

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Hakikat dari negara hukum adalah negara berdasarkan hukum, yang artinya semua warga negara, termasuk para pemimpinnya, harus bertindak berdasarkan hukum dan hukum tersebut harus mengatur perlindungan terhadap hak asasi manusia, karena kewajiban suatu negara adalah melindungi kehidupan dan hak milik warga negara. Jika lalai melaksanakan kewajibannya, pemimpin negara tersebut akan diminta pertanggungjawaban oleh rakyat, hal inilah yang dimaksud dengan negara sebagai sarana untuk melindungi hak asasi manusia. Dalam *International Congress of Jurist* di New Delhi tahun 1959 tentang *The Rule of Law in Free Society* merumuskan beberapa kriteria dari suatu negara hukum yang antara lain adalah sebagai berikut ¹:

1. Fungsi badan pembuat Undang-Undang dalam masyarakat yang merdeka di bawah pemerintahan berdasarkan hukum ialah menciptakan dan mempertahankan syarat-syarat atau kondisi-kondisi yang menjunjung tinggi derajat manusia sebagai individu. Derajat manusia itu tidak hanya menuntut hak-hak sipil dan politik tetapi juga memenuhi syarat-syarat hidup sosial, ekonomi, pendidikan dan kebudayaan, yang merupakan kondisi-kondisi esensial bagi perkembangan kepribadian sepenuhnya.

¹ O. Notohamidjojo, *Makna Negara Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Kristen, 1980), hal.32-35.

2. Pemerintahan berdasarkan hukum tidak hanya bergantung pada persiapan perlindungan yang memadai dari penyalahgunaan kekuasaan badan pelaksana (eksekutif atau pemerintah), tetapi juga mengusahakan pemerintahan efektif yang mampu mempertahankan hukum dan tata tertib dan sanggup menjamin kondisi-kondisi hidup sosial dan ekonomis yang memadai di dalam masyarakat. Kondisi-kondisi itu menuntut keberadaan eksekutif yang dilengkapi kekuasaan dan sumber-sumber yang cukup untuk menunaikan fungsinya secara efisien dan jujur. Juga keberadaan suatu *legislative* yang dipilih menurut prosedur demokratis dan tidak tunduk pada manipulasi dari pemerintah. Kondisi itu juga menuntut independensi pengadilan, yang harus melakukan kewajiban tanpa ketakutan.
3. Kekuasaan pengadilan yang bebas merupakan tuntutan mutlak bagi masyarakat yang merdeka dibawah pemerintahan berdasarkan hukum. Kemerdekaan itu berarti bebas dari campur tangan *eksekutif* dan *legislative* dalam melaksanakan fungsi yuridis. Akan tetapi, tidak berarti bahwa hakim bebas untuk bertindak sewenang-wenang. Tugasnya ialah menafsirkan hukum menurut asas-asas fundamental yang menjadi dasar hukum.

Dari kriteria diatas dapat dilihat bahwa suatu negara hukum diharapkan mampu menciptakan dan mempertahankan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia yang mengandung persamaan didalam bidang politik, hukum, ekonomi dan kebudayaan, yang merupakan suatu kondisi-kondisi essensial bagi perkembangan kepribadian manusia sepenuhnya.

Untuk mewujudkan kriteria dari suatu negara hukum, Arief Sidharta, Scheltema juga merumuskan pandangannya tentang unsur-unsur dan asas-asas Negara Hukum, yaitu meliputi 5 (lima) hal sebagai berikut:²

