

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG MASALAH

Suatu kenyataan hidup bahwa manusia itu tidak sendiri. Manusia hidup berdampingan, bahkan berkelompok serta sering mengadakan hubungan antar sesama, karena adanya sifat ketergantungan dalam diri setiap manusia, karena adanya kebutuhan hidup manusia yang bermacam-macam. Dari berbagai macam kebutuhan hidup itu timbul berbagai konflik, oleh karena itu, perlu adanya ketentuan atau aturan dalam suatu kelompok sosial agar tercipta suatu keteraturan hidup. Ketentuan-ketentuan yang diperlukan adalah ketentuan yang timbul dari dalam pergaulan hidup atas dasar kesadaran; dan biasanya dinamakan hukum.<sup>1</sup>

Dalam kehidupan manusia sehari-hari, setiap manusia selalu membuat, mengadakan maupun melaksanakan perjanjian. Kehidupan manusia tidak mungkin, tidak harus membuat perjanjian. Sejak ia bangun tidur pagi hari, kemudian bekerja dan melakukan aktivitas di tempat kerjanya.<sup>2</sup>

Dalam praktek, tidak ada perbedaan antara kontrak dengan perjanjian, karena kontrak adalah perjanjian tertulis. Menurut Hendra Tanu Atmadja, suatu kontrak pada hakekatnya adalah dokumen tertulis (*written document*) yang

---

<sup>1</sup> R.Abdul Djamil , *Pengantar Hukum Indonesia*, ( Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2012), hal 1-2.

<sup>2</sup> Hendra Tanu Atmadja, *Dinamika Hukum Perjanjian yang Dikaitkan Dengan Perjanjian Standar*, Jurnal Hukum Supermasi, Vol V No 1, Oktobet 2011-Maret 2012, hal 887.

memuat keinginan-keinginan (*disires*) para pihak, untuk mencapai tujuannya, baik komersil atau sebaliknya, serta bagaimana pihaknya terlindungi, diuntungkan, atau dibatasi tanggung jawabnya dalam mencapai tujuan tersebut.<sup>3</sup>

Dalam kegiatan kehidupan baik yang berdimensi bisnis maupun berdimensi sosial, perlu dihadapkan pada suatu instrumen hukum yang disebut hukum perjanjian. Bagi masyarakat modern, transaksi yang dibuat di antara mereka dimanifestasikan dalam suatu perjanjian tertulis, agar apabila di kelak hari nanti, terjadi hal-hal yang tidak diinginkan atau salah satu pihak di antara mereka tidak memenuhi janji yang disepakati, pihak lain yang dirugikan dapat menuntut agar salah satu pihak yang melanggar untuk memenuhi prestasinya.<sup>4</sup>

Menurut hukum kontrak kita, suatu kontrak bersifat obligator. Maksudnya setelah sahnya suatu kontrak, maka kontrak tersebut sudah mengikat, tetapi baru sebatas menimbulkan hak dan kewajiban para pihak.<sup>5</sup> Pemenuhan hal-hal yang harus dilaksanakan disebut dengan prestasi. Dengan terlaksananya prestasi, kewajiban-kewajiban para pihak berakhir, sebaliknya apabila salah satu pihak tidak melaksanakannya, maka disebut melakukan wanprestasi.

Indonesia sebagai negara yang berpenduduk padat dan berbentuk kepulauan mempunyai wilayah perairan lebih besar daripada daratan berupa tanah, Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan

---

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

<sup>4</sup> *Ibid.*, hal 888.

<sup>5</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hal 31.

mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Bisnis perumahan di perkotaan maupun di pinggiran merupakan sektor yang sangat menjanjikan, Adanya rumah susun/apartemen bukanlah fenomena baru di Indonesia terutama di kota-kota besar, namun bisnis properti di Indonesia dinilai masih memiliki kelemahan mendasar padahal pangsa pasar properti di Indonesia tumbuh pesat.<sup>6</sup>

Layaknya membeli kendaraan bermotor, *indent* dalam membeli properti berarti pembeli tak bisa melihat langsung rumah/apartemen yang dibelinya. Dalam arti lain, pembeli perlu memesan serta membayar lebih dahulu meski barang properti tersebut belum dibangun.<sup>7</sup>

