ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PERSIL DAN BANGUNAN PADA PT AKTIVA HARI SELARAS

SKRIPSI

Oleh

Rudiono

160710043

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2020

ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PERSIL DAN BANGUNAN PADA PT AKTIVA HARI SELARAS

SKRIPSI

Oleh

Rudiono

160710043

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2020

ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PERSIL DAN BANGUNAN PADA PT AKTIVA HARI SELARAS

SKRIPSI

Untuk memenuhi salah satu syarat
Memperoleh gelar Sarjana

Oleh

Rudiono

160710043

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2020

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini saya:

Nama	: Rudiono
NPM	: 160710043
Fakultas	: Ilmu Sosial dan Humaniora
Program Studi	: Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa surat pernyataan yang saya buat dengan judul:
Analisis Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Persil dan Bangunan Antara Konsumen Dengan PT Aktiva Hari Selaras adalah hasil karya sendiri dan bukan "duplikasi" dari karya orang lain. Sepengetahuan saya, didalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip didalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.
Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia naskah skripsi ini digugurkan dan gelar yang saya peroleh dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Batam, 27 Juli 2020

Yang membuat pernyataan,

Rudiono

ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PERSIL DAN BANGUNAN PADA PT AKTIVA HARI SELARAS

SKRIPSI
Untuk memenuhi salah satu syarat
Memperoleh gelar Sarjana

Oleh
Rudiono
160710043

Telah disetujui oleh Pembimbing pada tanggal
Seperti tertera dibawah ini

Batam, 27 Juli 2020

Agus Riyanto, S.H.,M.Kn.
Pembimbing

UPB

Universitas Putera Batam

ABSTRAK

Setiap manusia pasti membutuhkan rumah. Kebutuhan ini telah mendorong manusia untuk berupaya mendapatkannya. Salah satu pihak yang ikut berperan dalam usaha pemenuhan kebutuhan tersebut adalah pelaku usaha (developer). Para pelaku usaha ikut berperan membangun perumahan baik dalam sekala besar maupun skala kecil. Dalam proses pembangunan dan pemenuhan kebutuhan akan rumah tersebut, tak jarang ditemukan adanya permasalahan yang merugikan pihak pembeli (konsumen) industri perumahan. Penelitian ini hendak membahas tentang bagaimana pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) persil dan bangunan antara konsumen dengan PT Aktiva Hari Selaras dan hambatan-hambatan yang timbul, cara mengatasi dan penyelesaian dalam pelaksaan perjanjian pengikatan jual beli. Pelaksanaan PPJB ini terjadi kelalaian antara pihak pembeli dan pihak pelaku usaha. Klausula-klausula baku yang tertuang dalam PPJB persil dan bangunan yang dibuat oleh pihak pelaku usaha hanya menguntungkan pihak pelaku usaha semata dan tidak mengindahkan hak-hak dari pihak pembeli. Akibat nyata dari hal tersebut adalah apabila developer wanprestasi maka konsumen menjadi sangat dirugikan. Pada point inilah hokum semestinya memberikan perlindungan terhadap hak-hak konsumen dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak teresbut. Tidak adanya sanksi yang tegas dalam pemenuhan terhadap dalam upaya penyelesaian melalui BPSK yang mengakibatkan tidak terciptanya kepastian hokum yang pada akhirnya tidak dapat memenuhi kebutuhan akan rasa keadilan akibatnya perlindungan konsumen tidak memberikan akibat hukum yang mengikat.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli; Perlindungan Konsumen; Pelaku Usaha.

ABSTRACT

Every human being definitely needs a home. This need has encouraged humans to try to get it. One of the parties who play a role in the effort to fulfill these needs is the business actor (developer). Business actors have a role in building housing both on a large scale and small scale. In the process of building and meeting the needs for the house, it is not uncommon to find problems that are detrimental to the buyer (consumer) of the housing industry. This research intends to discuss about how the implementation of the sale and purchase agreement (PPJB) of parcels and buildings between consumers and PT Aktiva Hari Selaras and the obstacles that arise, how to overcome and resolve the implementation of the binding purchase agreement. The implementation of the PPJB is a negligence between the buyer and the business actor. The standard clauses contained in the PPJB parcels and buildings made by the business actors only benefit the business actors and do not heed the rights of the buyers. The real consequence of this is that if the developer defaults, the consumer becomes severely disadvantaged. At this point the law should provide protection to the rights of consumers from something that results in the fulfillment of these rights. The absence of strict sanctions in the fulfillment of the settlement efforts through BPSK which resulted in the creation of legal certainty which ultimately could not meet the need for a sense of justice as a result of consumer protection does not provide binding legal consequences.

Keywords: *Binding Agreement of Sale and Purchase; Consumer protection; Businessmen*

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga penuis dapat menyelesaikan laporan skripsi yang merupakan salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program studi strata satu (S1) pada Jurusan Ilmu Hukum Universitas Putera Batam.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Karena itu, kritik dan saran akan senantiasa penulis terima dengan senang hati.

Dengan segala keterbatasan, penulis menyadari pula bahwa laporan skripsi ini takkan terwujud tanpa bantuan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu, dengan sedala kerendahan hati, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Nur Elfi Husda, S.Kom., M.SI. selaku Rektor Universitas Putera Batam.
2. Ibu Rizki Tri Anugrah Bhakti, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora Universitas Putera Batam.
3. Bapak Padrisan Jamba, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Strata 1 Ilmu Hukum Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora Universitas Putera Batam.
4. Bapak Agus Riyanto, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing Skripsi pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam yang telah memberikan banyak masukan dan bersedia meluangkan waktunya untuk membinbing dan mengarahkan Penulis dalam menyelesaikan skripsi.

5. Segenap dosen Program Studi Ilmu Hukum dan Humaniora Universitas Putera Batam yang telah banyak membantu Penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Ilmu Sosial Universitas Putera Batam.
6. Keluarga penulis tercinta yang telah memberi semangat, doa, dukungan dan bantuan, hingga pengorbanan dari awal perkuliahan sampai dengan menyelesaikan skripsi.
7. Sahabat tercinta Suwarni dan Ahmad Heriyanto, yang telah memotivasi penulis untuk tetap semangat menyelesaikan kuliah.
8. Teman-teman seperjuangan, Chrisanctus Paschalis Saturnus, Retno Purnama Sari, Syamsul Hadi, Erwanpi, Yanti Lai, Yosua Kelvin serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu dalam membantu penulis untuk menyelsaikan skripsi ini.

Batam, 27 Juli 2020

Rudiono

UPB

Universitas Putera Batam

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN SAMPUL i
HALAMAN JUDUL ii
SURAT PERNYATAAN iii
HALAMAN PENGESAHAN.....iv
ABSTRAK v
ABSTRACT vi
KATA PENGANTAR vii
DAFTAR ISI viii
BAB I PENDAHULUAN
1.1. Latar Belakang 1
1.2. Identifikasi Masalah 15
1.3. Batasan Masalah.....15
1.4. Rumusan Masalah 15
1.5. Tujuan Penelitian.....16
1.6. Manfaat Penelitian.....16
1.6.1. Manfaat Teoritis 16
1.6.2 . Manfaat Praktis 16
BAB II LANDASAN TEORI
2.1. Kerangka Teori 18
2.1.1. Teori Perlindungan Hukum.....18
2.1.2. Teorti Kepastian Hukum 20
2.2. Kerangka Yuridis 22
2.2.1 Perjanjian.....22
2.2.2. Konsumen.....29
2.2.3. Hak Dan Kewajiban Konsumen.....30
2.2.4. Pelaku Usaha 31
2.2.5. Hak Dan Kewajiban Pelaku Usaha 31
2.3. Penelitian Terdahulu 33
2.4 Kerangka Pemikiran.....33
BAB III METODE PENELITIAN
3.1. Jenis Penelitian.....39
3.2. Metode Pengumpulan Data 39
3.2.1. Jenis Data 39
3.2.2. Alat Pengumpulan Data 40
3.2.3. Metode Analisis Data 41
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN
4.1. Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Persil Dan Bangunan Antara Konsumen Dengan PT Aktiva Hari Selaras.....44
4.2. Hambatan-Hambatan Yang Timbul dan Cara Mengatasi Penyelesaian Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli 60

BAB V SIMPULAN DAN SARAN
5.1 Simpulan.....73
5.2 Saran.....74
DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN
Lampiran 1. Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2. Surat Keterangan Penelitian

UPB

Universitas Putera Batam

BAB I
PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Istilah kontrak berasal dari Bahasa Latin, yaitu *contractus* yang berarti perjanjian sedangkan dalam bahasa Belanda disebut *overeenkomts* (H.S, 2015). Didalam Buku III Bab 2 KUHPerdata istilah sama dengan perjanjian obligator yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban, berdasarkan perkembangan istilah tersebut, kontrak telah diberi arti khusus yakni perjanjian tertulis. Dengan demikian istilah kontrak selalu mengandung arti perjanjian tulisan yang artinya perjanjian yang dibuat oleh pihak dalam bentuk tulisan. Menurut Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum yang mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.

