

**PELAKSANAAN TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG (DEVELOPER) DALAM PEMENUHAN
SERTIFIKAT KEPEMILIKAN RUMAH KEPADA PEMBELI RUMAH
BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PERUMAHAN**

Oleh : Vina Septhiani Muthia

Pembimbing I : Dr. Maryati Bachtiar, SH., MH.

Pembimbing II : Dasrol, SH., MH.

Alamat: Jalan Lintas Timur No 89 Mentangor, Pekanbaru

Email : vinasepthianimuthia07@yahoo.com / Telepon : 082143407989

ABSTRACT

The need for housing as a residence or residence, both in urban and rural areas continues to increase. Various ways can be done to get land rights, one of which is commonly done is by buying and selling. Buying and selling which is an agreement between two parties that sell and the other party that purchases where in the transaction makes an agreement that contains the rights and obligations of both of which are stated in the binding agreement of sale and purchase. The time factor in an agreement is very important because it is an achievement of the parties to carry out what has been agreed by the parties. Implementation of the fulfillment of the contents of the agreement by the parties is also very important so that the agreement is carried out and not defaulted. So that the parties can take responsibility according to their rights and obligations in the agreement until the sale and purchase is complete.

The purpose of this study is to find out and examine the process of fulfilling a home ownership certificate to a home buyer based on an agreement to buy and sell housing associated with defaults made in the agreement and to determine the developer's responsibility towards the home buyer in fulfilling the home ownership certificate to the home buyer based on agreement to buy and sell housing.

In this research, a sociological approach is used to see the correlation between the agreements made by the developer and the home buyer through the sale and purchase agreement (PPJB) in terms of fulfilling their responsibilities and responsibilities. Research is descriptive, using primary, secondary and tertiary legal materials with data collection techniques in the form of interviews and literature studies and analyzed qualitatively. In drawing conclusions researchers use deductive thinking methods.

The sale and purchase agreement of houses in Prima Indah housing between the developers of PT Deputirindo Prima Mandiri and the home buyers did not run in accordance with the binding purchase agreement (PPJB) agreed by the parties. The developer cannot submit the house certificate as physical proof of the transfer of ownership of the house to several buyers even though the buyer has paid off his obligations. And in the implementation of the fulfillment of this certificate can not be done because of financial problems between the developer and the previous land owner. This study also saw that the developer (developer) could not carry out its responsibilities to fulfill obligations in the process of buying and selling carried out based on a binding purchase agreement (PPJB) agreed by the parties

Keywords: Agreement, Responsibility, Developer (Developer), Housing, Binding Agreement of Purchase (PPJB)

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Setiap manusia dihadapkan pada 3 (tiga) kebutuhan dasar, yaitu pangan (makanan), sandang (pakaian), dan papan (rumah). Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian, baik di perkotaan maupun perdesaan terus meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk.¹ Semakin meningkatnya jumlah penduduk maka akan berbanding lurus terhadap meningkatnya jumlah kebutuhan orang akan tanah yang akan dijadikan sebagai hunian/tempat tinggal mereka. Namun pada masa sekarang ini untuk mendapatkan tanah guna memenuhi kebutuhan hidup juga bukanlah suatu hal yang mudah. Berbagai cara dapat dilakukan oleh seseorang dalam upayanya untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut, salah satunya yang lazim dilakukan adalah dengan melakukan perbuatan jual beli. Melalui proses jual beli inilah seseorang yang membutuhkan dapat memiliki hak atas tanah, dari hasil jual beli tersebut maka kepemilikan hak atas tanah dapat beralih/berpindah tangan dari satu pihak ke pihak yang lain.²

Menurut Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, ketentuan umum mengenai perikatan untuk menyerahkan sesuatu (Pasal 1235 KUHPerdata), dan ketentuan yang diatur khusus dalam ketentuan jual-beli (Pasal 1474), penjual memiliki 3 (tiga) kewajiban pokok mulai dari sejak jual-beli terjadi menurut ketentuan Pasal 1458 KUHPerdata. Menurut ketentuan tersebut, secara prinsip penjual memiliki kewajiban untuk:³

- a. Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya.
- b. Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika tidak telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli.
- c. Menanggung kebendaan yang dijual tersebut.

Adanya praktek jual beli rumah atau satuan rumah susun (sarusun) yang masih dalam tahap pembangunan atau dalam tahap perencanaan ditampung atau diakomodasikan dengan dokumen

hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dasar pemikiran hukumnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bukanlah perbuatan hukum jual beli yang bersifat riil atau tunai. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan kesepakatan 2 (dua) pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), apabila bangunan telah selesai, bersertifikat dan layak huni.⁴

Faktor waktu dalam suatu perjanjian adalah sangat penting, karena dapat dikatakan bahwa pada umumnya dalam suatu perjanjian kedua belah pihak menginginkan agar ketentuan perjanjian itu dapat terlaksana secepat mungkin, karena penentuan waktu pelaksanaan perjanjian itu penting untuk mengetahui tibanya waktu yang berkewajiban untuk menepati janjinya atau melaksanakan suatu perjanjian yang telah disepakat,⁵ demikian halnya dalam perjanjian pengikatan jual beli.

Dalam penelitian ini akan dibahas tentang bagaimana pelaksanaan pemenuhan sertifikat dari perusahaan pengembang (developer) selaku pihak yang menyanggupi untuk melaksanakan pembangunan perumahan dengan segala kelengkapan administrasi dari rumah yang akan dibeli oleh calon pembeli. Peneliti memfokuskan penelitian ini terhadap pemenuhan Sertifikat kepemilikan rumah kepada pembeli melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan bagaimana tanggung jawab developer terhadap pembeli yang tidak mendapatkan sertifikat atas rumah yang sudah dibeli dari perusahaan pengembang (developer).