Banyak ciri dari pengembang nakal yang bisa kita ketahui. Diantaranya, adalah dalam memasarkan properti dengan hanya modal brosur proyek, padahal urusan perizinan pun belum selesai, membangun proyek di lokasi yang seharusnya dilarang menurut aturan pemerintah, pengembang mangkir dan tidak menyerahkan perjanjian pengikatan jual-beli (PPJB) setelah menerima pembayaran tanda jadi (*booking fee*) dari konsumen, membangun tidak sesuai dengan koefisien dasar bangunan (KDB), dan koefisien luas bangunan (KLB),

---

<sup>6</sup> Feby Dwi Sutianto, *Tipu-tipu Pengembang Properti Nakal Di Indonesia Ada Pengembang Nakal, Negara Lain Bagaimana?*, Detikfinance, Kamis, 14/11/2013 11:41 WIB, <http://finance.detik.com/read/2013/11/14/114114/2412818/1016/di-indonesia-ada-pengembang-nakal-negara-lain-bagaimana>.

<sup>7</sup> Ang/ang, *Beli Rumah Inden, Menguntungkan atau Merugikan ?*, Rumahku – detikfinance, Selasa, 27/10/2015, 07:05 WIB, <http://finance.detik.com/read/2015/10/27/070514/3053989/1016/beli-rumah-inden-menguntungkan-atau-merugikan>

yang sudah ditentukan oleh pemerintah setempat, selain itu, tidak memberikan ruang untuk resapan air dan asal-asalan dalam membangun drainase bagi proyek perumahan.<sup>8</sup> Hal-hal inilah yang pada umumnya merugikan masyarakat sebagai konsumen perumahan atau apartemen.

Bank Indonesia mengungkapkan tren pembelian properti melalui angsuran langsung kepada pengembang mengalami kenaikan cukup dalam tiga tahun terakhir. Namun tren ini dikhawatirkan kalangan perbankan akan berpotensi mengurangi aspek perlindungan konsumen.<sup>9</sup>

Cara pembayaran tunai bertahap ini banyak ditawarkan oleh developer karena adanya kebijakan bank Indonesia (BI) yang melarang bank membiayai properti *indent* atau belum dibangun.<sup>10</sup> Pada aturan tersebut tertulis, properti komersial (bukan subsidi) yang belum jadi/*indent* tak boleh di-KPR-kan.<sup>11</sup>

Sampai saat ini perjanjian yang dibuat antara pengembang dan konsumen, telah dibuat dengan berlandaskan hanya kepada asas kebebasan berkontrak. Pembuatan Perjanjian Pemesanan (*indent*) oleh pengembang yang dilandaskan hanya pada asas kebebasan berkontrak, isinya atau klausul-klausulnya dapat sangat berat sebelah, yaitu akan lebih banyak melindungi kepentingan yang lebih kuat.

---

<sup>8</sup> RED, *Janji Manis Pengembang Nakal Rugikan Konsumen*, Suarakarya, Rabu, 2 Desember 2015, <http://m.suarakarya.id/2015/12/02/janji-manis-pengembang-nakal-rugikan-konsumen.html>

<sup>9</sup> PIT, *Pembelian Tunai Bertahap Kurangi Aspek Perlindungan Konsumen*, jktproperty.com, Kamis, 19/11/2015, <http://jktproperty.com/pembelian-tunai-bertahap-kurangi-aspek-perlindungan-konsumen/>

<sup>10</sup> *Ibid.*

<sup>11</sup> Ang/ang, *Beli Rumah Inden, Menguntungkan atau Merugikan ?*, *Loc. Cit.*

Dalam penulisan Proposal Tesis ini Penulis mengambil studi kasus Perkara No. 794/ Pdt. G/ 2014/ PN. TNG tanggal 22 Desember 2014 Olvy L. Rawung, selaku pembeli atau konsumen, dengan , PT. Perkasalestari Permai yang adalah pengembang dan developer Rumah Susun Aeropolis Residences 3.

Pada tanggal 07 Desember 2013, PT. Perkasalestari Permai, selaku Pihak Pertama dan Olvy L. Rawung, selaku Pihak Kedua, menandatangani Surat Pesanan dan Surat Perjanjian Pemesanan Satuan Hunian Rumah Susun Aeropolis Residences 3, atas 60 (enam puluh) unit satuan rumah susun yang sedang dibangun oleh PT. Perkasalestari Permai, dengan cara pembayaran tunai yang diangsur sebanyak 20x.

