

**PERTANGGUNGJAWABAN PT. ARTA BUANA SAKTI TERHADAP
BELUM DITERIMANYA SERTIPIKAT HAK MILIK KONSUMEN
DALAM JUAL BELI PERUMAHAN**

SKRIPSI



Oleh:

MUHAMMAD ZUKHRUFI FIRDAUS

No. Mahasiswa: 18410404

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA
FAKULTAS HUKUM**

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2023

**PERTANGGUNGJAWABAN PT. ARTA BUANA SAKTI TERHADAP
BELUM DITERIMANYA SERTIPIKAT HAK MILIK KONSUMEN
DALAM JUAL BELI PERUMAHAN**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna
Memperoleh Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum



Oleh: **المجتهد الأستاذ الدكتور**

MUHAMMAD ZUKHRUFI FIRDAUS

No. Mahasiswa: 18410404

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2023



**PERTANGGUNGJAWABAN PT. ARTA BUANA SAKTI TERHADAP
BELUM DITERIMANYA SERTIPIKAT HAK MILIK KONSUMEN
DALAM JUAL BELI PERUMAHAN**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran pada Tanggal 09 Februari 2023

Yogyakarta, 22 Januari 2023
Dosen Pembimbing Skripsi

Pandam Nurwulan, S.H., M.H., Not.



**PERTANGGUNGJAWABAN PT. ARTA BUANA SAKTI TERHADAP
BELUM DITERIMANYA SERTIPIKAT HAK MILIKKONSUMEN DALAM
JUAL BELI PERUMAHAN**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendaran
pada tanggal 9 February 2023 dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 9 February 2023

Tim Penguji

1. Ketua : Bambang Sutiyoso, Dr., S.H., M.Hum
2. Anggota : Pandam Nurwulan, S.H., M.H., Not.
3. Anggota : Riky Rustam, S.H., M.H.

Tanda Tangan

Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia

Fakultas
Hukum
Dekan,



Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.H.

NIK. 014100109

SURAT PERNYATAAN

Orisinalitas Karya Tulis Ilmiah / Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia



Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : **Muhammad Zukhrufi Firdaus**

Nomor Mahasiswa : **18410404**

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa skripsi dengan judul: **“PERTANGGUNGJAWABAN PT. ARTA BUANA SAKTI TERHADAP BELUM DITERIMANYA SERTIPIKAT HAK MILIK KONSUMEN DALAM JUAL BELI PERUMAHAN”**. Karya Tulis Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan saya juga tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku selama penyusunan;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini benar-benar asli (otentik) bebas dari unsur –unsur yang dapat dikategorikan sebagai bentuk perbuatan (Penjiplakan Karya Ilmiah” (Palgiat);
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya tulis ilmiah ini ada pada saya, namu demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas

Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal tersebut di atas (terhadap pernyataan pada poin No. 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi, baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan saya tersebut. saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya, serta menandatangani berita acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan “Majelis” atau “Tim” Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas apabila tanda-tanda plagiasi disinyalir ada/terjadi pada karya tulis ilmiah saya ini, oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 23 Januari 2023



Muhammad Zukhrufi Firdaus

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Muhammad Zukhrufi Firdaus
2. Tempat Lahir : Surabaya
3. Tanggal Lahir : 02 September 2000
4. Jenias Kelamin : Laki-laki
5. Agama : Islam
6. Golongan Darah : O
7. Alamat Terakhir : Bumi Indah Tahap 3, Jl. Cempaka 4, Blok HV-20,
Sukamantri, Pasarkemis, Kabupaten Tangerang, Banten.
8. Identitas Orang Tua
 - a. Nama Ayah : Machfud Agus Prayitno
Pekerjaan : Wirausaha
 - b. Nama Ibu : Intan Duniarti
Pekerjaan : Notaris dan PPAT
9. Alamat Orang Tua : Bumi Indah Tahap 3, Jl. Cempaka 4, Blok HV-20,
Sukamantri, Pasarkemis, Kabupaten Tangerang, Banten.
10. Riwayat Pendidikan
 - a. SD : SDIT Cordova Tangerang
 - b. SMP : SMP Negeri 16 Tangerang
 - c. SMA : SMAS Permata Insani Islamoc School

11. Pengalaman : - Organisasi Lembaga Eksekutif Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia (LEM FH UII) Periode 2018/2019 dan 2019/2020
- Paralegal di Lembaga Konsultasi dan Bantuan Hukum Universitas Islam Indonesia (LKBH FH UII) 2021 s/d saat ini.

Yogyakarta, 24 Januari 2023



Muhammad Zukhrufi Firdaus

MOTTO

“Dan Kami pasti akan menguji kamu dengan sedikit ketakutan, kelaparan, kekurangan harta, jiwa, dan buah-buahan. Dan sampaikanlah kabar gembira kepada orang-orang yang sabar”

Q.S Al – Baqarah [2] : 155

“... dan janganlah kamu berputus asa dari Rahmat Allah. Sesungguhnya yang berputus asa dari Rahmat Allah, hanyalah orang kafir”

Q.S Yusuf [12]: 87

Believe in yourself

HALAMAN PERSEMBAHAN

Allah SWT,

Rasulullah Muhammad SAW,

Kedua Orang Tua Tercinta,

Kakak serta Adik-adikku,

Sahabat-Sahabatku,

Dan

Almamaterku

FH UII



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahamatullahi Wabarakatuh

Puja dan puji Syukur sepatutnya terucap dari lisan penulis atas segala nikmat, rahmat, hidayah, karunia dan kesempatan yang telah Allah SWT berikan kepada penulis sampai dengan saat ini, tanpa-Nya mustahil penulis memperoleh kesempatan, kemudahan, dan kelancaran dalam mengerjakan dan menyelesaikan penulisan Tugas Akhir ini. Sholawat dan salam teriring doa senantiasa penulis haturkan kepada Nabi Muhammad SAW.

Syukur *Alhamdulillah* tidak berhenti terucap dari lisan penulis atas segala kemudahan dan kesempatan sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “Pertanggungjawaban PT. Arta Buana Sakti Terhadap Belum Diterimanya Sertipikat Hak Milik Konsumen Dalam Jual Beli Perumahan” guna memenuhi syarat memperoleh gelar Strata-1 (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Dalam perjalanan dan proses pembuatan Tugas Akhir ini begitu banyak bantuan, dukungan, semangat, motivasi, dan bimbingan yang penulis peroleh dari berbagai pihak, maka sudah selayaknya dalam kesempatan luar biasa ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kedua Orang Tua Tercinta, Ayahanda Mahfud Agus Prayitno dan Ibunda Intan Duniarti yang tidak pernah berhenti mendoakan penulis, memberi nasihat dan memotivasi dalam setiap kesempatan.
2. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Ibu Pandam Nurwulan, S. H., M.H., Not. Selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir yang senantiasa sabar, meluangkan waktu, dan berbaik hati dalam memberikan bimbingan, bantuan, motivasi serta nasihat kepada penulis dalam proses penulisan Tugas Akhir ini.
4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmunya, nasihat, dan motivasi kepada penulis selama mengikuti proses perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

5. Kakakku, Muhammad Sabillah Rosyad dan Adik-adikku, Maulida Ulima Lutfiyah, Maulida Ghazzani Qorri Aina, Muhammad Abdurrahman Alkhalifi, dan Ahmad Muzzaki Firdaus, yang selalu mensupport, memotivasi dan mendoakan penulis.
6. Sahabat-sahabatku keluarga *ISC*, Igreyta Ramadhani, Rizky Julio, Yuri Triandana, Rafi Fakhriananda, Erlang Wahyu, Khoirul Anwar, Paso Gilar, Khalif Raihan, Angga Saputra, Yudha Agung, Shawn Alan yang telah memberikan dukungan moral kepada penulis.
7. Dan pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu yang juga ikut berperan dan mendoakan penulis dalam proses penulisan Tugas Akhir. Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala bentuk support, doa, bantuan dan motivasi yang diberikan, semoga Allah SWT senantiasa memberikan kita semua kesehatan dan memberikan balasan yang setimpal dengan kebaikan yang diberikan.

Penulis berharap penelitian ini dapat bermanfaat khususnya bagi diri penulis sendiri dan umumnya bagi semua pihak. Penulis sadar betul bahwasannya penelitian ini jauh dari kata sempurna dan memiliki banyak kekurangan, maka dari itu penulis menerima segala bentuk kritik maupun saran yang membangun guna menjadikan penelitian ini jauh lebih baik.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Yogyakarta, 24 Januari 2023



Muhammad Zukhrufi Firdaus

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Orisinalitas Penelitian	8
E. Tinjauan Pustaka.....	15
1. Teori Pertanggungjawaban	15
2. Teori Perlindungan Hukum	17
3. Teori Perjanjian.....	18
4. Tinjauan Umum Mengenai Sertipikat.....	21
5. Tinjauan Umum Tentang Konsumen.....	22
6. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi	24
F. Definisi Operasional	25
G. Metode Penelitian	27
H. Sistematika Penulisan	31

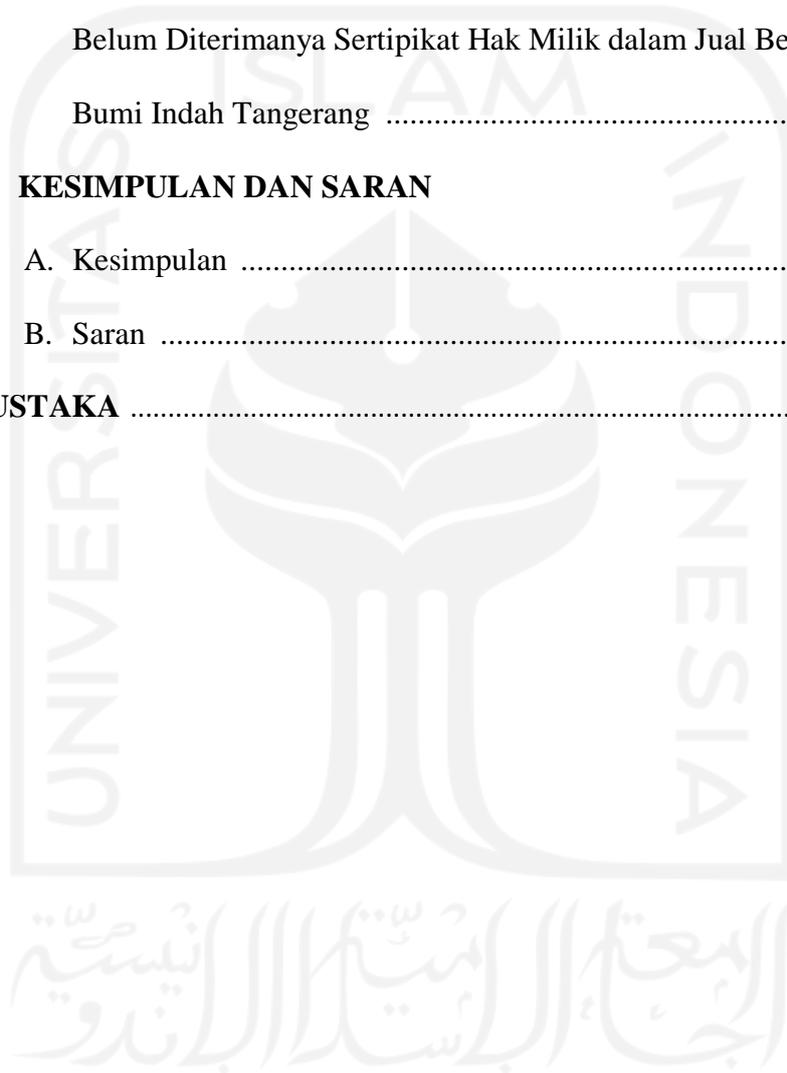
BAB II KAJIAN TEORI TENTANG PERTANGGUNGJAWABAN PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI DAN TINJAUAN UMUM SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH

A. Teori Pertanggungjawaban	32
1. Pertanggungjawaban	32
2. Pertanggungjawaban dalam Islam	37

B. Teori Perlindungan Hukum	40
1. Perlindungan Hukum	40
2. Perlindungan Hukum dalam Islam	45
C. Teori Perjanjian	46
1. Perjanjian	46
2. Perjanjian jual beli	47
3. Jual Beli dalam Islam	51
D. Tinjauan Umum Mengenai Sertipikat	54
1. Sertipikat	54
2. Sertipikat Diterbitkan oleh Instansi yang Berwenang	56
E. Tinjauan Umum Tentang Konsumen	57
1. Konsumen	57
2. Hak-Hak Konsumen	58
3. Perlindungan Konsumen	59
F. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi	60
1. Wanprestasi	60
2. Terjadinya Wanprestasi	62
3. Petitum Wanprestasi	64

BAB III PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM DEVELOPER
PERUMAHAN TERHADAP BELUM DITERIMANYA
SERTIPIKAT HAK MILIK KONSUMEN DALAM JUAL BELI
PERUMAHAN

A. Pertanggungjawaban Hukum PT. Arta Buana Sakti Terhadap Belum Diterimanya Sertipikat Hak Milik Konsumen Dalam Jual Beli Perumahan Bumi Indah Tangerang	61
B. Upaya Hukum yang Dapat Ditempuh oleh Konsumen dalam hal Belum Diterimanya Sertipikat Hak Milik dalam Jual Beli Perumahan Bumi Indah Tangerang	78
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan	89
B. Saran	90
DAFTAR PUSTAKA	92



ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh adanya permasalahan hukum mengenai tidak dilaksanakannya tanggung jawab perusahaan pengembang perumahan kepada konsumen dalam perjanjian jual beli rumah. Studi kasus PT. Arta Buana Sakti sebagai pihak penjual tidak dapat menyerahkan atau memberikan hak-hak yang melekat pada tanah dan bangunan. Penelitian ini ditulis guna menjawab Rumusan masalah: *pertama* mengenai pertanggungjawaban hukum PT. Arta Buana Sakti terhadap belum diterimanya sertipikat hak milik konsumen dalam jual beli perumahan. *Kedua* tentang langkah hukum yang dapat ditempuh konsumen. Penelitian ini merupakan Penelitian hukum normatif dengan metode pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), Pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) dan pendekatan kasus (*Case Approach*). Bahan hukum yang digunakan berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Analisis yang digunakan pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif. Hasil yang diperoleh dari penelitian ini diketahui bahwa *Pertama* perbuatan PT. Arta Buana Sakti termasuk kedalam perbuatan Wanprestasi berupa terlambat dalam melakukan prestasi. Bahwa alasan belum diberikannya sertipikat hak milik konsumen dikarenakan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama PT. Arta Buana Sakti belum dipecah dalam sertipikat hak milik, yang disebabkan adanya persoalan terkait dengan penjaminan SHGB tersebut kepada Bank BHS yang kini diketahui terkena kasus BLBI dan bankrut akibat krisis moneter, sehingga proses pemecahan sertipikat menjadi bermasalah karena ada perintah untuk memblokir SHGB tersebut oleh Badan Pertanahan Nasional. *Kedua*, langkah hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen dalam hal menuntut dan memperjuangkan haknya dengan melakukan upaya penyelesaian secara musyawarah atau Mediasi, namun apabila dirasa belum menemui solusi, konsumen dapat melakukan Gugatan Wanprestasi.