Keadaan yang penulis jumpai dalam proses jual beli pada perumahan PRIMA INDAH Kulim Atas Jalan Mekar Kelurahan Kulim Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru yang dibangun oleh perusahaan pengembang/developer PT Deputirindo Prima Mandiri. Dimana perusahaan pengembang/developer ini melakukan perjanjian jual beli rumah yang dibangunnya berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Mendirikan Bangunan Nomor 01 tanggal 3 Agustus 2009 antara

¹ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta: 2014, hlm. 2.

² <http://eprints.ums.ac.id/47370/15/naspub%20upload.pdf>, diakses, tanggal, 14 Oktober 2019.

³ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, PT Grafindo Persada, Jakarta: 2003

⁴ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta: 2001, hlm. 86.

⁵ Asika Eunike Sormin, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Polis Yang Jatuh Tempo Pada PT Asuransi Jiwa Bumi Asih Jaya Cabang Pekanbaru", *Skripsi*, Program Sarjana Universitas Riau. hlm. 15.

pengembang/*developer* dengan pemilik tanah yang selanjutnya memiliki kuasa untuk menjual rumah kepada pembeli dengan menggunakan akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara baku di hadapan Notaris Puji Susanto, SH.

Permasalahan yang terjadi adalah walaupun sudah ada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara pihak pengembang/*developer* selaku penjual dan pihak pembeli rumah, tetapi pelaksanaan dari perjanjian tersebut tidak dapat dipenuhi oleh pihak pengembang. Hak pembeli untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah rumah tidak dipenuhi sesuai dengan apa yang sudah diperjanjikan oleh kedua belah pihak.

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian berkaitan dengan pelaksanaan tanggung jawab pengembang (*developer*) dalam pemenuhan sertifikat kepemilikan rumah oleh pengembang selaku penjual dan para pembeli yang menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), apa yang menjadi kesalahan dan kelalaian yang dilakukan penjual yang merugikan pembeli dan bentuk tanggung jawab yang dilaksanakan penjual dalam hal ini perusahaan pembangunan (*developer*) terhadap pembeli berdasarkan pengikatan jual beli yang dibuat oleh para pihak. Berdasarkan uraian tersebut maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih mendalam tentang permasalahan yang terjadi dengan judul **“PELAKSANAAN TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG (*DEVELOPER*) DALAM PEMENUHAN SERTIFIKAT KEPEMILIKAN RUMAH KEPADA PEMBELI RUMAH BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PERUMAHAN”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis merumuskan beberapa permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan ini, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pemenuhan sertifikat kepemilikan rumah kepada pembeli rumah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli perumahan ?
2. Bagaimana tanggung jawab pengembang (*developer*) terhadap pembeli rumah dalam pemenuhan sertifikat kepemilikan rumah kepada pembeli rumah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli perumahan ?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun penelitian ini bertujuan untuk menjawab permasalahan yang dirumuskan lebih rinci, tujuan peneliti dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui dan mengkaji proses pelaksanaan pemenuhan sertifikat kepemilikan rumah kepada pembeli rumah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli perumahan.
- b. Untuk mengetahui tanggung jawab pengembang (*developer*) terhadap pembeli rumah dalam pemenuhan sertifikat kepemilikan rumah kepada pembeli rumah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli perumahan.

2. Kegunaan Penelitian

- 1). Bagi Penulis, Sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada setiap perguruan tinggi bahwa hasil penelitian ini sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Riau dan sebagai bahan wawasan bagi penulis untuk selalu ingin belajar memahami permasalahan hukum yang ada di masyarakat.
- 2). Bagi Akademis, diharapkan memberikan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu hukum umumnya, khususnya hukum perdata dan perdata bisnis serta untuk menambah referensi kepustakaan Fakultas Hukum Universitas Riau, serta penelitian ini dapat dijadikan sebagai referensi dan perbandingan penelitian yang berkaitan dengan penelitian penulis yang berjudul “pelaksanaan tanggung jawab pengembang (*developer*) dalam pemenuhan sertifikat kepemilikan rumah kepada pembeli rumah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli perumahan”.
- 3). Bagi pengembang/*developer*, Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman tentang bagaimana bagi perusahaan pembangunan rumah atau pengembang/*developer* selaku pihak penjual agar dapat melaksanakan kewajiban dan taat hukum sesuai dengan aturan yang ada dan memberikan jaminan atas kepastian hukum kepada pembeli agar

kedua belah pihak tidak ada yang dirugikan.

- 4). Bagi masyarakat dan pembeli rumah, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman dan pengetahuan tentang bagaimana proses yang harus diperhatikan sebelum membeli rumah, pelaksanaan dari perjanjian pengikatan jual beli perumahan, pemenuhan sertifikat dan hak dan kewajiban dari pembeli rumah.

D. Kerangka Teori

1. Teori Perjanjian

Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.⁶ Menurut J. Satrio perjanjian adalah suatu perbuatan atau tindakan hukum seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁷ Perjanjian yang dibentuk dengan memenuhi syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata akan bersifat mengikat dan menimbulkan hak dan kewajiban (prestasi) bagi masing-masing pihak yang harus dilaksanakan. Pasal 1234 KUH Perdata menentukan macam prestasi yaitu bahwa “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”

Jual beli adalah perjanjian yang bersifat *konsensual*, dengan pengertian bahwa jual beli telah lahir dan mengikat para pihak, yaitu penjual dan pembeli segera setelah mereka mencapai kata sepakat mengenai kebendaan yang diperjualbelikan dan harga yang harus dibayar. Dengan kesepakatan tersebut, pembeli terikat dengan kewajiban untuk membayar harga pembelian, dan penjual terikat untuk menyerahkan kebendaan yang dijual tersebut.⁸ Dalam penelitian ini jual beli yang dilakukan oleh perusahaan pengembang (developer) dan pembeli menggunakan perjanjian pengikatan jual beli. Yang mana dalam akta yang dibuat dihadapan notaris antara para pihak dituliskan “Akta Pengikatan Jual Beli”.