Bahwa kemudian ada kendala-kendala yang dihadapi oleh Pihak Pertama dan Pihak kedua terkait pelaksanaan dari Surat Perjanjian Pemesanan Satuan Hunian Rumah Susun tersebut, sesuai yang diperjanjikan bahwa PPJB akan dibuatkan setelah angsuran pertama dan Pihak Kedua menyerahkan data diri, tetapi sampai dengan pembayaran angsuran bulan ketiga, PPJB tersebut tidak kunjung dibuatkan oleh pihak Pertama, selain itu juga Pihak Kedua mendapati letak ke 60 Unit apartemen tersebut berada di lantai 4, sehingga akhirnya pihak kedua enggan melanjutkan pembayaran pada bulan ke selanjutnya sambil menunggu realisasi hal-hal tersebut dari Pihak Pertama.

Pada Tanggal 02 Desember 2014, PT. Perkasalestari Permai (Pihak Pertama) mengirimkan Surat Pemberitahuan Pembatalan kepada Pihak Kedua, atas pembelian 58 (lima puluh delapan) unit apartemen, dan secara serta merta

menghanguskan keseluruhan pembayaran atas uang muka dan angsuran yang telah dilakukan oleh Pihak Kedua, hingga angsuran tahap yang ketiga, yaitu total keseluruhan pembayaran sebesar Rp. 1.413.059.850,- (satu milyar empat ratus tiga belas juta lima puluh sembilan ribu delapan ratus lima puluh rupiah), dengan alasan, Pihak Kedua tidak melaksanakan kewajiban pembayaran atas 58 (lima puluh delapan) unit apartemen tersebut, dalam kurun waktu selama 9 bulan.

Akhirnya Pihak Kedua, melalui kuasa hukumnya mengajukan Gugatan Wanprestasi terhadap PT. Perkasalestari Permai, selaku Pengembang atau Developer Aeropolis Residences 3, dengan nomor Perkara No. 794/ Pdt. G/ 2014/ PN. TNG tanggal 22 Desember 2014.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapat di rumuskan bahwa yang menjadi rumusan masalah adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian pemesanan satuan hunian rumah susun terkait perkara No. 794/ Pdt. G/ 2014/ PN. TNG ?
2. Bagaimana dasar kekuatan mengikat dari Perjanjian Pemesanan Satuan Hunian Rumah Susun, dikatkan dengan asas perjanjian obligator ?

### **C. TUJUAN PENULISAN**

Tujuan dilaksanakannya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen didalam sebuah perjanjian pemesanan satuan hunian rumah susun terkait perkara No. 794/ Pdt. G/ 2014/ PN. TNG..
2. Untuk dapat memahami lebih dalam tentang dasar kekuatan mengikat dari Perjanjian Pemesanan Satuan Hunian Rumah Susun dalam, dikaitkan dengan asas perjanjian obligator.
3. Untuk mengembangkan pola pikir.
4. Rekan-rekan mahasiswa baik strata satu maupun Pascasarjana Ilmu Hukum dapat melanjutkan penelitian lebih lanjut karena penelitian ini masih membutuhkan penelitian lebih mendalam.

Sedangkan kegunaan dari penelitian ini adalah :

1. Diharapkan dapat berguna sebagai sarana untuk menerapkan teori dalam ilmu pengetahuan bidang hukum yang telah dipelajari terutama dalam rangka fungsi kontrol akan hukum yang berlaku dimasyarakat.
2. Diharapkan dapat berguna untuk memperkaya pembendaharaan akan pengetahuan tentang hukum yang diharapkan memiliki nilai tersendiri bagi pembaca serta sebagai sumbangan pemikiran yang dapat menjadi bahan pertimbangan dalam rangka pengembangan hukum di Indonesia.

#### D. KERANGKA TEORI

Dalam penulisan Tesis ini, Penulis menggunakan beberapa teori hukum, yang antara lain :

##### 1. Teori kebebasan berkontrak

Didalam masyarakat terdapat kebebasan untuk berpartisipasi dalam lalu lintas ekonomi, untuk itu diperlukan suatu prinsip, yaitu adanya kebebasan berkontrak yang merupakan suatu bagian dari hak-hak dan kebebasan manusia.<sup>12</sup>

Hugo Grotius, pemikir terkemuka dari aliran hukum alam, menegaskan bahwa hak untuk mengadakan kontrak adalah hak asasi manusia (*human rights*) yang dilindungi oleh suatu *supreme body of law* yang dilandasi oleh nalar manusia (*human reason*) yang disebutnya sebagai hukum alam (*natural law*).<sup>13</sup>