Kata-kata kunci: Perjanjian jual-beli. Pertanggungjawaban developer. Wanprestasi.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara hukum yang memiliki populasi penduduk yang sangat banyak, sehingga kebutuhan dasar atau primair harus tersedia serta terpenuhi dengan baik. Pemenuhan kebutuhan primer sangat penting dalam rangka meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Dalam rangka untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar atau primair manusia dalam hal ini adalah tempat tinggal atau rumah, yang disisi lain juga sekaligus bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan, kemakmuran dan mutu lingkungan kehidupan, maka pembangunan pemukiman dan perumahan merupakan upaya yang dapat dilakukan dalam pemenuhan kebutuhan dasar manusia khususnya pemenuhan kebutuhan rakyat Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, upaya pembangunan pemukiman dan perumahan menjadi langkah konkrit yang perlu dilakukan baik oleh pemerintah atau perusahaan swasta pembangunan perumahan atau pengembang perumahan (*Developer*) dalam memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal.

Perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan dan pemasaran perumahan serta permukiman memiliki pengaruh penting terhadap masyarakat dalam upaya untuk menyediakan perumahan dan memudahkan masyarakat dalam memilih perumahan yang diinginkan olehnya. Proses ini dilalui antara pembeli dan perusahaan pembangunan perumahan sudah terjadi kesepakatan mengenai rumah dan harga maka kemudian akan

terjadi perjanjian jual beli.¹ Selanjutnya, bahwa suatu perjanjian dapat dikatakan sebagai sah secara hukum, maka suatu perjanjian harus sesuai dengan apa yang termuat dalam Pasal 1320 KUHPerduta, yang mengatakan bahwa suatu perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu:² Kesepakatan; Kecakapan; Suatu hal tertentu; dan Kausa yang halal.

Perusahaan Pembangunan Perumahan sendiri secara umum didefinisikan sebagai perusahaan yang berjalan dalam bidang pembangunan perumahan, dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu kesatuan lingkungan pemukiman, yang dilengkapi dengan berbagai prasarana lingkungan dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.³ Perumahan secara umum didefinisikan sebagai kumpulan rumah sebagian bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni.⁴

Dalam proses membeli rumah yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan primer tersebut, seorang konsumen pasti akan menjumpai dokumen-dokumen hukum (*legal documents*) yang penting yaitu:⁵

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli, disingkat (PPJB), atau nama lainnya seperti:

¹ Marizka Yovita Agustia Br. Tarigan, Tanggung Jawab Developer Dalam Penyediaan Fasilitas Umum Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah. *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, 2016, hlm. 57

² Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³ Pasal 5 ayat 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan

⁴ Pasal 1 Angka 2 dan 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

⁵ Hasyim Sofyan Lahilote. Tanggung Jawab Developer Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Perumahan Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen, *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah*, Vol. 7 No. 1, Institut Agama Islam Negeri Manado, 2009, hlm. 6

Perjanjian Pendahuluan Pembelian, Perjanjian Akan Jual Beli antara pengembang dan konsumen.

2. Akta Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mengalihkan atau memecah pemilikan tanah dan rumah dari pengembang kepada setiap konsumen.
3. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dari bank pemberi KPR.

Namun sebelum melakukan jual beli rumah, pihak pembeli maupun penjual dalam hal ini perlu mencermati berbagai ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Diantaranya dalam kaitannya melakukan penyelenggaraan kebutuhan akan tempat tinggal yakni perumahan dan kawasan permukiman, dalam Pasal 129 huruf a, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan bahwa dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Bunyi pasal tersebut, menjelaskan bahwa perumahan yang dibangun oleh perusahaan pembangunan perumahan haruslah mencakup semua kriteria yang tertuang dalam Pasal 129 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, sebab hal ini menjadi mutlak hak konsumen serta sudah menjadi tanggung jawab pelaku usaha untuk menepatinya.

Demikian pula dalam proses dipasarkannya suatu rumah harus sesuai dengan Pasal 42 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa:

1. Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. Status kepemilikan tanah;
 - b. Hal yang diperjanjikan;
 - c. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
 - d. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
 - e. Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Pasal 22C Ayat (1) huruf c, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman juga menyebutkan bahwa Pelaku pembangunan yang melakukan Pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22B ayat (1) harus memiliki paling sedikit kepastian status penguasaan rumah. Selanjutnya pada Ayat (5) huruf a, Kepastian status penguasaan Rumah sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) huruf c diberikan oleh pelaku pembangunan dengan menjamin dan menjelaskan mengenai bukti penguasaan yang akan diterbitkan dalam nama pemilik Rumah yang terdiri atas status sertipikat hak milik, sertipikat hak guna bangunan, dan sertipikat hak pakai untuk Rumah tunggal atau Rumah deret.

Pasal 22F Ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, Pelaku pembangunan

perumahan atau developer dalam hal ini apabila telah menerima pembayaran dari konsumen atas rumah yang dipasarkan, berkewajiban menyampaikan informasi kepada konsumen mengenai:

- a. Pelaksanaan pembangunan;
- b. Penandatanganan PPJB dan akta jual beli; dan
- c. Serah terima Rumah.

Apabila ditinjau secara yuridis, jual beli merupakan salah satu perbuatan hukum peralihan hak yang telah diatur di dalam Undang-Undang, yakni Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-undang tersebut memberikan kewenangan kepada pemilik tanah untuk memanfaatkan tanah miliknya semaksimal mungkin.⁶ Namun demikian, dalam realitanya di lapangan tidak sedikit bahwa ditemukannya persoalan hukum dan kasus terkait dengan tidak terpenuhinya tanggung jawab atau upaya pertanggungjawaban *developer* selaku pelaku usaha di bidang properti atau pembangunan perumahan kepada konsumennya.

Studi kasus PT. Arta Buana Sakti (ABS) sebagai *developer* perumahan Bumi Indah City di Tangerang. Dimana, sudah hampir dua puluh tahun pihak PT. Arta Buana Sakti tidak pernah memberikan sertipikatnya.⁷ Pada tahun 2019, Warga Bumi Indah Tahap 1 mengadakan aksi demo dikantor PT. Arta Buana Sakti. Menuntut haknya sebagai konsumen yakni Sertipikat rumah yang sudah dibeli serta dilunasi 20 tahun yang lalu, tapi

⁶ I Gusti Agung Dwi Satya Permana & I Ketut Sandi Sudarsana. Kepastian Hukum Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Bidang Tanah. *Jurnal Ilmu Hukum Kertha Semaya*, Vol.2 No.5. 2014, hlm. 2

⁷ Iday, *Ratusan Warga Bumi Indah Pasar Kemis Geruduk Kantor Pengembang*. <https://www.detakbanten.com/today/ratusan-warga-bumi-indah-pasar-kemis-geruduk-kantor-pengembang> (diakses pada 11 Oktober 2021, pukul 19.00)

hingga saat ini belum terima sertipikat, pasalnya banyak warga hanya dijanjikan kepengurusan sertipikat itu oleh PT. Arta Buana Sakti sebagai pengelola properti.⁸ Sementara Camat Pasar Kemis Tisna Hambali, membenarkan bahwa hampir 400 kepala keluarga yang sudah lunas belum mendapatkan sertipikat kepemilikan rumah. Sebenarnya, proses sertipikat sudah sejak 2010, namun hingga kini belum juga selesai.⁹ Selanjutnya Tisna menuturkan bahwa, yang mengurus ini BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Tangerang, dan dari pihak BPN ada perintah untuk blokir.¹⁰

Mengenai persoalan mengapa PT. ABS yang belum memberikan sertipikat kepemilikan rumah ialah bermula sejak duapuluh tahun lalu atau tepatnya diakhir tahun 1990-an, Pihak PT. ABS dalam menjalankan usahanya membutuhkan kredit ke Bank guna melakukan pembangunan perumahan yang diantaranya adalah Perumahan Bumi Indah yang berlokasi di Tangerang. Diketahui bahwa Bank yang memberikan pinjaman kredit kepada PT. ABS adalah Bank Harapan Sentosa (BHS). Dalam skema kredit atau pinjaman tersebut, PT. ABS menjadikan tanah yang akan diperjualbelikan ke konsumen, sebagai jaminan ke Bank BHS.¹¹

Selanjutnya, pada krisis moneter yang terjadi akhir 1990-an tersebut, diketahui Sektor Perbankan bangkrut lantaran terjadinya rush atau pengambilan dana simpanan besar-besaran oleh para nasabahnya, yang hal ini juga dialami oleh Bank BHS. Dari

⁸ Kejar info, *warga Perumahan Bumi Indah Tuntut Sertipikat Ke PT Arta Buana Sakti* <https://www.kejarinfo.com/warga-perumahan-bumi-indah-tuntut-sertipikat-ke-pt-arta-buana-sakti/> (diakses pada 11 Oktober 2021, pukul 19.08)

⁹ Iday, *Ratusan Warga Bumi Indah Pasar Kemis Geruduk Kantor Pengembang* <https://www.detakbanten.com/today/ratusan-warga-bumi-indah-pasar-kemis-geruduk-kantor-pengembang> (diakses pada 11 Oktober 2021, pukul 19.12)

¹⁰ Mad Sutisna, *20 Tahun Tidak Memiliki Sertipikat Rumah, Warga Bumi Indah Pasarkemis Demo.* <https://www.serangtimur.co.id/2019/02/20-tahun-tidak-memiliki-sertipikat.html> (diakses pada 10 Oktober 2021, pukul 19.18)

¹¹ Wawancara dengan Agus, warga bumi indah, via daring, 17 Januari 2023.

kondisi tersebut, Bank Indonesia (BI) membuat skema bantuan atau pinjaman yang diberikan kepada bank-bank yang mengalami masalah likuiditas yang dikenal sebagai Bantuan Likuiditas Bank Indonesia (BLBI). BLBI dikucurkan kepada bank-bank nasional dan diketahui Bank (BHS) salah satu Bank yang menerima bantuan tersebut.¹²

Bank BHS diketahui pada saat itu memiliki hendak mengefektifkan mobilisasi dana masyarakat, namun justru gagal dan berdampak pada macetnya kredit. Sebab memobilisasi dana nasabah tidak dilakukan secara baik berakibat pada Bank BHS mengalami kredit bermasalah.¹³ Bahwa akibat adanya hal tersebut, tanah yang telah sebelumnya dijaminan oleh PT. ABS menjadi aset Bank BHS, yang saat ini untuk kepengurusan sertipikat tersebut diketahui ada perintah blokir dari BPN.¹⁴

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dijabarkan dalam latar belakang di atas, dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pertanggungjawaban hukum PT. Arta Buana Sakti terhadap belum diterimanya sertipikat hak milik konsumen dalam jual beli perumahan Bumi Indah Tangerang?
2. Bagaimana langkah hukum yang dapat ditempuh konsumen dalam hal belum diterimanya sertipikat hak milik dalam jual beli perumahan Bumi Indah Tangerang?

¹² Wawancara dengan Agus, warga bumi indah, via daring, 17 Januari 2023.

¹³ Wawancara dengan Agus, warga bumi indah, via daring, 17 Januari 2023.

¹⁴ Wawancara dengan Agus, warga bumi indah, via daring, 17 Januari 2023.

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis pertanggungjawaban hukum PT. Arta Buana Sakti terhadap belum diterimanya sertipikat hak milik konsumen dalam jual beli perumahan Bumi Indah Tangerang.
2. Untuk menganalisis langkah hukum yang dapat ditempuh konsumen dalam hal belum diterimanya sertipikat hak milik dalam jual beli perumahan Bumi Indah Tangerang.

D. Orisinalitas Penelitian

Dalam menyusun suatu karya tulis maka sudah selayaknya untuk menjaga orisinalitas atau keaslian dari karya yang dihasilkan sendiri, maka dari itulah perlu adanya contoh penelitian yang telah diteliti sebelumnya yang sedikitnya memiliki kesamaan masalah dengan karya tulis atau penelitian yang akan dilakukan, guna dijadikan sebagai pembanding guna menunjukkan keorisinalitasan karya tulis atau penelitian yang dibuat.

No.	Penulis	Perbandingan
1	Lavinia Ester Rumuy ¹⁵	Judul <i>“Pertanggungjawaban Perdata Pengembang Atas Kerugian Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah”.</i> Rumusan Masalah Permasalahan yang diangkat dalam penelitian tersebut yaitu: ¹⁶

¹⁵ Lavinia Ester Rumuy dengan judul penelitian, “Pertanggungjawaban Perdata Pengembang Atas Kerugian Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah”. *Thesis*, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, 2020.