Untuk membuat suatu perjanjian hendaknya kita lebih dulu memahami arti dari perjanjian tersebut. Sebelum kita lebih jauh membahas tentang perjanjian ada baiknya kita terlebih dahulu membahas mengenai perikatan, sebab kita ketahui perjanjian itu tidak lepas dari perikatan. Dimana disini nampak jelas bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji melakukan sesuatu hal. Dari peristiwa itu dapat ditimbulkan suatu perhubungan antara dua orang tiu yang dinamakan perikatan. Perjanjian tersebut menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang

membuatnya, dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Dari ketentuan Pasal 1233 KUHPerdata menyatakan bahwa “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan baik karena Undang-Undang” (Miru, 2014). Dari ketentuan pasal diatas mengandung arti bahwa suatu perikatan bersumber pada suatu perjanjian selain Undang-Undang. Dan dijelaskan pula di dalam buku ketiga KUHPerdata mengatur tentang *Verbetenissenrecht* diartikan sebagai perikatan dan *overeenkomst* diartikan sebagai perjanjian dan persetujuan. Menurut Subekti, memberikan rumusan perikatan sebagai berikut: “Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu”.

Menurut Hofman, memberikan pengertian tentang perikatan. “Perikatan adalah suatu hubungan antara sejumlah terbatas subjek-subjek hukum sehubungan dengan itu seorang atau beberapa orang dari padanya mengikatkan dirinya untuk bersikap menurut cara-cara tertentu terhadap pihak lain yang berhak atas sikap yang demikian itu”.

Wan Sadjaruddin Baros dalam bukunya Sendi Hukum Perikatan menyatakan: “Perikatan itu ialah hubungan hukum antara dua orang (pihak) atau lebih dalam harta kekayaan yang menimbulkan hak di satu pihak dan kewajiban di pihak lain”.

Dari beberapa pendapat sarjana diatas, maka dapat disimpulkan bahwa salam suatu perikatan (*verbintenis*) terkandung hal-hal sebagai berikut:

1. Adanya hubungan hukum;
2. Biasanya mengenai kekayaan atau harta benda;
3. Antara dua orang (pihak) atau lebih;
4. Memberikan hak kepada pihak yang satu;
5. Meletakkan kewajiban pada pihak yang lain; dan
6. Adanya prestasi.

Setelah kita lebih mengetahui pengertian perikatan maka kita kembali pada pembahasan perjanjian, yang mana diatas telah dijelaskan bahwa perikatan bersumber pada perjanjian, dan selain perjanjian masih ada lagi sumber lain yang menerbitkan perikatan yaitu Undang-Undang.

Pengertian perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata adalah “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih” (Miru, 2014). Menurut Wirjono Prodjodikoro, “Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak dalam mana satu berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu” (Brahmanta et al., 2016). Dalam membuat perjanjian, kedudukan antara para pihak yang mengadakan perjanjian sama dan sederajat. Pengertian perjanjian tersebut ternyata mempunyai arti yang luas dan umum sekali, tanpa menyebutkan untuk tujuan apa suatu perjanjian dibuat. Hanya menyebutkan tentang pihak yang atau lebih, mengikatkan dirinya pada pihak

lainnya. Karena itu suatu perjanjian akan lebih tegas artinya, jika pengertian perjanjian diartikan sebagai suatu persetujuan dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam bidang harta kekayaan.

Dalam membuat suatu perjanjian, dikenal adanya asas kebebasan berkontrak dan menganut system terbuka. Maksud asas tersebut adalah setiap orang pada dasarnya boleh membuat perjanjian mengenai apa saja. Peraturan mengenai hukum perjanjian pada umumnya juga bersifat menambah atau pelengkap, dimana pihak-pihak dalam membuat perjanjian, bebas untuk menyimpang dari ketentuan yang ada. Kebebasan itu menurut Undang-Undang dibatasi sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Jadi, dapat disimpulkan bahwa persetujuan atau perjanjian itu adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Di dalam suatu perjanjian pada umumnya memuat beberapa unsur, yaitu:

1. Pihak-pihak, paling sedikit ada dua orang. Para pihak yang bertindak sebagai subyek perjanjian, dapat terdiri dari orang atau badan hukum. Dalam hal yang menjadi pihak adalah orang, harus telah dewasa dan cakap untuk melakukan hubungan hukum.
2. persetujuan antara para pihak, sebelum membuat suatu perjanjian atau dalam membuat suatu perjanjian, para pihak memiliki kebebasan untuk mengadakan tawar-menawar di antara mereka.
3. Adanya tujuan yang akan dicapai, baik yang dilakukan sendiri maupun oleh pihak lain, selaku subyek dalam perjanjian tersebut. Dalam mencapai

tujuannya, para pihak terikat dengan ketentuan bahwa tujuan tersebut tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

4. Adanya prestasi yang harus dilaksanakan, para pihak dalam suatu perjanjian mempunyai hak dan kewajiban tertentu, yang satu dengan yang lainnya saling berlawanan. Apabila pihak yang satu berkewajiban untuk memenuhi suatu prestasi, bagi pihak yang lain hal tersebut merupakan hak, dan sebaliknya.
5. Ada bentuk tertentu, suatu perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Dalam hal suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis, dibuat sesuai dengan ketentuan yang ada.
6. Syarat-syarat tertentu, dalam suatu perjanjian, isinya harus ada syarat-syarat tertentu, karena suatu perjanjian yang sah, mengikat sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Agar suatu perjanjian dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian yang sah, perjanjian tersebut telah memenuhi syarat-syarat tertentu.

Salah satu jenis-jenis perjanjian yaitu perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata yang mengatur tentang perjanjian jual beli, yaitu mengatakan bahwa suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dan dari ketentuan Pasal 1458 KUHPerdata menyatakan bahwa jual beli dianggap sudah terjadi antara dua belah

pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, sekalipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Dari uraian diatas bahwa jual beli suatu perjanjian konsesual artinya ia sudah dilahirkan sebgai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya yang sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur pokok yaitu barang dan harga,biarpun jual beli itu mengenai barang tidak bergerak. Namun menurut KUHPerdata salah satu prinsip yang penting dari jual beli bahwa perjanjian jual beli itu hanya obligator saja, hal ini berarti bahwa menurut system KUHPerdata jual beli itu belum memindahkan hal milik, ia baru melahirkan hak dan meletakkan kewajibannya pada kedua pihak yaitu memberikan kepada pembeli hak untuk menuntut diserahkannya hak atas barang yang dijual. Apa yang dikemukakannya disini mengenai sifat jual beli nampak jelas dari Pasal 1459, yang menerangkannya bahwa hak milik atas barang-barang yang dijual tidaklah bepindah kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukan.