Thomas Hobbes pelopor kebebasan berkontrak menyebutkan bahwa kebebasan berkontrak merupakan bagian dari kebebasan manusia. Menurut Hobbes, kebebasan hanya dimungkinkan apabila orang dapat dengan bebas bertindak sesuai dengan hukum.<sup>14</sup>

Atiyah, mengatakan bahwa "*freedom of contract began by being freedom to deal with property by contract*". "Kehendak", bebas manusia dalam kaitannya

---

<sup>12</sup> Johanes Ibrahim, *pengimpasan Pinjaman dan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Kredit*, (Bandung: CV. Utomo, 2003), hal 80-90.

<sup>13</sup> Muhammad Syaifuddin, , *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, (Bandung : Mandar Maju, 2012), hal 18.

<sup>14</sup> Johanes Ibrahim, *Op. Cit*, hal 90.



dengan harta kekayaan, yang dimanifestasikan ke dalam bentuk *contract*. Oleh sebab itu, hukum dalam sistem hukum perdata Indonesia, atau Burgerlijk Wetboek (BW), disebut *Overeenkomst*, bila diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia, berarti “perjanjian”, sedangkan dalam bahasa Inggris disebut “*Agreement*”.<sup>15</sup>

Kebebasan berkontrak, dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1), yang menetapkan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Dengan adanya kebebasan berkontrak ini, maka dikatakan bahwa kontrak mengandung sistem terbuka. Para pihak dalam suatu kontrak membuat ketentuan-ketentuan sendiri, mengenai segala sesuatu menyangkut kontrak tersebut, namun demikian, apa yang diperjanjikan itu, tidak boleh bertentangan dengan kaidah hukum yang bersifat memaksa, kaidah agama, kaidah kesusilaan, dan ketertiban umum. Dapat dikatakan bahwa, apa saja, yang tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan dan agama dapat diperjanjikan.<sup>16</sup>

## 2. Teori Konsensualisme

Konsensualisme berasal dari perkataan “*consensus*” yang berarti kesepakatan.<sup>17</sup> Dengan kesepakatan dimaksudkan bahwa diantara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai persesuaian kehendak, artinya : apa yang dikehendaki

---

<sup>15</sup> Hendra Tanu Atmadja, *Bahan Kuliah Hukum Kontrak*, Pascasarjana Magister Hukum Universitas Esa Unggul, Hal 1

<sup>16</sup> *Ibid.*

<sup>17</sup> Muhammad Syaifuddin, *Op. Cit*, hal 77.

oleh yang satu adalah pula yang dikehendaki oleh yang lain. Kedua kehendak itu bertemu dalam “sepakat” tersebut.

Sepakat, menurut Herlien Budiono, mencakup pengertian tidak saja “sepakat” untuk mengikat diri, tetapi juga “sepakat” untuk mendapatkan prestasi. Dalam kontrak timbal balik, masing-masing pihak tidak saja mempunyai kewajiban, tetapi juga berhak atas prestasi yang telah diperjanjikan.<sup>18</sup>

Sebagaimana diketahui bahwa menurut sistem hukum manapun di dunia ini, kesepakatan kehendak merupakan salah satu syarat sahnya suatu kontrak, seperti misalnya ditentukan dalam pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Syarat kesepakatan kehendak ini, bersama-sama dengan syarat kewenangan berbuat, merupakan syarat subjektif dari kontrak.<sup>19</sup>

Menurut Subekti, arti asas konsensualisme ialah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan formalitas.<sup>20</sup>

Dengan adanya kata sepakat, kontrak tersebut pada prinsipnya sudah mengikat dan sudah mempunyai akibat hukum, sehingga mulai saat itu juga sudah timbul hak dan kewajiban di antara para pihak. Dengan demikian, pada prinsipnya syarat tertulis tidak diwajibkan untuk suatu kontrak. Kontrak lisan pun sebenarnya

---

<sup>18</sup> *Ibid.*, hal 111-112.

<sup>19</sup> Munir Fuady, *Op. Cit.*, hal 35.

