

BAB I PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Bisnis perumahan di perkotaan maupun di pinggiran merupakan sektor yang sangat menjanjikan. Tak pelak apabila perusahaan pembangunan perumahan (Pengembang) swasta tumbuh menjamur. Permasalahan yang kerap muncul dalam pemenuhan kebutuhan terhadap perumahan adalah aspek-aspek mengenai konsumen, di mana konsumen berada pada posisi yang dirugikan. Banyak kasus terjadi dalam bisnis properti/perumahan antara lain kasus yang menyangkut ketidaksesuaian berupa jadwal penyerahan rumah yang molor, gambar arsitektur, gambar denah dan spesifikasi teknik bangunan, kualitas bangunan tidak sesuai perjanjian, serta fasilitas-fasilitas lain seperti fasilitas pemasangan air, instalasi listrik dan sarana prasarana lingkungan (fasilitas umum dan sosial), maupun masalah legalitas seperti misalnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan sertifikat rumah. IMB dan sertifikat yang dijanjikan kepada konsumen pada saat promosi penjualan rumah tidak dipenuhi.¹

Banyaknya kasus dalam bisnis properti atau perumahan, pada dasarnya, diawali dengan adanya ketidak sesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur atau iklan berupa informasi produk, dengan apa yang termuat dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani konsumen. Mengingat adanya kasus yang merugikan konsumen, terutama dalam bidang

¹ Erwin Kallo dkk, *Kolom Konsultasi Hukum dan Arsitektur*, Majalah Idea, Edisi 27/03-April, 2006, hal 44

perumahan, maka penting untuk dapat mengetahui aspek-aspek pertanggungjawaban developer, sebagai upaya perlindungan konsumen dalam bidang perumahan. Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk mengangkat judul yang berkaitan dengan masalah aspek tanggung jawab developer dalam pengikatan jual beli perumahan.

2. Rumusan Masalah

- 2.1. Bagaimana tanggung jawab developer dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB)?
- 2.2. Bagaimana akibat hukum apabila developer melakukan wanprestasi?

3. Tujuan Penelitian

- 3.1 Untuk mengetahui tanggung jawab developer dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).
- 3.2 Untuk mengetahui tanggungjawab developer apabila wanprestasi

4. Manfaat Penelitian

4.1 Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan akan dijadikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan substansi disiplin di bidang ilmu hukum, khususnya bidang hukum perdata dalam hal perjanjian jual beli rumah.

4.2 Manfaat Praktis

Memberikan masukan pada pengembang dalam melaksanakan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) agar dapat memberikan keadilan yang setara bagi pihak pengembang maupun pihak konsumen.

5. Tinjauan Pustaka

a. Developer (Pelaku Usaha)

1) Pengertian Developer (Pelaku Usaha)

Istilah developer berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa Inggris artinya adalah pembangun perumahan. Menurut Pasal 5 ayat (1) Pemen Dagri No.5/1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian developer, yaitu :

Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.

Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan, yaitu :

- a) Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*);
- b) Prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab (*Presumption of liability*);
- c) Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab (*Presump of nonliability*);
- d) Prinsip tanggung jawab mutlak (*Strict liability*);
- e) Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*);²

Memperhatikan substansi Pasal 19 ayat (1) UU Perlindungan Konsumen, tanggung jawab pelaku usaha meliputi :

- a) Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan,

² Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta, Gramedia, 2000, hal 58

- b) Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran,
- c) Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.³

b. Perjanjian

Menurut R. Wirjono Prodjodikoro, bahwa "perjanjian merupakan perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam hal mana satu pihak berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu".⁴

Dikemukakan oleh R. Subekti, bahwa "perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa itu timbulah suatu hubungan hukum antara dua pihak yang dinamakan perikatan".⁵

Menurut Sutan Remy Sjahdeni, perjanjian baku yaitu suatu perjanjian yang dibuat dengan klausul-klausul yang hanya mengambil alih saja klausul-klausul yang telah dibakukan oleh salah satu pihak, sedangkan pihak yang lain tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan atas klausul-klausul itu, maka

³ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Raja Grafindo, Jakarta, 2004, hal 125

⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung, Eresco, 1981, hal 7

⁵ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditasi pada Bank*, Jakarta, Alfabeta, 2004, hal 74

perjanjian yang dibuat dengan akta notaris itu pun adalah juga perjanjian baku.⁶

Pengertian klausula baku terdapat dalam pasal 1 (10) UUPK, yaitu : ”Klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen”.

c. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah

1) Pengertian Pengikatan Jual Beli

Pengikatan Jual Beli pengertiannya menurut R. Subekti dalam bukunya 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, belum terjadinya pelunasan harga.⁷ Sedang menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.⁸

Jika dalam jual beli tersebut, antara penawaran dan penerimaan ada selang jangka waktunya, maka ada beberapa teori, antara lain :⁹

⁶ Mariam Darus Badruzaman dalam Salim HS, ”Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPerdara”, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2006), hal. 147

⁷ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, 2005, Jakarta, hal.75

⁸ Herlien Budiono, artikel “*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*” Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, hal 57

⁹ *Ibid.*, hal 4

- a) Teori Pernyataan, perjanjian jual beli sudah terjadi pada saat ditulis jawaban penerimaan oleh calon pembeli ;
- b) Teori Pengiriman, yakni pada saat dikirim jawaban penerimaan;
- c) Teori Pengetahuan, pada saat telah diketahui isi jawaban penerimaan oleh calon penjual ;
- d) Teori Penerimaan, pada saat diterima jawaban penerimaan, tidak dipersoalkan apakah sudah diketahui isinya atau tidak, dan teori penerimaan inilah yang merupakan ajaran umum.

2) Rumah

UU No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman Pasal 1

menjelaskan pengertian rumah sebagai berikut;

- 1) Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
- 2) Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
- 3) Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

6. Metode Penelitian

Metode dalam penelitian ini merupakan metode penelitian kepustakaan (*library research*). Dalam penelitian pustaka dilakukan dengan cara menuliskan, mengedit, mengklarifikasikan, mereduksi dan menyajikan data yang diperoleh dari berbagai sumber yang tertulis.¹⁰

Oleh karena itu dalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan metodologi penulisan sebagai berikut:

6.1 Metode Penelitian

¹⁰ Robert Badgan dan Steven J Taylor, *Kualitatif Dasar-Dasar Penelitian* (Surabaya: Usaha Nasional, 1993) hlm. 25

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, dengan menggunakan Pendekatan Undang-Undang (Statute Approach) dan pendekatan Konseptual (Conceptual Approach).

6.2 Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Dari sumber perundang-undangan yang berlaku.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan yang terdapat dalam peraturan perundangan, buku-buku, dan artikel yang ada hubungannya dengan masalah yang akan diteliti, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yang terdiri dari buku, jurnal, makalah, tulisan yang terkait.

6.3 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam pengambilan bahan diperoleh dengan dua cara :

a. Studi kepustakaan, dilakukan dengan cara membaca dan mempelajari literatur yang ada serta peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai dengan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini.

b. *Browsing*, yaitu pemanfaatan kemajuan teknologi, mencari literatur-literatur dan bacaan umum dengan berselancar melalui media internet.

6.4 Proses Pengolahan Bahan Hukum

Setelah bahan terkumpul, pengolahan bahan dilakukan dengan jalan memilih, memilah dan menyesuaikan bahan yang ada dengan permasalahan yang dikemukakan, kemudian disusun secara sistematis dan mudah dipahami, ini dilakukan dengan menyebarkan dalam suatu bab tertentu, kemudian dibagi-bagi kedalam sub-sub bab secara sistematis sehingga akan mempermudah untuk memperoleh kriteria-kriteria karangan tulis ilmiah dalam suatu rangkaian metode penulisan dan penulisan hukum.

6.5 Analisis Bahan Hukum

Analisis yang dipergunakan adalah analisis kualitatif dengan menggunakan logika deduktif.

7. Sistematika penulisan

Bab I Pendahuluan: dipaparkan uraian mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metodologi penelitian dan dilanjutkan dengan sistematika penulisan.

Bab II Hasil Penelitian dan Pembahasan yang menjawab permasalahan pertama yaitu tentang Tanggung Jawab Developer Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan yang menjawab permasalahan kedua yaitu tentang Akibat Hukum Apabila Developer Melakukan Wanprestasi

Bab IV Penutup yang didalamnya berisikan Kesimpulan dan saran.

BAB II

TANGGUNG JAWAB DEVELOPER DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)

1. Tanggung Jawab Developer Sebagai Pelaku Usaha

Istilah developer berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa Inggris artinya adalah pembangun perumahan. Menurut Pasal 5 ayat (1) Permendagri No.5/1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian developer, yaitu:

Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.