¹⁶ *Ibid*, hlm. 5

		<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana proses terjadinya dan bentuk kerugian konsumen akibat wanprestasi oleh pengembang dalam perjanjian jual-beli rumah? 2. Bagaimana pertanggungjawaban perdata pengembang atas kerugian konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian jual-beli rumah? 3. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen yang dirugikan oleh pengembang dalam perjanjian jual-beli rumah? <p>Hasil Penelitian</p> <p>Hasil yang diperoleh dalam tulisan tersebut yaitu menunjukkan bahwa kerugian konsumen akibat wanprestasi dalam pelaksanaan jual beli rumah ialah pengembang lalai dalam melaksanakan perjanjian sesuai dengan yang disepakati. Bentuk wanprestasi yang ditimbulkan dalam perjanjian jual beli rumah adalah memenuhi prestasinya namun terlambat dimana pembangunan rumah dilakukan tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Penyelesaian terhadap wanprestasi dalam pelaksanaan jual beli rumah adalah melalui musyawarah antara para pihak. Hasil musyawarah pihak pengembang harus menyelesaikan pembangunan sampai selesai dengan batas waktu 6 bulan dan setelah itu baru dilakukan pelunasan oleh pembeli.</p>
--	--	--

		<p>Disarankan kepada pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan atau menuntut pembatalan persetujuan dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga sesuai Pasal 1267 KUHPerdara.¹⁷</p> <p>Perbedaan</p> <p>Berkaitan dengan permasalahan yang diangkat terdapat perbedaan yaitu mengangkat permasalahan mengenai pertanggungjawaban pengembang dalam hal belum diterimanya sertipikat hak milik konsumen dalam jual beli perumahan dengan studi kasus yakni kasus PT. Arta Buana Sakti yang belum memberikan sertipikat hak milik konsumen disamping konsumen telah membayar lunas sesuai perjanjian yang tertuang dalam PPJB. Terkait dengan objek penelitian terdapat perbedaan, di mana objek dalam penelitian ini berfokus kepada Perjanjian jual beli antara PT. Arta Buana Sakti sebagai perusahaan pembangunan perumahan atau pengembang atau developer dengan Warga Perumahan Bumi Indah Tangerang selaku konsumen.</p>
--	--	---

¹⁷ *Ibid*

2	Marizka Yovita Agustia Br. Tarigan ¹⁸	<p>Judul</p> <p><i>“Tanggung Jawab Developer Dalam Penyediaan Fasilitas Umum Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah” (Studi Pada Beberapa Developer di Kota Indralaya).</i></p> <p>Rumusan Masalah</p> <p>Permasalahan yang diangkat dalam penelitian tersebut yaitu:¹⁹</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kedudukan fasilitas umum sebagai prestasi yang mengikat bagi developer disamping bahwa dalam akta jual beli obyek jual beli itu tanah beserta rumah. 2. Brosur dijadikan alat bukti yang sah untuk mengajukan gugatan apabila fasilitas umum tidak dibangun. <p>Hasil Penelitian</p> <p>Hasil yang diperoleh dalam tulisan tersebut dapat diketahui bahwa fasilitas umum merupakan prestasi yang mengikat bagi developer karena fasilitas umum harus tercantum dalam site plan merupakan salah satu persyaratan yang harus dipenuhi developer agar ijin membangun perumahan dapat dikeluarkan, juga karna telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Selain itu juga perjanjian pendahuluan jual beli dapat dilakukan apabila telah memenuhi</p>
---	--	--

¹⁸ Marizka Yovita Agustia Br. Tarigan, “Tanggung Jawab Developer Dalam Penyediaan Fasilitas Umum Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah”, *Skripsi* Indralaya: Universitas Sriwijaya, 2016.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 6

		<p>persyaratan yang salah satunya adalah kepastian akan tersedianya fasilitas umum. Brosur juga dapat dijadikan alat bukti yang sah untuk mengajukan gugatan karena brosur dianggap sebagai penawaran dan janji-janji yang bersifat perjanjian.²⁰</p> <p>Perbedaan</p> <p>Berkaitan dengan permasalahan yang diangkat terdapat perbedaan yaitu mengangkat dan mengkaji permasalahan yang lebih spesifik yakni mengenai pertanggungjawaban pengembang dalam hal belum diterimanya sertipikat hak milik konsumen dalam jual beli perumahan dengan studi kasus yakni kasus PT. Arta Buana Sakti yang belum memberikan sertipikat hak milik konsumen disamping konsumen telah membayar lunas sesuai perjanjian yang tertuang dalam PPJB. Terkait dengan objek penelitian juga terdapat perbedaan, di mana objek dalam penelitian ini berfokus kepada Perjanjian jual beli antara PT. Arta Buana Sakti sebagai perusahaan pembangunan perumahan dengan konsumen, yang kemudian perbedaan lain dari lokasi objek penelitian. Diketahui bahwa persoalan yang diangkat dalam penelitian ini berlokasi di Perumahan Bumi Indah Tangerang</p>
--	--	---

²⁰ *Ibid.*

		sehingga terlihat perbedaan dengan penelitian yang telah sebelumnya disebutkan di atas.
3	Wulan Cinta Utami ²¹	<p>Judul</p> <p><i>“Tanggung Jawab Hukum Developer Terhadap Pembeli Perumahan Terkait Belum Dipenuhinya Perizinan Menurut Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman”</i></p> <p>Rumusan Masalah</p> <p>Permasalahan yang diangkat dalam penelitian tersebut yaitu:²²</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana akibat hukum terhadap perumahan yang dibangun di atas tanah yang belum mendapatkan izin ? 2. Bagaimana tanggung jawab developer terhadap pembeli atas tanah perumahan yang belum mendapatkan izin? <p>Hasil Penelitian</p> <p>Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa akibat hukum terhadap perumahan yang dibangun di atas tanah yang belum mendapatkan izin yaitu rumah akan dibongkar setelah melalui beberapa tahap. Dan tanggung jawab developer terhadap pembeli atas tanah perumahan yang belum mendapatkan izin yaitu mengganti kerugian</p>

²¹ Wulan Cinta Utami, “Tanggung Jawab Hukum Developer Terhadap Pembeli Perumahan Terkait Belum Dipenuhinya Perizinan Menurut Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman”, *Skripsi*, Universitas HKBP NOMMENSEN, 2013.

²² Ibid, hlm. 5.

		<p>konsumen dengan mengembalikan uang muka yang telah diberikan kepada developer.²³</p> <p>Perbedaan</p> <p>Berkaitan dengan permasalahan yang diangkat terdapat perbedaan yaitu objek dalam penelitian ini berfokus kepada Perjanjian jual beli antara PT. Arta Buana Sakti sebagai perusahaan pembangunan perumahan dengan konsumen.</p> <p>Selanjutnya juga dalam hal ini lebih kajian lebih fokus pada permasalahan mengenai pertanggungjawaban pengembang dalam hal belum adanya perbuatan wanprestasi developer, yakni berupa belum diterimanya sertipikat hak milik konsumen dalam jual beli perumahan. Studi kasus yakni kasus PT. Arta Buana Sakti yang belum memberikan sertipikat hak milik konsumen disamping konsumen telah membayar lunas sesuai perjanjian yang tertuang dalam PPJB.</p>
--	--	---

E. Tinjauan Pustaka

1. Teori Pertanggungjawaban

Secara teoritis pertanggungjawaban berkaitan dengan hubungan hukum yang muncul antara pihak yang menuntut pertanggungjawaban dengan pihak yang dituntut untuk bertanggung jawab.²⁴ Dalam hukum, setiap pertanggungjawaban harus

²³ *Ibid.*

²⁴ Janus Sibadolok. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm. 102.

mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan seseorang harus (wajib) bertanggung jawab. Dasar pertanggungjawaban itu menurut hukum perdata adalah *kesalahan* dan *risiko* yang ada dalam setiap peristiwa hukum.²⁵

Konsep tanggung jawab atau pertanggungjawaban hukum selalu berkaitan erat dengan konsep hak dan kewajiban.²⁶ Konsep hak merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan pengertian kewajiban. Pendapat yang umum mengatakan bahwa hak pada seseorang berhubungan dengan kewajiban pada orang lain.²⁷ Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa seseorang memikul tanggung jawab hukum, hal ini dapat diartikan bahwa seseorang tersebut bertanggung jawab atas suatu sanksi apabila perbuatannya bertentangan dengan peraturan yang berlaku.²⁸

Pertanggungjawaban dapat diklasifikasikan menjadi dua, yakni pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*).²⁹ Kedua konsep pertanggungjawaban tersebut dijelaskan sebagai berikut:³⁰

- a. Pertanggungjawaban atas dasar kesalahan, dapat lahir karena terjadinya wanprestasi, timbulnya perbuatan melawan hukum, tindakan yang kurang hati-hati.

²⁵ *Ibid*, hlm. 101.

²⁶ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, Hlm. 55.

²⁷ *Ibid*, hlm. 57.

²⁸ Hans Kelsen, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*. Raja Grafindo Persada, Bandung, 2006, hlm. 95.

²⁹ *Ibid*, hlm. 49.

³⁰ Janus Sibadolok, *Loc.cit*.

- b. Pertanggungjawaban atas dasar risiko, yaitu tanggung jawab yang harus dipikul sebagai risiko yang harus diambil oleh seseorang pengusaha atas kerugiannya tersebut.

Menurut pandangan Islam, tanggung jawab atau pertanggungjawaban secara umum dikenal dengan istilah *Mas'uliyah*, *Mas'uliyah* atau *Accountability*, merupakan prinsip yang menuntut seseorang agar senantiasa bertanggung jawab atas apa yang dilakukan atau dibelanjakan karena mereka akan diperiksa dan dimintai pertanggungjawaban bukan sekadar di dunia namun juga di hari pembalasan.³¹

Tanggungjawab meliputi beberapa aspek, yakni:³²

- a. Tanggungjawab antara individu dengan individu (*mas'uliyah alafraad*)
- b. Tanggungjawab dengan masyarakat (*mas'uliyah al-mujtama'*) serta
- c. Tanggungjawab pemerintah (*mas'uliyah al-daulah*), tanggungjawab ini berkaitan dengan baitul mal. Manusia dengan masyarakat diwajibkan melaksanakan kewajibannya demi terciptanya kesejahteraan anggota masyarakat secara keseluruhan.

2. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah ilmu pengetahuan normatif dan bukan ilmu alam.³³ Lebih lanjut Hans Kelsen menjelaskan bahwa hukum merupakan teknik sosial untuk mengatur perilaku masyarakat.³⁴ Adapun mengenai perlindungan hukum, para ahli berpendapat sebagai berikut:

³¹ Abdul Shomad, *Hukum Islam*. Kencana, Jakarta, 2010, hlm.78.

³² *Ibid*

³³ Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan MK RI, Jakarta, 2006, hlm. 12.

³⁴ Hans Kelsen, *Dasar-Dasar Hukum Normatif*, Nusamedia, Jakarta, 2009, hlm. 343.

- a. Satjipto Rahardjo berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.³⁵
- b. Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan suatu kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.³⁶
- c. Menurut CST Kansil, perlindungan hukum adalah segala upaya hukum harus diberikan oleh aparat penegak hukum demi memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.³⁷
- d. Menurut Philipus M. Hadjon Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau 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.³⁸

³⁵ Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2003, hlm. 121.

³⁶ Muchsin, "Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia", *Disertasi*, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hlm. 14.

³⁷ C.S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka. Jakarta, 1989, hlm. 40.

³⁸ Philipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 25.

3. Teori Perjanjian

Secara umum perjanjian menurut R. Subekti adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.³⁹ Sedangkan menurut M. Yahya Harahap, Perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih yang memberikan kekuatan hukum kepada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.⁴⁰ Selanjutnya yang dimaksud dengan jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatakan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁴¹ Menurut A. Qirom Syamsudin, definisi dari Jual beli merupakan perjanjian timbal balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai bentuk imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁴²

Secara khusus, yang dimaksud dengan perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli, dimana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak miliknya atas sesuatu barang kepada pembeli, dan

³⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*. Intermedia, Jakarta, 1987, hlm. 1.

⁴⁰ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perikatan*, PT. Alumni, Bandung, 1982, hlm. 3.

⁴¹ Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁴² A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 38.

pembeli mengikatkan di untuk membayar harga barang itu dengan uang, sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian mereka⁴³

Dalam perspektif Islam, jual beli dapat dilihat dalam istilah *fiqh* yang disebut dengan *al-bai'* yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain.⁴⁴ Menurut terminologi, jual beli merupakan tukar menukar harta atas dasar suka sama suka.⁴⁵ Menurut Ibn Qudamah yang dikutip oleh Rahmad Syafei pengertian jual beli adalah tukar menukar harta untuk saling dijadikan hak milik.⁴⁶ Selanjutnya, menurut Syekh Muhammad ibn Qâsim al-Ghazzi:⁴⁷ Menurut syara, pengertian jual beli yang paling tepat ialah memiliki sesuatu harta (uang) dengan mengganti sesuatu atas dasar izin syara, sekedar memiliki manfaatnya saja yang diperbolehkan syara untuk selamanya yang demikian itu harus dengan melalui pembayaran yang berupa uang. Menurut Imam Taqiyuddin dalam kitab *Kiffayatul al-Akhyar* bahwa Jual beli diartikan sebagai perbuatan aling tukar harta, saling menerima, dapat dikelola (*tasharruf*) dengan *ijab qobul*, dengan cara yang sesuai dengan syara.⁴⁸

4. Tinjauan Umum Mengenai Sertipikat

a. Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak

⁴³ Djohari Santoso & Achmad Ali. *Hukum Perjanjian Indonesia*, Perpustakaan Fak. Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1989, hlm. 115.

⁴⁴ Shobirin, Jual Beli dalam Pandangan Islam. *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam*, Vol. 3 No. 2, Desember 2015, hlm. 240.

⁴⁵ Siti Mujiatun, Jual Beli Dalam Perspektif Islam: Salam Dan Istisna'. *Jurnal Riset Akuntansi dan Bisnis*, Vol. 13 No. 2, September 2013, hlm. 204.

⁴⁶ *Ibid.*

⁴⁷ Shobirin, *Op.Cit*, hlm. 241.

⁴⁸ *Ibid*

milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.⁴⁹ Sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum memiliki suatu hak atas suatu bidang tanah dan surat ukur. Sertipikat yang belum dilengkapi dengan surat ukur disebut dengan sertipikat sementara yang mana hanya dilengkapi gambar situasi sebagai petunjuk objek.⁵⁰

b. Sertipikat Diterbitkan oleh Instansi yang Berwenang

Sertipikat hak milik atas tanah diterbitkan oleh instansi kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional didasarkan atas permohonan Pemegang Hak yang beritikad baik atas obyek tanah. Dalam hal pengajuan permohonan penerbitan sertipikat hak milik atas tanah, maka permohonan tersebut dimohonkan oleh pemegang hak atas tanah yang di dasari dengan itikad baik.⁵¹

Kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan sertipikat diatur di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Hal tersebut tepatnya diatur pada bagian III Pasal 12 dan Pasal 13 serta Bab IV tentang Kewenangan Kegiatan Pendaftaran tanah Pasal 14 dan Pasal 18. Kewenangan yang diperoleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan sertipikat hak milik atas tanah merupakan kewenangan yang

⁴⁹ Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁵⁰ Melinda Dina Gussela, *Kepastian Hukum Sertipikat Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Syarat Penerbitannya Dari Kepala Kelurahan Dibatalkan Oleh Pengadilan Tata Usaha Negara*. Skripsi, Universitas Pasundan, 2018, hlm. 31.