1. Pengakuan, penghormatan, dan perlindungan Hak Asasi Manusia yang berakar dalam penghormatan atas martabat manusia (*human dignity*).
2. Berlakunya asas kepastian hukum yang bertujuan menjamin bahwa kepastian hukum terwujud dalam masyarakat. Hukum bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum dan prediktabilitas yang tinggi, sehingga dinamika kehidupan bersama dalam masyarakat bersifat '*predictable*'. Asas-asas yang terkandung dalam atau terkait dengan asas kepastian hukum itu adalah:
 - a. Asas legalitas, konstitusionalitas, dan supremasi hukum;
 - b. Asas undang-undang menetapkan berbagai perangkat peraturan tentang cara pemerintah dan para pejabatnya melakukan tindakan pemerintahan;
 - c. Asas non-retroaktif perundang-undangan, sebelum mengikat undang-undang harus lebih dulu diundangkan dan diumumkan secara layak;
 - d. Asas peradilan bebas, independent, imparial, dan objektif, rasional, adil dan manusiawi;
 - e. Asas *non-liquet*, hakim tidak boleh menolak perkara karena alasan undang-undangnya tidak ada atau tidak jelas;
 - f. Hak asasi manusia harus dirumuskan dan dijamin perlindungannya dalam undang-undang atau UUD.
3. Berlakunya Persamaan (*Similia Similius* atau *Equality before the Law*) dalam Negara Hukum, Pemerintah tidak boleh mengistimewakan orang atau kelompok orang tertentu, atau memdiskriminasi orang atau kelompok orang tertentu. Di dalam prinsip ini, terkandung
 - a. Adanya jaminan persamaan bagi semua orang di hadapan hukum dan pemerintahan, dan
 - b. Tersedianya mekanisme untuk menuntut perlakuan yang sama bagi semua warga Negara.
4. Asas demokrasi dimana setiap orang mempunyai hak dan kesempatan yang sama untuk turut serta dalam pemerintahan atau untuk mempengaruhi tindakan-tindakan pemerintahan. Untuk itu asas demokrasi itu diwujudkan melalui beberapa prinsip, yaitu:
 - a. Adanya mekanisme pemilihan pejabat-pejabat publik tertentu yang bersifat langsung, umum, bebas, rahasia, jujur dan adil yang diselenggarakan secara berkala;
 - b. Pemerintah bertanggungjawab dan dapat dimintai pertanggungjawaban oleh badan perwakilan rakyat;

² B. Arief Sidharta, "Kajian Kefilsafatan tentang Negara Hukum", dalam Jentera (Jurnal Hukum), "Rule of Law", Pusat Studi Hukum dan Kebijakan (PSHK), (Jakarta, edisi 3 Tahun II, November 2004), hal.124-125.

- c. Semua warga Negara memiliki kemungkinan dan kesempatan yang sama untuk berpartisipasi dalam proses pengambilan keputusan politik dan mengontrol pemerintah;
 - d. Semua tindakan pemerintahan terbuka bagi kritik dan kajian rasional oleh semua pihak;
 - e. Kebebasan berpendapat/berkeyakinan dan menyatakan pendapat;
 - f. Kebebasan pers dan lalu lintas informasi;
 - g. Rancangan undang-undang harus dipublikasikan untuk memungkinkan partisipasi rakyat secara efektif.
5. Pemerintah dan Pejabat mengemban amanat sebagai pelayan masyarakat dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat sesuai dengan tujuan bernegara yang bersangkutan. Dalam asas ini terkandung hal-hal sebagai berikut:
- a. Asas-asas umum pemerintahan yang layak;
 - b. Syarat-syarat fundamental bagi keberadaan manusia yang bermartabat manusiawi dijamin dan dirumuskan dalam aturan perundang-undangan, khususnya dalam konstitusi;
 - c. Pemerintah harus secara rasional menata tiap tindakannya, memiliki tujuan yang jelas dan berhasil guna (*doelmatig*). Artinya, pemerintahan itu harus diselenggarakan secara efektif dan efisien.

Dari uraian unsur-unsur di atas dapat dilihat bahwa suatu negara hukum dituntut untuk dapat memberikan pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia serta adanya persamaan dan kepastiaan hukum terhadap masyarakat guna terciptanya kesejahteraan terhadap masyarakat.

Konsep dari suatu negara hukum muncul sebagai perlawanan terhadap negara kekuasaan, yang mana semua rakyat harus tunduk pada kehendak penguasa. Jika dilihat dari perkembangannya terdapat 2 tipe negara hukum yaitu negara hukum klasik dan negara hukum modern yang mana pada negara hukum klasik hukum diciptakan dengan tujuan untuk menciptakan suatu ketertiban, agar terciptanya suatu ketertiban, semua warga negara termasuk pemerintah, harus tunduk pada hukum, dan hukum yang dimaksud hanyalah hukum tertulis. Aliran ini disebut aliran *Legisme*. dalam sejarah dikenal dua tipe negara hukum yang mengikuti aliran tersebut, yaitu tipe negara hukum *liberte liberal* dan tipe negara

hukum *formal*. Akibat dengan terus berkembang masyarakat, ternyata hal ini menimbulkan bahwa kebutuhan hukum tidak hanya berorientasi pada ketertiban semata. Tetapi ketertiban untuk mencapai suatu kesejahteraan, hal inilah yang membuat konsep negara hukum klasik mulai ditinggalkan dan muncul teori baru tentang negara hukum modern yang lebih berorientasi pada kesejahteraan masyarakat. Tujuan negara tidak lagi untuk ketertiban, tetapi untuk menciptakan suatu kesejahteraan pada masyarakat. Pemerintah bertugas untuk mengupayakan kesejahteraan masyarakat.