Jual beli terhadap barang-barang bergerak cukup dilakukan dengan lisan, sedangkan terhadap objek benda-benda yang tidak bergerak pada umumnya memakai akta jual beli, tujuan dari akta tersebut hanya mensejajarkan jual beli itu dengan keperluan penyerahan yang kadang-kadang memerlukan penyerahan yuridis disamping penyerahan nyata. Dan terhadap resiko dimana resiko terhadap barang objek jual beli tidak sama melainkan terdapat dengan sifat keadaan barang yang menjadi objek jual beli. Terhadap objek jual beli yang terdiri dari barang-barang tertentu, resiko atas barang berada pada pihak pembeli terhitung sejak saat

terjadinya persetujuan perjanjian, sekalipun penyerahan barang belum terjadi (Pasal 1460 KUHPerdata), terhadap objek jual beli yang terdiri dari barang-barang yang dijual dengan timbangan bilangan atau ukuran resiko atas barang tetap berada di pihak penjual sampai barang itu ditimbang, diukur atau dihitung (Pasal 1461 KUHPerdata).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan dari dua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing dikemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bila bangunan telah selesai, berserstifikat, dan layak huni. PPJB dibuat sebagai perjanjian pendahuluan yang bertujuan untuk mengikat para pihak sebelum dibuatnya Akta Jal Beli (AJB) di hadapan PPAT. AJB ini merupakan suatu akta otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Akta Jual Beli (AJB) ini lah yang nantinya akan digunakan untuk pengajuan pendaftaran peralihan hak ke kantor pertanahan setempat atau lebih dikenal dengan istilah balik nama. Dengan selesainya proses balik nama, maka hak yang melekat pada tanah dan bangunan telah berpindah dari penjual kepada pembeli (Yudhantaka, 2017)

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini merupakan perjanjian standar yang umumnya dibuat oleh pelaku usaha atau developer (Yudhantaka, 2017). Mengingat yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB adalah) pelaku usaha atau *developer*, tentunya ada kecenderugan faktor subyektif yang menguntungkan pelaku usaha atau *developer* dan dapat merugikan pembeli atau konsumen. Posisi pelaku usaha atau developer yang dominan ini membuka peluang untuk cenderung menyalahgunakan kedudukannya. Banyak informasi

yang tidak diberikan secara terbuka pada proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), misalnya terkait status kepemilikan tanah, spesifikasi bangunan, bagaimana jika terjadi keterlambatan penyerahan dan pelanggaran hak-hak kolektif pembeli yang dilakukan oleh pihak pelaku usaha atau developer, misalnya keterlambatan menyelesaikan dan menyerahkan bangunan rumah, taman serta fasilitas-fasilitas lain yang diperjanjikan.

Terhadap isi perjanjian PPJB, konsumen pada umumnya menyetujui isi PPJB tersebut. Hal ini karena konsumen tidak memiliki banyak pilihan, karena hanya ada dua pilihan bagi konsumen yaitu *take it* atau *leave it*. Pada pilihan yang pertama maka konsekuensinya adalah konsumen telah siap memenuhi semua syarat dan ketentuan yang ditetapkan oleh pengembang dan menanggung segala resiko yang berkaitan dengan kepemilikan properti tersebut. Pilihan yang kedua maka konsumen berarti gagal untuk mendapatkan properti yang diinginkan (Bhakti, 2019).

Pengertian konsumen menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Hukum Perlindungan Konsumen dalam Pasal 1 ayat (2) yakni: “Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Masyarakat umum mengartikan konsumen sebagai pembeli, penyewa, nasabah dari suatu lembaga jasa perbankan/asuransi, penumpang dari angkotan kota, pelanggan suatu perusahaan, dan masih banyak lagi lainnya”.

Az. Nasution means consumers are: "Every user of good or services for the needs of themselves, family or household, and not for producing other goods/services or trading them again (end consumers)" (Tafrichan, M Zulmi. Muryanto, 2018).

Setiap manusia baik yang berkeluarga maupun yang belum berkeluarga pasti juga menginginkan atau memiliki rumah sebagai tempat tinggal dan juga tempat berteduh (Anton & Roestamy, 2016). Setiap manusia berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia. Cita-cita ini pasti akan diusahakan oleh setiap manusia untuk meraihnya meskipun dengan susah payah untuk melewati prosedur yang cukup Panjang atau rumit untuk memilikinya. Dengan demikian, belum semua manusia memiliki dan menikmati rumah yang layak, sehat, aman dan harmonis

Berlandaskan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2001 tentang perumahan dan pemukiman Pasal 1 menjelaskan perumahan, pemukiman dan rumah. Perumahan adalah kumpulan rumah bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun perdesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Pemukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana dan utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain dikawasan perkotaan atas kawasan perdesaan. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal layak

huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta asset bagi pemiliknya.

Oleh karena itu, upaya pembangunan perumahan dan pemukiman harus terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga yang terjangkau, karena setiap tahun populasi manusia semakin bertambah atau meningkat. Peningkatan jumlah penduduk dari tahun ke tahun membuat kebutuhan akan rumah atau tempat tinggal semakin meningkat. Salah satu pihak yang ikut berperan dalam usaha pemenuhan tersebut adalah pelaku usaha (developer). Industri perumahan didaerah Kepulauan Riau khususnya di Kota Batam sangat menjanjikan keuntungannya, sehingga banyak sekali pihak pelaku usaha (developer) yang ikut berperan membangun perumahan di Kota Batam, baik dalam skala besar maupun dalam skala kecil.

Dengan banyaknya pembangunan perumahan di Kota Batam khususnya oleh pihak pelaku usaha (developer) sering sekali malah menimbulkan permasalahan yang dapat merugikan pihak pembeli (konsumen) industri perumahan, karena masih banyak pihak pelaku usaha (developer) yang hanya mencari keuntungan yang sebesar-besarnya tanpa mengindahkan atau memuaskan kebutuhan pihak pembeli (konsumen), dan memanfaatkan minimnya pengetahuan pihak pembeli (konsumen). Pihak pembeli (konsumen) memiliki resiko yang lebih besar dari pada pihak pelaku usaha (developer), dengan kata lain hak-hak pihak pembeli (konsumen) masih sangat lemah. Salah satu yang menjadi kelemahan pihak pembeli (konsumen) adalah tingkat kesadaran akan hak-haknya masih sangat rendah. Kurangnya kesadaran akan hak-haknya mengakibatkan pihak

pelaku usaha (developer) selalu berlindung dibalik perjanjian baku yang diberikan oleh pihak pelaku usaha (developer) kepada pihak pembeli (konsumen) (Zulham, 2013).

Permasalahan yang sering muncul dalam pemenuhan kebutuhan terhadap perumahan adalah aspek-aspek mengenai pihak pembeli (konsumen). Dimana pihak pembeli (konsumen) berada diposisi yang dirugikan. Banyak kasus yang telah terjadi dalam bisnis properti atau perumahan antara lain kasus yang menyangkut ketidaksesuaian atau keterlambatan jadwal penyerahan waktu serah terima bangunan akibat bangunan perumahan tersebut belu selesai, gambar arsitektur, gambar denah dan spesifikasi bangunan yang tidak sesuai, serta fasilitas-fasilitas lainnya (Megawati, 2016). Pihak pelaku usaha (developer) harus bertanggung jawab terhadap produk jasa yang dihasilkan berdasarkan pesanan dan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

Sebagaimana perkara perdata yang terjadi pada Tahun 2013, antara Ngadiman (penggugat) melawan Alm. Raden Maruhum Hutabarat (tergugat 1) dan Michael Sumanto Wijaya (tergugat 2). Ngadiman merupakan salah satu dari sekian banyak orang yang membeli rumah di perumahan Griya Siantar pada Tahun 2004. Raden Maruhum Hutabarat adalah seorang pemilik tanah sekaligus pihak yang turut serta dalam pembangunan perumahan Griya Siantar bekerja sama dengan seorang Developer yang bernama Michael Sumanto Wijaya (pimpinan PT Surya Cemerlang) yang bertanggung jawab atas promosi dan penjualan. Pada Tahun 2007 terjadi kemacetan dalam proses pembangunan rumah, pihak pengembang juga sulit ditemui oleh Ngadiman juga pembeli lainnya.

