perjanjian jual beli tanah tertanggal 28 September 2013 antara terdakwa dan saksi Maya Herlina yang kemudian dicatat dan distempel di Notaris Zaenal Almanar pada tanggal 26 Maret 2014. - Bahwa selain itu untuk lebih meyakinkan saksi Maya Herlina terdakwa juga menyampaikan akan segera mengurus IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) dan sertifikat atas tanah tersebut setelah para saksi melakukan pembayaran serta membangun rumah cluster akan tetapi hal tersebut tidak dilakukan oleh terdakwa karena tanah di Jalan Mini III RT. 04/03 Kel. Bambu Apus Kec. Cipayung Jakarta Timur merupakan milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berdasarkan sertifikat Hak Pakai No. 4/Bambu Apus/1984 atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan bukanlah milik terdakwa.

Menurut kasus yang Ditinjau Penulis, bahwasanya banyak developer yang nakal, tapi tidak semua mengakui bahwa dia melakukan wanprestasi terhadap konsumen mereka. Namun kali ini dilihat dari kasus Putusan MA nomor 422/Pid.B/2018/PN.Jkt.Tim bahwa developer tersebut mengakui memiliki ikhtikad buruk dalam Identitas dia dan menawarkan barang. Developer tersebut dijatuhi Hukuman penipuan menurut KUHP. Berdasarkan penjelasan pada latar belakang, maka penulis melakukan penelitian skripsi dengan judul **“Analisis Yuridis Perbuatan Wanprestasi Oleh Developer Terhadap Konsumen Property (Studi Kasus : Putusan Ma Nomor 422/Pid.B/2018/Pn.Jkt.Tim)”**

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana tanggung jawab developer akibat wanprestasi terhadap konsumen properti?
2. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen yang dirugikan oleh developer ?

C. Ruang lingkup Penelitian

Dalam pembuatan proposal Skripsi ini, penulis ingin membuat batasan pertanggung jawaban pada Developer yang melakukan wanprestasi terhadap konsumen properti mereka. Sehingga pembahasan meliputi Perlindungan hukum terhadap konsumen developer, yang dimana developer melakukan wanprestasi dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen properti.

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penulisan hukum ini adalah sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia Jakarta. Berdasarkan perumusan masalah di atas, maka penulisan skripsi ini juga bertujuan untuk :

1. Untuk mengetahui, menjelaskan, dan menganalisis tanggung jawab developer yang melakukan wanprestasi terhadap Konsumen Property.
2. Untuk mengetahui, menjelaskan, dan menganalisis upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen Property yang dirugikan oleh Developer.

E. Metode penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini ialah penelitian hukum Normatif yang dalam penganalisisan data akan bersifat Kualitatif yang akan berisikan uraian berdasarkan kepustakaan. Sedangkan Sumber Hukum yang digunakan ialah sumber Hukum Sekunder.

1. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan beberapa pendekatan penelitian untuk membantu dalam penyusunan penelitian dan dalam penelitian ini Pendekatan penelitian hukum yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*), dan Pendekatan Kasus (*Case Approach*). Pertama, pendekatan Per Undang-undangan (*Statute Approach*), dalam penelitian

normatif yang di mana penelitian dilakukan terhadap aturan – aturan hukum maka dalam penelitian ini perlu menggunakan pendekatan per undang–undangan (*Statute Approach*). Hal tersebut karena pendekatan ini membantu memahami hierarki dan asas – asas dari peraturan per undang–undangan serta membantu merumuskan jawaban dari materi muatan hukum. Di mana dalam penggunaannya dengan menelaah segala peraturan perundang–undangan serta regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang ditangani.¹⁸

Maka berkaitan dengan pengertian dan fungsi tersebut pendekatan per undang – undangan akan membantu penulis meneliti menganalisis tanggung jawab developer yang melakukan wanprestasi. *Kedua*, Pendekatan Kasus (*Case Approach*) yakni pendekatan yang digunakan dengan cara melihat kasus – kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti mengenai upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen pada saat developer melakukan wanprestasi, di mana sudah menjadi sebuah putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.¹⁹ Jika kita melihat dari tujuan dari Pendekatan kasus dalam sebuah penelitian hukum normatif maka pendekatan ini bertujuan untuk mempelajari norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum untuk memahami alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada keputusannya.