PPJB adalah perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli tanah sebagai pengikatan di awal sebelum para pihak membuat AJB di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPJB dapat dibuat di hadapan Notaris/PPAT ataupun dibuat oleh para pihak tanpa dibuatkan dalam bentuk akta dan keduanya tetap mengikat para pihak secara sah selama PPJB dibuat dengan memenuhi syarat sah perjanjian yang dimaksud pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Biasanya PPJB dibuat oleh para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak sebelum menandatangani AJB di hadapan PPAT. Dalam PPJB, hal yang umumnya diatur adalah mengenai besarnya harga yang telah disepakati, cara pembayaran, kapan waktu pembayaran, dan waktu yang disepakati para pihak untuk membuat AJB. Dalam peraturan perundang-undangan, PPJB tidak diatur secara khusus dan PPJB bukanlah suatu keharusan dalam melakukan transaksi jual beli tanah. Seringkali PPJB dibuat karena pembayaran atas pembelian tanah belum dilunasi oleh pembeli. Baru ketika sudah lunas, para pihak akan melanjutkan ke tahap selanjutnya yaitu pembuatan AJB. Sehingga dalam PPJB, belum terjadi peralihan hak atas tanah dari pihak penjual kepada pembeli dan PPJB tidak dapat disamakan dengan AJB.⁹

2. Teori Tanggung Jawab

Konsep modern tentang tanggung jawab keperdataan (*civil liability*) secara umum menyatakan bahwa unsur kesalahan pada seseorang yang menyebabkan timbulnya kerugian pada orang lain merupakan syarat mutlak bagi adanya perbuatan melawan hukum. Teori bahwa tiada tanggung jawab tanpa kesalahan (*no liability without fault*) menjadi dogma yang berlaku umum. Unsur kesengajaan dalam perbuatan melawan hukum dianggap telah ada, jika dengan perbuatan yang dilakukan dengan sengaja tersebut telah menimbulkan konsekuensi tertentu terhadap fisik dan/atau mental atau harta benda korban, meskipun belum merupakan kesengajaan untuk melukai diri korban tersebut.¹⁰

⁶ Kusumohamidjojo Budiono, *Dasar-dasar Merancang Kontrak*, Gramedi Widiasarana, Jakarta: 1998, hlm. 6.

⁷ J. Satrio, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung: 2001, hlm. 27.

⁸ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Op. cit*, hlm. 82.

⁹ [https://libera.id/blogs/ ini- tahapan- membuat- surat- perjanjian-jual-beli-tanah/](https://libera.id/blogs/ini-tahapan-membuat-surat-perjanjian-jual-beli-tanah/), diakses, tanggal, 03 November 2019.

¹⁰ Ahmad Sudiro, Konsep Keadilan Dan System Tanggung Jawab Keperdataan Dalam Hukum Udara, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, No. 3 Vol.19 Juli 2012, hlm. 447.

KUH Perdata Indonesia mengatur mengenai prinsip tanggung jawab ini berkaitan dengan masalah penyelesaian ganti kerugian dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa “Tiap perbuatan yang melanggar hukum, dan membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.¹¹ Pasal ini terkenal dengan pasal mengenai tanggung jawab berdasarkan atas kesalahan (*based on fault liability*), atau biasa disebut pasal perbuatan melawan hukum dengan beban pembuktian terletak pada korban sebagai penggugat. Hal ini sejalan dengan pasal 1865 KUH Perdata yang menyatakan¹²: “setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”.

Dalam permasalahan yang terjadi adalah para pihak dalam perjanjian yang dilakukan antara perusahaan pembangunan perumahan/pengembang dengan pembeli rumah dalam pelaksanaannya tidak berjalan sebagaimana mestinya. Walaupun pembeli rumah sudah melunasi pembayaran sesuai yang dijanjikan dan pengembang sudah menyerahkan rumah yang dibeli, tetapi pembeli rumah belum juga mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah dan rumah yang sudah dibayar lunas tersebut. Disini lah akan dilihat pelaksanaan teori tanggung jawab dari pihak pengembang berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh kedua belah pihak.

E. Kerangka Konseptual

1. Tanggung jawab adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya, sehingga berkewajiban menanggung, memikul tanggung jawab, menanggung segala sesuatunya atau memberikan jawab dan menanggung akibatnya.¹³
2. Perjanjian mempunyai arti: Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih

mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹⁴

3. Pengembang/*Developer* : pengembang perumahan (*real estate developer*) atau biasa juga disingkat pengembang/developer adalah orang perorangan atau perusahaan yang bekerja mengembangkan suatu kawasan pemukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomis sehingga dapat dijual kepada masyarakat.¹⁵
4. Wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan, seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Wanprestasi terjadi karena:¹⁶
 - a. Debitur tidak memenuhi prestasi prestasi sama sekali;
 - b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru;
 - c. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya atau terlambat.
5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Menurut R. Subekti pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses dan belum terjadinya pelunasan harga.¹⁷
6. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.¹⁸
7. Sertifikat Pasal 20 ayat 1 UUPA menjelaskan bahwa sertifikat hak milik merupakan surat tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya untuk memiliki, menggunakan, mengambil manfaat lahan

¹⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1313.

¹⁵ R. Serfianto Dibyo Purnomo, *et. al.*, Kitab Hukum Bisnis Properti, Pustaka Yustisia, Yogyakarta: 2011, hlm. 11.

¹⁶ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan dilengkapi hukum perikatan dalam islam*, CV Pustaka, Bandung: 2011, hlm. 103.

¹⁷ <https://adityoariwibowo.wordpress.com/2013/07/25/sekilas-tentang-perjanjian-pengikatan-jual-beli/>, diakses, tanggal 09 Juli 2019.

¹⁸ Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Nomor 1 Tahun 2011.

¹¹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Pradnya Paramitra, Jakarta: 1992, hlm. 346.

¹² *Ibid*, hlm. 475.