Maraknya kasus dalam bidang industri property atau perumahan, pada dasarnya diawali dengan ketidaksesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur, koran atau iklan berupa informasi produk, dengan apa yang termuat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang ditandatangani oleh pihak pembeli (konsumen).hal itu menyebabkan banyak pihak pembeli (konsumen) mengeluh dan merasa dirugikan. Ketidakberdayaan pihak pembeli (konsumen) ini sudah seharusnya dilindungi oleh hukum. Perlindungan hukum tersebut merupakan tujuan dari hukum itu sendiri.

Oleh karena itu, kehadiran Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen) dimaksud menjadi landasan yang kuat bagi pemerintahan dan Lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat untuk melakukan upaya pemberdayaan konsumen melalui pembinaan dan Pendidikan konsumen. Upaya pemberdayaan konsumen terkait dengan perumusan kebijakan, standar, norma, kriteria dan prosedur, bimbingan teknis, serta evaluasi pelaksanaan di bidang kerjasama, informasi dan publikasi pemberdayaan konsumen, anal isis penyelenggaraan pemberdayaan konsumen, bimbingan konsumen dan pelaku usaha, pelayanan pengaduan serta fasilitasi kelembagaan perlindungan konsumen (Pranoto. Suraji, 2013). Upaya pemberdayaan ini penting karena tidaklah mudah untuk mengharapkan kesadaran pihak pelaku usaha (developer), karena pada dasarnya prinsip ekonomi pelaku usaha (developer) adalah untuk mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya. Prinsip ini sangat

merugikan pihak pebeli (konsumen), baik secara langsung maupun secara tidak langsung.

Permasalahan tersebut diatas sebenarnya tidak perlu terjadi bila Kepmenpera No. 09/KPTS/M/1995 dipatuhi oleh developer, seperti: kewajiban melaksanakan pendirian bangunan sesuai waktu yang telah diperjanjikan menurut gambar arsitektur, gambar denah, dan spesifikasi teknis bangunan; menyelesaikan pendirian bangunan dan menyerahkannya sesuai waktu yang diperjanjikan; memiliki persyaratan administrative dan perizinan; mengurus pendaftaran perolehan hak atas nama user; membayar denda sebesar 2% (dua persen) dari jumlah total harga rumah setiap hari keterlambatannya apabila pelaku usaha (developer) lalai untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah sesuai waktu yang diperjanjikan (Anis Muh, 2017).

Betapa pentingnya hak-hak konsumen, sehingga melahirkan pemikiran yang berpendapat bahwa hak-hak konsumen merupakan “generasi keempat hak asasi manusia”, yang merupakan kunci dalam konsepsi hak asasi manusia dalam perkembangan di masa-masa yang akan datang (Kristiyanti, 2014). Lahirnya Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang di sahkan oleh Presiden Republik Indonesia pada tanggal 20 April 1999 dan berlaku setahun sejak disahkannya (tanggal 20 April 2000).

Bagi pihak pembeli (konsumen), Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa untuk meningkatkan kesadaran dan martabat manusia perlu meningkatkan kesadaran, pengetahuan, kepedulian, kemampuan dan kemandirian konsumen dalam melindungi dirinya serta

menumbuhkembangkan sikap pelaku usaha yang bertanggung jawab. Melalui peraturan perundang-undangan diharapkan terwujudnya keseimbangan perlindungan kepentingan konsumendan pelaku usaha menuju iklim perekonomian yang sehat. Namun kenyataannya masih banyak ditemui ketidakseimbangan atau ketidakcocokan dalam perlindungan konsumen. Ketidakseimbangan atau ketidakcocokan tersebur mengakibatkan timbulnya kerugian terutama kepada konsumen. Oleh karena itu, sangat penting untuk melindungi konsumen dari berbagai hal yang dapat merugikan konsumen.

Sesuai Pasal 45 Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa “Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dengan pelaku usaha melalui peradilan yang berada di lingkungan umum, maupun diluar pengadilan”. Penyelesaian sengketa diluar peradilan dapat dilakukan dengan tiga (3) cara, yaitu : konsiliasi, arbitrase dan mediasi. Penyelesaian sengketa diluar peradilan ini dapat ditempuh melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) (Kristiyanti, 2014).

Mengingat adanya kasus yang merugikan pihak pembeli (konsumen), terutama dalam bidang properti atau perumahan, maka penting untuk dapat mengetahui pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan bentuk perlindungan hukum yang diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen terkait dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Berdasarkan analisis diatas, penulis tertarik untuk mengangkat judul **“ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PERSIL DAN BANGUNAN ANTARA KONSUMEN DENGAN PT AKTIVA HARI SELARAS”.**

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka identifikasi masalah dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Lemahnya tingkat kesadaran pihak pembeli (konsumen) akan hak-haknya masih sangat rendah.
2. Tidak adanya sanksi yang dapat dijatuhkan terhadap pelaku usaha (developer) perumahan yang merugikan pihak pembeli (konsumen) dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

1.3. Batasan Masalah

Sesuai dengan latar belakang yang dikemukakan diatas, maka pembahasan penelitian ini mengalami batasan masalah, permasalahannya akan dibatasi pada pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) persil dan bangunan antara konsumen dengan PT Aktiva Hari Selaras.

1.4. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang penelitian masalah, maka dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) persil dan bangunan antara konsumen dengan PT Aktiva Hari Selaras?
2. Hambatan-hambatan yang timbul, cara mengatasi dan penyelesaian dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ?

1.5. Tujuan Masalah

1. Untuk menganalisi pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) persil dan bangunan antara konsumen dengan PT Aktiva Hari Selaras.
2. Untuk menganalisis hambatan-hambatan yang timbul, cara mengatasi dan penyelesaian dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli?

1.6. Manfaat Penelitian

Sesuai dengan tujuan tersebut diatas, maka diharapkan agar penelitian ini data membawa kegunaan dan manfaat sebagai berikut :

1.6.1. Manfaat Teoritis

1. Bahwa penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya dibidang Hukum Perlindungan Konsumen.
2. Bahwa penelitian ini dapat menambah perbendaharaan bahan bacaan guna mengembang bidang-bidang ilmu terkait.

1.6.2. Manfaat Praktis

1. Bahwa penelitian ini dapat menambah dan memperkaya atau memperdalam ilmu pengetahuan hukum dalam prakteknya khususnya dibidang Hukum Perlindungan Konsumen.
2. Bahwa penelitian ini diharapkan dapat pendukung atau bahan referensi di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora Universitas Putera Batam.
3. Bahwa penelitian ini diharapkan dapat menjadi sesuatu acuan yang baru bagi instansi yang terkait khususnya dalam menerapkan hak-hak konsumen.

UPB

Universitas Putera Batam

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Kerangka Teori

2.1.1. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Philipus Hadjon, perlindungan hukum adalah sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut. Dan perlindungan hukum ada dua bentuk, pertama perlindungan hukum *preventif* artinya rakyat diberi kesempatan menyatakan pendapatnya sebleum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang *definitive* yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Kedua, perlindungan hukum represif yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum yakni orang atau badan hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis. 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 diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun. Perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk

melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.

Perlindungan hukum merupakan pemenuhan atas hak dan pemberian bantuan dan memberikan rasa rasa aman kepada saksi maupun korban. perlindungan masyarakat sebagian dari perlindungan hukum atas korban dapat dibuat dalam berbagai bentuk seperti halnya nya pemberian pelayanan medis, pemberian restitusi, kompensasi dan bantuan hukum. Baik lisan maupun tulisan bersifat preventif dan bersifat represif diberikan kepada subjek dalam pemenuhan perlindungan hukum. artinya nya dapat dimaksudkan bahwasanya perlindungan hukum menjadi gambaran atas fungsi hukum itu sendiri yang mempunyai bahwa hukum telah memberikan keadilan, kemanfaatan, kepastian, ketertiban dan kedamaian. Hukum hadir dalam masyarakat mempunyai fungsi untuk mengkategorikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang dapat bertabrakan atas satu dengan yang lainnya. Kepentingan-kepentingan tersebut dalam pengkoordinasian hukum mempunyai tujuan untuk melindungi hak-hak dari kepentingan seseorang melalui cara pemberian kekuasaan kepada orang tersebut untuk melakukan dan memenuhi kepentingannya nya dilakukan secara terukur dan sadar. Dari penjabaran di atas memberikan pengetahuan terhadap perlindungan hukum mempunyai arti bekerjanya suatu fungsi hukum demi mewujudkan tujuan tujuan hukum yakni kepastian hukum keadilan dan kemanfaatan. pemberian perlindungan hukum yang diberikan kepada subjek hukum dengan aturan hukum itu sendiri baik yang tertulis maupun tidak tertulis

dalam menciptakan peraturan hukum itu sendiri. Prinsip perlindungan hukum bagi masyarakat Indonesia bersumber pada pancasila dan konsep negara hukum, sumber tersebut memprioritaskan pengakuan serta penghormatan terhadap harkat dan martabat manusia.