<sup>20</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2004), hal 15.

sah-sah saja menurut hukum. Akan tetapi terhadap beberapa jenis kontrak disyaratkan harus dibuat dalam bentuk tertulis, atau bahkan dibuat oleh atau dihadapan pejabat tertentu, sehingga disebut kontrak formal.<sup>21</sup>

### 3. Teori *Pacta sunt servanda*

*Pacta sunt Servanda* pertama kali diperkenalkan oleh Grotius yang kemudian mencari dasar pada sebuah hukum perikatan dengan mengambil prinsip-prinsip hukum alam, khususnya kodrat. Bahwa seseorang yang mengikatkan diri pada sebuah janji mutlak untuk memenuhi janji tersebut (*promissorum implendorum obligati*).<sup>22</sup>

Menurut Harlien Budiono, adagium *Pacta sunt servanda* (yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata) diakui sebagai aturan yang menetapkan bahwa semua kontrak yang dibuat manusia satu sama lain, mengingat kekuatan hukum yang terkandung didalamnya, dimaksudkan untuk dilaksanakan dan pada akhirnya dapat dipaksakan, penatannya.<sup>23</sup>

Menurut Munir Fuady, *pacta sunt servanda* (janji itu mengikat) ini mengajarkan bahwa suatu kontrak yang dibuat secara sah mempunyai ikatan hukum yang penuh. KUH Perdata kita juga menganut prinsip ini dengan

---

<sup>21</sup> *Ibid.*, hal 31.

<sup>22</sup> Gugun764, *Apa yang Kalian Tau tentang Asas Pacta Sunt Servanda ?*, Brainly, <http://brainly.co.id/tugas/12755>.

<sup>23</sup> Muhammad Syaifuddin, *Op. Cit.*, hal 91.

melukiskan bahwa suatu kontrak berlaku seperti undang-undang bagi para pihak (Pasal 1338 KUH Perdata).<sup>24</sup>

Perwujudan *pacta sunt servanda* dalam hukum nasional Indonesia terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menyatakan: (1) Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. (2) persetujuan itu tidak dapat di tarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.

#### 4. Teori Itikad Baik

Menurut Thomas N Peea, dalam mata perkuliahan Filsafat Hukum, itikad baik adalah, sesuatu hal yang berasal dari suara hati dan hati nurani seseorang, dengan menggali nilai-nilai suatu norma yang berlaku di masyarakat, untuk mencapai sesuatu solusi ke arah kesadaran, keadilan dan kebenaran.

Makna “itikad baik” menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah kepercayaan, keyakinan yang teguh, maksud, kemauan (yang baik). Kemudian, itikad baik (*te goede trouw*) menurut Kamus Hukum Fockema Andreae, adalah “maksud, semangat yang menjiwai para peserta dalam suatu perbuatan hukum atau tersangkut dalam suatu hubungan hukum.”<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak Buku Kesatu*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015), hal 24.

<sup>25</sup> *Ibid.*

Subekti menjelaskan bahwa itikad baik merupakan sendi yang terpenting dari hukum kontrak, yang memberikan kekuasaan kepada hakim untuk mengawasi pelaksanaan suatu kontrak, agar tidak melanggar kepatutan dan keadilan.<sup>26</sup>

## 5. Teori Perjanjian Obligator

Menurut Herlien Budiono, perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1313 KUHPer adalah perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang menciptakan, mengisi, mengubah atau menghapuskan perikatan yang menimbulkan hubungan-hubungan hukum di antara para pihak, yang membuat perjanjian di bidang harta kekayaan atas dasar mana satu pihak diwajibkan melaksanakan suatu prestasi, sedangkan pihak lainnya berhak menuntut pelaksanaan prestasi tersebut, atau demi kepentingan dan atas beban kedua belah pihak secara timbal balik.<sup>27</sup>

Menurut Munir Fuady, dalam hukum kontrak, suatu kontrak bersifat obligator. Maksudnya adalah setelah sahnya suatu kontrak, maka kontrak tersebut sudah mengikat, tetapi sebatas menimbulkan hak dan kewajiban di antara para pihak. Untuk dapat memindahkan hak milik diperlukan kontrak lain yang disebut dengan kontrak kebendaan (*zakelijke overeenkomst*). Perjanjian kebendaan inilah yang sering disebut dengan “penyerahan” (*levering*).<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> Subekti, *Op. Cit*, hal 41.