2. Sumber Bahan Hukum

Penelitian ini bersifat Normatif yang dalam penganalisisan data akan bersifat Kualitatif yang akan berisikan uraian berdasarkan kepustakaan. Sedangkan Sumber Hukum yang digunakan ialah sumber Hukum Sekunder. Maka terdapat beberapa sumber bahan hukum, yaitu:

- a) bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang di dapat seperti perundang undangan yang berkaitan dengan developer wanprestasi

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm 133

¹⁹ *Ibid* hlm 134

- b) bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang di dapat dari teori-teori, pendapat para ahli dan sebagainya yang ada relevansinya yang berkaitan dengan developer wanprestasi terhadap konsumen property baik dalam Pembuatan maupun pelaporan. Dimana hukum sekunder ini berkaitan dengan bahan hukum primer yang dapat membantu menjelaskan ataupun menganalisis bahan hukum primer.
- c) Bahan Hukum Tertier, yaitu bahan – bahan hukum yang membantu menambahkan informasi dari bahan hukum sekunder yaitu seperti kamus hukum, jurnal – jurnal hukum, ensiklopedia serta bahan hukum lainnya seperti majalah maupun bahan dari internet yang dapat menjelaskan masalah – masalah dalam penelitian.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data guna penelitian ini, penulis menggunakan teknik pengumpulan data studi dokumen. Dimana Studi dokumen merupakan salah satu jenis pengumpulan data yang objek penelitiannya ialah berbagai macam dokumen yang berguna yang berhubungan dengan penelitian.

4. Analisis Data

Dalam hal analisis data dalam penelitian ini, penulis menggunakan analisis data kualitatif, dimana data diolah untuk menghasilkan informasi baru dan bentuk dari data tersebut . Dalam penelitiannya akan terfokus pada kualitas. Artinya semakin lengkap penjelasan yang terdapat dalam data maka akan semakin baik hasil datanya.

F. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep

1. Kerangka teori

Dalam penyusunan penelitian ini tentulah menggunakan teori – teori sebagai suatu landasan dalam melakukan penulisan ini. Dalam hal penulisan ini, penulis akan menggunakan teori – teori hukum sebagai landasan penulisan. Teori - teori hukum sendiri merupakan suatu pengetahuan yang mempelajari aspek teoritis hukum dimana sifatnya

adalah untuk menjelaskan dan menerangkan suatu hal tentang hukum. Menurut Bruggink, teori - teori hukum merupakan seluruh pernyataan yang saling berkaitan dengan system konseptual aturan-aturan hukum dan putusan-putusan hukum dan sistem tersebut untuk sebagian yang penting dpositifkan.²⁰ Teori - teori hukum akan mempertanyakan hal-hal seperti: mengapa hukum berlaku, apa dasar kekuatan yang mengikatnya, apa yang menjadi tujuan hukum, bagaimana hukum dipahami, apa hubungannya dengan individu dengan masyarakat, apa yang seharusnya dilakukan oleh hukum, apakah keadilan itu, dan bagaimana hukum yang adil.²¹

Berdasarkan judul penelitian yang diangkat, penulis merasa bahwa terdapat beberapa teori – teori hukum yang berkenaan dengan topik penelitian, yaitu :

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Apabila dilihat secara historis, perbincangan mengenai kepastian hukum merupakan perbincangan yang telah muncul semenjak adanya gagasan pemisahan kekuasaan dari Montesquie u. Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat.

²⁰ Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjuntak, dan Markus Y. Hage, *Legal theory*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2010 hlm 7

²¹ Isharyanto, *Hukum Kelembagaan Negara (Studi Hukum dan Konstitusi Mengenai Perkembangan Ketatanegaraan Republik Indonesia)*, Cetakan Pertama Deepublish, Yogyakarta, 2016, hlm 26

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

1. hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
2. hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
3. fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
4. hukum positif tidak boleh mudah diubah.²²

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil. Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Dalam memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif

b. Perlindungan Hukum

Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus

²² Gustav Radbruch Terjemahan Shidarta, Tujuan Hukum, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2012, hlm 56

diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan perlindungan hukum adalah tempat berlindung, perbuatan (hal dan sebagainya) melindungi. Pemaknaan kata perlindungan secara kebahasaan tersebut memiliki kemiripan unsur-unsur, yaitu unsur tindakan melindungi, unsur cara-cara melindungi. Dengan demikian, kata melindungi dari pihak-pihak tertentu dengan menggunakan cara tertentu.²³

Philipus M Hadjon membedakan perlindungan hukum bagi rakyat dalam 2 (dua) macam yaitu:

- 1) Perlindungan hukum represif artinya ketentuan hukum dapat dihadirkan sebagai upaya pencegahan terhadap tindakan pelanggaran hukum. Upaya ini diimplementasikan dengan membentuk aturan hukum yang bersifat normatif.
- 2) Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi.
- 3) Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.

2. Kerangka Konsep

a. Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen adalah keseluruhan peraturan dan hukum yang mengatur hak dan kewajiban konsumen dan produsen yang timbul dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dan mengatur upaya-upaya untuk menjamin terwujudnya perlindungan hukum terhadap kepentingan konsumen. Konsumen yaitu bahwa

²³ Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*, Edisi Kedua, Cet. 1 Balai Pustaka, Jakarta, 1999, hlm. 595.

