

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Rumah atau tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar manusia di samping sandang (pakaian) dan pangan (makanan).¹ Pada dasarnya rumah merupakan produk properti yang digolongkan sebagai tempat hunian atau residensial.² Dalam memenuhi kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal negara menjamin hak tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945 yang menyatakan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal serta mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Dalam Pasal 40 Undang-Undang No.39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia juga menekankan hal yang sama bahwa “Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak”. Dari pengaturan kedua pasal tersebut membuktikan bahwa negara Indonesia menjamin hak rakyatnya untuk memperoleh rumah akan tetapi tidak berarti letak tanggung jawab dalam memenuhi kebutuhan rumah berada dipihak negara karena pada dasarnya merupakan tanggung jawab dari masing-masing individu dengan menyesuaikan kemampuannya.³

Pada dasarnya dalam memenuhi kebutuhan rumah tersebut dipengaruhi oleh faktor pertumbuhan jumlah penduduk yang meningkat setiap tahunnya sehingga berakibat

¹ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Kencana, 2014), hal. 2

² Dhaniswara K. Harjono, *Hukum Properti*, (Jakarta: Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia, 2016), hal. 120

³ Urip Santoso, *loc. cit.*

meningkatnya permintaan kebutuhan rumah baik di daerah pedesaan maupun perkotaan.⁴

Fenomena peningkatan jumlah penduduk tersebut dibuktikan dengan data Badan Pusat Statistik (BPS) tahun 2020 yang dirilis pada 21 Januari 2021 yang menunjukkan bahwa hasil Sensus Penduduk tahun 2020 (SP2020) jika dibandingkan dengan hasil Sensus Penduduk tahun 2010 (SP2010) menunjukkan jumlah penduduk bertambah sebanyak 32.560.000 jiwa (tiga puluh dua juta lima ratus enam puluh ribu jiwa) atau rata-rata sebanyak 3.260.000 jiwa (tiga juta dua ratus enam puluh ribu jiwa) setiap tahunnya.⁵

Berkaitan dengan itu untuk memenuhi jumlah permintaan kebutuhan rumah yang bertambah karena pertumbuhan jumlah penduduk membutuhkan peran pemerintah untuk mengatur hal tersebut. Bukti nyata peranan pemerintah terlihat dari adanya regulasi Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut sebagai “UU Perumahan dan Kawasan Permukiman”) yang diarahkan untuk “memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau”, sebagaimana termaktub dalam penjelasan umum UU Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Dalam Pasal 19 ayat (2) UU Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur bahwa “Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

⁴ *Ibid*

⁵ Badan Pusat Statistik, “Hasil Sensus Penduduk 2020”.

<https://www.bps.go.id/pressrelease/2021/01/21/1854/hasil-sensus-penduduk-2020.html>, diakses pada 14 Februari 2021, hal. 3

dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur”. Adanya keterlibatan dari pihak-pihak tersebut diharapkan dapat bekerjasama dalam membantu memenuhi permintaan kebutuhan rumah. Hal tersebut membuka suatu peluang usaha dalam penyediaan rumah yang dimanfaatkan oleh pengembang perumahan untuk menjalankan kegiatan usaha di sektor properti.⁶

Pengembang perumahan adalah orang perorangan atau perusahaan yang kegiatan usahanya bergerak di bidang properti yakni bekerja untuk mengembangkan suatu kawasan menjadi perumahan.⁷ Jika merujuk Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No.16 Tahun 2021 Tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli Untuk Rumah Umum dan Satuan Rumah Susun Umum mendefinisikan pelaku pembangunan sebagai “orang perorangan dan/atau badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman”.

Pelaku usaha dalam Pasal 1 angka 3 UU Perlindungan Konsumen didefinisikan sebagai berikut:

“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 penyelenggaraan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi”.

⁶ Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta, *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, (Jakarta: Grasindo, 2017), hal.119

⁷ Dhaniswara K. Harjono, *op.cit*, hal.19

Dari pengertian di atas disimpulkan bahwa pengembang perumahan merupakan pelaku usaha dapat berupa orang perorangan maupun badan usaha berbadan hukum yang kegiatan usahanya berada di bidang properti yakni pembangunan perumahan dalam wilayah hukum Negara Indonesia.