¹³ Depdiknas, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta: 2001, hlm. 627.

tanahnya secara turun temurun, terkuat dan terpenuhi.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Mengacu pada apa yang telah dijelaskan dalam rumusan masalah, maka jenis penelitian yang akan digunakan adalah penelitian hukum sosiologis yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengadakan bagaimana efektivitas hukum berlaku di masyarakat.¹⁹

Penelitian sosiologis yang dilakukan adalah untuk melihat korelasi antara perjanjian yang dilakukan pengembang/*developer* dengan pembeli rumah melalui Pengikatan Jual Beli (PJB) dan pelaksanaannya sehingga dapat diketahui apakah sudah terlaksana dengan baik dan apakah ada bentuk tanggung jawab dari pihak pengembang yang didapatkan oleh pembeli rumah.

2. Sifat Penelitian

Adapun sifat dari penelitian ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data sedetail mungkin tentang objek yang akan diteliti sesuai dengan keadaan yang ada dilapangan saat penelitian dilangsungkan dan menggambarkan secara lengkap dan terperinci.²⁰

3. Lokasi Penelitian

Adapun lokasi yang menjadi target Penelitian ini adalah di wilayah Kota Pekanbaru Provinsi Riau yaitu di Perumahan PRIMA INDAH Kulim Atas Jalan Mekar Kelurahan Kulim Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru.

4. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi merupakan sekumpulan objek yang hendak diteliti berdasarkan lokasi penelitian yang telah ditentukan sebelumnya.²¹ Dalam hubungannya dengan permasalahan penelitian maka

yang diambil adalah para pembeli rumah di Perumahan Prima Indah Kulim Jalan Mekar Kulim Kota Pekanbaru, Pengembang PT Deputirindo Prima Mandiri dan Adapun populasi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

b. Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi yang akan dijadikan sebagai objek penelitian. Sampel adalah himpunan bagian dari populasi yang dapat mewakili keseluruhan objek penelitian untuk mempermudah dalam melakukan penelitian.²² Sampel yang digunakan oleh peneliti dengan metode purposive, yaitu menetapkan sejumlah sampel yang mewakili jumlah populasi yang ada, yang kategori sampelnya itu telah ditetapkan sendiri oleh peneliti. Contoh: populasi berjumlah 20 sampelnya diambil 7, jumlah sampelnya ditentukan sendiri oleh peneliti kriterianya.²³ Adapun sampel yang akan dihubungi penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Tabel 1.1
Populasi dan Sampel

No.	Jenis Populasi	Populasi
1.	Pengembang / <i>developer</i> (Direktur Utama) PT Deputirindo Prima Mandiri Bapak Damuri	1
2.	Pembeli rumah yang tidak mendapatkan sertifikat	4
	Jumlah	5

Sumber: Data Olahan Primer, Tahun 2019

5. Sumber Data

a. Bahan hukum primer,

Data Primer adalah data yang dilaporkan langsung dari sumber pertama dan observasi langsung yang dilakukan oleh peneliti ke lapangan.²⁴ Pada Penelitian ini penulis menggunakan dokumen dari para pihak sebagai bahan primer penelitian ini yakni, Akta Perjanjian Kerja Sama Mendirikan Bangunan No. 01 Tanggal 03 – 08 – 2009, Akta Kuasa Jual No. 03 Tanggal 01 – 10 –

²² *Ibid*, hlm. 28.

²³ Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Hukum Universitas Riau, Pekanbaru: 2015, hlm. 15.

²⁴ Soerjono Soekanto, *Op. cit*, hlm. 12.

¹⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta: 1982, hlm. 33.

²⁰ Sugiono, *Metode Penelitian Bisnis*, Alfabeta, Bandung: 2010, hlm. 114.

²¹ Aryo Mitra Hans Marbun, "Pelaksanaan Perjanjian Penyelesaian Hutang antara PT Duri Indah Raya dengan PT Adhi Karya (Persero) Tbk", *Skripsi*, Program Sarjana Universitas Riau, Pekanbaru, hlm. 27.

2015, dan Pengikatan Jual Beli (PJB) milik Ibu Sukarmi, Ibu Ratna Dewita, Ibu Kasmi, Serta melalui wawancara dengan pihak-pihak yang terlibat di Perumahan Prima Indah Kulim Jalan Mekar Kulim Kota Pekanbaru dan Pengembang PT Deputirindo Prima Mandiri.

b. Bahan hukum sekunder,

Bahan-bahan sekunder adalah hasil kegiatan teoritik akademik,²⁵ Data Sekunder digunakan untuk menjelaskan aspek hukum perlindungan konsumen yang meliputi bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, dan bahan hukum sekunder berupa buku-buku, hasil penelitian dan majalah yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

c. Bahan hukum tertier,

Data Tertier adalah data yang mendukung data primer dan data sekunder berupa kamus, Kamus Bahasa Indonesia, Kamus Bahasa Inggris, Ensiklopedia, terminologi hukum, serta bahan di luar hukum juga akan digunakan guna memperbanyak dan memperjelas hasil penelitian.

6. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data-data dan informasi yang akan dibutuhkan penulis dalam penelitian ini, maka digunakan teknik pengumpulan data yang meliputi keterkaitan data secara langsung terhadap fokus penelitian. Dalam hal ini pengambilan data dikumpulkan dengan cara sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara yaitu pola khusus dalam bentuk interaksi dimana pewawancara mengajukan pertanyaan seputar masalah penelitian kepada pihak yang bersangkutan. Wawancara akan dilakukan kepada para pembeli rumah di Perumahan Prima Indah Kulim Jalan Mekar Kulim Kota Pekanbaru, pengembang PT Deputirindo Prima Mandiri. Wawancara dilakukan dengan pertanyaan terstruktur dan mendalam.

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan merupakan alat pengumpulan data yang dilakukan melalui literatur-literatur kepustakaan, mengkaji, menelaah dan menganalisis berbagai literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang sedang diteliti.