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.²⁴ Sedangkan dalam kamus hukum, pengertian konsumen adalah pihak yang menggunakan atau memanfaatkan baik barang maupun jasa, untuk kepentingan diri sendiri maupun untuk kepentingan orang lain. Hal ini dapat bersifat dalam segala transaksi jual beli, secara langsung maupun secara online seperti yang kini kian marak. Walaupun adanya transaksi yang tidak melalui tatap muka, konsumen tetap berhak untuk mendapatkan barang yang sesuai dengan pemberitahuan sebelumnya atau barang yang sesuai dengan yang dijanjikan.²⁵

b. Properti

Properti adalah bangunan mewah atau tanah yang luas merupakan hal yang kurang tepat. Pasalnya, satu petak tanah pun sudah bisa dikatakan sebagai properti apabila telah memiliki hak milik yang sah secara hukum. Menurut KBBI Property berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan tanah milik dan bangunan.

Secara umum, properti adalah penyebutan untuk bangunan atau tanah yang dimiliki oleh seseorang. Bisa dikatakan bahwa properti tidak hanya sebatas bangunan yang berdiri namun juga meliputi keterangan tanah beserta gedung yang berdiri di atasnya. Berdasarkan pengertian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pengertian properti adalah suatu hak, baik itu hak milik, hak guna, maupun hak sewa untuk memanfaatkan sebuah bangunan serta sebidang tanah dan apapun yang ada di atas lahan tersebut.

²⁴ Pasal 1 Undang-undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK)

²⁵[https://disperindag.sumbarprov.go.id/details/news/9218#:~:text=Perlindungan%20konsumen%20adalah%20keseluruhan%20peraturan,\(Sidobalok%202014%3A39\)](https://disperindag.sumbarprov.go.id/details/news/9218#:~:text=Perlindungan%20konsumen%20adalah%20keseluruhan%20peraturan,(Sidobalok%202014%3A39)) diakses pada tanggal 27 November 2022, pukul 20.30

c. Developer

Istilah developer berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa Inggris artinya adalah pembangun/pengembang. Sementara itu menurut disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian developer, yaitu *“Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya”*.²⁶ Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen developer masuk dalam kategori sebagai pelaku usaha.²⁷

d. Wanprestasi (ingkar janji)

Wanprestasi diatur pada Pasal 1238 KUHPerdota, debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Bentuk-bentuk wanprestasi :

- 1) Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
- 2) Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat);
- 3) Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan; dan
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.²⁸

Adapun akibat hukum karena adanya wanprestasi dalam suatu perjanjian adalah sebagai berikut ini : Debitur diwajibkan membayar

²⁶ Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974,

²⁷ <http://e-journal.uajy.ac.id/3888/3/2TS13301.pdf> hlm 5 diakses pada tanggal 17 November 2022 pada pukul 13.30

²⁸ Pasal 1230 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur Apabila perikatan itu timbal balik. Kreditur dapat menuntut pembatalan/dapat dibatalkan perikatannya melalui hakim

G. Sistematika Penulisan Skripsi

Ini guna memberikan gambaran dan mengemukakan secara garis besar agar memudahkan dalam pemahaman. Sehingga untuk mendapatkan gambaran jelas mengenai keseluruhan isi penulisan hukum ini, sistematika penulisan dapat dibagi 5 (lima) bab dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Terdiri dari Latar Belakang Permasalahan, Perumusan masalah, Ruang lingkup penelitian, Tujuan penelitian, Metode penelitian, Kerangka teori, Kerangka konsep, Sistematika penulisan skripsi.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Berisikan mengenai dasar- dasar teori yang digunakan dalam penulisan skripsi ini mengenai Pengertian hukum perlindungan konsumen, konsumen ,Pelaku usaha, Perbuatan yang di larang pelaku usaha, Property, Developer, perjanjian, perikatan dan syarat terjadinya perjanjian, Perjanjian pengikatan jual beli, Pihak pihak yang terkait di dalam jual beli, Prestasi dan wanprestasi, Penipuan, Tanah girik

BAB III : Dalam bab ini, penulis akan menguraikan dan membahas tanggung jawab developer akibat wanprestasi terhadap konsumen property

BAB IV : Dalam bab ini penulis akan membahas tentang umum mengenai upaya hukum konsumen terhadap developer yang wanprestasi

BAB V : Dalam bab ini penulis memasukkan kesimpulan-kesimpulan tentang apa yang telah dibahas pada bab sebelumnya oleh penulis dan saran-saran yang dapat digunakan dalam pemecahan masalah ini.