Dalam penyelenggaraan rumah oleh pengembang jenis rumah yang dipilih secara umum untuk diselenggarakan adalah rumah komersial.⁸ Hal ini dikarenakan “Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan”, sebagaimana termaktub dalam Pasal 1 angka 8 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pemilihan jenis rumah tersebut selaras dengan sifat pelaku usaha yang menginginkan keuntungan sebesar-besarnya dengan modal seminimal mungkin (*Profit oriented*), sebagaimana termuat dalam penjelasan umum UU Perlindungan Konsumen.

Oleh karena pengembang merupakan pelaku usaha di bidang properti maka dalam menjalankan kegiatan usahanya harus memperhatikan pengaturan dalam Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, selanjutnya disebut sebagai UU Perlindungan Konsumen yang mengatur mengenai hak dan kewajiban konsumen serta perilaku dari pelaku usaha dalam menjalankan kegiatan usahanya.

Saat memasarkan produknya pelaku usaha di sektor properti berusaha memberikan berbagai macam pilihan yang menarik seperti dari segi lokasinya, kualitas, harga hingga cara pembayaran yang disesuaikan dengan kehendak pembeli sehingga

⁸ Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta, *op.cit*, hal 107

menimbulkan persaingan ketat di antara pengembang perumahan dalam menarik minat pembeli.⁹

Untuk meningkatkan jumlah pembelian dengan ketatnya persaingan yang ada, pengembang menggunakan teknik promosi atau strategi yang dapat meningkatkan jumlah pembelian rumah.¹⁰ Strategi pemasaran tersebut adalah dengan menawarkan produk yang baru berupa sebuah gambaran atau konsep semata yang tertuang dalam brosur melalui sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau dikenal dengan istilah *pre-project selling*.¹¹ Dalam brosur tersebut memuat informasi menarik dengan menggunakan bahasa persuasif sehubungan dengan produk yang bertujuan untuk mempengaruhi konsumen.¹²

Dasar hukum teknik pemasaran tersebut diatur dalam Pasal 42 ayat (1) UU Perumahan dan Kawasan Permukiman, 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.”

⁹Rizki Tri Anugrah Bhakti, “Perlindungan Hukum Konsumen Properti atas Sistem *Pre Project Selling* di Kota Batam”, Jurnal Cahaya Keadilan, Vol.7, No.1 April 2019, hal.229.

¹⁰*Ibid.*

¹¹Edi Krisharyanto dan Peni Jati Setyowati, “Pengendalian *Pre-Project Selling* Melalui Prinsip Perlindungan Konsumen Berdasarkan UU Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen”, Perspektif, Vol.24, No.2,(2019),hal.125

¹²Rusno, “Analisa Efektivitas Penjualan Rumah Perorangan Serta Kebijakan Potongan Harga Pada PT. Multi Graha Kencana Asri Malang”, Jurnal Ekonomi Modernisasi, Vol.6, No.3 Oktober 2010, hal.261

Penggunaan teknik pemasaran tersebut dalam prakteknya dimanfaatkan pengembang untuk mengetahui minat dan reaksi dari pembeli berkaitan dengan produk yang ditawarkannya.¹³

Dalam teknik *pre-project selling* tersebut dapat menarik pembeli dikarenakan menawarkan sistem pembelian rumah secara kredit atau mengangsur.¹⁴ Prosedur pembayaran rumah dapat dilakukan secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang difasilitasi oleh bank sebagai lembaga pembiayaan (pihak ke-tiga) maupun dengan kredit langsung ke pihak pengembang tanpa perantara pihak bank. Dalam pembelian rumah dari pengembang secara kredit harus melalui serangkaian proses terlebih dahulu yang harus dilalui oleh pembeli dimulai dari pembuatan surat pemesanan atau *purchase order*, Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau dikenal dengan istilah PPJB, Akta Jual Beli atau dikenal dengan istilah AJB, hingga sertifikat.¹⁵

Dalam tahap pembuatan PPJB pada dasarnya dapat dilakukan secara di bawah tangan maupun dengan melibatkan notaris.¹⁶ Dasar hukum notaris terlibat untuk membuat akta PPJB di hadapannya diatur dalam Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah No.12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No.14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Adanya keterlibatan notaris dalam tahap PPJB mengakibatkan akta PPJB yang dibuat di