<sup>27</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), hal.3

<sup>28</sup> Munir Fuady, *Op. Cit*, hal 25

Menurut Mariam Darus Badruzaman, yang dimaksud dengan perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*) adalah perjanjian penyerahan benda yang diikuti dengan formalitas tertentu (pendaftaran).<sup>29</sup>

Abdulkadir Muhammad menyatakan, menurut sistem KUH Perdata Indonesia perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban yaitu hak menuntut penyerahan dan kewajiban menyerahkan hak atas barang, misalnya penyerahan dalam jual-beli, tukar-menukar, pemberian hibah.<sup>30</sup>

Dengan demikian perjanjian obligator adalah segala bentuk perjanjian yang bermaksud memindahkan hak milik, seperti jual-beli, tukar-menukar dan penghibahan. Misalnya dalam perjanjian jual beli ditentukan bahwa perjanjian jual beli sudah lahir seketika telah tercapai sepakat diantara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga, walaupun harga belum dibayar dan barang belum ada penyerahan (*levering*). Para pihak didalamnya harus menjalankan prestasinya masing-masing.

## 6. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum merupakan salah satu teori yang sangat penting untuk dikaji, karena fokus kajian teori ini pada perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat. Masyarakat yang disasarkan pada teori ini, yaitu

---

<sup>29</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, (Bandung: Alumni, 1983), hal.40.

<sup>30</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Alumni,1982), hal 130.

masyarakat yang berada pada posisi lemah, baik secara ekonomis maupun lemah secara aspek yuridis.<sup>31</sup>

Istilah teori perlindungan hukum berasal dari bahasa Inggris, yaitu *legal protection theory*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut *theorie van de wettelijke bescherming*, dan bahasa Jerman disebut dengan *theorie der rechtliche schutz*.<sup>32</sup>

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah: “Memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.”<sup>33</sup>

Menurut Theresia Geme mengartikan perlindungan hukum adalah : “Berkaitan dengan tindakan negara untuk melakukan sesuatu dengan (memberlakukan hukum negara secara eksklusif) dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hak-hak seseorang atau kelompok orang.”<sup>34</sup>

Sedangkan menurut H. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani dalam buku Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi, teori perlindungan hukum merupakan: Teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau

---

<sup>31</sup> H. Salim HS & Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2013), hal 259.

<sup>32</sup> *Ibid*.

<sup>33</sup> Satjipto raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2014), hal 54.

<sup>34</sup> H. Salim HS & Erlies Septiana Nurbani, *Op. Cit*, hal 262.

bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang di lindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya.<sup>35</sup>

Sangat relevan dengan penulisan tesis ini, dikarenakan penulis menitik beratkan terhadap perlindungan hukum bagi konsumen dalam pembelian rumah susun secara *indent*, dikaitkan dengan perjanjian pemesanan satuan hunian rumah susun.

## 7. Teori *Culture* (budaya)

Budaya hukum adalah sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum-kepercayaan, nilai, pemikiran serta harapan.<sup>36</sup>

Lawrence M Friedman menganggap, bahwa sikap manusia terhadap hukum lahir melalui sistem kepercayaan, nilai, pemikiran, serta harapannya yang berkembang menjadi satu didalamnya. Kultur hukum menjadi suasana pemikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari, atau disalahgunakan.<sup>37</sup> Budaya hukum erat kaitannya dengan kesadaran hukum masyarakat. Semakin tinggi kesadaran hukum masyarakat maka akan tercipta budaya hukum yang baik dan dapat merubah pola pikir masyarakat mengenai hukum selama ini.

---

<sup>35</sup> *Ibid.*, hal 263.

<sup>36</sup> Jupri, *Memutus Rantai Korupsi*, NegaraHukum.com, 14 Desember 2013, <http://www.negarahukum.com/hukum/memutus-rantai-korupsi.html>.

<sup>37</sup> Lawrence M. Friedman, *Sistem Hukum ; Perspektif Ilmu Sosial (The Legal System ; A Social Science Perspective)*, (Bandung: Penerbit Nusa Media, 2009), hal 15.



Budaya hukum menjadikan kebiasaan-kebiasaan baik berkembang seiring dan sejalan perkembangan masyarakat. hal ini menempatkan hak sebagai nilai yang lebih penting dari kewajiban, persamaan lebih penting dari pengawasan dan tanggung jawab lebih penting dari paternalisme.<sup>38</sup>

Kebiasaan hukum menjadi hal yang prioritas dalam masyarakat. sebab kebiasaan-kebiasaan yang hidup di masyarakat pada akhirnya membentuk sebuah norma yang membatasi suatu kelompok masyarakat tentang boleh tidaknya dilakukan sebuah perbuatan tersebut. Pada akhirnya hukum juga harus dimaknai sebagai norma yang hidup di masyarakat dan menjadi bagian tidak terpisahkan dari masyarakat itu sendiri.