Dalam UU Perlindungan Konsumen (UUPK) Developer masuk dalam kategori sebagai pelaku usaha. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka 3 UUPK yaitu:

Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

Pelaku usaha dibidang perumahan atau biasa disebut developer bertujuan mendapatkan keuntungan dengan sasaran pembangunan perumahan untuk masyarakat menengah ke atas.

Tanggung jawab developer kepada konsumen sebenarnya tidak hanya terpaku pada isi perjanjian pengikatan jual beli perumahan saja, tetapi secara umum tanggung jawab developer sudah ada sejak developer ingin

membangun sebuah perumahan. Secara umum, pengembang/developer memiliki kewajiban yang terbagi tiga tahap;¹¹

- 1.1 Pra Kontraktual ; Tahap ini merupakan persiapan bagi developer. Ada beberapa hal penting yang perlu diperhatikan pengembang, yaitu; lokasi, perizinan, spesifikasi teknis bangunan, fasilitas, harga, dan prasarana dan sarana lingkungan.
- 1.2 Kontraktual ; Adalah tahap yang ditempuh apabila proses persiapan transaksi telah dilakukan, tahap selanjutnya adalah perjanjian jual beli, yaitu setelah terjadi kata sepakat antar pengembang sebagai penjual dengan konsumen sebagai pembeli. Tahap perjanjian jual beli ini dilakukan dihadapan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT), dan ditandatangani oleh pengembang dan konsumen. Kemudian dilanjutkan dengan tahap penyerahan tanah sekaligus bangunan rumah dari pengembang kepada konsumen. Pada tahap ini pengembang dan konsumen sepakat untuk menandatangani berita acara serah terima tanah dan bangunan rumah. Pada tahap transaksi jual beli rumah ada dua hal yang perlu diperjelas ; (a) Sistem Pembayaran jual beli rumah (b) Materi/ isi transaksi pengikatan jual beli rumah
- 1.3 Post Kontraktual ; Pada tahap ini merupakan hasil realisasi transaksi jual beli rumah yang telah diselenggarakan. Konsumen telah harus menikmati atau menempati tanah dan bangunan rumah yang telah dibeli dari pengembang.

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Dasar hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah antara developer dengan konsumen, secara umum dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

1.1 Umum

Adalah ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian jual beli yang diatur dalam KUHPerduta. Pada dasarnya perjanjian dalam KUHPerduta menganut sistem terbuka yang memungkinkan para pihak membuat suatu perjanjian sesuai dengan kehendaknya yang lebih dikenal dengan asas kebebasan berkontrak, yang mengandung arti bahwa setiap pihak dapat membuat suatu persetujuan dalam bentuk apapun secara sah sepanjang

¹¹ Hakim A , *Perlindungan Hukum*, Yogyakarta, UGM, 1999, hal. 95

tidak bertentangan dengan undangundang yang berlaku, kepentingan umum dan kesusilaan, mengikat para pihak-pihak yang menyetujuinya.

1.2 Khusus

Dasar hukum khusus di sini adalah ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian jual beli rumah yang diatur dalam peraturan di luar KUHPerdara yang meliputi :

- a. Undang-Undang No.1/2011 tentang Perumahan dan Pemukiman
- b. Undang-Undang No. 8/1999 tentang Perlindungan Konsumen
- c. Kepmenpera No. 09/KPTS/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

3. Notaris dan Wewenangnya dalam PPJB

Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 (UUJN), Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini. Definisi yang diberikan UUJN ini merujuk pada tugas dan wewenang Notaris yakni sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik serta kewenangan lainnya yang diatur dalam UUJN. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Pembuatan PPJB merupakan salah satu dari wewenang notaris.

4. Tanggung Jawab Developer Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Pada dasarnya kewajiban developer dapat dibagi menjadi 3 (tiga) tahap yaitu:

1.1 Masalah pada tahap pra transaksi :

- a. Kebenaran klaim iklan/brosur perumahan.
- b. Kelengkapan dokumen administrasi pada rumah yang ditawarkan.

1.2 Masalah pada tahap transaksi :

- a. Adanya kesempatan bagi konsumen untuk mempelajari materi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).
- b. Keseimbangan materi yang diatur secara detail.
- c. Adanya kesempatan bagi konsumen untuk mengutarakan keberatan terhadap materi PPJB apartemen.