7. Analisis Data

Analisis data merupakan tindak lanjut proses pengolahan data yang merupakan kerja peneliti yang memerlukan ketelitian dan pencurahan daya pikir secara optimal.²⁶ Setelah diperoleh data baik data primer maupun data sekunder, kemudian data tersebut dikelompokkan sesuai dengan jenis data. Data yang telah dikumpulkan dan dikelompokkan akan dianalisis secara kualitatif. Penulis menganalisis data secara kualitatif, dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan, kemudian membandingkan data yang penulis teliti. Tahapan analisis penulis mulai dari pengumpulan data dari bahan hukum primer, dimana bahan hukum primer ini dari fakta lapangan dikaitkan dengan bahan sekunder berupa peraturan perundang-undangan. Dalam menarik kesimpulan, peneliti menggunakan metode berfikir deduktif yakni cara berfikir yang menarik suatu kesimpulan dari suatu pernyataan atau dalil yang bersifat umum menjadi suatu pernyataan atau kasus yang bersifat khusus.

**BAB II
TINJAUAN PUSTAKA**

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

Menurut Prodjodikoro bahwa yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perhubungan mengenai harta benda antara dua pihak, dimana salah satu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal Sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji tersebut.²⁷ Selanjutnya M.Yahya Harahap dengan menggunakan istilah perjanjian mendefinisikan perikatan sebagai hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.²⁸ Menurut Setiawan, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain.²⁹

Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kita dari perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian

²⁶ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Paktek*, Sinar Grafika, Jakarta: 2002, hlm. 77.

²⁷ Wiryono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bale, Bandung: 1979, hlm. 9.

²⁸ *Ibid*, hlm. 44.

²⁹ Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A Bardin, Bandung: 1999, hlm. 77.

²⁵ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta: 2010, hlm. 42.

dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengertiannya dapat dilihat pada sub bab sebelumnya, sedangkan Pengikatan Jual Beli pengertiannya menurut R. Subekti dalam bukunya adalah perjanjian antar calon penjual dan calon pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.³⁰

Wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua kemungkinan alasan, yaitu:³¹

1. Karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhi kewajiban maupun karena kelalaian.
2. Karena keadaan memaksa (*overmacht*), *force majeure*, jadi di luar kemampuan debitur, Debitur tidak bersalah.

B. Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab

Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggung jawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggung jawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strick liability*).³² Ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban dalam kamus hukum, yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter risiko atau tanggung jawab, yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang. *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang

³⁰ <https://media.neliti.com/media/publications/18873-ID-perlindungan-hukum-terhadap-para-pihak-dalam-perjanjian-pengikatan-jual-beli-tan.pdf>, diakses, tanggal 22 April 2019

³¹ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung: 2000, hlm. 203.

³² Hans Kalsen, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, PT Raja Grafindo Persada Bandung, 2006, hlm. 49.

yang dilaksanakan. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.³³

BAB III GAMBARAN LOKASI PENELITIAN

PT Deputirindo Prima Mandiri merupakan perusahaan pembangunan perumahan (developer – contractor - supplier) yang berkedudukan di Kota Pekanbaru yang anggaran dasarnya didirikan dengan akta tertanggal 26 – 05 – 2009 (dua puluh enam mei dua ribu sembilan) Nomor: 89, yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, Sarjana Hukum, Notaris di Pekanbaru, dan akta mana telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU – 33507. AH. 01. 01. Tahun 2009, yang anggaran dasarnya telah diubah dengan akta perubahan Nomor: 07 tertanggal delapan belas maret dua ribu tiga belas (18-03-2013) yang dibuat dihadapan notaris Puji Sunanto, Sarjana Hukum. Developer PT Deputirindo Prima Mandiri telah membangun rumah diatas sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 135, yang terletak di kelurahan/Desa Kulim atas, kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, seluas lebih kurang 14.200 m² (empat belas ribu dua ratus meter persegi) dengan nama perumahannya ialah Perumahan Prima Indah dengan Bapak Damuri sebagai Direktur Utamanya.³⁴

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 1. Pelaksanaan Pemenuhan Sertifikat Kepemilikan Rumah Kepada Pembeli Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan

Menteri Negara Perumahan Rakyat (MENPERA) mengeluarkan Surat Keputusan No.09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman

³³ Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2006, hlm. 335-337.

³⁴ Wawancara dengan Bapak Damuri, Direktur Utama Developer PT Depitirindo Prima Mandiri, Hari Selasa, Tanggal 29 November 2019, bertempat di kediaman rumah Bapak Damuri.

Pengikatan Jual Beli, yang dimaksudkan untuk mengamankan kepentingan para penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman serta para calon pembeli dari kemungkinan terjadinya wanprestasi dari para pihak yang terkait, sehingga diperlukan adanya Pedoman Pengikatan Jual Beli tersebut. Dengan dikeluarkan kemenpera tersebut maka dimungkinkan adanya suatu pemasaran atau penjualan tanah dan bangunan berupa rumah (khususnya pada perumahan) sebelum rumah tersebut selesai pembangunannya.³⁵

Dalam hal Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah permasalahan yang mungkin akan muncul akibat belum terpenuhinya unsur unsur jual beli antara lain adalah sertifikat tanah yang belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadi pelunasan harga atas pajak pajak yang dikenakan terhadap jual beli tanah tersebut yang belum dibayar baik oleh penjual atau pembeli. Pada Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tersebut para pihak yang akan melakukan jual beli sudah terikat serta sudah mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi perjanjian sebagaimana yang disepakati dalam Perjanjian pengikatan jual beli.³⁶

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru akta jual beli (AJB) dapat ditandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan

melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat, dan di sisi lain misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.³⁷

Namun dalam praktek sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak membuat akta pengikatan jual beli tanah di hadapan notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah dipenuhi.³⁸ Rumah tunggal dan/atau rumah deret yang masih dalam tahap proses pembangunan perumahan dapat dipasarkan melalui system perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.³⁹