2.1.2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah hal mengenai yang pasti. Kepastian dapat juga diartikan sebagai sesuatu hal yang harus terjadi. Melekat pada kata kepastian adalah sebuah keharusan yang wajib untuk dilaksanakan. Menurut Gustav Radbruch, hukum adalah norma yang berkeadilan. Norma adalah sarana yang dipakai oleh masyarakat untuk menertibkan, menuntut dan mengarahkan tingkah laku anggota masyarakat dalam hubungannya satu sama yang lain.

Kepastian hukum yaitu adanya kejelasan scenario perilaku yang bersifat umum dan mngikat semua warga masyarakat temasuk konsekuensi-konsekuensi hukumya. Kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret. Kepastian hukum haruslah mengarahkan dirinya kepada keadilan. Kepastian hukum menunjukan pada jaminan bahwa hukum yang bersifat norma berkeadilan untuk memajukan kebaikan berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Peraturan-peraturan tersebut menjadi pembatas bagi masyarakat terhadap pelaksanakan yang dilakukan setiap individu Hukum harus mempunyai 3 nilai identitas, yaitu:

a. Asas keadilan hukum

Asas ini ditinjau dari sudut dimana keadilan merupakan persamaan hak-hak untuk setiap individu di depan pengadilan.

b. Asas kemanfaatan hukum atau utility

Asas ini ini lebih mendekati kenyataan kepastian hukum dan kemanfaatan hokum.

c. Asas kepastian hukum

Asas ini memberi jaminan terhadap peraturan peraturan dalam pemenuhan hak-hak terhadap hukum itu sendiri. Kaum fungsionalis mengutamakan pemanfaatan hukum dapat dikemukakan bahwa hukum yang bersifat keras dapat melukai kecuali keadilan yang dapat menolongnya dengan maksud keadilan bukan satu-satunya tujuan hukum namun tujuan hukum yang substansif merupakan keadilan.

Kepastian Hukum berisi 2 pengertian yang pertama adalah aturan yang bersifat standar ar membuat seseorang mengetahui perbuatan-perbuatan apa saja yang boleh dan tidak boleh dilakukan dan yang kedua adalah keamanan hukum bagi seseorang dari kesewenangan lembaga pemerintahan karena dari aturan yang dibuat oleh hukum itu sendiri seseorang dapat tahu apa saja yang boleh dibebankan atau dilaksanakan oleh negara terhadap orang tersebut. Kepastian hukum bersumber dari ajaran dogmatis yuridis yang berdasarkan pada aliran pemikiran positivisme dalam dunia hukum yang lebih melihat hukum merupakan sesuatu yang mandiri karena bagi hukum positifisme tujuan hukum merupakan

penjaminan atas terwujudnya hukum yang bersifat umum. aturan-aturan hukum yang bersifat umum memberikan pembuktian bahwasannya hukum tidak hanya bertujuan demi mewujudkan suatu keadilan atau kemanfaatan akan tetapi melainkan semata-mata demi kepastian.

2.2. Kerangka Yuridis

2.2.1. Perjanjian

Menurut Buku III bab 2 KUHPerdata Pasal 1313 BW, perjanjian adalah "Suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih". Dari pengertian diatas, memberikan pemahaman mengenai pengertian perjanjian yang mengandung beberapa unsur di dalamnya antara lain:

1. Perbuatan. Penggunaan kata "Perbuatan" dalam rumusan lebih tepat diganti dengan kata "perbuatan hukum" atau "tindakan hukum', karena perbuatan yang dimaksud merupakan perbuatan yang membawa akibat atau dampak hukum bagi para pihak terkait yang memperjanjikannya;
2. Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih. Untuk adanya suatu perjanjian dibutuhkan paling tidak dua pihak yang saling berhadap-hadapan dan saling memberikan kesepakatan kehendak satu sama dengan yang lainnya. Para Pihak tersebut dalam perjanjian merupakan subjek hukum baik perorang maupun badan hukum;
3. Mengikatkan dirinya. Pada sebuah perjanjian dialamnya terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Pada

sebuah perjanjian orang tersebut akan terikat kepada akibat hukum yang timbul karena kehendak itu sendiri.

Menurut ketentuan hukum yang masih berlaku bahwa di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, sebuah perjanjian dinyatakan sah apabila didalam perjanjian itu sudah memenuhi empat syarat yaitu (Ratna, 2014a):

1. Kesepakatan antara Kedua Belah Pihak

   Syarat sahnya sebuah perjanjian yang pertama didalamya terdapat kesepakatan para pihak. Ketentuan ini terdapat dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara pihak yang satu dengan pihak yang lain. Ada beberapa cara agar dapat terjadinya persesuaian pernyataan kehendak dalam perjanjian, adapun lima cara agar terjadinya persesuain tersebut, yaitu dengan (Ratna, 2014b):

   a. Bahasa yang sempurna dan tertulis;
   b. Bahas yang sempurna secara lisan;
   c. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima atau dimengerti oleh pihak lawan;
   d. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya;
   e. Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

2. Kecapakan untuk Melakukan Perbuatan Hukum

   Kata “kecakapan yang dimaksud adalah mampu melakukan suatu perbuatan hukum, atau para pihak yang telah dewasa atau cakap hukum.

Ukuran dewasa berdasarkan ketentuan KUH Perdata yaitu telah berusia 21 tahun, orang yang sudah atau pernah menikah. Berdasarkan Pasal 1330 KUH Perdata, orang-orang yang dinyatakan tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa, mereka yang dibawah pengampuan (*curatele*), dan orang yang menurut undang-undang dilarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu (Ratna, 2014a)

3. Adanya Objek atau Suatu Hal Tertentu

   Berdasarkan Pasal 1332 dan 1334 KUH Perdata yang dapat menjadi objek dalam sebuah perjanjian antara lain:

   a. Dapat diperdagangkan;
   b. Objeknya jelas;
   c. Jumlah dapat ditentukan/dihitung;
   d. Bias barang yang aka nada di kemudian hari
   e. Bukan warisan yang belum terbuka.

4. Adanya Kausa/ Sebab yang Halal

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1337 KUH Perdata, suatu sebab dikatakan halal dalam perjanjian yaitu perjanjian yang (KUH Perdata, n.d.):

   a. Tidak bertentangan dengan undang-undang;
   b. Tidak bertentangan dengan ketertiban umum;
   c. Tidak bertentangan dengan kesusilaan.

Syarat satu (1) dan dua (2) disebut sebagai syarat subjektif karena menyangkut orang, jika syarat satu (1) dan dua (2) tidak ada maka perjanjian tetap sah hanya saja dapat dibatalkan. Sedangkan syarat tiga (3) dan empat (4) disbut

sebagai syarat objektif karena menyangkut tentang barang, jika objektif tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum artinya perjanjian dianggap tidak pernah ada.