¹³Edi Krisharyanto dan Peni Jati Setyowati, *loc.cit*

¹⁴ Rizki Tri Anugrah Bhakti, *op.cit*, hal.231-232

¹⁵ *Ibid*, hal. 232

¹⁶ Dita Aqila Salsabila dan Sekar Ayu,” Peran PPJB dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan”. <https://smartlegal.id/smarticle/2019/07/01/peran-ppjb-dalam-transaksi-jual-beli-tanah-dan-bangunan/>, diakses pada 15 Juli 2021

hadapannya menjadi memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (kecuali dapat dibuktikan sebaliknya) sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti dalam penyelesaian sengketa. PPJB yang dibuat di bawah tangan juga dapat dijadikan alat bukti tetapi kekuatan pembuktiannya berbeda dengan yang dibuat dalam akta otentik. Dalam membantu membuat akta PPJB di hadapan notaris harus memperhatikan kewajibannya yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UU Jabatan Notaris terutama sehubungan dengan pemberian salinan akta pada para penghadap.

Pembuatan PPJB diperlukan dalam transaksi jual beli properti dalam bentuk rumah maupun apartemen antara pembeli dengan pengembang dikarenakan properti yang diperjualbelikan masih belum dibangun, pembeli masih belum melunasi harga pembelian yang sudah disepakati. Selain itu, adanya PPJB diartikan sebagai tanda keseriusan pembeli dan penjual serta membantu kelancaran transaksi peralihan hak terhadap objek yang diperjualbelikan.

Dalam hal ini disimpulkan bahwa tahap PPJB masih terdapat kewajiban dari kedua belah pihak yaitu pembeli dan pengembang sehingga status peralihan hak atas objek yang diperjualbelikan masih belum berpindah. Kewajiban pengembang dalam PPJB adalah melakukan pembangunan rumah sebagaimana diperjanjikan sedangkan kewajiban pembeli adalah melunasi biaya yang sudah disepakati. Oleh karena itu kewajiban para pihak dalam PPJB harus dipenuhi terlebih dahulu.

Untuk mengalihkan hak atas objek yang diperjualbelikan tidak dapat dilakukan secara di bawah tangan melainkan harus melibatkan pihak yang berwenang untuk dibuatkan akta otentik. Pihak yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik

mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan bukti bahwa sudah dilaksanakannya jual beli mengenai hak atas tanah. Oleh karena itu keterlibatan PPAT dalam jual beli rumah penting karena PPAT merupakan pihak yang diberikan kewenangan untuk membuat AJB yang merupakan dasar peralihan hak atas tanah melalui mekanisme jual beli. Setelah mendapatkan AJB akan dilanjutkan dengan mengurus pembuatan sertifikat tanah ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tahap pembuatan sertifikat diperlukan untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah yang dinyatakan dalam sertifikat yang diterbitkan oleh BPN.¹⁷

Adanya tahapan yang panjang dalam proses pembelian rumah dari pengembang mengakibatkan tidak menutup kemungkinan adanya potensi permasalahan yang berujung pada kerugian bagi pihak pembeli.¹⁸ Potensi tersebut ada dikarenakan pembeli merupakan objek dari aktivitas bisnis pengembang. Hal tersebut diperparah dengan tingkat kesadaran pembeli mengenai hak-haknya masih rendah yang dapat disebabkan karena rendahnya tingkat pendidikan pembeli. Fakta tersebut membuat

¹⁷ Ati Yuniati, "Kekuatan Sertifikat Sebagai Alat Bukti Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah", *Justicia Sains*, Vol.2, No.1, 2017, hal.20

¹⁸ Rizki Tri Anugrah Bhakti, *op.cit*, hal.232

kedudukan pembeli menjadi lemah sehingga terdapat potensi adanya kerugian bagi pembeli akibat dari hubungannya dengan pelaku usaha.¹⁹ Oleh karena itu, dibutuhkan regulasi yang melindungi kepentingan konsumen yang diterapkan secara efektif di masyarakat.

Regulasi tersebut adalah UU Perlindungan Konsumen yang merupakan peranan pemerintah dalam menyikapi dunia usaha yang semakin berkembang di era globalisasi. Pada dasarnya yang dimaksud dengan “Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”, sebagaimana termaktub dalam Pasal 1 angka 1 UU Perlindungan Konsumen.