Asas dalam hukum perjanjian terdiri dari asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas pacta sunt servanda, asas itikad baik, dan asas kepribadian. Berdasarkan kasus yang menjadi fokus penelitian dalam skripsi ini, jika dilihat dari segi pelaksanaan asas ada yang dilaksanakan dengan baik oleh para pihak dan ada yang tidak. Misalnya dalam asas konsensualisme yang menyatakan pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Dalam perjanjian pengikatan jual beli para pihak, contohnya perjanjian pengikatan jual beli developer dengan ibu Sukarmi dimana dalam perjanjiannya tertulis "Bahwa pihak pertama bermaksud hendak menjual sebagian dari sebidang tanah hak milik nomor : 135, yang telah berdiri rumah type 36, tersebut di atas, seluas lebih kurang 108 meter (seratus delapan meter persegi) sesuai letak dan situasi yang telah diketahui dan disetujui oleh para pihak Rumah Blok A Nomor: 02 , kepada pihak kedua yang menyatakan hendak membeli dari

³⁵ Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok: 2002, hlm. 62. Dikutip melalui Arkie V.Y Tumbelaka, *Kajian Kontrak Baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dalam Perspektif Itikad Baik*, Penerbit Fakultas Hukum Magister Hukum Ekonomi Salemba, Jakarta: 2012, hlm. 56.

³⁶ Retno Puspo Dewi, Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi (studi kasus putusan nomor : 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel), *Jurnal Repertorium*, Volume IV No. 2 Juli –Desember 2017, Program Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret Surakarta. hlm. 143.

³⁷ *Ibid.* hlm. 144.

³⁸ Supriadi, *Etika Dan Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta: 2006, hlm. 12

³⁹ Pasal 22 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman.

pihak pertama dengan harga yang telah disepakati bersama”.⁴⁰

Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak harus melakukan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Dalam pelaksanaan dari perjanjian pengikatan jual beli ini terdapat perbedaan antara isi perjanjian dengan apa yang terjadi dan dialami para pembeli rumah. Pada perjanjian pengikatan jual beli dalam Pasal 2 dituliskan bahwa “pihak pertama berjanji dan mengikat diri untuk mengurus proses pemecahan dan balik nama sertifikat tersebut sampai tercatat atas nama pihak kedua dari kantor pertanahan setempat selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak akta ini ditanda tangani”. Padahal jika dilihat kenyataan yang terjadi pada Ibu Sukarmi, Ibu Kasmi, Ibu Irna Yeti, Ibu Ratna Dewita selaku pembeli rumah hingga saat ini belum juga menerima sertifikat hak milik (SHM) yang sudah menjadi hak nya mereka semua selaku pembeli karena mereka sudah membayar lunas uang pembayaran sesuai dengan perjanjian, dan hingga bertahun tahun sejak pelunasan pembayaran tersebut hingga kini sertifikat tidak juga kunjung mereka dapatkan.

Dari penjelasan para pembeli dapat dilihat bahwa hingga dua tahun setelah pembuatan perjanjian pengikatan jual beli antara para pembeli dengan pihak developer, sertifikat hak milik atas tanah tersebut tidak juga diselesaikan oleh pengembang/developer tersebut. Hukum yang dirancang untuk melindungi konsumen dari praktik yang melanggar hukum, menipu, dan tidak berbudi dalam transaksi bisnis tersedia di *common law* dan melalui undang-undang federal dan negara bagian. Solusi hukum dalam melindungi konsumen dari praktik-praktik seperti penipuan. Perlindungan hukum lebih komprehensif, mencakup berbagai tindakan spesifik yang dianggap melanggar hukum karena kecenderungan mereka untuk mengambil keuntungan dari kurangnya pemahaman terhadap konsumen atau kurangnya kekuatan tawar-menawar.⁴¹

⁴⁰ Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 07 tanggal 17 Maret 2014 dengan para penghadap/para pihak Tn.Damuri qq. PT Deputirindo Prima Mandiri dengan Ny. Sukarmi.

⁴¹ Christopher M. Ernst, Consumer Protection § 36:1. Generally, *Jurnal West Law*, diakses tanggal 14 Mei 2019 diterjemahkan oleh Google Translate, hlm. 1.

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis dan dalam menganalisa perjanjian yang dibuat para pihak serta disesuaikan dengan pernyataan para pihak pada wawancara dapat diketahui telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak developer terhadap para pembeli. Tidak dilaksanakannya transaksi jual beli hingga selesai membuat dampak kerugian terhadap para pembeli. Jika dilihat dari bentuk Wanprestasi menurut subekti dapat berupa:⁴²

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
2. Melaksanakan apa yang diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikannya
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya

A. Tanggung Jawab Pengembang (Developer) Terhadap Pembeli Rumah Dalam Pemenuhan Sertifikat Kepemilikan Rumah Kepada Pembeli Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan

Pada kasus yang peneliti teliti, dapat dilihat bahwa Developer atau pengembang telah melalaikan tugas dan tanggung jawab nya sebagai perusahaan pembangunan perumahan untuk menyelesaikan tugasnya hingga akhir. Berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli antara para pihak terdapat beberapa hal yang menjadi tanggung jawab developer kepada pembeli antara lain:⁴³

1. Pihak pertama (Developer) menjual sebagian dari sebidang tanah Hak Milik Nomor : 135 yang telah berdiri bangunan rumah Type 36 seluas 108 meter (seratus delapan meter persegi) dan disetujui oleh para pihak.
2. Jual beli atas tanah dan bangunan tersebut akan dilaksanakan setelah sertifikat pecah atas tanah tersebut keluar dari kantor pertanahan kota pekanbaru dan hal tersebut telah disetujui oleh pihak kedua.

⁴² Maryati Bachtiar, *Buku Ajar Hukum Perikatan*, Pusat Pengembangan Pendidikan Universitas Riau, Pekanbaru: 2007, hlm. 31.

⁴³ Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 07 tanggal 17 Maret 2014 dengan para penghadap/para pihak Tn.Damuri qq. PT Deputirindo Prima Mandiri dengan Ny. Sukarmi.