Di dalam mengupayakan kesejahteraan masyarakat tersebut, diperlukan banyak sekali kegiatan yang menuntut tindakan yang cepat dan akurat, sementara disatu sisi hukum tertulis selalu ketinggalan zaman. Karena itu, terjadi perubahan konsep hukum, yaitu hukum tidak hanya hukum tertulis akan tetapi juga hukum tidak tertulis, bahkan hukum tidak tertulis dalam arti hukum yurisprudensi lebih diutamakan daripada peraturan perundang-undangan. Aliran ini disebut aliran *Freie Rechtslehre* atau *freie Rechtsbewegung* atau *Freie Rechtsschul*.³ Tipe negara hukum yang mengikuti aliran ini adalah negara hukum Materiil dan Negara Hukum Pembangunan. Pada negara hukum materiil lebih berorientasi pada target untuk mengejar kesejahteraan masyarakatnya sehingga model pembangunannya adalah *top-down*, sedangkan pada negara hukum pembangunan lebih berorientasi pada proses pembangunan yang partisipatif sehingga model pembangunannya adalah *bottom-up*.

³ R.Soeroso. Pengantar Ilmu Hukum, (Jakarta: Sinar Grafika, September 1993), hal. 87-89

Jika dilihat Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah Negara hukum. Hal ini sebagaimana tertuang didalam pasal 1 ayat (3) Undang-Undang dasar 1945, yang menyebutkan: “Negara Indonesia adalah Negara Hukum”.

Sebagai suatu negara hukum, Indonesia menempatkan hukum sebagai suatu ideologi yang dapat menciptakan adanya suatu keamanan, ketertiban, keadilan serta kesejahteraan bagi warga negaranya. Hal ini berakibat bahwa hukum mengikat setiap tindakan yang dilakukan oleh seluruh warga negara Indonesia.

Konstitusi secara jelas menginginkan terwujudnya suatu negara kesejahteraan Indonesia. yang mana negara diharapkan untuk menjadi *development agent* yang tidak hanya mendorong *equality of opportunity*, namun juga secara aktif berupaya menegakkan keadilan sosial (*equality of outcome*) yang dapat menggerakkan terciptanya suatu kesejahteraan dalam masyarakat. Negara secara jelas diamanatkan untuk menempatkan kepentingan masyarakat di atas kepentingan orang perorang atau golongan. Dengan adanya suatu pilihan ideologi negara kesejahteraan bagi indonesia maka haruslah dapat diaplikasikan dengan baik, dimana ideologi negara menjadi panduan untuk pemerintah dalam mencapai tujuannya yaitu : (1) melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, tidak hanya berupa ancaman dari luar negeri, tetapi juga ancaman dari dalam negeri seperti kemiskinan, penyakit; (2) memajukan kesejahteraan umum, seperti: dengan meningkatkan ketahanan pangan, menyediakan sumber penghasilan yang layak bagi masyarakat; (3) mencerdaskan kehidupan bangsa, seperti: menyediakan sarana dan prasarana pendidikan yang baik; (4) ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi

dan keadilan sosial, seperti: turut serta dalam misi perdamaian Perserikatan Bangsa-Bangsa dan menjamin keadilan bagi masyarakat dunia. Jika dilihat didalam salah satu pasal undang-undang dasar 1945 pasal 28 (H) ayat (1) yang menyebutkan: “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.” Hal ini merupakan bentuk jaminan negara didalam perlindungan hak asasi manusia yang bertujuan demi terciptanya kesejahteraan masyarakat. Dengan adanya perlindungan terhadap hak dan kepentingan hukum masyarakat hal ini akan dapat menimbulkan dampak kesejahteraan pada masyarakat Indonesia. Oleh sebab itu sangat diperlukan adanya suatu peraturan perundang-undangan yang mampu melindungi serta menjamin kepentingan masyarakat dan melindungi haknya.