Esensi dari peraturan perlindungan konsumen adalah untuk mengatur tingkah laku dari pelaku usaha dan memastikan konsumen terlindungi oleh hukum.²⁰ Pada dasarnya konsumen yang dimaksud dalam UU Perlindungan Konsumen adalah konsumen akhir atau *end user* yang tidak memperdagangkan kembali produk yang diperolehnya. Jadi, bagi konsumen yang membeli suatu produk untuk diperdagangkan kembali bukan merupakan konsumen yang dimaksud dalam UU Perlindungan Konsumen.

Konsumen atau dalam pembeli merupakan pihak pemakai dari barang dan/atau jasa yang ditawarkan oleh pelaku usaha. Oleh karena itu, pembeli rumah dari

¹⁹ Aulia Muthiah, *Hukum Perlindungan Konsumen Dimensi Hukum Positif dan Ekonomi Syariah*, (Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2018), hal 27

²⁰ *Ibid*, hal. 33.

pengembang yang diperuntukkan untuk pemakaiannya sendiri serta tidak diperdagangkan lagi maka termasuk konsumen yang dimaksud dalam UU Perlindungan Konsumen.

Dalam pelaksanaan proses jual beli rumah antara konsumen dengan pelaku usaha yang dituangkan dalam PPJB memiliki potensi cedera janji oleh salah satu pihak. Akibat dari adanya cedera janji atau dikenal dengan istilah wanprestasi adalah timbulnya suatu kerugian bagi pihak yang dirugikan.²¹ Pihak konsumen memiliki potensi menjadi pihak yang dirugikan oleh pengembang dikarenakan konsumen dalam membeli rumah dari pengembang terfokus pada hal yang dijanjikan pengembang dalam brosur seperti fasilitas, lokasi, dan garansi uang kembali.²² Hal tersebut dapat dibuktikan dengan pemaparan data-data dari laporan konsumen yang dirugikan oleh pengembang selaku pelaku usaha di lembaga ataupun badan yang diamanatkan dalam UU Perlindungan Konsumen.

Berdasarkan data laporan konsumen yang masuk ke Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia atau YLKI aduan konsumen di sektor properti masih mendominasi hingga pertengahan 2020.²³ Berdasarkan data yang diterima oleh YLKI

²¹ Jajang Arifin, "Perlindungan Konsumen atas Wanprestasi *Developer* Terhadap Bangunan KPR Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen", *Yustitia*, Vol.5, No.2, (2019), hal.228

²² Rani Shafira dan Jeane Neltje Saly, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum dari Perbuatan Wanprestasi Oleh *Developer*/ Pengembang Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol.2, No.1, (2019), hal.5.

²³ Rezha Hadyan, "YLKI : Pengembang Ingkar Janji Masih Dominasi Pengaduan Properti", <https://ekonomi.bisnis.com/read/20200819/47/1280888/ylki-pengembang-ingkar-janji-masih-dominasi-pengaduan-properti> , diakses pada 15 Juli 2021.

permasalahan yang dikeluhkan oleh konsumen di sektor properti di antaranya pembangunan mangkrak; *refund*; serah terima unit; dan pelaku usaha pailit.²⁴

Kemudian berdasarkan data laporan di Badan Perlindungan Konsumen Nasional atau BPKN mencatat pengaduan konsumen di sektor properti merupakan pengaduan dengan jumlah paling banyak yaitu 2.663 (dua ribu enam ratus enam puluh tiga) kasus dari total 6.045 (enam ribut empat puluh lima) kasus aduan dari tahun 2017 hingga April 2021.²⁵ Komisi advokasi BPKN, Rolas B Sitinjak, menyatakan permasalahan yang diadukan di antaranya mengenai ketersediaan fasilitas sosial, ketersediaan fasilitas umum perumahan, fisik pembangunannya, legalitasnya, mangkrak, pembiayaan, dan *refund*.²⁶

Selanjutnya, data yang masuk di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen atau BPSK kota Malang, Jawa Timur, dari Januari sampai Desember 2020 menerima total aduan sebanyak 130 (seratus tiga puluh) aduan dengan 76% (tujuh puluh enam persen) dari aduan tersebut didominasi dari sektor properti perumahan.²⁷ Permasalahan yang diadukan di BPSK Kota Malang terkait pengembang di dominasi mengenai ketidakterbangunan rumah yang sudah dibayarkan uang muka atau *down payment*. Dari

²⁴ *Ibid.*

²⁵ Badan Perlindungan Konsumen Nasional, “Sektor Perumahan Paling Banyak Dikeluhkan Konsumen ke BPKN”, <https://bpkn.go.id/posts/show/id/2277>, diakses pada 15 Juli 2021.