1.3 Masalah pada Tahap Purna Transaksi :

- a. Penyerahan rumah dari developer kepada konsumen secara tepat waktu.
- b. Penyerahan sertifikat rumah ketika konsumen sudah melunasi pembayaran harga rumah.
- c. Fasilitas umum dan fasilitas sosial yang dijanjikan dalam iklan/brosur terealisasi.
- d. Mutu bangunan.

Dalam kaitannya dengan perjanjian pengikatan jual beli rumah antara developer dengan konsumen, tanggung jawab developer dapat dilihat sejak dikeluarkannya brosur penawaran rumah oleh developer, pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli rumah antara developer dengan konsumen hingga pasca penyerahan rumah dari developer kepada konsumen.

BAB III

AKIBAT HUKUM APABILA DEVELOPER MELAKUKAN WANPRESTASI

1. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen

Perlindungan hukum bagi konsumen saat ini diatur dalam UU Perlindungan Konsumen di samping masih tetap menggunakan KUHPerdata sebagai ketentuan umum dalam hal-hal tertentu seperti perjanjian jual beli, perjanjian pemborongan dan berbagai bentuk perjanjian lainnya yang berhubungan dengan konsumen dan pelaku usaha. Esensi dari diundangkannya UUPK ini adalah untuk mengatur perilaku pelaku usaha dengan tujuan agar konsumen dapat terlindung secara hukum.

2. Wanprestasi dan Bentuk-bentuk Wanprestasi Developer

Wanprestasi berasal dari kata “*wanprestatie*” (bahasa Belanda), yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.¹²

Developer untuk dapat dikatakan wanprestasi ada syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi yaitu:

- a. Syarat materiil, yaitu adanya kesengajaan berupa:
 - 1) Kesengajaan, adalah suatu hal yang dilakukan seseorang dengan dikehendaki dan diketahui serta disadari oleh pelaku sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain,

¹² Subekti, Hukum Perjanjian, *Loc Cit.* hal 45

2) Kelalaian, adalah suatu hal yang dilakukan dimana seseorang yang wajib berprestasi seharusnya tabu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan menimbulkan kerugian.

b. Syarat formil, yaitu adanya peringatan atau somasi

Hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak developer harus dinyatakan dahulu secara resmi. Biasanya peringatan (*sommatie*) itu dilakukan oleh seorang juru sita dari Pengadilan, yang membuat proses verbal tentang pekerjaan itu, atau juga cukup dengan surat tercatat atau surat kawat, asalkan jangan sampai dengan mudah dipungkiri oleh pihak developer.

3. Akibat Hukum Apabila Developer Melakukan Wanprestasi

Akibat dari wanprestasi, secara hukum perdata munculnya suatu ganti rugi bagi pihak yang merasa dirugikan. Dalam KUHPerdata hanya mengatur tentang ganti rugi dari kerugian yang bersifat material (berwujud) yang dapat dinilai dengan uang, dan tidak mengatur ganti rugi dari kerugian yang bersifat immaterial, tidak berwujud (moral, ideal).

Apabila dalam lingkup hukum perdata, developer yang melakukan wanprestasi bisa dituntut dengan tuntutan ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan resiko dan pembayaran biaya perkara, maka dalam linkup hukum pidana, debitur yang wanprestasi bisa dituntut melakukan tindakan penipuan, karena apa yang telah diperjanjikan ternyata tidak sesuai dengan apa yang telah diberikan.

BAB IV PENUTUP

1. Kesimpulan

1.1 Dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah antara developer dengan konsumen, tanggung jawab developer dapat dilihat sejak dikeluarkannya brosur penawaran rumah oleh developer, pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli rumah antara developer dengan konsumen hingga pasca penyerahan rumah dari developer kepada konsumen.

1.2 Akibat hukum apabila developer melakukan wanprestasi adalah membayar kerugian yang diderita atau dengan singkat dinamakan ganti rugi, pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian, peralihan resiko, dan membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim, secara pidana dapat dituduh melakukan tindakan penipuan.

2. Saran

2.1 Klausula baku dalam PPJB harus dibuat berimbang, yang memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak, yaitu developer dan konsumen. Sehingga diharapkan, kedudukan masing-masing pihak sama kuatnya dalam perjanjian tersebut.

2.2 Akibat hukum dari adanya wanprestasi yang dilakukan oleh developer, maka sebagai perlindungan hukumnya konsumen dapat menuntut developer dengan tuntutan perdata yaitu ganti rugi maupun tuntutan pidana yaitu penipuan.