Ada beberapa asas dalam hukum perjanjian, pada umumnya asas-asas dalam perjanjian ada lima, yaitu (Ratna, 2014a):

1. Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of Contract*)

   Asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata berbunyi "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Asas ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :

   a. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
   b. Mengadakan perjanjian kepada siapapun;
   c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, serta;
   d. Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

2. Asas Konsensualisme

   Asas Konsensualisme tercermin dalam ketentuan Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata, dalam pasal tersebut mengatur bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian harus dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak. Maksud dari asas tersebut adalah bahwa suatu perjanjian dikatakan sah dan mengikat apabila terdapat kata sepakat didalamnya dan dengan adanya syarat-syarat sahnya dalam perjanjian tersebut telah terpenuhi. Terdapat kata sepakat dalam suatu perjanjian maka perjanjian tersebut secara prinsip telah mengikat dan telah memiliki akibat hukum, sehingga

mulai pada saat itu juga telah timbulnya hak dan kewajiban diantara para pihak. Asas Konsensualisme ini terjadi pada saat awal perjanjian terjadi, yaitu pada detik para pihak mencapai puncak kesepakatan. Pembubuhan tnda tangan atau yang dapat di persamakan dengan itu dalam perjanjian telah dinyatakan adanya persetujuan secara timbal balik baik bentuk dan isi perjanjian. Pembubuhan tanda tangan menjadi pengakuan kehendak yang sah terhadap isi perjanjian (Ratna, 2014a).

3. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas *Pacta Sunt Servanda* disebut juga sebagai Asas kepastian yang merupakan asas yang berkaitan dengan akibat sebuah perjanjian. Asas *Pacta Sunt Servanda* merupakan asas yang menyatakan bahwa isi perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak harus dihormati oleh pihak Ketiga atau hakim karena perjanjian yang telah dibuat para pihak layaknya sebuah undang-undang. Pihak ketiga tidak dapat melakukan intervensi terhadap perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak. Asas ini terdapat didalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata (Ratna, 2014a).

4. Asas Itikad Baik (*Good Faith*/*Goede Trouw*)

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang penting dan mendasar dalam hukum perjanjian. Maksud dari itikad baik disini adalah sebuah tindakan yang baik dari pribadi seseorang. Dari sisi pengertian subjektif itikad baik dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang pada saat diadakan perbuatan hukum. Sedangkan dari sisi objektif itikad baik dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan suatu perjanjian haruslah didasarkan pada

norma kepatutan atau hal-hal yang dirasa sesuai dalam masyarakat. Ketentuan didalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyebutkan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Sebuah perjanjian haruslah dilaksanakan oleh para pihak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan yang baik. Terdapat dua bentuk asas itikad baik yaitu itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Pada asas itikad baik nisbi, seorang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek hukum. Sedangkan itikad baik mutlak, peniliaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan menurut norma-norma yang berlaku secara objektif (Ratna, 2014a).

5. Asas Kepribadian (*Personality*)

Asas Kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan orang itu sendiri. Asas kepribadian ini diatur di dalam Pasal 1315 KUH Perdata dan Pasal 1340 KUH Perdata. Pasal 1315 KUH Perdata menyatakan bahwa “Perjanjian umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”. Selanjutnya di dalam Pasal 1340 KUH Perdata juga menyatakan bahwa “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”. Hal ini mengandung pengertian bahwa suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya (Ratna, 2014a).

Abdulkadir Muhammad mengemukakan bahwa Pelaksanaan perjanjian merupakan realisasi atau pemenuhan hak dan kewajiban yang sudah di perjanjikan para pihak supaya dapat tercapai apa yang menjadi tujuan bersama (Ratna, 2014a).

1. Prestasi

   Prestasi adalah kewajiban yang harus dilakukan oleh para pihak dalam suatu perjanjian. Pasal 1234 KUH Perdata mengatur mengenai bentuk dan cara melakukan prestasi yaitu:

   a. Memberikan sesuatu
   b. Berbuat sesuatu
   c. Tidak berbuat sesuatu

2. Wanprestasi

   Wanprestasi merupakan kondisi yang tidak terpenuhinya suatu kewajiban pada suatu perjanjian. Wanprestasi dapat terjadi karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja melakukan wanprestasi dapat terjadi karena memang pihak tersebut tidak mampu untuk memenuhi prestasi atau memang terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut (Ratna, 2014a).

3. Pembelaan

   Pihak yang dituduh wanprestasi (yang pada umumnya adalah debitur), pihak tersebut dapat mengajukan pembelaan untuk membebaskan diri dari akibat buruk dari wanprestasi tersebut. Alasan menggunakan dan mengajukan pembelaan adalah sebagai berikut:

a. Wanprestasi karena keadaan terpaksa (*overmacht*);
b. Wanprestasi karena pihak lain juga wanprestasi (*exception non adimpleti contractus*)
c. Wanprestasi karena pihak lainnya melepaskan hak atas pemenuhan prestasi.

4. Ganti Rugi

Terdapat perbedaan antara tuntutan ganti rugi yang didasarkan pada wanprestasi dan tuntutan ganti rugi yang berdasarkan perbuatan melanggar hukum. Tuntutan ganti rugi yang berdasarkan pada wanprestasi terlebih dahulu pihak penggugat dan pihak tergugatnya terikat dalam suatu perjanjian, maka pihak ketiga (bukan sebagai pihak dalam perjanjian) yang dirugikan tidak dapat menuntut ganti rugi dengan alasan wanprestasi. Ganti rugi merupakan pembebanan terhadap salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian yang disepakati.

2.2.2. Konsumen

Pengertian konsumen menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tetang Hukum Perlindugan konsumen dalam pasal 1 ayat (2) yakni; “Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan (Kristiyanti, 2014). Masyarakat umum mengartikan konsumen sebagai pembeli, penyewa, nasabah dari suatu lembaga

jasa perbankan/asuransi, penumpang dari angkutan kota, pelanggan suatu perusahaan, dan masih banyak lagi lainnya".

2.2.3. Hak dan Kewajiban Konsumen.

Hak Konsumen sebagaimana tertuang dalam Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah sebagai berikut (Kristiyanti, 2014):

1. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
2. Hak untuk memilih dan mendapatkan barang dan/atau jasa sesuai dengan nilai tukar dan konsidi serta jaminan yang dijanjikan;
3. Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
5. Hak untuk mendapatkan advokasi perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
6. Hak untuk mendapat pembinaan dan Pendidikan konsumen;
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
8. Hak untuk mendapat kompensasi ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau sebagaimana mestinya; dan

9. Hak-hak yang diatur dalam ketentua peraturan perundang-undangan lainnya.

Kewajiban konsumen sebagaimana tertuang dalam Pasal 5 Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah sebagai berikut (Kristiyanti, 2014):

1. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
2. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
3. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati; dan
4. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

2.2.4. Pelaku Usaha

Dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Perlindungan Konsumen disebutkan pelaku usaha adalah “setiap orang perorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Repubik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui pejanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi”.

2.2.5. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha

Hak pelaku usaha sebagaimana tertuang dalam Pasal 6 Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah sebagai berikut (Kristiyanti, 2014):

1. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
2. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tndakan konsumen yang beritikad tidak baik;
3. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya didalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
4. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan; dan
5. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kewajiban pelaku usaha sebagaimana tertuang dalam Pasal 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah sebagai berikut (Kristiyanti, 2014):

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
2. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan;
3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
4. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;

5. Memberikan kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau jasa garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
6. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
7. Memberi kompensasi ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau di manfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

2.3. Penelitian Terdahulu

a. Jurnal Lintang Yudhantaka (2017) yang dimuat dalam Jurnal Yuridika ISSN: 0215-840X | e-ISSN: 2528-3103, Volume 32 No. 1, Januari 2017 dengan judul Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling.

   Rumusan masalah pada jurnal ini adalah:

   1. Bagaimana konsep Pre Project Selling ?
   2. Bagaimana Keabsahan dalam Jual Beli Rumah Susun dengan Sistem Pre Project Selling ?

   Dengan melihat rumusan masalah tersebut, adapun perbedaan mendasar antara penelitian yang dilakukan oleh Lintang Yudhantaka adalah bahwa lebih menitikberatkan pada konsep pre project selling dan keabsahan dalam jual beli rumah dengan system pre project selling sedangkan

penelitian peneliti lebih memfokuskan diri pada pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) persil dan bangunan antara konsumen dengan PT Aktiva Hari Selaras dan hambatan-hambatan apa yang timbul, bagaimana cara mengatasi dan penyelesaikan dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).

b. Jurnal A.A Gde Agung Brahmana*, Prof. Dr. Ibrahim, R. S.H., M.H.**, Dr. I Made Sarjana, S.H., M.H.*** (2016) yang dimuat dalam Jurnal Acta Comitas (2016) 2 : 208 – 219 ISSN : 2502 – 8960 I e-ISSN : 2502-7573 dengan judul Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Baku Jual Beli Perumahan Dengan Pihak Pengembang Di Bali.