²⁶ Badan Perlindungan Konsumen Nasional, “Catatan Akhir Tahun BPKN 2020”, <https://bpkn.go.id/posts/show/id/2046>, diakses pada 15 Juli 2021

²⁷ Anggara Sudiongko, “Selama 2020 BPSK Kota Malang Dapat 130 Pengaduan Konsumen, Didominasi Masalah Properti”, <https://www.malangtimes.com/baca/61405/20201213/190400/selama-2020-bpsk-kota-malang-dapat-130-pengaduan-konsumen-didominasi-masalah-properti>, diakses pada 15 Juli 2021.

pemaparan data-data pengaduan tersebut menggambarkan bahwa terdapat konsumen di sektor properti yang dirugikan pihak pengembang selaku pelaku usaha dikarenakan pembangunan mangkrak dan sehubungan dengan proses *refund*.

Contoh kasus nyata konsumen yang dirugikan akibat pengembang yang tidak kunjung membangun rumah yang dibelinya terlihat dalam Putusan No. 64/Pdt.G/2019/PN Jpa. Dalam kasus tersebut melibatkan salah satu konsumen di perumahan Galeriland Residence, Desa Sinanggul, Kecamatan Mlonggo, Kabupaten Jepara, pengembang dan notaris yang berperan pembuatan PPJB di hadapannya. Pada kasus tersebut pembeli selaku pihak penggugat membeli 2 (dua) unit rumah yang masih berbentuk tanah kavling sehingga pengembang memiliki kewajiban untuk membangun rumah tersebut.

Pembeli dalam kasus tersebut melakukan kewajibannya melakukan pembayaran angsuran akan tetapi pihak pengembang hingga Januari 2018 masih belum melaksanakan kewajibannya untuk membangun 2 (dua) unit rumah yang dibeli penggugat dan menyatakan tidak dapat melanjutkan pembangunan tersebut. Dalam mencari jalan keluarnya kedua belah pihak sepakat untuk melakukan pengembalian dana atau *refund*. Akan tetapi dalam proses pengembaliannya pengembang tidak mengembalikan sebagaimana diperjanjikan dalam surat kesepatan *refund*.

Dalam kasus tersebut penggugat belum mendapatkan salinan akta PPJB yang dibuat di hadapan notaris sehingga tidak mengetahui secara pasti nomor akta PPJB tersebut maka dari itu penggugat memasukan pihak notaris menjadi turut tergugat dalam kasus perdata tersebut. Dari pemaparan tersebut penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut sehubungan dengan perlindungan hukum bagi konsumen yang dirugikan oleh pengembang perumahan dalam proses jual beli properti. Oleh karena itu, penulis mengangkat putusan tersebut untuk dijadikan sebagai data dalam pembahasan hasil penelitian dalam karya tulis ini dengan penguraian dari kaca mata perlindungan konsumen dan jabatan notaris.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang masalah di atas, penulis ingin membahasnya lebih mendalam. Dalam pembahasannya agar lebih terarah, penulis memberikan batasan dengan menuangkan dalam bentuk rumusan masalah, sebagai berikut:

1. Bagaimana UU Perlindungan Konsumen memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi konsumen yang dirugikan oleh pengembang wanprestasi?
2. Bagaimana pertanggungjawaban hukum notaris atas sengketa yang terjadi dalam akta PPJB yang dibuat di hadapannya?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian pada karya tulis ini di antaranya, sebagai berikut:

1. Untuk memecahkan persoalan hukum mengenai perlindungan dan kepastian hukum bagi konsumen yang dirugikan oleh pengembang wanprestasi menurut UU Perlindungan Konsumen.
2. Untuk memecahkan persoalan hukum mengenai pertanggungjawaban hukum notaris atas sengketa yang terjadi dalam akta PPJB yang dibuat di hadapannya.