3. Pihak pertama berjanji dan mengikatkan diri untuk mengurus proses pemecahan dan balik nama sertifikat tersebut sampai tercatat atas nama pihak kedua dari kantor pertanahan setempat selambat-lambatnya 3 (tiga bulan sejak akta ini ditanda tangani).
4. Bilamana terjadi ada klaim dari pihak lain atas tanah tersebut maka pihak pertama harus mengembalikan uang pihak kedua secara kontan
5. Biaya pajak Bumi dan Bangunan samapai dengan peralihan hak nantinya (2014) menjadi tanggungan pihak pertama

Peneliti juga melihat ada kelalaian dari para calon pembeli untuk melihat dan membaca terlebih dahulu perjanjian yang dibuat oleh pihak pengembang (developer), karena dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut terdapat poin yang mengatakan “bahwa pihak pertama selaku developer telah membangun rumah diatas, sebidang tanah berdasarkan sertifikat hak milik Nomor: 135 yang terletak di Kelurahan/ Desa Kulim Atas, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, seluas lebih kurang 14.200 M² (empat belas ribu dua ratus meter persegi), terdaftar atas nama: Alibar Nain”. Berdasarkan salah satu poin dari perjanjian tersebut seharusnya pembeli juga menyadari bahwa tanah yang dibangun perumahan oleh developer tersebut bukan tanah miliknya. Para pembeli tidak ada yang mengetahui bahwa tanah itu bukan milik developer hingga si pemilik tanah pak Alibar Nain datang mengunjungi perumahan tersebut dan menunjukkan sertifikat hak miliknya atas tanah tersebut. Disini juga para pembeli menjelaskan bahwa saat perjanjian pengikatan jual beli tersebut dilakukan, format dan hal –hal yang menjadi isi dari perjanjian tersebut sudah ada lebih dahulu sehingga para calon pembeli saat itu hanya tinggal pemeriksaan data identitas dan tanda tangan saja, para pembeli tidak ikut mendiskusikan hak dan kewajibannya dalam isi perjanjian tersebut.⁴⁴

Apabila dilihat dan diteliti lagi poin dari perjanjian pengikatan jual beli ini dalam Pasal 3 nya disebutkan bahwa “pihak pertama menjamin, bahwa tanah tersebut benar/milikinya, dan tidak dalam sengketa, dan pihak kedua telah mengetahui dan menyetujui tentang hal tersebut ; bilamana

terjadi ada klaim dari pihak lain atas tanah tersebut maka pihak pertama harus mengembalikan uang pihak kedua secara kontan”. Hal ini bertentangan dengan poin sebelumnya dalam perjanjian tersebut yang mengatakan bahwa tanah tersebut terdaftar atas nama Alibar Nain. Menurut para pembeli dari hasil wawancara pada saat Alibar Nain datang menemui mereka dan menerangkan bahwa tanah dari rumah yang mereka beli dari developer itu adalah miliknya, para pembeli tersebut langsung mengabari dan menanyakan kepada developer pak Damuri tentang hal ini dan dijawab agar bersabar dahulu karena dia akan menyelesaikan dengan Alibar Nain terlebih dahulu. Akan tetapi sudah berjalan waktu tidak kunjung selesai permasalahan sertifikat hak milik ini, dan pembeli hingga detik ini belum menerima sertifikat yang menjadi hak nya.

BAB V PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahsan, maka dapat ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan perjanjian jual beli rumah antara developer dengan konsumen tidak berjalan dengan baik, sehingga para pembeli rumah dirugikan. hambatan dan penyebab implementasi dari pemenuhan sertifikat pada perjanjian pengikatan jual beli ini bahwa developer yang tidak memberikan hak dari penjualan setiap tanah yang dilakukannya kepada pemilik tanah sesuai dengan perjanjian kerjasama yang dilakukan developer dengan pemilik tanah. Akibatnya pemilik tanah tidak mau memberikan sertifikat tersebut kepada developer untuk diserahkan kepada setiap pembeli rumah. Developer dalam perjanjian telah melakukan wanprestasi dalam perjanjian yaitu tidak diberikannya sertifikat yang menjadi hak pembeli sesuai dengan isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dan disetujui oleh kedua belah pihak. Disini juga dapat dilihat bahwa masih banyak masyarakat selaku pihak yang membeli rumah masih kurang dalam memahami proses transaksi jual beli rumah.
2. Pertanggung jawaban developer berupa sertifikat hak milik atas tanah dan rumah tidak dapat dipenuhi oleh developer dikarenakan permasalahan keuangan antara developer dengan pemilik tanah sebelumnya. Pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak belum dapat teralisasi

⁴⁴ Wawancara dengan para pembeli rumah, Hari Selasa dan Rabu, Tanggal 22 dan 23 Oktober 2019, bertempat di Perumahan Prima Indah.

secara keseluruhan, utamanya berkaitan dengan pemenuhan sertifikat yang menjadi hak pembeli dari developer selaku pihak penjual. Para pembeli yang mendapat kerugian ini juga berhak memperoleh ganti rugi. Hingga skripsi ini ditulis, pembeli rumah masih belum menerima hak mereka untuk mendapatkan sertifikat hak milik dari rumah yang mereka beli. Pemilik tanah baru mau memberikan pecahan sertifikat jika menerima uang dari hasil penjualan tanah tersebut, yang awalnya menjadi tanggung jawab developer karena pembeli sudah membayar lunas rumah tersebut, jika pembeli rumah harus membayar lagi kepada pemilik tanah maka pembeli jadi rugi dua kali lipat. Disinilah belum terdapat penyelesaian yang menguntungkan semua pihak atas kasus ini, dengan begitu dapat disimpulkan developer tidak bertanggung jawab selaku penyelenggara perumahan dan pihak dalam perjanjian yang dibuat.