⁵¹ Melinda Dina Gussela, *Op. Cit*, hlm. 36.

bersumber secara atributif yakni pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan.⁵²

5. Tinjauan Umum Tentang Konsumen

Konsumen umumnya diartikan sebagai pemakai terakhir produk yang diserahkan kepada mereka oleh pengusaha, yaitu setiap orang yang mendapatkan barang untuk dipakai dan tidak untuk diperdagangkan atau diperjualbelikan lagi.⁵³ Konsumen adalah individu dan kaum rumah tangga yang melakukan kegiatan pembelian yang bertujuan untuk penggunaan pribadi.⁵⁴ Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bahwa:

“Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”

Berdasarkan pengertian di atas, subjek yang disebut sebagai konsumen adalah setiap orang yang berstatus sebagai pemakai barang dan/atau jasa.⁵⁵

a. Hak-Hak Konsumen

Presiden Amerika Serikat John. F. Kennedy dalam pidatonya di hadapan Kongres Amerika Serikat pada tahun 1962, pada waktu mengemukakan gagasan tentang perlunya perlindungan konsumen, beliau sekaligus menyebutkan empat hak konsumen yang perlu mendapat perlindungan secara hukum, yaitu:⁵⁶

- 1) Hak memperoleh keamanan (*the right of safety*),

⁵² *Ibid*, hlm. 38-39.

⁵³ *Ibid*.

⁵⁴ Rosmawati, *Pokok-pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Prenamedia, Jakarta, 2018, hlm. 34.

⁵⁵ Salamiah, Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Kegiatan Jual Beli. *Jurnal - 'Al Adl*, Volume 6 Nomor 12, Juli-Desember 2014, hlm. 41.

⁵⁶ Janus Sibadolok, *Op.Cit*, hlm. 38.

- 2) Hak memilik (*the right to choose*);
- 3) Hak mendapat informasi (*the right to be informed*); dan
- 4) Hak untuk didengar (*the right to be heard*).

Selanjutnya hak-hak konsumen juga terdapat pada Undang-Undang Perlindungan Konsumen yakni sebagai berikut:⁵⁷

- 1) hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- 2) hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi 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 mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;

⁵⁷ Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

9) hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

b. Perlindungan Konsumen

Perlindungan Konsumen adalah perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam upaya untuk memenuhi kebutuhannya dari berbagai hal yang berpotensi merugikan konsumen itu sendiri.⁵⁸ Perlindungan konsumen juga dapat didefinisikan sebagai upaya untuk menjamin adanya kepastian hukum dan memberi perlindungan kepada konsumen, yang meliputi dari tahap mulai dari mendapatkan barang dan/atau jasa hingga akibat-akibat pemakaian barang dan/atau jasa tersebut.⁵⁹

Sejalan dengan Pengertian yang telah disebutkan di atas, maka dalam Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Perlindungan Konsumen disebutkan bahwa Perlindungan Konsumen merupakan segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.⁶⁰

6. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

Wanprestasi atau dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu kewajiban dari debitur untuk memenuhi suatu prestasi, jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh keadaan, maka debitur dianggap telah melakukan ingkar janji. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu prestasi buruk (Bandingkan: *wanbeheer* yang berarti pengurusan buruk, *wanddad* perbuaan buruk).⁶¹

⁵⁸ Rosmawati, *Loc.Cit*, hlm.6.

⁵⁹ Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Kencana, Jakarta, 2013, hlm. 26.

⁶⁰ Abd. Haris Hamid. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Sah Media, Makassar, 2017, hlm. 53.

⁶¹ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2011, hlm. 77.

Menurut M. Yahya Harahap, secara umum wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut yang selayaknya.⁶² Dengan demikian, seorang debitur dikatakan berada dalam keadaan wanprestasi, apabila debitur telah lalai dalam melakukan pelaksanaan prestasi dalam perjanjian sehingga “terlambat” dari jadwal waktu yang telah ditentukan atau dalam melaksanakan suatu prestasi tidak menurut “sepatutnya atau selayaknya”.⁶³

Menurut Setiawan, dalam praktik sering dijumpai ingkar janji, dalam hukum perdata, ada tiga bentuk ingkar janji, yaitu:⁶⁴

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- b. Terlambat memenuhi prestasi;
- c. Memenuhi prestasi secara tidak baik.

Sehubungan dengan perbedaan ingkar janji seperti tersebut diatas, timbul suatu persoalan: “bagaimana jika debitur yang tidak memenuhi prestasi tepat pada waktunya harus dianggap terlambat atau tidak memenuhi prestasi sama sekali?” Apabila debitur tidak mampu memenuhi prestasi, maka debitur dapat dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sedangkan debitur yang masih bisa diharapkan memenuhi prestasinya, digolongkan ke dalam terlambat memenuhi prestasi. Jika tidak memenuhi prestasi dengan baik, maka debitur dianggap terlambat memenuhi prestasi secara tidak baik.⁶⁵

⁶² Yahya Harahap, *Op.Cit*, hlm. 60.

⁶³ Yahman, *Loc.Cit*.

⁶⁴ *Ibid*, hlm. 78.

⁶⁵ *Ibid*

F. Definisi Operasional

Guna menyamakan persepsi dan pemahaman mengenai makna dan definisi yang digunakan dalam penelitian ini, maka dari itu perlu diuraikan beberapa definisi dari istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini:

1. Definisi Pertanggungjawaban

Pertanggungjawaban berasal dari kata tanggung jawab, yang dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab diartikan sebagai kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab diartikan sebagai suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.⁶⁶ Menurut Sugeng Istanto, pertanggungjawaban berarti kewajiban untuk memberikan jawaban yang merupakan perhitungan atas semua hal yang terjadi, serta kewajiban untuk memberikan pemulihan atas kerugian yang mungkin ditimbulkannya.⁶⁷

2. Definisi developer atau Perusahaan Pembangunan Perumahan

Developer adalah pelaku usaha yang membangun suatu area atau kawasan, seperti perumahan atau apartemen. Bentuknya bisa berupa sebuah lembaga atau instansi dalam bentuk perusahaan yang dimiliki swasta maupun pemerintah yang bergerak di bidang properti.⁶⁸ Istilah developer disebut juga sebagai pengembang atau perusahaan pembanguna perumahan merupakan suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar, di atas suatu

⁶⁶ Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Yogyakarta, 2005.

⁶⁷ Sugeng Istanto, *Hukum Internasional*, UAJY, Yogyakarta, 2014, hlm. 77

⁶⁸ Linda, *Istilah Properti Developer*. <https://www.pinhome.id/kamus-istilah-properti/developer/> (diakses pada 17 Oktober 2021, pukul 19.37)

areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan permukiman, yang dilengkapi dengan berbagai prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat yang menghuninya.⁶⁹

3. Definisi Sertipikat

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Sertipikat didefinisikan sebagai tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang, yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau suatu kejadian. Sertipikat tanah adalah surat bukti pemilikan tanah yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.⁷⁰ Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.⁷¹

4. Definisi Perumahan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Perumahan didefinisikan sebagai kumpulan beberapa buah rumah; rumah-rumah tempat tinggal. Menurut Budiharjo, Perumahan merupakan suatu bangunan dimana manusia bertempat tinggal dan melangsungkan kehidupannya, disamping itu rumah juga adalah tempat berlangsungnya proses sosialisasi pada seorang individu, yang mana individu diperkenalkan norma dan adat kebiasaan yang berlaku dalam suatu masyarakat, serta

⁶⁹ Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan.

⁷⁰ KBBI Kamus Versi Online, <https://kbbi.web.id/sertipikat> (diakses pada 25 Oktober 2021, pukul 20.14)

⁷¹ Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

sebagai wadah kehidupan manusia bukan menyangkut aspek teknis dan fisik saja tetapi juga aspek sosial, ekonomi dan budaya dari penghuninya.⁷²

Selanjutnya, pengertian perumahan menurut Pasal 1 Angka 2, Undang-Undang Perumahan dan Permukiman yaitu Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.⁷³

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam skripsi ini adalah penelitian hukum normatif. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁷⁴ Penelitian hukum normatif ini merupakan penelitian dengan kajian kepustakaan terhadap bahan hukum sekunder, baik berupa buku-buku dan peraturan-peraturan Perundang-undangan yang mempunyai korelasi terhadap pembahasan masalah yang akan dibahas.

2. Objek Penelitian

Dalam penelitian ini yang menjadi objek penelitian adalah norma dan peraturan yang mengatur tentang jual beli, sertifikat, tanggung jawab pengembang dalam penyerahan sertifikat hak atas tanah, yang didukung dengan keterangan-keterangan dari narasumber dan dokumen Perjanjian Jual Beli.

⁷² Budiharjo. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*, PT. Alumni, Bandung, 1998, hlm. 148.

⁷³ Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

⁷⁴ Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Group, Jakarta, 2007, hlm. 35.

3. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian Normatif, dengan demikian metode pendekatan yang akan digunakan yakni pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*), dan Pendekatan Kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) menurut Peter Mahmud adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan dengan penelitian yang akan diteliti.⁷⁵

Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*) menurut Peter Mahmud⁷⁶, beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum. Masih menurut Peter, pendekatan ini dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan karena memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi.⁷⁷

Pendekatan Kasus (*case approach*) menurut Peter Mahmud yaitu pendekatan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap.⁷⁸ Pendekatan kasus dalam penelitian hukum normatif bertujuan untuk mempelajari norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktek hukum.⁷⁹

⁷⁵ Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hlm. 93.

⁷⁶ *Ibid*, hlm. 95.

⁷⁷ *Ibid*, hlm. 157.

⁷⁸ *Ibid*, hlm. 134.

⁷⁹ Johny Ibrahim. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Publishing, Malang, 2006, hlm. 321.

4. Bahan Hukum Penelitian

Asas dan kaidah hukum, yang mana perwujudan dari asas dan kaidah hukum dapat berupa Peraturan Dasar, Konvensi Ketatanegaraan, Peraturan Perundang Undangan, Hukum Tidak Tertulis, dan Putusan Pengadilan.⁸⁰

a. Bahan Hukum Primer

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 4) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
- 5) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 7) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

b. Bahan Hukum Sekunder

Dalam arti sempit umumnya berupa buku hukum yang di dalamnya berisi ajaran atau doktrin, artikel yang mengulas tentang hukum yang terbit secara berkala, dan narasi yang memuat arti istilah, konsep, dan frasa⁸¹

⁸⁰ I Gusti Ketut Ariawan, "Metode Penelitian Hukum Normatif", Jurnal Hukum, Vol. 1, Nomor 1, Desember 2013, hlm. 28.

⁸¹ I Made Pasek, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2017, hlm. 145.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier sebagai bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, maupun ensiklopedi.

5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam penelitian ini teknik yang digunakan untuk melakukan pengumpulan data adalah dengan teknik pengumpulan data sekunder melalui studi kepustakaan yang berasal dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

6. Analisis Bahan Hukum

Bahwa analisis data yang digunakan yaitu deskriptif kualitatif. Metode ini menjabarkan dan menjelaskan terkait data yang telah diperoleh, kemudian dijelaskan secara sistematis menggunakan pendekatan Normatif-Yuridis, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara mengkaji dan menganalisis permasalahan dalam objek kajian dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan/atau kaidah hukum lain, yang penyajian hasil analisis dalam bentuk narasi, dan pengambilan kesimpulan.

H. Sistematika Penulisan

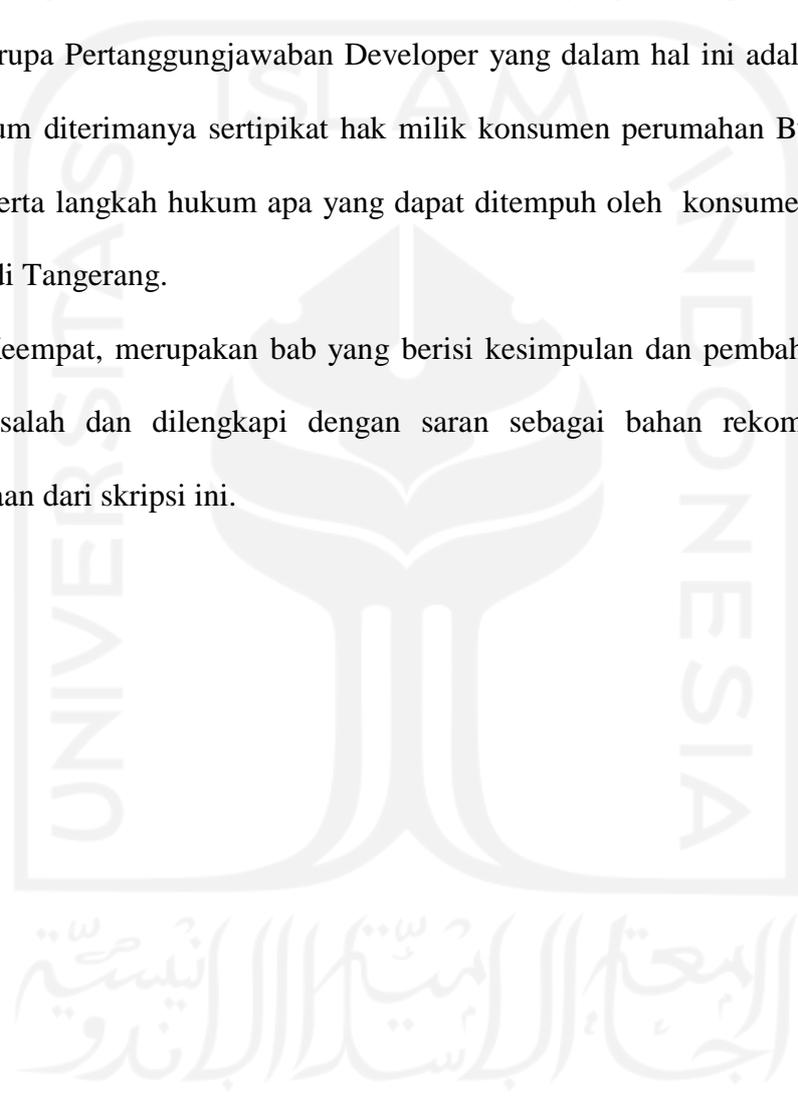
BAB Pertama, berisi pendahuluan berupa latar belakang masalah yakni tanggung jawab PT. Arta Buana Sakti terhadap belum , rumusan masalah, tujuan penelitian, tinjauan pustaka, orisinalitas penelitian, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB Kedua, berisi tinjauan pustaka yang menyajikan teori dan tinjauan umum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan maupun literatur-literatur mengenai Teori Pertanggungjawaban, Teori Perlindungan Hukum dan Teori Perjanjian Jual Beli, serta

tinjauan umum tentang konsumen dan tinjauan umum tentang sertipikat. Yang mana teori dan tinjauan umum tersebut berkaitan dengan tanggung jawab PT. ABS terhadap belum diterimanya sertipikat hak milik konsumen perumahan Bumi Indah di Tangerang.