1.4 Manfaat Penelitian

Di samping dari tujuan yang hendak dicapai dalam karya tulis ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai bentuk kontribusi penulis. Manfaat yang diberikan dari hasil penelitian dalam karya tulis ini terbagi menjadi 2 (dua), sebagai berikut:

1.4.1 Manfaat Teoritis

Dari penelitian ini manfaat teoritis yang dapat diberikan adalah diharapkan dapat menambah informasi bagi pembaca berkaitan dengan pelaku usaha di sektor properti, perlindungan konsumen dan pertanggungjawaban notaris berkaitan dengan akta PPJB yang dibuat di hadapannya. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat dijadikan salah satu bahan referensi bagi akademisi maupun praktisi untuk dikaji lebih mendalam.

1.4.2 Manfaat Praktis

Dari penelitian ini manfaat praktis yang dapat diberikan adalah diharapkan dapat memberikan masukan khususnya bagi pelaku usaha di sektor properti agar lebih bertanggung jawab dan berhati-hati dalam memenuhi kewajibannya dalam tahap perjanjian jual beli guna mencegah terjadinya kerugian akibat wanprestasi. Selain itu, untuk calon konsumen di sektor properti diharapkan lebih berhati-hati dan cermat saat membeli properti dari pengembang agar terhindar dari hal-hal yang berpotensi merugikan. Kemudian bagi notaris yang terlibat dalam proses PPJB diharapkan melaksanakan kewajibannya dengan baik saat sedang menjalankan tugasnya.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan merupakan suatu sistem penulisan yang berguna untuk membantu dalam menyelesaikan suatu penelitian, karya tulis, maupun riset agar mudah, runtut, rapih dan sistematis. Oleh karena penelitian ini merupakan suatu karya tulis agar menjadi sistematis, mudah, rapih dan runtut maka penulis menggunakan sistematika penulisan. Untuk mempermudah pembaca dalam memahami karya tulis ini, penulis akan memberikan gambaran umum dengan menjabarkan masing-masing bab yang saling berkoherensi. Dalam karya tulis ini terdiri dari 5 (lima) bab, berikut ini gambaran singkat dari setiap bab:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bagian pendahuluan akan membahas mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian yang terdiri dari manfaat teoritis dan manfaat praktis serta sistematika penulisan yang memuat uraian singkat dari BAB I hingga BAB V dalam karya tulis ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan menjabarkan mengenai landasan teori yang berhubungan dengan objek yang diteliti dalam karya tulis ini. Dalam penguraian bab ini akan dibagi menjadi dua bagian besar yaitu tinjauan teori yang akan menjabarkan variabel yang bersifat umum. Kemudian dalam tinjauan konseptual akan menjabarkan variabel yang bersifat khusus. Tinjauan teori dalam karya tulis ini adalah teori tentang perjanjian, teori tentang mekanisme jual beli rumah dan teori tentang perlindungan konsumen sedangkan tinjauan teori konseptual yang digunakan adalah teori tentang jabatan notaris.

BAB III METODE PENELITIAN

Dalam bab ini akan menjabarkan mengenai jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, jenis pendekatan dan analisa data yang penulis gunakan dalam karya tulis ini.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Dalam bab ini akan menjabarkan hasil penelitian berupa kronologi dan analisa Putusan Pengadilan Negeri Jepara No.64/Pdt.G/2019/PN.Jpa. Dalam analisisnya akan mengacu pada regulasi yang berlaku saat penelitian ini dilaksanakan dan pertimbangan hakim atau *ratio decidendi* dalam Putusan Pengadilan Negeri Jepara No.

64/Pdt.G/2019/PN.Jpa. Kemudian dalam bagian analisis akan menguraikan jawaban dari rumusan masalah yang diangkat dalam karya tulis ini. Dalam analisis dilakukan secara mendalam dengan mengaplikasikan teori yang sudah dikumpulkan dan dijabarkan pada bab II sebagai pisau analisis dari penelitian ini.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini akan menyimpulkan dari bagian awal hingga akhir karya tulis ini. Selain itu dalam bab ini juga menguraikan saran yang sekiranya dapat dijadikan sebagai masukan dari penulis berkaitan dengan topik yang diteliti.