   Rumusan masalah pada jurnal ini adalah:

   1. Bagaimanakah kedudukan pihak pembeli sebagai konsumen dalam perjanjian baku jual beli perumahan ?
   2. Bagaimanakah perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada konsumen dalam perjanjian baku jual beli perumahan dengan pihak pengembang di Bali ?

   Dengan melihat rumusan masalah tersebut, adapun perbedaan mendasar antara penelitian yang dilakukan oleh A.A Gde Agung Brahmanta*, Prof. Dr. Ibrahim, R. S.H.,M.H,**, Dr. I Made Sarjana, S.H., M.H.*** dengan penelitian adalah bahwa kedudukan pihak pembeli sebagai konsumen dalam perjanjian baku jual beli perumahan dan perlindungan hokum yang dapat diberikan kepada konsumen dalam perjanjian baku jual beli perumahan dengan pihak pengembang di Bali sedangkan penelitian

peneliti lebih memfokuskan diri pada pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) persil dan bangunan antara konsumen dengan PT Aktiva Hari Selaras dan hambatan-hambatan apa yang timbul, bagaimana cara mengatasi dan penyelesaian dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).

c. Jurnal Muh. Anis dan Nurfiah Anwar (2017) penelitian ini berjudul "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah Dari Developer Di Kota Makasar" dalam penelitian ini ditemukan bahwa Hubungan hukum yang timbul dalam jual beli dan pemanfaatan rumah antara konsumen dan developer tidak hanya berlangsung karena adanya perjanjian (perjanjian pengikatan jual beli) semata, tetapi juga timbul karena ketentuan undang-undang (hubungan hukum perikatan). Hubungan hukum tersebut berlangsung pada setiap proses/tahapan transaksi, baik tahap pra transaksi, tahap transaksi maupun tahap purna/pascatransaksi. sehingga perlindungan hukum harus pula diperoleh setiap konsumen dalam setiap tahapan transaksi. Perlindungan hukum atas hak-hak konsumen dalam proses tahapan jual beli dan pemilikan rumah tinggal telah diatur dan tersebar dalam berbagai ketentuan hukum dan perundang-undangan seperti: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Permasalahan sengketa yang seringkali dihadapi konsumen dalam jual beli dan pemilikan rumah, menunjukkan kecenderungan konsumen untuk tidak

menggunakan sarana/wadah penyelesaian sengketa yang ada (litigasi dan non litigasi), tetapi lebih cenderung melakukan musyawarah dengan developer.

d. Jurnal Eka Supriatingsih (2016) penelitian ini berjudul "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Konsumen Dalam Industri Perumahan Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen" dalam penelitian ini ditemukan bahwa implementasi Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) khususnya mengenai pelaksanaan hak-hak konsumen belum dapat terealisasi secara keseluruhan, utamanya berkaitan dengan perilaku untuk memperjuangkan hak, seperti hak advokasi, hak memperoleh ganti rugi dan terkait masalah perlindungan konsumen, berdasarkan temuan langsung di lapangan menunjukkan bahwa Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 belum berperan sebagaimana yang diharapkan pada saat ditetapkan serta kontrol pemerintah terhadap pelaku usaha dalam industri perumahan atau developer sejauh ini hanya sebatas perizinan semata, sedangkan mengenai interaksi atau hubungan langsung antara pengembang dan konsumen, pemerintah tidak campur tangan.

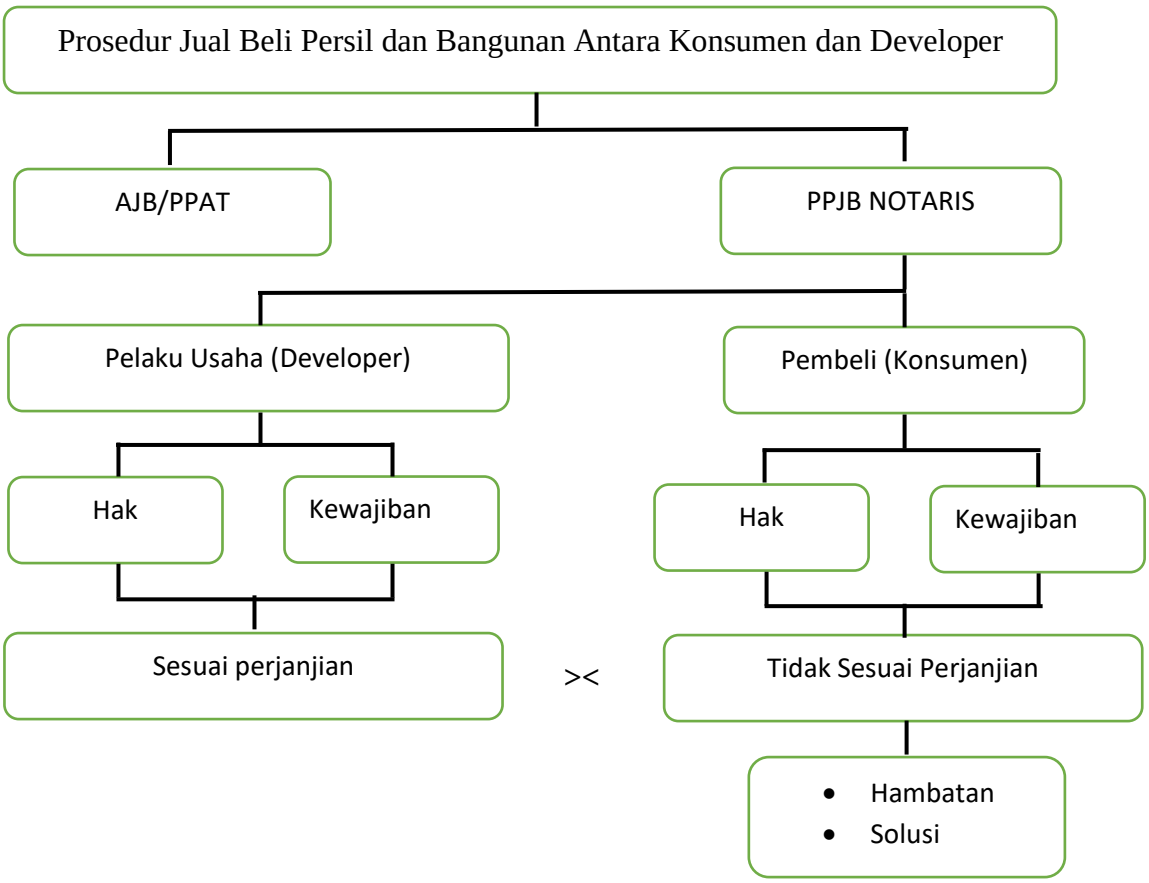
e. Jurnal Suraji, Pranoto (2013) penelitian ini judul "Pemberdayaan Dan Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Rangka Melindungi Kepentingan Konsumen Kurang Mampu" dalam penelitian ini ditemukan bahwa terdapat beberapa kondisi atau faktor yang menyebabkan konsumen tidak berdaya ketika berhadapan dengan pelaku usaha, antara lain : a)

ketika berhadapan dengan pelaku usaha BUMN dan Perusahaan Daerah, b) ketika berhadapan dengan pelaku usaha swasta dan Upaya pemberdayaan dapat ditempuh melalui dua jalur, yakni : a) dari diri konsumen sendiri; b) pengaruh dari luar konsumen serta proses pelaksanaan atau praktek penyelesaian sengketa antara konsumen dengan pelaku usaha melalui tahap-tahap.