Sebagai negara hukum didalam kehidupan bernegara sehari-hari masyarakat sering diperhadapkan dengan situasi atau kondisi yang mengharuskan untuk membuat kesepakatan. Didalam kesepakatan-kesepakatan yang dibuat tersebut dalam hal ini dapat dilakukan dalam bentuk sebuah perjanjian. Didalam perjanjian yang terjadi didalam kehidupan sehari-hari tersebut masyarakat membuat kesepakatan mengenai hal-hal tertentu. Pada Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), disebutkan bahwa perjanjian adalah “persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing- masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.

Ada beberapa hal yang mendorong manusia untuk membuat kesepakatan-kesepakatan didalam kehidupan bernegara sehari-hari, salah satunya menurut teori

Maslow manusia memiliki tingkat kebutuhan hidup yang akan berusaha untuk dipenuhi sepanjang masa hidupnya. Dalam upaya memenuhi kebutuhan-kebutuhan tersebut masyarakat seringkali harus melakukan perbuatan-perbuatan hukum, antara lain membuat kesepakatan atau perjanjian. Salah satu kebutuhan manusia yang mendasar (*basic needs*) adalah tempat tinggal. Untuk memenuhi kebutuhan mendasar akan tempat tinggal tersebut terkadang dibutuhkan adanya suatu kesepakatan yang dibuat dalam bentuk suatu perjanjian tertulis.

Tempat tinggal adalah kebutuhan mendasar masyarakat dalam kehidupan bernegara. Salah satu masalah klasik yang ada di Indonesia adalah tentang Pemenuhan hak atas rumah atau Tempat tinggal yang mana hal ini merupakan masalah nasional yang dampaknya dirasakan diseluruh wilayah Tanah air. Hal ini dapat dilihat dari masih banyaknya masyarakat yang belum dapat menghuni rumah secara layak. Terlebih khusus di dalam lingkungan perkotaan yang mana dampaknya mengakibatkan terbentuknya Kawasan Kumuh. Rumah adalah salah satu kebutuhan pokok atau primer dari hajat hidup manusia selain Sandang dan Pangan. Setiap manusia memerlukan rumah sebagai tempat berlindung dari segala kondisi alam yang dapat terjadi disekitarnya seperti hujan, panas matahari dan sebagainya. Rumah juga digunakan sebagai sarana tempat beristirahat bagi penghuninya setelah melakukan berbagai aktivitas diluar dan juga digunakan sebagai sarana untuk dapat berkumpul dan berlangsungnya aktivitas keluarga dan juga banyak digunakan sebagai sarana investasi. Rumah juga mempunyai peran yang strategis didalam membentuk watak dan juga kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri,

dan produktif oleh sebab itu terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.

Saat ini fungsi rumah sedikit berubah, yang mana sebelumnya fungsi rumah sekedar digunakan sebagai tempat berlindung, saat ini rumah juga dituntut untuk dapat mengakomodir keinginan para pemiliknya, seperti lokasi yang strategis, lingkungan yang nyaman, serta bangunan yang bagus dan kokoh. Jika dilihat dari pertumbuhan penduduk yang terus meningkat, maka hal tersebut juga berdampak terhadap kebutuhan terhadap rumah yang bertambah. Saat ini diperkirakan kebutuhan rumah berdasarkan kepemilikan sebesar 11,4 juta unit, kata Ma'ruf (wakil presiden Republik Indonesia) saat membuka musyawarah nasional asosiasi pengembang perumahan dan permukiman seluruh Indonesia.⁴ Akibat dari kebutuhan akan tempat tinggal atau rumah tersebut hal ini membuat banyak perusahaan pembangun perumahan atau dikenal dengan pengembang property atau *developer property* bermunculan.

Pengembang property atau *developer property* merupakan suatu badan hukum yang dibentuk dengan maksud tujuan untuk untuk kegiatan usaha yang bergerak dibidang pelaksanaan perumahan dan permukiman, sebagaimana hal tersebut dimaksud didalam Undang-undang nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan Kawasan permukiman pasal 1 ayat 26 menyebutkan:

⁴ Kompas.com, "Kebutuhan Rumah di Indonesia"
<https://nasional.kompas.com/read/2021/02/09/15193061/wapres-kebutuhan-rumah-di-indonesia-capai-114-juta-unit> diakses 27 Februari 2022

“Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman”.