BAB Ketiga, berisi Analisis dan Pembahasan yang memaparkan penjelasan penelitian berupa Pertanggungjawaban Developer yang dalam hal ini adalah PT. ABS, terhadap belum diterimanya sertipikat hak milik konsumen perumahan Bumi Indah di Tangerang, serta langkah hukum apa yang dapat ditempuh oleh konsumen perumahan Bumi Indah di Tangerang.

BAB Keempat, merupakan bab yang berisi kesimpulan dan pembahasan tentang rumusan masalah dan dilengkapi dengan saran sebagai bahan rekomendasi serta penyempurnaan dari skripsi ini.



BAB II

KAJIAN TEORI TENTANG PERTANGGUNGJAWABAN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI DAN AKIBAT HUKUM WANPRESTASI

A. Teori Pertanggungjawaban

1. Pertanggungjawaban

Secara teoritis pertanggungjawaban berkaitan dengan hubungan hukum yang muncul antara pihak yang menuntut pertanggungjawaban dengan pihak yang dituntut untuk bertanggung jawab.⁸² Pertanggungjawaban atau tanggung jawab berdasarkan definisi dari *responsibility* adalah kewajiban bertanggungjawab atas undang-undang yang dilaksanakannya dan memperbaiki kerusakan yang ditimbulkannya.⁸³ Sugeng Istanto di dalam bukunya juga mengemukakan bahwa pertanggungjawaban berarti kewajiban untuk memberikan jawaban yang merupakan perhitungan atas semua hal yang terjadi, serta kewajiban untuk memberikan pemulihan atas kerugian yang mungkin ditimbulkannya.⁸⁴

Konsep pertanggungjawaban juga dikemukakan oleh pencetus teori hukum murni yaitu Hans Kelsen. Menurut Hans, tanggung jawab berkaitan erat dengan kewajiban, namun tidak identik. Kewajiban tersebut muncul karena adanya aturan hukum yang mengatur dan memberikan kewajiban kepada subyek hukum. Subyek hukum yang dibebani kewajiban harus melaksanakan kewajiban tersebut sebagai perintah dari aturan hukum. Akibat dari tidak dilaksanakannya kewajiban maka akan

⁸² Janus Sibadolok. *Loc. Cit.*

⁸³ Vina Akfa Dyani, Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Notaris dalam Membuat Party Acte. *Jurnal Lex Renaissance*, VOL. 2 No. 1, Januari 2017: 162 - 176, hlm. 165.

⁸⁴ Sugeng Istanto, *Hukum Internasional, Cet.2*. Yogyakarta, 2014, hlm. 77.

menimbulkan sanksi.⁸⁵ Seseorang dapat dikatakan secara hukum bertanggungjawab untuk suatu perbuatan tertentu ialah bahwa apabila seseorang tersebut dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanan. Pada umumnya, dalam kasus sanksi dikenakan terhadap pelaku adalah karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggungjawab.⁸⁶ Secara umum pertanggungjawaban hukum dapat dibagi menjadi dua bentuk yaitu:

a. Pertanggungjawaban Hukum Pidana

Dalam pertanggungjawaban hukum pidana terdapat sebuah prinsip yang sangat penting dari Pasal 1 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (yang selanjutnya disebut dengan KUHPidana) yang menyatakan bahwa “*suatu perbuatan hanya merupakan tindak pidana, jika ini ditentukan lebih dulu dalam suatu ketentuan perundangundangan*”. Dengan demikian bahwa seseorang hanya dapat dituntut untuk melaksanakan pertanggungjawaban hukum pidana, apabila perbuatan orang atau badan hukum tersebut merupakan suatu tindakan pidana yang telah diatur oleh hukum dan dapat dijatuhi hukuman pidana.⁸⁷ Tindakan pidana tersebut haruslah muncul suatu akibat tertentu dari perbuatan pelaku yakni berupa kerugian atas kepentingan orang lain, yang hal ini menandakan adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan pelaku dan kerugian atas kepentingan tertentu.

Dalam pertanggungjawaban hukum pidana terdapat dua unsur pokok. Pertama, adanya suatu norma, yakni suatu larangan atau perintah (kaidah). Kedua

⁸⁵ *Ibid*, hlm. 166.

⁸⁶ Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, *Op.Cit*, hlm. 61.

⁸⁷ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*, Cet.3, Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm. 59.

adanya sanksi (*sanctie*) atas pelanggaran norma tersebut yang berupa ancaman dengan hukuman pidana.⁸⁸ Terlepas dari pertanggungjawaban hukum pidana yang merupakan sanksi terakhir atas suatu tindakan pelanggaran hukum (*ultimum remedium*), namun juga perlu diingat bahwa adanya doktrin “*Geen Straf Zonder Schuld*” yang berarti bahwa tiada hukuman tanpa kesalahan baik tindakan itu merupakan kesengajaan ataupun kelalaian (*culpa*).⁸⁹

b. Pertanggungjawaban Hukum Perdata

Pertanggungjawaban hukum perdata dapat berupa pertanggungjawaban hukum berdasarkan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Pertanggungjawaban hukum perdata berdasarkan wanprestasi baru dapat ditegakkan setelah adanya perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban, yang mana diawali dengan adanya persetujuan para pihak, Hal ini sesuai dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁹⁰ Selanjutnya dalam hubungan hukum yang berlandaskan perikatan, pihak yang dibebankan suatu kewajiban, apabila kemudian tidak melaksanakan atau melanggar kewajiban yang dibebankan kepadanya maka pihak tersebut dapat dinyatakan lalai dan atas dasar kelalaian pihak tersebut dapat dituntut pertanggungjawaban hukum secara perdata berdasarkan wanprestasi.⁹¹

Selanjutnya merujuk pada ketentuan Pasal 1234 KUHPerdata yang berbunyi bahwa “*Tiap – tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat*

⁸⁸ Andi Hamzah, *Hukum Acara Pidana Indonesia*, Cet. 7, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm. 13.

⁸⁹ *Ibid*, hlm. 75.

⁹⁰ Ristanto, Kiki "Tinjauan Yuridis Pertanggungjawaban Hukum Marketplace Online terhadap Pelanggaran Hak Cipta Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 Tentang Hak Cipta." *Thesis*, Universitas Internasional Batam. 2017, hlm. 15

⁹¹ *Ibid*.

sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu". Maka dengan demikian, kewajiban dalam suatu perjanjian dapat dibagi menjadi tiga, yaitu:

- 1) Prestasi untuk memberikan sesuatu
- 2) Prestasi untuk berbuat sesuatu
- 3) Prestasi untuk tidak berbuat sesuatu

Sedangkan wanprestasi menurut Prof. R. Subekti dapat berupa suatu keadaan dimana pihak yang memiliki kewajiban untuk melaksanakan prestasi.⁹²

- 1) Tidak melakukan pemenuhan dan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sesuai dengan sebagaimana dijanjikan.
- 3) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Sedangkan pertanggungjawaban hukum perdata berdasarkan perbuatan melawan hukum (PMH), didasarkan pada adanya suatu hubungan hukum, hak dan kewajiban. Konsepsi PMH di Indonesia didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut, sehingga suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum dan dapat dimintakan pertanggungjawaban untuk membayar ganti rugi apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Perbuatan
- 2) Melawan hukum

⁹² Yahman, *Op.Cit*, hlm. 78.

- 3) Adanya atau timbulnya kerugian
- 4) Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Dengan demikian, Pertanggungjawaban hukum perdata dengan dasar perbuatan melawan hukum dan wanprestasi adalah ganti rugi. Namun terdapat perbedaan diantara keduanya, berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut, sehingga dapat dimaknai bahwa kerugian akibat perbuatan melawan hukum sebagai rugi (*scade*) saja. Sedangkan kerugian akibat wanprestasi berdasarkan ketentuan Pasal 1246 KUHPerdata yang berbunyi biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di bawah ini, dapat disimpulkan berupa biaya, kerugian dan bunga (*Kosten, scaden en interessen*).⁹³

b) Pertanggungjawaban dalam Islam

Selanjutnya apabila ditinjau dalam Islam, tanggung jawab atau pertanggungjawaban dikenal dengan istilah *Mas'uliyah*, *Mas'uliyah* atau *Accountability* yang merupakan prinsip yang menuntut seseorang agar selalu bertanggungjawab atas apa yang dilakukan atau dibelanjakan karena mereka akan diperiksa dan dipersoalkan bukan sekadar di dunia malah di hari pembalasan.⁹⁴

⁹³ Ristanto, Kiki, *Op.Cit*, hlm. 19-20.

⁹⁴ Ika Wisma Sagita P. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tanggung Jawab PT. Merpati Lintas Cakrawala Jne Cabang Mataram Dalam Pengiriman Paket Barang. *Skripsi*, Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Mataram, 2019, hlm. 12-13.

Tanggungjawab meliputi beberapa aspek, yakni:⁹⁵

- 1) Tanggungjawab antara individu dengan individu (*mas'uliyah alafrad*)
- 2) Tanggungjawab dengan masyarakat (*mas'uliyah al-mujtama'*) serta
- 3) Tanggungjawab pemerintah (*mas'uliyah al-daulah*), tanggungjawab ini berkaitan dengan baitul mal. Manusia dengan masyarakat diwajibkan melaksanakan kewajibannya demi terciptanya kesejahteraan anggota masyarakat secara keseluruhan.

Tanggung jawab pelaku usaha atau pengusaha dalam Islam memiliki dua dimensi, yaitu dimensi vertikal dan dimensi horizontal. Kedua dimensi ini dapat diidentifikasi sebagai berikut:⁹⁶

- 1) Adanya dimensi Tauhid sebagai ciri tanggung jawab secara vertikal kepada Allah SWT;
- 2) Adanya dimensi Amanah sebagai khalifah di muka bumi bagi para pelaku bisnis;
- 3) Sumber daya tersedia berlimpah karena karunia Allah SWT yang dilimpahkan ke muka bumi ini, yang harus digunakan untuk mencapai kesejahteraan bersama antara sesama manusia;
- 4) Harus saling tolong menolong dan bekerja sama serta membina saling mengasihi di antara semua manusia;
- 5) Bisnis merupakan sarana ibadah bagi para pelaku bisnis.

Menurut Syed Nawab Haider Naqvi tanggung jawab manusia sebagai pelaku bisnis yang berhubungan dengan dirinya sendiri dan lingkungan sosialnya, dapat

⁹⁵ Abdul Shomad, *Loc. Cit.*

⁹⁶ Nurhalis, Perlindungan Konsumen Dalam Perspektif Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999. *Jurnal IUS*, Vol III No. 9, Desember 2015, hlm. 538.

direpresentasikan dengan empat aksioma etik, yaitu *unity* (kesatuan/ Tauhid), *equilibrium* (keseimbangan/kesejajaran), *free will* (kebebasan), dan *responsibility* (tanggung jawab).⁹⁷ Bentuk tanggung jawab pada Allah SWT, masyarakat dan diri sendiri secara luas adalah dengan adanya i'tikad baik dalam memproduksi barang-barang atau menghasilkan suatu produk serta menjalankan usaha, sehingga tidak akan terlintas sedikitpun hal-hal yang berdampak pada timbulnya kerugian kepada konsumen.⁹⁸

Hal tersebut sesuai dengan sumber hukum Islam yakni Al-Qur'an dalam surah Al-Baqarah ayat: 168 Allah SWT berfirman:

“Hai sekalian manusia, makanlah yang halal lagi baik dari apa yang terdapat di bumi, dan janganlah kamu mengikuti langkah-langkah setan, karena sesungguhnya setan itu adalah musuh yang nyata bagimu.”

Allah SWT juga secara tegas menjelaskannya di dalam Firman-Nya Surat An-Nisa ayat: 29

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

Rasulullah Muhammad SAW juga menyampaikan dalam sabdanya, yang artinya:

⁹⁷ *Ibid*

⁹⁸ *Ibid*

“Orang muslim adalah saudara bagi muslim yang lainnya, maka tidak halal bagi seorang muslim menjual barang cacat kepada saudaranya kecuali dia menjelaskannya.” (HR. Ahmad dan Tabrani)

Ayat-Ayat dan dalil serta Hadits di atas, menjelaskan bahwa pentingnya berlaku jujur dan bertanggung jawab dalam menjalankan setiap aktifitas termasuk dalam hal ini adalah berbisnis, karena disadari pertanggungjawabannya bukan hanya kepada masyarakat selaku konsumen, tetapi yang paling penting adalah pertanggungjawabannya kepada Allah SWT.

B. Teori Perjanjian

1. Perjanjian

Secara umum jual beli merupakan perjanjian timbal balik yang mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁹⁹ Sedangkan yang dimaksud Jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.¹⁰⁰

Kemudian berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), suatu jual beli telah dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kesepakatan tentang barang dan harga, meskipun barang itu

⁹⁹ A Qirom Syamsudin Meliala, *Loc. Cit.*

¹⁰⁰ *Ibid*

belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Sehingga dengan lahirnya “kata sepakat” tersebut maka seketika lahir perjanjian dan sekaligus pada saat itu juga timbul hak dan kewajiban, oleh karena itu maka perjanjian jual beli dikatakan juga sebagai perjanjian konsensual dan sering juga disebut “perjanjian obligatur”.¹⁰¹

2. Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli, dimana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak miliknya atas sesuatu barang ke pihak pembeli, dan pihak pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang tersebut dengan sejumlah uang, sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian diantara kedua belah pihak.¹⁰² Selanjutnya dalam suatu perjanjian jual beli biasanya objek dari perjanjian jual beli tersebut adalah hak milik suatu barang, dengan kata lain tujuan pembeli adalah memiliki suatu barang tertentu.¹⁰³

a. Unsur Perjanjian Jual Beli

Unsur-unsur pokok (*essentialia*) perjanjian jual beli adalah barang dan harga, hal ini sesuai dengan asas “konsensualisme” yang mengadaptasi hukum perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni bahwa perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya kesepakatan atau kata sepakat mengenai barang dan harga yang kemudian lahirlah perjanjian jual beli yang sah.¹⁰⁴

¹⁰¹ *Ibid.*, hlm. 39

¹⁰² Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta: 1989, hlm. 115.