## **E. KERANGKA TEORITIS**

Dalam penulisan tesis ini menggunakan beberapa istilah, dan untuk menghindari terjadinya perbedaan interpretasi, berikut diuraikannya beberapa istilah yang digunakan selama penulisan tesis ini:

1. Perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>39</sup>
2. Kontrak adalah perjanjian tertulis.<sup>40</sup>

---

<sup>38</sup> Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, (Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2003), hal 46.

<sup>39</sup> Pasal 1313 KUH Perdata.

<sup>40</sup> Hendra Tanu Atmadja, *Dinamika Hukum Perjanjian yang Dikaitkan Dengan Perjanjian Standar*, *Op. Cit*, hal 888.

3. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.<sup>41</sup>
4. Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.<sup>42</sup>
5. Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.<sup>43</sup>
6. Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.<sup>44</sup>
7. Klausula Baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh

---

<sup>41</sup> Undang-undang no 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

<sup>42</sup> Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

<sup>43</sup> *Ibid.*

<sup>44</sup> *Ibid.*

pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.<sup>45</sup>

8. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen adalah badan yang bertugas menangani dan menyelesaikan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen.<sup>46</sup>
9. Developer adalah Pengembang.<sup>47</sup>
10. Pengembang adalah perusahaan yg melakukan kegiatan pengadaan dan pengolahan tanah serta pengadaan bangunan dan/atau sarana dan prasarana dengan maksud dijual atau disewakan.<sup>48</sup>
11. *Indent* dalam membeli properti berarti pembeli tak bisa melihat langsung rumah/apartemen yang dibelinya. Dalam arti lain, pembeli perlu memesan serta membayar lebih dahulu meski barang properti tersebut belum dibangun.<sup>49</sup>
12. PPJB atau Pengikatan Perjanjian Jual Beli, yakni perjanjian jual-beli antara pihak penjual dan pembeli dimana masih sebatas kesepakatan saja dan belum ada peralihan hak kepemilikan tanah/rumah secara hukum. Dengan demikian, di sertifikat masih atas nama penjual, sampai klausul-klausul yang disepakati terpenuhi. PPJB biasanya dilakukan agar tidak dibeli oleh pihak lain.<sup>50</sup>

---

<sup>45</sup> *Ibid.*

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

<sup>47</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), <http://kbbi.web.id/developer>.

<sup>48</sup> Artikata. Com, <http://www.artikata.com/arti-367881-pengembang.html>.

<sup>49</sup> Ang/ang, Beli Rumah Inden, Menguntungkan atau Merugikan ?, *Loc. Cit.*

<sup>50</sup> Simplyland, Kumpulan Istilah Kata Dalam Dunia Properti Bahasa Indonesia, <http://www.simplyland.co.id/advices/read/117/kumpulan-istilah-kata-dalam-dunia-properti-bahasa-indonesia>.

## F. SISTEMATIKA PENULISAN

Penulisan ini akan disusun dalam lima bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

- BAB I Pendahuluan

Bab ini menguraikan latar belakang masalah, masalah penelitian, tujuan penelitian, kerangka teori, jadwal penelitian, dan sistematika penulisan.

- BAB II Tinjauan Pustaka

Bab ini menguraikan tentang tinjauan umum hukum kontrak, kontrak baku, perlindungan konsumen rumah susun, dan properti *indent*.

- BAB III Metodologi Penelitian.

Bab ini berisi tentang jenis penelitian, metode pendekatan, sumber bahan hukum, pengolahan bahan hukum, dan analisa bahan hukum.

- BAB IV Pembahasan

Bab ini berisikan analisa yang akan menguraikan secara lebih rinci mengenai kasus posisi perkara No. 794/ Pdt. G/ 2014/ PN. TN, kasus pembandingan, perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian pemesanan satuan hunian rumah susun terkait perkara No. 794/ Pdt. G/ 2014/ PN. TNG, dasar kekuatan mengikat dari Perjanjian Pemesanan Satuan Hunian Rumah Susun, dikatkan dengan asas perjanjian obligator, dan analisa yuridis.

## BAB V Penutup

Pada bab ini dibagi dalam dua sub bab, yaitu kesimpulan dan saran.

\