Pada umumnya pengembang dalam melakukan kegiatan usahanya adalah untuk mencari keuntungan dengan cara melakukan pembangunan, pemasaran, penjualan, pemeliharaan serta perawatan.

Dalam hal pemasaran dan penjualan yang dilakukan oleh pengembang mekanisme yang banyak ditemukan saat ini, yaitu pemasaran dan penjualan dilakukan sebelum rumah tersebut selesai pembangunannya ataupun masih dalam tahap perencanaan mekanisme penjualan seperti ini dilakukan dengan cara pembeli atau konsumen melakukan pemesanan terhadap rumah yang akan dibeli, dimana proses ini akan dituangkan didalam perikatan pendahuluan atau lebih dikenal dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).

Pada dasarnya perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atau yang dimaksud dengan Perjanjian pendahuluan tidak diatur didalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun payung hukum tentang perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dapat ditemukan didalam ketentuan Undang-Undang No 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan pemukiman pasal 42 ayat 1, yang menyatakan bahwa:

“rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Selain itu didalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman disebutkan bahwa :

Pasal 1 Angka 10

Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara Setiap Orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli.

Pasal 1 Angka 11

Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.

Dengan mengacu pada ketentuan hukum yang disebutkan diatas, maka secara umum dapat dikatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) merupakan suatu kesepakatan awal yang terjadi antara penjual dan pembeli yang menyepakati akan dilakukannya transaksi jual beli atas suatu benda, untuk tujuan agar dapat mengamankan kepentingan para pihak baik itu para penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman serta bagi para pembeli atau konsumen perumahan tersebut, dengan cara mengikat bagi penjual agar pada saat perjanjian tersebut dilakukan penjual akan menjual benda/hak miliknya kepada pembeli ,dan sebaliknya perjanjian tersebut mengikat pembeli untuk membeli benda/hak milik penjual. Selanjutnya didalam keputusan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Tanah (Kepmen PR 9/1995) disebutkan bahwa hal – hal yang dimasukkan kedalam Perjanjian pengikatan Jual beli (PPJB) adalah sebagai berikut:

1. Para Pihak yang dalam hal ini perusahaan pembangun perumahan dan pemukiman selaku penjual serta konsumen rumah selaku pembeli;
2. Kewajiban Penjual dan Pembeli;
3. Jaminan Penjual;
4. Serah Terima Bangunan;
5. Pemeliharaan Bangunan;

6. Penggunaan Bangunan;
7. Pengalihan Hak;
8. Ketentuan Pembatalan Pengikatan;
9. Akta Jual Beli;
10. Penyelesaian Perselisihan

Jika dilihat dari pedoman perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), bahwa hal ini terjadi akibat dari adanya suatu hal yang belum dipenuhi antara lain adalah seperti sertipikat yang belum dapat diproses atau dibaliknama kepada konsumen, pembangunan belum dilakukan atau masih dalam proses serta belum terjadinya pelunasan harga.

Dengan adanya mekanisme pemasaran dan penjualan yang dilakukan oleh perusahaan pengembang perumahan kepada pembeli sebelum suatu hal dipenuhi oleh para pihak baik itu Pembeli maupun perusahaan pengembang seperti Pelunasan objek jual beli, proses balik nama, ataupun rumah yang selesai dibangun dengan dituangkan didalam perikatan pendahuluan atau dikenal dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Maka apakah dapat dikatakan pembeli dari suatu objek rumah yang dipasarkan ataupun dijual oleh perusahaan pengembang sebagaimana tersebut diatas dapat dikategorikan sebagai konsumen.

Jika dilihat didalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen disebutkan bahwa konsumen adalah:

“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.”

Selanjutnya unsur-unsur definisi konsumen adalah :⁵

⁵ Shidarta, Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia, (Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia, 2004), hal. 5-10.