¹⁰³ *Ibid*

¹⁰⁴ Subekti, *Op. Cit*, hlm. 2.

Sifat konsensual dari jual beli dapat dilihat dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mana isinya ialah jual beli sudah dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah kedua belah pihak yakni penjual dan pembeli mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.¹⁰⁵ Abdulkadir Muhammad menjelaskan unsur-unsur dalam perjanjian jual beli ke dalam empat unsur sebagai berikut:¹⁰⁶

1) Subyek Jual Beli

Subyek jual beli adalah pihak-pihak dalam perjanjian jual beli. Sekurangnya adalah dua pihak, yakni pihak penjual yang menyerahkan hak milik atas benda dan pihak pembeli yang membayar harga dari benda tersebut. Masing-masing pihak tersebut memiliki hak dan kewajiban. Subyek yang berupa orang atau manusia ini telah diatur oleh Undang-Undang yang mana harus memenuhi syarat umum agar dapat melakukan suatu perbuatan hukum antara lain, ia harus cakap, sehat pikirannya, dan tidak dilarang atau dibatasi di dalam melakukan suatu perbuatan hukum yang sah oleh Undang-undang.

2) Status Para Pihak

Para pihak yakni penjual atau pembeli dapat berstatus pengusaha atau bukan pengusaha. Pengusaha adalah penjual atau pembeli yang menjalankan perusahaan, sedangkan penjual atau pembeli yang bukan pengusaha adalah pemilik atau konsumen biasa. Penjual atau pembeli juga dapat berstatus pada

¹⁰⁵ *Ibid*, hlm. 39.

¹⁰⁶ Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku dalam Praktik Perusahaan Perdagangan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 34.

kepentingan diri sendiri, atau kepentingan pihak lain atau kepentingan badan hukum.

3) Peristiwa Jual Beli

Peristiwa jual beli adalah aktifitas saling mengikatkan diri berupa penyerahan hak milik dan pembayaran dengan harga tertentu. Peristiwa jual beli didasari oleh persetujuan dan kesepakatan antara pihak penjual dan pihak pembeli.

4) Objek Jual Beli

Objek dari jual beli adalah barang dan harga. Barang adalah harta kekayaan dapat berupa benda material dan benda immaterial, baik bergerak maupun tidak bergerak. Sedangkan harga ialah sejumlah uang yang senilai dengan benda atau barang yang diperjanjikan. Objek persetujuan jual beli adalah barang yang diperjualbelikan tersebut. Dikarenakan barang merupakan hal essensial pada perjanjian jual beli, maka tentunya tidak ada perjanjian jual beli apabila tidak ada barang yang diperjualbelikan.

b. Bentuk Perjanjian Jual Beli

1) PPJB

a) Definisi

Terdapat sejumlah peraturan yang menggunakan istilah PPJB, salah satunya yaitu PP 14/2016 dan aturan perubahannya. Bahwa dalam peraturan tersebut disebutkan bahwa sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian

Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli.¹⁰⁷ Kemudian, dalam peraturan yang sama didefinisikan juga bahwa PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.¹⁰⁸

b) Tujuan PPJB

Mengacu pada ketentuan PPJB yang terkandung dalam pasal di atas, maka secara umum dapat dipahami bahwa PPJB adalah kesepakatan awal antara calon penjual dengan calon pembeli yang memperjanjikan akan dilakukannya transaksi jual beli atas suatu benda, pada umumnya benda tidak bergerak termasuk tanah dan rumah. Tujuan dari PPJB adalah untuk mengikat calon penjual agar pada saat yang telah diperjanjikan ia akan menjual benda/hak miliknya kepada calon pembeli, dan pada saat yang sama perjanjian tersebut juga mengikat calon pembeli untuk membeli benda/hak milik calon penjual, sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan para pihak.¹⁰⁹

¹⁰⁷ Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

¹⁰⁸ Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

¹⁰⁹ Hukumonline, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/kedudukan-hukum-PPJB-dalam-proses-jual-beli-tanah-lt6086d9ebd6b6d> (diakses pada 13 Januari 2023)

c) Jenis PPJB

Dilihat dari pelunasan pembayaran, ada dua jenis PPJB, yaitu PPJB belum lunas dan PPJB lunas. PPJB Lunas adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang baru merupakan janji-janji karena harganya belum dilunasi. Kemudian, PPJB lunas adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sudah dilakukan secara lunas, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena ada proses yang belum selesai, misal pemecahan sertifikat, dan lainnya.

d) Syarat PPJB

Syarat PPJB Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dilakukan pemasaran oleh pelaku pembangunan melalui sistem PPJB. Namun sistem PPJB tersebut hanya dapat dilaksanakan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:[3] status kepemilikan tanah; hal yang diperjanjikan; PBG; ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen)¹¹⁰

e) Kekuatan Hukum PPJB

Dalam PP 24/1997 disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan

¹¹⁰ Pasal 22 Ayat (3) dan Ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹¹¹ Adapun PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.¹¹² Dari ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa yang diakui secara tegas sebagai bukti peralihan hak atas tanah melalui jual beli adalah adanya Akta Jual Beli (“AJB”), meskipun baik PPJB dan AJB adalah bagian dari proses jual beli tanah. Meskipun pada prinsipnya PPJB adalah tidak mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan, namun jika mengacu pada Lampiran SEMA 4/2016 (hal. 5), peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan iktikad baik. Dengan demikian, salah satu jika persyaratan tersebut terpenuhi, PPJB adalah juga merupakan bukti peralihan hak atas tanah.

1) PJB

Perbedaannya dengan Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) adalah bahwasanya, Perjanjian Jual Beli (PJB) harus dibuat dengan akta notaris dan biasanya dibuat saat salah satu pihak sudah memenuhi kewajibannya. Beberapa contoh kondisi yang mengharuskan dibuatnya PJB adalah saat pembeli ingin menjual propertinya sebelum melakukan pembayaran lunas

¹¹¹ Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

¹¹² Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

kepada penjual, ada administrasi seperti pembayaran pajak yang belum selesai atau pemecahan sertifikat dari penjual belum selesai sehingga tidak bisa dibuatnya Akta Jual Beli (AJB). Perlu diketahui juga ada dua jenis PJB, yaitu PJB lunas dan PJB tidak lunas. Pada PJB tidak lunas, tercantum informasi seperti jumlah uang muka yang sudah dibayarkan saat penandatanganan akta PPJB, cara dan termin pembayaran, jatuh tempo pelunasan dan sanksi-sanksi yang diberikan.¹¹³

2) AJB

a) Definisi AJB

Akta jual beli atau AJB adalah dokumen otentik berupa bukti transaksi aktivitas jual beli serta peralihan hak atas tanah atau bangunan. Akta ini dibuat dan dikuasai oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau disebut sebagai notaris. Selain itu juga, penandatanganan AJB juga harus dilakukan dan didampingi oleh PPAT. Dapat diartikan, AJB adalah salah satu syarat hukum ketika melakukan transaksi jual beli tanah atau bangunan. Pembuatan AJB oleh notaris PPAT ini menyatakan bahwa tanah adalah objek jual beli yang sudah bisa dialihkan atau alih nama dari penjual ke pembeli.¹¹⁴

¹¹³ Jutika by Hukumonline, <http://54.254.73.250/dokumen-bisnis/perbedaan-ppjb-ajb-dan-pjb/> (diakses pada 13 Februari 2023)

¹¹⁴ Redaksi OCBC NISP <https://www.ocbcnisp.com/id/article/2022/01/17/ajb-adalah> (diakses pada 1 Februari 2023)

b) Fungsi AJB

AJB adalah dokumen yang tentunya tidak bisa Anda lewati saat proses transaksi jual beli tanah dan bangunan. Sebab AJB memiliki beberapa fungsi berikut:

- Sebagai bukti sah atas transaksi jual beli rumah atau tanah yang disepakati dengan harga dan ketentuan yang telah disetujui oleh kedua belah pihak;
- Sebagai bukti perkara apabila salah satu pihak tidak bisa memenuhi kewajibannya;
- Sebagai bukti sah bagi kedua belah pihak karena masing-masing telah memenuhi hak dan kewajibannya.

c. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli

Diantara hak dan kewajiban para pihak dalam Perjanjian Jual Beli adalah sebagai berikut:¹¹⁵

1) Hak dan kewajiban penjual

Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hak penjual adalah meminta sejumlah harga pembayaran atas barang-barang yang diserahkan kepada pembeli, sedangkan kewajiban penjual adalah menyerahkan barang ke dalam kekuasaan dan pemilikan si pembeli dan menanggung serta menjamin terhadap barang yang dijual itu. Mengenai “menanggung”, lebih lanjut diatur dalam Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menjelaskan bahwa kewajiban dari pihak penjual

¹¹⁵ A Qirom Syamsudin Meliala, *Op.Cit*, hlm. 38.

adalah menjamin bahwa penguasaan benda yang dijual oleh pihak pembeli berlangsung secara aman dan menjamin terhadap adanya cacat tersembunyi.¹¹⁶

Menjamin bahwa penguasaan benda yang dijual oleh si pembeli berlangsung secara aman termasuk penjaminan terhadap hak-hak pihak ketiga, maksudnya setelah terjadi jual beli tersebut dijamin supaya jangan sampai ada gugatan dari pihak ketiga yang mengatakan, bahwa pihaknya sebagai pemilik dari benda yang dijual tersebut, juga benda tersebut dibebani hipotek atau kredit verban, ini semuanya harus dijamin oleh pihak penjual.¹¹⁷

Mengenai menjamin terhadap adanya cacat tersembunyi, menurut Pasal 1504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud adalah cacat yang membuat barang itu tidak dapat dipakai sebagai mana yang semestinya atau yang demikian mengurangi pemakaian itu sehingga apabila pihak pembeli mengetahui cacat itu maka pembeli sama sekali tidak akan membeli barang itu atau membelinya dengan harga yang lebih terjangkau atau murah.¹¹⁸

2) Hak dan Kewajiban Pembeli

Hak pembeli adalah menuntut penyerahan barang yang telah dibelinya dari pihak penjual ke dalam penguasaannya. Sedangkan kewajibannya adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana yang

¹¹⁶ *Ibid.*

¹¹⁷ *Ibid*, hlm. 45

¹¹⁸ *Ibid.*

disepakati di dalam perjanjian mereka.¹¹⁹ Menurut Pasal 1514 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jika pada waktu persetujuan tidak ditetapkan tentang hal tersebut, pihak pembeli harus membayar kontan di tempat dan pada waktu di mana penyerahan harus dilakukan.¹²⁰

3. Jual Beli dalam Islam

Selanjutnya dalam Islam, Jual beli merupakan salah satu aktifitas yang banyak dilakukan oleh ummat manusia, bahkan hampir tidak ada seorangpun di dunia ini yang terbebas dari aktifitas jual-beli, baik sebagai penjual maupun sebagai pembeli. Dasar hukum disyari'atkannya jual-beli dapat dijumpai dalam beberapa ayat al-Qur'an dan Hadits, antara lain:

Al-Qur'an Surah Al-Baqarah ayat 275, yang artinya:

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”

Al-Qur'an Surah An-Nisaa ayat 29, yang artinya:

¹¹⁹ *Ibid*, hlm. 46

¹²⁰ *Ibid*.

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”

Selanjutnya jual beli juga termuat dalam hadits Rasulullah Muhammad SAW, yang artinya:

“Sesungguhnya jual beli (harus) atas dasar saling ridha (suka sama suka).”

(HR. Al-Baihaqi).

Dalam hukum Islam perjanjian berasal dari kata *aqad* yang secara etimologi berarti “menyimpulkan”.¹²¹ Menurut Abdul Aziz Muhammad, kata *aqad* dalam bahasa berarti ikatan dan tali pengikat, maka secara bahasa makna *aqad* sebagai menghubungkan antara dua perkataan, masuk juga didalamnya berupa janji dan sumpah demi menguatkan niat berjanji dalam melaksanakan isi sumpah atau meninggalkannya, demikian juga dengan janji sebagai perekat hubungan antara kedua belah pihak yang berjanji dan menguatkannya.¹²²

Selanjutnya, mengenai sahnya perjanjian menurut hukum Islam adalah sebagai berikut:¹²³

- a. Para pihak yang membuat atau melakukan akad (*al-‘aqidan*).

Ijab dan qabul dinyatakan oleh sekurang-kurangnya oleh seseorang yang telah mencapai umur tamyiz yakni dapat menyadari dan mengetahui isi perkataan

¹²¹ Mahmud Yunus, *Kamus Arab Indonesia*, PT Mahmud Yunus, Jakarta, hlm. 274

¹²² Abdul Aziz Muhammad, *Fiqh Muamalat: Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam*, Amzah, Jakarta, 2010, hlm. 15.

¹²³ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Dalam Islam, Kajian Terhadap Masalah Perizinan (Toestemming) dan Cacat Kehendak (Wilsgerbrek)*, Laporan Penelitian Pada Balai Penelitian P3M Institut Agama Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 1996, hlm. 112-113.

yang diucapkan, hingga ucapannya itu benar-benar merepresentasikan keinginan hatinya.

b. Pernyataan kehendak para pihak (*shighatul- 'aqd*).

Syaratnya, adanya persetujuan ijab (penawaran) dan qobul (penerimaan) dan kesatuan majelis akad. Hak ini harus dicapai dan dilakukan tanpa adanya paksaan atau secara bebas.

c. Objek akad.

Syaratnya, objek akad yakni objek akad harus sudah ada ketika akad berlangsung, objek akad dapat menerima hukum akad, objek akad harus dapat ditentukan dan diketahui oleh kedua belah pihak yang melakukan akad dan objek akad bernilai serta dapat ditransaksikan.