f. Jurnal Ni Ketut Dewi Megawati (2016) yang dimuat dalam jurnal Magister Hukum Udayana (Mei 2016) Vol. 5 N0. 1 : 12-22 E-ISSN 2502-3101 P-ISSN 2302-528X dengan judul "Perspektif Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Terhadap Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli Perumahan" dalam penelitian ini ditemukan bahwa Syarat sahnya suatu perumahan untuk dapat dijadikan obyek dalam Perjanjian Pendahuluan berdasarkan pasal 42 ayat (1) UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah status kepemilikan tanah sudah jelas dibuktikan dengan sertifikat, hal yang diperjanjikan sebatas Perjanjian Pendahuluan, kepemilikan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) induk sudah diterbitkan oleh pihak berwenang, ketersediaan fasilitas umum, dan bangunan tersebut telah selesai dibangun minimal 20 persen dan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman belum secara nyata dapat melindungi hak-hak konsumen dalam bisnis perumahan sehingga mengakibatkan praktek-praktek bisnis perumahan yang berkembang merugikan masyarakat selaku konsumen.

g. Jurnal Anton Suharmiko dan Martin Roestamy (2016) yang dimuat dalam jurnal Living Law ISSN 2087-4936 Volume 8 Nomor 2, Oktober 2016 dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Real Estate Berbasis Brosur” dalam penelitian ini ditemukan bahwa pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan antara pengembang dengan konsumen berbasis brosur, pengembang memberlakukan perjanjian baku (standard contract) dalam setiap perjanjian pengikatan jual beli rumah, dimana seluruh isi dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut ditentukan secara sepihak oleh pengembang yang posisinya lebih kuat dibanding konsumen. Konsumen sama sekali tidak ikut menentukan isi perjanjian, sehingga isi dari perjanjian tersebut lebih banyak mencantumkan kepentingan-kepentingan pengembang dan mengabaikan kepentingan konsumen.

2.4. Kerangka Pemikiran



UPB

Universitas Putera Batam

BAB III
METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian

Penelitian adalah usaha untuk menghimpun serta menemukan hubungan-hubungan yang ada antara fakta yang diamati secara seksama dengan aturan yang berlaku (Soekanto, 2014).

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif merupakan penelitian yang diakukan mengacu pada norma hukum yang terdapat pada peraturan perundang-undangan dan keputusan pengadilan serta norma-norma yang berlaku dimasyarakat atau juga yang menyangkut kebiasaan yang berlaku dimasyarakat.

3.2. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan penulis guna melengkapi penelitian, maka penulis melakukan teknik pengumpulan data studi dokumen (Library Research), yaitu pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis dengan mempergunakan *Content analysis*. Studi ini dilakukan untuk memperoleh sebanyak mungkin data dan dasar teori yang dapat digunakan sebagai pedoman landasan berpikir dalam pembahasan masalah.

3.2.1. Jenis Data

Berkaitan dengan jenis data yang digunakan, bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini meliputi bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

1. Bahan Data Primer

Bahan-bahan hukum yang melindungi merupakan kekuatan mengikat. Adapun yang digunakan sebagi bahan hukum primer yang berhubungan dengan permasalahan penelitian ini yang berupa berbagai Peraturan Perundang-undangan yang berikatan dengan pelaksanaan perlindungan konsumen.

2. Bahan Data Sekunder

Bahan-bahan yang erat berhubungannya dengan bahan-bahan primer dan dapat membantu menganalisa, memahami, dan menjelaskan bahan hukum primer. Contohnya : kepustakaan yang berhubungan dengan perlindungan konsumen dan bahan-bahan karya para sarjana. Data-data yang diperoleh tersebut selanjutnya merupakan landasan teori dalam melakukan analisis data serta pembahasan masalah.

3. Bahan Data Tersier

Bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum premier dan bahan hukum tersier. Hukum tersier adalah sumber yang bertujuan untuk melengkapi data yng belum lengkap melalui sumber hukum premier dan sumber hukum sekunder. Literatur yang penulis dapatkan untuk melengkapi data dalam penelitian ini menggunakan kamus hukum,

website, ensklopedia, dan sumber lainnya untuk mendukung hasil yang akan penulis peroleh.

3.2.2. Alat Pengumpulan Data

Bahan hukum yang menjadi analisis dalam penelitian ini yaitu hukum normatif meliputi bahan sekunder dan tersier. cara dalam mengkaji dan mengumpulkan kedua bahan tersebut melalui studi dokumenter. studi dokumenter ialah studi yang menganalisis berbagai dokumen-dokumen, baik yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan maupun dokumen-dokumen yang lalu yang sudah ada. jadi alat yang dipakai untuk pengumpulan data di penelitian ini adalah dengan cara mengumpulkan data-data melalui studi perpustakaan.

3.2.3. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode analisis untuk melakukan pendekatan secara kualitatif. analisis kualitatif piala penganalisisan tidak memakai angka melainkan tulisan tulisan atau deskripsi melalui kata-kata dan temuan-temuan sehingga lebih mengutamakan kualitas dan mutu dari data dan bukan kuantitas. Pada penelitian hukum normatif, pengelolaan data dilakukan dengan cara mesistematika terhadap bahan-bahan hukum tertulis. Sistematisasi bermanfaat membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tersebut untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi.

Tindakan yang dilakukan dalam analisis data penelitian hukum normatif dengan cara data yang diperoleh di analisis secara deskriptif kualitatif yaitu analisis untuk data yang tidak bisa dihitung. Bahan hukum yang diperoleh selanjutnya dilakukan pembahasan, pemeriksaan, dan pengelompokan ke dalam bagian-bagian khusus untuk diolah menjadi data informasi. Hasil analisis bahan hukum akan diinterpretasikan menggunakan metode interpretasi (a) sistematis (b) gramatikal (c) teleologis. Pemilihan interpretasi sistematis ditujukan untuk menetukan struktur hukum dalam penelitian ini. Interpretasi sistematis (*systematische interpretatie*, *dogmatische interpretatie*) adalah menerjemahkan dengan melihat naskah-naskah hukum lain.

Jika ditafsirkan adalah pasal-pasal suatu undang-undang, ketentuan yang sama bahkan satu asas dalam peraturan lainnya juga harus dijadikan acuan. Di dalam penafsiran ini mencari ketentuan-ketentuan ya ada di dalamnya sama-sama berhubungan sekalian apakah hubungan tersebut mengikat makna selanjutnya. Akan tetapi, dalam ikatan tatanan hukum yang tidak terkodifikasi, menyatakan pada sistem dimungkinkan sepanjang sifat sistemasi dapat diperkirakan. Selanjutnya interpretasi gramatikal, ialah suatu metode penafsiran hukum pada tujuan teks yang di dalam kaidah hukum dinyatakan.

Penafsiran dengan cara tersebut bertolak belakang pada nilai pemakaian Bahasa sehari-hari atau makan teknis-yuridis yang lazim atau dianggap sudah baku. Interpretasi gramatikal dalam penelitian ini terkait dengan nilai teks dalam tujuan pemberian izin pertambangan panas bumi sedangkan, interpretasi teleologis yang merupakan metode penfasiran yang mengutamakan pada

penguraian atau formulasi kaidah-kaidah hukum menurut tujuan dan jangkauannya. Tekanan tafsiran pada fakta bahwa kaidah hukum terkandung tujuan atau asas tersebut memngaruhi interpretasi.

Dalam penafsiran seperti itu juga diperhitungan secara kerangka kenyataan kemasyarakatan yang aktual. Penafsiran teleologis mempunyai fokus perhatian bahwa fakta pada norma hukum mengandung tujuan untuk melindungi kepentingan khusus sehingga ketika ketentuan tersebut di terapkan maksud tersebut harus terpenuhi, penafsiran ini selanjutnya memperhitungkan kerangka kemasyarakatan aktual. Cara ini tidak terlalu diartikan untuk menemukan pertautan pada tujuan dari pembentukan undang-undang saat membentuknya dan kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian lalu di tarik sebuah kesimpulan untuk menjawab permasalahan penelitian secara deduktif yaitu dari hal yang bersifat umum menuju yang hal bersifat tertentu.

UPB

Universitas Putera Batam