1. Setiap orang.
Subyek yang disebut sebagai konsumen berarti setiap orang yang berstatus sebagai pemakai barang dan/atau jasa.
2. Pemakai.
Kata “pemakai” berdasarkan penjelasan Pasal 1 angka (2) UUPK menekankan bahwa konsumen adalah konsumen akhir (*ultimate consumer*). Istilah “pemakai” dalam hal ini tepat digunakan dalam rumusan ketentuan tersebut, sekaligus menunjukkan, barang dan/atau jasa yang dipakai tidak serta merta hasil dari transaksi jual-beli. Konsumen memang tidak sekedar Pembeli (*buyer* atau *koper*), tetapi semua orang (perorangan atau badan usaha) yang mengkonsumsi jasa dan/atau barang. Jadi, yang paling penting terjadinya suatu transaksi konsumen (*consumer transaction*) berupa peralihan barang dan/atau jasa, termasuk peralihan kenikmatan dalam menggunakannya.
3. Barang dan/atau jasa.
Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen mengartikan barang sebagai setiap benda, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, yang bergerak maupun tidak bergerak, baik dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, yang dapat untuk diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, atau dimanfaatkan oleh konsumen. Sedangkan jasa diartikan sebagai setiap layanan berbentuk pekerjaan atau prestasi yang disediakan bagi masyarakat untuk dimanfaatkan oleh konsumen.
4. Yang tersedia dalam masyarakat.
Barang dan/atau jasa yang ditawarkan kepada masyarakat sudah harus tersedia di pasaran (lihat juga bunyi Pasal 9 ayat (1) huruf e Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen). Dalam perdagangan yang makin kompleks dewasa ini, syarat itu tidak mutlak lagi dituntut oleh masyarakat konsumen, misalnya perusahaan pengembang (*developer*) perumahan sudah biasa mengadakan transaksi terlebih dulu sebelum bangunannya jadi.
5. Bagi kepentingan sendiri, keluarga, orang lain, makhluk hidup lain.
Transaksi konsumen ditujukan untuk kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, dan makhluk hidup lain.
6. Barang dan/atau jasa itu tidak diperdagangkan.
Pengertian konsumen dalam Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen ini dipertegas, yakni hanya konsumen akhir.

Jika dilihat tujuan dari dibentuknya undang-undang perlindungan konsumen nomor 8 tahun 1999 disebutkan bahwa perlindungan konsumen bertujuan untuk:

1. meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
2. mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
3. meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;

4. menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
5. menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;
6. meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

Serta didalam pertimbangan dibentuknya undang-undang ini yang salah satunya menyebutkan bahwa:

1. bahwa 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. bahwa pembangunan perekonomian nasional pada era globalisasi harus dapat mendukung tumbuhnya dunia usaha sehingga mampu menghasilkan beraneka ragam barang dan/atau jasa yang memiliki kandungan teknologi yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat banyak dan sekaligus mendapatkan kepastian atas barang dan/atau jasa yang diperoleh dari perdagangan tanpa mengakibatkan kerugian konsumen;
3. bahwa 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. bahwa untuk meningkatkan harkat dan martabat konsumen perlu meningkatkan kesadaran, pengetahuan, kepedulian, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi dirinya serta menumbuh kembangkan sikap pelaku usaha yang bertanggung jawab;

Jika dilihat dari uraian diatas pada dasarnya undang-undang perlindungan konsumen dibentuk guna dapat menjamin perlindungan terhadap hak dan keadilan bagi konsumen serta untuk dapat menumbuh kembangkan sikap pelaku usaha yang bertanggungjawab. Demi menjamin terciptanya perlindungan terhadap hak konsumen undang-undang perlindungan konsumen memberikan hukuman atau

sanksi bagi para pelaku usaha yang melakukan pelanggaran hukum baik itu dalam bentuk sanksi administratif maupun sanksi pidana.

Jika dilihat dari penjelasan diatas Pembeli Rumah dapat dikategorikan sebagai konsumen yang mana harus dilindungi kepentingan hukum serta haknya. Sebagaimana telah disebutkan sebelumnya jual beli rumah yang dilakukan oleh Pengembang rumah yang banyak dijumpai saat ini adalah penjualan dilakukan sebelum rumah tersebut selesai pembangunannya ataupun masih dalam tahap perencanaan. mekanisme penjualan seperti ini dilakukan dengan cara pembeli atau konsumen melakukan pemesanan terhadap rumah yang akan dibeli, dimana proses ini akan dituangkan didalam perikatan pendahuluan atau lebih dikenal dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).