Dalam kitab Al-Fiqhul Muyassar juga dijelaskan, “Rukun jual-beli ada tiga: pihak yang berakad (penjual dan pembeli), ma’qud ‘alaihi (barang), dan shighah. Pihak yang berakad di sini mencakup penjual dan pembeli. Sedangkan ma’qud ‘alaihi adalah barangnya. Dan shighah adalah ijab dan qabul”.¹²⁴ Penjual, pembeli dan barang yang diperjual-belikan, merupakan komponen yang tentu ini dipahami bahwa jual-beli tidak akan terjadi tanpa ada tiga hal tersebut.

Syaikh Abdullah Al-Jibrin rahimahullah menjelaskan dalam Kitab Syarah Akhsharul Mukhtasharat, “Barang yang diperjual-belikan harus bisa diserahkan. Apabila tidak bisa diserahkan, maka tidak sah akadnya. Para ulama menganalogikan

¹²⁴ Yulian. *Syarat dan Rukun Jual-Beli*. <https://muslim.or.id/62249-syarat-dan-rukun-jual-beli.html> diakses pada 07 Juli 2022. Pukul 21.17

dengan jual beli budak yang kabur. Karena dia tidak mungkin untuk diserahkan. Demikian juga menjual burung yang terbang di udara”.¹²⁵

C. Tinjauan Umum Mengenai Sertipikat

1. Sertipikat

Secara umum sertipikat didefinisikan sebagai surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.¹²⁶ Sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum memiliki suatu hak atas suatu bidang tanah dan surat ukur. Sertipikat yang belum dilengkapi dengan surat ukur disebut dengan sertipikat sementara yang mana hanya dilengkapi gambar situasi sebagai petunjuk objek.¹²⁷

Mengenai dasar hukum kekuatan pembuktian sertipikat yang termuat pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menyebutkan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Menurut penjelasan pasal tersebut, sertipikat merupakan tanda bukti yang kuat, yang berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya maka data fisik dan data

¹²⁵ *Ibid.*

¹²⁶ Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹²⁷ Melinda Dina Gussela, Kepastian Hukum Sertipikat Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Syarat Penerbitannya Dari Kepala Kelurahan Dibatalkan Oleh Pengadilan Tata Usaha Negara. *Skripsi*, 2018, hlm. 31.

yuridis yang termuat dan tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sehingga tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum pada sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah serta surat ukur yang bersangkutan, karena data tersebut diambil dari buku tanah dan surat ukur.¹²⁸ Sertipikat hak milik yang memiliki fungsi sebagai alat pembuktian yang kuat menunjukkan bahwa suatu sertipikat hak milik tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota dapat dibatalkan oleh alat bukti lain berupa sertipikat atau selain sertipikat.¹²⁹

Selanjutnya mengenai subjek yang dapat mempunyai sertipikat hak milik atau tanah hak milik menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya adalah:¹³⁰

a. Perseorangan

Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik (Pasal 21 ayat (1) UUPA).

b. Badan-badan hukum

Pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya (Pasal 21 ayat (2) UUPA). Badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah hak milik diantaranya adalah yang disebutkan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum, serta juga yang disebutkan dalam Pasal 8 ayat (1) Permen Agraria/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

¹²⁸ Melinda Dina Gussela, *Op. Cit*, hlm. 32.

¹²⁹ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan & Hak Milik atas Satuan Rumah Susun*, Kencana, Jakarta, 2017, hlm 32.

¹³⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 95

2. Sertipikat Diterbitkan oleh Instansi yang Berwenang

Sertipikat hak milik atas tanah diterbitkan oleh instansi kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional didasarkan atas permohonan Pemegang Hak yang beritikad baik atas obyek tanah. Dalam hal pengajuan permohonan penerbitan sertipikat hak milik atas tanah, maka permohonan tersebut dimohonkan oleh pemegang hak atas tanah yang di dasari dengan baik.¹³¹

Kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan sertipikat diatur di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Hal tersebut tepatnya diatur pada bagian III Pasal 12 dan Pasal 13 serta Bab IV tentang Kewenangan Kegiatan Pendaftaran tanah Pasal 14 dan Pasal 18. Kewenangan yang diperoleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan sertipikat hak milik atas tanah merupakan kewenangan yang bersumber secara atributif yakni pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan.¹³²

D. Teori Perlindungan Hukum

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum terhadap konsumen diperlukan karena konsumen dalam posisi yang lemah. Dengan adanya perlindungan hukum bagi konsumen, diharapkan dapat memberikan kedudukan hukum yang seimbang antara konsumen dengan pelaku

¹³¹ Melinda Dina Gussela, *Op. Cit*, hlm. 36.

¹³² *Ibid*, hlm. 38-39.

usaha. Hal tersebut cukup beralasan karena selama ini kedudukan konsumen yang lemah jika dibandingkan dengan pelaku usaha.¹³³

Perlindungan hukum secara umum dapat diartikan sebagai segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum¹³⁴ Beberapa ahli juga mengungkapkan pendapatnya mengenai pengertian dari perlindungan hukum diantaranya :

Menurut Philipus M. Hadjon¹³⁵ perlindungan hukum didefinisikan sebagai perlindungan terhadap harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak konsumen atau pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.¹³⁶ Satjipto Rahardjo berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah adanya upaya untuk melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.¹³⁷

¹³³ Bagus Hanindy. *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Transaksi E-Commerce*, Thesis, Universitas Diponegoro, 2007, hlm. 43.

¹³⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Ui Press. Jakarta, 1984, hlm 133.

¹³⁵ Philipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 25.

¹³⁶ *Ibid*

¹³⁷ Satjipto Rahardjo, *Loc. Cit*, hlm. 121.

Kemudian menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan suatu kegiatan untuk melindungi individu dengan cara menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap serta tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.¹³⁸

Selanjutnya membahas mengenai bentuk perlindungan hukum, yang mana perlindungan hukum dibagi menjadi dua yaitu perlindungan yang bersifat preventif dan bersifat represif. Perlindungan hukum yang bersifat preventif merupakan perlindungan yang sifatnya pencegahan. Sehingga tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Sedangkan perlindungan represif berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan didalam pengadilan maupun diluar pengadilan.¹³⁹

Perlindungan hukum yang diberi oleh satu negara mempunyai dua karakter, yakni memiliki sifat preventif atau biasa disebut dengan *prohibited* dan memiliki sifat proaktif atau hukuman. Misal sebagai contoh, perlindungan hukum yang paling nyata ialah ada institusi-institusi penegak hukum seperti pengadilan, kejaksaan, kepolisian, dan lembaga-lembaga penuntasan perselisihan di luar pengadilan (non-litigasi) yang lain.¹⁴⁰

¹³⁸ Muchsin, “*Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*”, Disertasi, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hlm. 14.

¹³⁹ Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta, 2003, hlm. 9.

¹⁴⁰ Faldy T. Pamungkas, *Contoh Perlindungan Hukum Konsumen Di Indonesia*. <https://blog.justika.com/kekayaan-intelektual/contoh-perlindungan-hukum/> diakses pada 23 Mei 2022.

2. Perlindungan Hukum dalam Islam

Dalam Perspektif dan Kajian Hukum Islam, Perlindungan hukum juga dijelaskan dalam Al-Qur'an maupun Hadist. Disebutkan dalam Al-Quran Surat An-Nisa ayat 58, Allah SWT berfirman:

“Sesungguhnya Allah menyuruh kamu untuk menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia hendaknya kamu menetapkannya dengan adil. Sesungguhnya Allah sebaik-baik yang memberi pengajaran kepadamu. Sesungguhnya Allah Maha Mendengar lagi Maha Melihat.”

Ayat di atas menjelaskan bahwa, perlindungan hukum sangat berkaitan erat dengan menjalankan suatu hukum dengan pasti dan adil bagi seluruh umat manusia, sehingga atas hal tersebut lahir perlindungan hukum bagi orang lain. Selanjutnya dalam Hadits Rasulullah SAW yang diriwayatkan oleh Ahmad dan Tabraniy dari Uqbah Rasulullah SWA bersabda:

“Orang muslim adalah saudara bagi muslim yang lainnya, maka tidak halal bagi seorang muslim menjual barang cacat kepada saudaranya kecuali dia menjelaskannya.” (HR. Ahmad dan Tabrani)

Hadits tersebut menjelaskan bahwa setiap orang harus berlaku jujur dan amanah sebagai bentuk perlindungan hukum kepada orang lain, dengan tidak menjual barang cacat kepada orang lain maka seseorang dapat dikatakan melindungi hak-hak orang lain yang dalam ini adalah konsumen.

E. Tinjauan Umum Tentang Konsumen

1. Konsumen

Konsumen umumnya diartikan sebagai pemakai terakhir produk yang diserahkan kepada mereka oleh pengusaha, yaitu setiap orang yang mendapatkan barang untuk dipakai dan tidak untuk diperdagangkan atau diperjualbelikan lagi.¹⁴¹ Konsumen juga dapat diartikan sebagai individu dan kaum rumah tangga yang melakukan kegiatan pembelian yang bertujuan untuk penggunaan pribadi.¹⁴²

Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bahwa Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Berdasarkan pengertian di atas, subjek yang disebut sebagai konsumen adalah setiap orang yang berstatus sebagai pemakai barang dan/atau jasa.¹⁴³

2. Hak-Hak Konsumen

Hak-hak konsumen terdapat pada Undang-Undang Perlindungan Konsumen yakni sebagai berikut:¹⁴⁴

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;

¹⁴¹ *Ibid.*

¹⁴² Rosmawati, *Pokok-pokok Hukum Perlindungan Konsumen*. Prenamedia, Jakarta, 2018, hlm. 34.

¹⁴³ Salamiah, Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Kegiatan Jual Beli. *Jurnal - 'Al Adl*, Volume 6 Nomor 12, Juli-Desember 2014, hlm. 41.

¹⁴⁴ Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

3. Perlindungan Konsumen

Perlindungan Konsumen adalah Istilah yang digunakan untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam upaya untuk memenuhi kebutuhannya dari berbagai hal yang dapat merugikan konsumen itu sendiri.¹⁴⁵ Perlindungan konsumen juga dapat didefinisikan sebagai upaya untuk menjamin adanya kepastian hukum dan memberi perlindungan kepada konsumen, dengan cakupan yang luas meliputi dari tahap mendapatkan barang dan/atau jasa hingga akibat-akibat pemakaian barang dan/atau jasa tersebut.¹⁴⁶ Sejalan dengan Pengertian

¹⁴⁵ Rosmawati, *Op.Cit*, hlm. 6.

¹⁴⁶ Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta, 2013, hlm 26

yang telah disebutkan di atas, maka dalam Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Perlindungan Konsumen disebutkan bahwa Perlindungan Konsumen merupakan segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.¹⁴⁷

F. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

1. Wanprestasi

Wanprestasi atau dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu kewajiban dari debitur untuk memenuhi suatu prestasi, jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh keadaan, maka debitur dianggap telah melakukan ingkar janji. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu prestasi buruk (Bandingkan: *wanbeheer* yang berarti pengurusan buruk, *wanddad* perbuatan buruk).¹⁴⁸ Pelanggaran terhadap hak-hak kontraktual menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1236 BW (untuk prestasi memberikan sesuatu) dan Pasal 1239 BW (untuk prestasi berbuat sesuatu). Kemudian berkenaan dengan wanprestasi dalam Pasal 1243 BW dinyatakan bahwa Penggantian biaya rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, baru mulai diwajibkan apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang dilampauinya.

Menurut M. Yahya Harahap¹⁴⁹, secara umum wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut yang

¹⁴⁷ Abd. Haris Hamid. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Sah Media, Makassar, 2017, hlm. 53

¹⁴⁸ Yahman, *Op.Cit*, hlm. 77.

¹⁴⁹ Yahya Harahap, *Op.Cit*, hlm. 60.

selayaknya. Dengan demikian, seorang debitur dikatakan berada dalam keadaan wanprestasi, apabila debitur telah lalai dalam melakukan pelaksanaan prestasi dalam perjanjian sehingga “terlambat” dari jadwal waktu yang telah ditentukan atau dalam melaksanakan suatu prestasi tidak menurut “sepatutnya atau selayaknya”.¹⁵⁰ Dalam membicarakan “wanprestasi” kita tidak bisa terlepas dari masalah “pernyataan lalai” (*ingbrekke stelling*) dan “kelalaian” (*verzuim*). Akibat yang timbul dari wanprestasi ialah: keharusan bagi debitur membayar ganti rugi atau dengan adanya wanprestasi salah satu pihak, maka pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan kontrak/perjanjian.¹⁵¹

Menurut Setiawan, dalam praktik sering dijumpai ingkar janji, dalam hukum perdata, ada tiga bentuk ingkar janji, yaitu:¹⁵²

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- b. Terlambat memenuhi prestasi;
- c. Memenuhi prestasi secara tidak baik.

Sehubungan dengan perbedaan ingkar janji seperti tersebut diatas, timbul suatu persoalan: “bagaimana jika debitur yang tidak memenuhi prestasi tepat pada waktunya harus dianggap terlambat atau tidak memenuhi prestasi sama sekali?” Apabila debitur tidak mampu memenuhi prestasi, maka debitur dapat dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sedangkan debitur yang masih bisa diharapkan memenuhi prestasinya, digolongkan ke dalam terlambat memenuhi prestasi. Jika

¹⁵⁰ Yahman, *Op.Cit*, hlm. 79.

¹⁵¹ Yahya Harahap, *Loc.Cit*.

¹⁵² Yahman, *Loc.Cit*.

tidak memenuhi prestasi dengan baik, maka debitur dianggap terlambat memenuhi prestasi secara tidak baik.¹⁵³

Sedangkan wanprestasi menurut Prof. R. Subekti dapat berupa suatu keadaan dimana pihak yang memiliki kewajiban untuk melaksanakan prestasi.¹⁵⁴

- a. Tidak melakukan pemenuhan dan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sesuai dengan sebagaimana dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

2. Terjadinya Wanprestasi

Selanjutnya wanprestasi disebabkan karena adanya kesalahan yaitu kelalaian dan kesengajaan. Debitur berkewajiban menyerahkan suatu barang itu sebagaimana disyaratkan Undang-undang, bertanggung jawab atas berkurangnya nilai harga barang tersebut karena kesalahan. Yang dimaksud adanya "kesalahan", harus dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut:¹⁵⁵

- a. Perbuatan yang dilakukan harus dapat dihindarkan;
- b. Perbuatan tersebut dapat dipersalahkan kepada si pembuat, yaitu bahwa ia dapat menduga tentang akibatnya.