B. SARAN

Adapun saran yang dapat diberikan dalam skripsi ini sesuai dengan kesimpulan adalah sebagai berikut:

1. Hendaknya para pihak dalam membuat akta pengikatan jual beli dihadapan notaris, benar-benar memahami klausul yang diperjanjikan, sehingga semua isi akta pengikatan jual beli tersebut dapat diketahui dan dipahami oleh kedua belah pihak, sehingga dapat diminimalisir hal-hal yang bersifat perbedaan pendapat (perselisihan) dalam menafsirkan akta pengikatan jual beli tersebut. Developer hendaknya melaksanakan kewajibannya untuk membangun rumah sesuai kesepakatan spesifikasi antara kedua belah pihak. Pelaksanaan kewajiban dan pemenuhan hak pembeli selaku konsumen dari usaha yang dimiliki developer, Pembeli rumah, diharapkan lebih kritis sebelum melakukan penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli agar tidak mengalami kerugian dikemudian hari. Pembeli juga harus lebih aktif dalam mengecek seluruh administrasi dari perusahaan pembangunan dan kejelasan kepemilikan tanah agar terhindar dari kecurangan dan kelalaian dari pihak developer.

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) harus dibuat berimbang, yang memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak sehingga diharapkan kedudukan para pihak sama kuatnya dalam perjanjian tersebut. Diharapkan kontrol dari pemerintah juga penting terhadap pelaku usaha dalam industri perumahan atau developer agar

bertanggung jawab dalam pelaksanaan kegiatan perumahan. Para perusahaan pembangunan perumahan juga harus ikut dalam komunitas pengembang / *real estate* yang ada didaerah nya sehingga mendapat pelatihan mengenai pelaksanaan segala sesuatu yang berhubungan dengan pembangunan perumahan. Dan yang tak kalah penting adalah perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat para pihak harus didasarkan itikad baik dri kedua belah pihak dalam pelaksanaan perjanjian dan transaksi jual beli rumah sehingga permasalahan yang dialami para pihak dapat diselesaikan. Sistem kepercayaan dan kejujuran dalam menulis hal yang berhubungan dengan perjanjian, kedua belah pihak yang bisa sama sama menentukan isi dari perjanjian, serta disertakan tanggung jawab dari kedua belah pihak apabila terjadi hal yang tidak diinginkan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ashshofa, Burhan, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta
- Bachtiar, Maryati, 2007, *Buku Ajar Hukum Perikatan*, Pusat Pengembangan Pendidikan Universitas Riau, Pekanbaru
- Budiono, Kusumohamidjojo, 1998, *Dasar-dasar Merancang Kontrak*, Gramedi Widiasarana, Jakarta
- Hans Kalsen, 2006, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, PT Raja Grafindo Persada Bandung
- Hariri, Wawan Muhwan, 2011, *Hukum Perikatan dilengkapi hukum perikatan dalam islam*, CV Pustaka, Bandung
- Muhammad, Abdul Kadir, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung
- Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Hukum Universitas Riau, 2015, Pekanbaru
- Purnomo, R. Serfianto Dibyo, 2011, *et. al.*, *Kitab Hukum Bisnis Properti*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta
- Prodjodikoro, Wiryo, 1979, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bale, Bandung
- Ridwan H.R., 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Santoso, Urip, *Hukum Perumahan*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta

Satrio, J., 2001, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung

Setiawan, 1999, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A Bardin, Bandung

Subekti, dan R. Tjitrosudibio, 1992, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetbook)*, Pradnya Paramitra, Jakarta

Soekanto, Soerjono, 1982, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta

Sumardjono, Maria S.W., 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta

Sugiono, 2010, *Metode Penelitian Bisnis*, Alfabeta, Bandung

Supriadi, 2006, *Etika Dan Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta

Waluyo, Bambang, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Paktek*, Sinar Grafika, Jakarta

Widjaja, Gunawan, dan Kartini Muljadi, 2003, *Jual Beli*, PT Grafindo Persada, Jakarta

B. Jurnal/ Skripsi/Kamus

Asika Eunike Sormin, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Polis Yang Jatuh Tempo Pada PT Asuransi Jiwa Bumi Asih Jaya Cabang Pekanbaru”, *Skripsi*, Program Sarjana Universitas Riau.

Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok: 2002, hlm. 62. Dikutip melalui Arkie V.Y Tumbelaka, *Kajian Kontrak Baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dalam Perspektif Itikad Baik*, Penerbit Fakultas Hukum Magister Hukum Ekonomi Salemba, Jakarta: 2012

Ahmad Sudiro, Konsep Keadilan Dan System Tanggung Jawab Keperdataan Dalam Hukum Udara, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, No. 3 Vol.19 Juli 2012

Aryo Mitra Hans Marbun, “Pelaksanaan Perjanjian Penyelesaian Hutang antara PT Duri Indah Raya dengan PT Adhi Karya (Persero) Tbk”, *Skripsi*, Program Sarjana Universitas Riau, Pekanbaru

Christopher M. Ernst, Consumer Protection § 36:1. Generally, *Jurnal West Law*, diakses tanggal 14 Mei 2019 diterjemahkan oleh Google Translate

Depdiknas, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta: 2001.

Retno Puspo Dewi, Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi (studi kasus putusan nomor : 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel), *Jurnal Repertorium*, Volume IV No. 2 Juli –Desember 2017, Program Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret Surakarta.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Nomor 1 Tahun 2011.

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman

D. Website

<http://eprints.ums.ac.id/47370/15/naspub%20upload.pdf>, diakses, tanggal, 14 Oktober 2019.

<https://media.neliti.com/media/publications/18873-ID-perlindungan-hukum-terhadap-para-pihak-dalam-perjanjian-pengikatan-jual-beli-tan.pdf>, diakses, tanggal 22 April 2019

[https://libera.id/blogs/ ini- tahapan- membuat-surat-perjanjian-jual-beli-tanah/](https://libera.id/blogs/ini-tahapan-membuat-surat-perjanjian-jual-beli-tanah/), diakses, tanggal, 03 November 2019.

<https://adityoariwibowo.wordpress.com/2013/07/25/sekilas-tentang-perjanjian-pengikatan-jual-beli/>, diakses, tanggal 09 Juli 2019.