Jika dilihat menurut KUHPdata PPJB dapat dikatakan mempunyai sifat obligatoir yaitu jual beli tersebut belum memindahkan hak milik, yang mana hak milik baru berpindah dengan dilakukannya *levering* atau penyerahan. Dengan demikian, maka dalam sistem KUHPdata tersebut "*levering*" merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik⁶. Rumah atau properti yang pada hakikatnya adalah merupakan sebuah bangunan yang melekat dengan tanah yang dapat digolongkan sebagai benda tidak bergerak. Didalam Pasal 616 KUHPdata menyatakan bahwa peralihan kepemilikan terhadap benda tidak bergerak dilakukan dengan cara pengumuman akta. lebih lanjut dalam Undang-Undang Pokok Agraria bahwa kebendaan berupa tanah dan segala sesuatu yang melekat diatasnya yang

⁶ Subekti, Hukum Perjanjian, Cetakan ke IX, (Jakarta, PT. Intermasa, 2005), hal 80

dijual bersama-sama dengan tanah, dilakukan jual-beli secara terang (dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan tunai. Peralihan kepemilikan tersebut akan dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB). Dengan sebelumnya para pihak diwajibkan untuk melunasi Pembayaran pajak pengalihan hak atas tanah/bangunan yang dibebankan baik itu bagi Penjual maupun Pembeli sebagaimana diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Tarif baru PPH Final atas pengalihan hak atas tanah/bangunan yang dibebankan kepada Penjual dan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 serta perubahannya Undang-undang nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan hak atas tanah dan Bangunan yang dibebankan kepada Pembeli. Yang mana akta Jual Beli tersebut diperlukan untuk proses penerbitan dan pembaliknamaan sertifikat hak atas tanah dan bangunan tersebut.

Pada dasarnya adanya mekanisme penjualan unit rumah yang belum siap huni atau masih dalam proses pembangunan dengan melalui instrument Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB), memberikan dampak positif terhadap dampak pembangunan rumah hal ini dikarenakan adanya dana langsung dari masyarakat perusahaan pengembang, serta masyarakat mendapat keuntungan karena harga yang didapat akan lebih murah, akan tetapi mekanisme seperti ini tidak lepas dari adanya kemungkinan resiko yang dapat terjadi dan merugikan para pihak, seperti halnya Perusahaan Pengembang mengalami masalah manajemen keuangan sehingga tidak bisa menyelesaikan pembangunan proyeknya (rumah/apartemen) dengan adanya macam-macam faktor yang mempengaruhi. Dengan berbagai macam faktor-faktor yang terakumulasi sehingga menyebabkan

ketidakberlangsungan proyek menimbulkan pertanyaan mengenai posisi Konsumen yang sudah melakukan PPJB dengan Perusahaan pengembang. Dalam permasalahan seperti itu, jalur hukum yang seringkali ditempuh adalah dengan mengajukan proses Kepailitan. Baik itu yang dimohonkan atau diajukan oleh Perusahaan Pengembang itu sendiri atau konsumen ataupun pihak-pihak lain yang bekerjasama atau mempunyai hubungan hukum dengan perusahaan pengembang seperti kontraktor, karyawan, bank yang diakibatkan oleh karena adanya suatu hal kewajiban yang tidak dilaksanakan atau dipenuhi oleh Perusahaan Pengembang.

Jika dilihat secara umum Kepailitan merupakan suatu proses dimana seorang debitor yang mempunyai kesulitan keuangan, dinyatakan pailit oleh pengadilan, yang dalam hal ini adalah pengadilan niaga, dikarenakan debitor tidak dapat membayar utangnya. Hal ini sebagaimana dimaksud didalam pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan kewajiban Pembayaran Hutang yang memberikan definisi mengenai Kepailitan bahwa:

“Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan debitor pailit yang penguasaan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas sebagaimana diatur dalam Undang - Undang ini.”

Yang mana kepailitan merupakan suatu sita umum terhadap seluruh kekayaan debitor yang bertujuan untuk kepentingan kreditor apabila telah dinyatakan pailit oleh pengadilan niaga. Sedangkan syarat materiil kepailitan yang harus dipenuhi adalah sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat 1 Undang-Undang Kepailitan No 37 Tahun 2004:

“Debitor yang mempunyai dua atau lebih Kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih,

dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya.”

Bagi Kurator, dengan *developer* dinyatakan pailit oleh putusan pengadilan, maka status unit/rumah dari *developer* tersebut menjadi boedel pailit yang nantinya akan dibereskan oleh Kurator untuk digunakan membayar utang-utang developer kepada para Kreditornya, hal ini mengacu pada Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut “UU Kepailitan) berbunyi: “Apabila dalam perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 telah diperjanjikan penyerahan benda dagangan yang biasa diperdagangkan dengan suatu jangka waktu dan pihak yang harus menyerahkan benda tersebut sebelum penyerahan dilaksanakan dinyatakan pailit maka perjanjian menjadi hapus dengan diucapkannya putusan pernyataan pailit, dan dalam hal pihak lawan dirugikan karena penghapusan maka yang bersangkutan dapat mengajukan diri sebagai kreditor konkuren untuk mendapatkan ganti rugi.”

Atas dasar pasal tersebut diatas maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Konsumen dengan pengembang menjadi hapus dengan dinyatakannya pengembang pailit. Disisi lain saat ini Mahkamah Agung telah mengeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 diatur dalam Bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 7 yang berbunyi, Peralihan hak atas tanah yang berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pemilik telah membayar lunas harga tanah serta menguasai objek jual beli yang dilakukan dengan itikad baik.

Berdasarkan atas uraian latar belakang masalah diatas mendorong perlunya membuat suatu penelitian dengan memilih judul:

“Kedudukan hukum konsumen Perumahan yang telah membayar lunas dan menguasai objek jual beli terhadap perusahaan pengembang yang Pailit”.

1.2 Rumusan Masalah

Sehubungan dengan hal tersebut, terdapat beberapa hal yang akan dibahas dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Kedudukan hukum Konsumen yang telah membayar lunas dan menguasai objek jual beli terhadap perusahaan pengembang Perumahan yang telah dinyatakan pailit?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen perumahan yang telah Lunas dan menguasai objek jual beli terhadap perusahaan Pengembang Perumahan yang dinyatakan pailit?

1.3 Tujuan Penelitian

Diharapkan Penelitian ini dapat mencapai beberapa tujuan yaitu :

1. Untuk memecahkan persoalan hukum dengan menganalisa secara lebih mendalam terhadap permasalahan terkait kedudukan konsumen pada perusahaan pengembang yang mengalami Pailit.
2. Untuk melakukan penemuan ide/teori hukum atau proses penyelesaian sengketa hukum terkait dengan Konsumen Perumahan yang telah

melunasi dan telah menguasai objek dari jual beli terhadap perusahaan pengembang yang dinyatakan pailit dalam perkara kepailitan.

3. Untuk melakukan pengembangan ilmu hukum kedepan guna dapat memberikan suatu perlindungan hukum yang memadai bagi Konsumen Perumahan yang telah melunasi dan telah menguasai objek dari jual beli terhadap perusahaan pengembang yang dinyatakan pailit

1.4 Mamfaat penelitian

1. Mamfaat Teoritis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi informasi serta perkembangan didalam ilmu hukum khususnya terhadap hal yang berkaitan dengan Hukum Kepailitan, Hukum Perumahan, serta Hukum Perdata.

2. Mamfaat Praktis

Untuk memberikan informasi pemahaman terhadap pihak pihak terkait serta masyarakat luas didalam permasalahan hukum yang terkait dengan kepailitan yang terjadi terhadap perusahaan pengembang perumahan.

1.5 Sistematika Penulisan

Dalam membantu untuk mempermudah pembahasan serta pemahaman dalam penelitian yang akan dibahas dalam Tesis ini maka sistematika penulisan akan dibagi menjadi 5 Bab yang terdiri dari:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini akan memperkenalkan latar belakang masalah mendasar untuk tesis ini rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan yang dilakukan dalam penulisan tesis.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi tentang landasan teori yang menguraikan tentang teori hukum yang relevan dan terkait dalam topik tesis dan landasan konseptual yang menguraikan tentang peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan topik tesis.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ketiga dari penelitian ini akan menunjukkan metode pendekatan tesis, jenis pendekatan dan prosedur dalam memperoleh penelitian, dan teknik penelitian ini. Hal ini akan ditunjukkan melalui penelitian normatif dan kualitatif dengan menemukan undang-undang dan komentar dari para ahli hukum mengenai konsep kreditur dan kepailitan

BAB IV : ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Analisis akan didasarkan pada temuan dari fakta dan informasi yang dikumpulkan dari penelitian. Dalam Bab ini juga akan menganalisa tentang aturan hukum terhadap perlindungan konsumen, serta Kedudukan hukum kreditur konsumen

Perumahan yang telah membayar lunas terhadap perusahaan pengembang yang Pailit

BAB V : SARAN DAN KESIMPULAN

Pada bab ini, yaitu Penutup berisi Kesimpulan dan Saran akan menguraikan hasil penelitian dari bab-bab yang telah dijelaskan sebelumnya.