Suatu akibat dapat diduga atau tidak. Guna mengukur atau mengetahui dugaan akibat itu dilihat dari unsur "obyektif" dan subyektif". Obyektif, yaitu bila kondisi normal akibat tersebut sudah dapat diduga, sedangkan unsur subyektif, yaitu akibat

¹⁵³ *Ibid.*

¹⁵⁴ *Ibid*, hlm. 79.

¹⁵⁵ Yahya Harahap, *Loc.Cit.*

yang diduga menurut penilaian seorang ahli. Kesalahan mempunyai dua pengertian yaitu, kesalahan dalam arti luas yang meliputi unsur kesengajaan dan kelalaian dalam arti sempit yang menyangkut kelalaian saja.¹⁵⁶

Kesengajaan merupakan perbuatan yang dilakukan dengan diketahui dan dikehendaki. Oleh karena itu saat terjadinya kesengajaan tidak diperlukan adanya maksud untuk menimbulkan kerugian kepada orang lain, cukup diketahui dan si pelaku tetap melakukan perbuatan tersebut. Sedangkan kelalaian adalah sebuah perbuatan dimana seorang pelaku mengetahui akan kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain.¹⁵⁷ Dalam menentukan unsur kelalaian atau kealpaan tidaklah mudah dilakukan pembuktian, karena seringkali tidak dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan. Misalnya dalam jual beli barang, tidak ditetapkan kapan barangnya harus diantar kepada pembeli, atau kapan pembeli harus membayar uang harga barang tadi.¹⁵⁸

Yang paling mudah untuk menetapkan seorang melakukan wanprestasi ialah dalam perjanjian yang bertujuan tidak melakukan suatu perbuatan. Apabila orang itu melakukan perbuatan itu, berarti ia melanggar perjanjian dan ia dapat dikatakan melakukan wanprestasi.¹⁵⁹ Akibat-akibat terhadap kelalaian atau kealpaan oleh debitur, diancam beberapa sanksi atau hukuman, ada 4 (empat) macam sanksi,¹⁶⁰ yaitu:

- a. Membayar kerugian yang diderita kreditur atau dinamakan ganti rugi;

¹⁵⁶ *Ibid.*

¹⁵⁷ Yahman, *Op.Cit*, hlm. 80.

¹⁵⁸ *Ibid.*

¹⁵⁹ Subekti, *Op.Cit*, hlm. 46.

¹⁶⁰ *Ibid.*

- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
- c. Peralihan risiko;
- d. Membayar biaya perkara kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

3. Petitum Wanprestasi

Dalam Pasal 1243 BW ternyata ditegaskan bahwa pada umumnya wanprestasi terjadi setelah debitur dinyatakan lalai (*ingebreeke*). Atas dasar itu, agar debitur bisa dinyatakan melakukan kelalaian, kadang-kadang disyaratkan somasi dan dalam hal-hal lain debitur wanprestasi karena hukum. Upaya-upaya yang dilakukan yaitu dengan melakukan somasi.¹⁶¹ Somasi diperlukan untuk terjadinya wanprestasi alasannya sebagai berikut: bahwa pada kebanyakan perikatan yang tidak menunjuk suatu jangka waktu tertentu, tanpa somasi debitur dianggap memenuhi prestasi tidak tepat pada waktunya. Bahkan bilamana tidak ditetapkan waktu terakhir untuk memenuhi prestasinya, maka haruslah diterima bahwa kreditur dapat menerima prestasinya setiap waktu dan waktu tersebut dapat diukur sampai kapan saja tanpa adanya wanprestasi.¹⁶²

Dengan timbulnya wanprestasi, pihak yang dirugikan akibat kegagalan atau keterlambatan dalam pelaksanaan prestasi mempunyai hak gugat dalam upaya menegakkan hak-hak perjanjiannya.¹⁶³ Hal ini sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1267 BW yang menyatakan bahwa, Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian jika itu masih

¹⁶¹ Yahman, *Op.Cit*, hlm. 81.

¹⁶² *Ibid.*

¹⁶³ *Ibid*, hlm. 83.

dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan perjanjian dengan biaya kerugian dan bunga.

Hak-hak gugat yang dapat diajukan secara tersendiri maupun dikombinasikan dengan gugatan lain, meliputi:¹⁶⁴

- a. Pemenuhan (*nakoming*);
- b. Ganti rugi (*vervagende vergoeding*);
- c. Pembubaran, pemutusan, atau pembatalan (*ontbinding*);
- d. Pemenuhan ditambah ganti rugi pelengkap (*nakoming en anvvullend vergoeding*); atau
- e. Pembubaran ditambah ganti rugi pelengkap (*otbinding en anvvullend vergoeding*).

¹⁶⁴ *Ibid.*

BAB III

**PERTANGGUNGJAWABAN DEVELOPER PERUMAHAN TERHADAP
BELUM DITERIMANYA SERTIPIKAT HAK MILIK KONSUMEN DALAM
JUAL BELI PERUMAHAN**

A. Pertanggungjawaban Hukum PT. Arta Buana Sakti Terhadap Belum Diterimanya Sertipikat Hak Milik Konsumen Dalam Jual Beli Perumahan Bumi Indah Tangerang

1. Perjanjian Jual Beli Perumahan dengan Sistem PPJB

Pertanggungjawaban timbul karena adanya perikatan, menurut KUHPerdara perjanjian merupakan salah satu sumber yang melahirkan perikatan yang hal ini diatur dalam buku III KUHPerdara, kecuali itu sumber perikatan yang lain adalah undang-undang, yurisprudensi, hukum tertulis dan tidak tertulis serta ilmu pengetahuan.¹⁶⁵ Subekti dalam bukunya menjelaskan bahwa Perikatan merupakan suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lainnya berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.¹⁶⁶ Perikatan merupakan suatu hubungan hukum yang terjadi baik karena perjanjian atau karena hukum. Hubungan hukum adalah hubungan yang menimbulkan akibat hukum yaitu adanya hak (*right*) dan kewajiban (*duty/obligation*).¹⁶⁷

¹⁶⁵ Niru Anita Sinaga dan Nurlely Darwis, Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian, *Jurnal Mitra Manajemen*, Volume 7 Nomor 2, 2015, hlm. 44

¹⁶⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian, Op.Cit*, hlm. 1

¹⁶⁷ Niru Anita Sinaga dan Nurlely Darwis, *Loc.cit*.

Suatu perjanjian yang memenuhi keabsahan dari suatu perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara memiliki kekuatan yang mengikat bagi para pihak, dan akibat hukum dari adanya perikatan itu adalah:¹⁶⁸

1. Para pihak terikat pada isi perjanjian dan juga berdasarkan keputusan, kebiasaan serta undang-undang (Pasal 1338, 1339 dan 1340 KUHPerdara)
2. Melaksanakan perjanjian harus dengan i'tikad baik (*good faith*) diatur pada Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara
3. Kreditur dapat memintakan pembatalan perbuatan debitur yang merugikan kreditur (*actio pauliana*) diatur pada Pasal 1341 KUHPerdara.

Dalam perolehan hak atas tanah, memerlukan adanya mekanisme atau proses tertentu, misalnya karena hibah, jual beli, waris dan sebagainya. Dalam hal perolehan tersebut melalui transaksi jual beli, maka hal tersebut dilakukan di hadapan Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna dilakukan peralihan sekaligus melakukan pendaftaran tanah di kantor pertanahan agar kepastian hukum dapat tercapai, sebagaimana diatur juga dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Selain dalam UUPA, diatur juga pada PP No. 24 Tahun 1997, yakni salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah terwujudnya tertib administrasi.¹⁶⁹

Diketahui bahwa transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan tidak terlepas dari adanya perjanjian/ perikatan, di mana terdapat persetujuan atau kesepakatan yang mana antara para pihak saling mengikatkan diri, dengan satu pihak melakukan penyerahan (*levering*) suatu kebendaan, dan pihak lainnya akan melakukan

¹⁶⁸ *Ibid*

¹⁶⁹ Made Ara Denara & I Made Dedy Priyanto, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan, *JURNAL RECTUM, Volume 3, Nomor 2, Juli 2021*, hlm. 239-255

pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan sebelumnya, sebagaimana ketentuan pada Pasal 1457 KUHPerdara. Dengan demikian, perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, dalam hal ini yaitu pihak penjual dan pihak pembeli.¹⁷⁰ Adapun dalam transaksi jual beli yang objeknya berupa tanah dan/atau bangunan, juga dikenal dengan adanya istilah uang panjar, di mana berdasarkan ketentuan Pasal 1454 KUHPerdara dijelaskan bahwa dengan adanya suatu panjar, maka jual beli tidak dapat dibatalkan, sehingga tidak diakomodasi mengenai jika di kemudian hari dalam proses tersebut terdapat sengketa.¹⁷¹ Sehingga secara garis besar, beberapa tahapan proses jual beli di hadapan Notaris / PPAT, yakni adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, cek fisik asli sertipikat tanah, validasi, penandatanganan akta jual beli atau yang disebut AJB.¹⁷²

Pada praktiknya proses jual beli yang objeknya adalah perumahan itu menggunakan struktur Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB. Proses jual beli yang menggunakan struktur PPJB dalam prosesnya umumnya hal ini harus diikuti klausula perbuatan penyerahan (*levering*), dalam hal ini penyerahan secara fisik maupun yuridis (*juridische levering*), yang dalam penyerahan secara yuridis ini dilaksanakan dengan adanya penandatanganan dan pembuatan akta jua beli (AJB) di hadapan PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, apabila dalam proses jual beli tersebut belum ada AJB, maka belum bisa dikatakan telah terjadi penyerahan secara

¹⁷⁰ Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, "Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik", *Jurnal Konstitusi*, Volume 15 Nomor 4 Desember 2018, hlm. 2-3.

¹⁷¹ Supriyadi, Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan, *Jurnal Arena Hukum*, Volume 9, Nomor 2, Agustus 2016, hlm. 210.

¹⁷² Made Ara Denara & I Made Dedy Priyanto, Loc. cit.

yuridis, sehingga meskipun telah terjadi PPJB, maka penyerahan fisik dan yuridis belum terjadi. Kemudian juga hal jual beli yang objeknya adalah perumahan yang melalui struktur PPJB perpindahan atas barang atau objek baru terjadi dalam waktu yang akan datang.¹⁷³

Selanjutnya, dalam hal jual beli tanah dan/atau bangunan, maka perpindahan hak atas tanah tersebut baru terjadi setelah ditandatanganinya AJB di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini yaitu PPAT.¹⁷⁴ Suatu PPJB juga mempunyai syarat sah yang tercantum juga pada Pasal 1320 BW, untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Adanya kesepakatan yakni mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Adanya suatu hal tertentu;
4. Adanya kausa halal.

Dua syarat yang pertama disebut sebagai syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir disebut sebagai syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri oleh objek dari perbuatan hukum yang dilakukan tersebut.¹⁷⁵

Selanjutnya, dalam pembuatan PPJB dan AJB Pejabat umum yang berwenang ini berbeda, di mana untuk PPJB dibuat di hadapan Notaris, sedangkan untuk AJB dibuat di hadapan PPAT setempat, sehingga bentuk dari PPJB dan AJB tersebut yaitu berupa akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sampai dapat

¹⁷³ *Ibid*

¹⁷⁴ *Ibid*

¹⁷⁵ Subekti, Hukum Perjanjian, *Op. Cit*, hlm. 17.

dibuktikan sebaliknya. Sehingga dengan demikian, dibuatnya PPJB dalam bentuk akta otentik tersebut dapat dijadikan sebagai tanda atau bentuk keseriusan antara para pihak untuk melakukan proses jual beli tanah dan/atau bangunan yang diperjanjikan dengan adanya syarat-syarat tertentu maupun klausula kuasa dan penyerahan di dalamnya.¹⁷⁶ Akta otentik ini juga berguna sebagai alat bukti yang kuat apabila di kemudian hari timbul sengketa atau permasalahan yang diakibatkan dari pelaksanaan prestasi atau isi dari PPJB tersebut, sehingga para pihak dalam PPJB tersebut dapat terjamin hak dan kewajibannya.¹⁷⁷

Keberadaan PPJB ini memiliki peran penting dalam proses jual beli rumah/bangunan sebagai upaya awal sebelum adanya AJB. Adanya PPJB tidak menghalangi bagi para pihak dalam bertransaksi, meskipun pada praktiknya yakni saat penandatanganan PPJB belum terjadi peralihan hak atas tanah karena untuk terjadi peralihan tersebut harus melalui AJB, dan PPJB ini hanya sebagai awal untuk menuju AJB. PPJB ini bertujuan untuk mengikat antara penjual dan pembeli, yang pada umumnya dalam bertransaksi jual beli properti hal tersebut banyak dilakukan oleh pihak developer supaya memudahkan proses transaksi jual beli. PPJB yang bersifat sebagai perjanjian pendahuluan, maka fungsi dari PPJB ini pada dasarnya untuk mempersiapkan perjanjian utama/ perjanjian pokok yang nantinya akan dilakukan, dalam hal ini adalah AJB.¹⁷⁸

Pada praktiknya isi dari PPJB antara satu perusahaan pengembang dengan perusahaan pengembang lainnya berbeda, hanya saja terdapat hal-hal tertentu dalam

¹⁷⁶ Made Ara Denara & I Made Dedy Priyanto, *Loc.cit.*

¹⁷⁷ *Ibid.*

¹⁷⁸ *Ibid.*

perjanjian pengikatan jual beli tersebut yang wajib tercantum dan selalu ada dalam isi PPJB itu, yakni mengenai pokok perjanjian, mekanisme atau cara pembayaran, masa pemeliharaan dan penyerahan, perubahan bangunan, sanksi keterlambatan dan *force majeure*.¹⁷⁹ Apabila dikaitkan dengan unsur *essensialia*, maka isi perjanjian yang telah ditetapkan oleh kedua belah pihak ini harus senantiasa ada dalam setiap perjanjian pengikatan jual beli. Tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian pengikatan jual beli tersebut itu tidak mungkin dapat terlaksana, meskipun isi perjanjian pengikatan jual beli antara satu perusahaan pengembang atau developer berbeda tetapi untuk hal-hal tertentu tetap ada yang menjadi *essensialia* dari perjanjian tersebut.¹⁸⁰

Dalam akta PPJB tersebut memuat kehendak, janji, serta hak dan kewajiban para pihak, didalam akta tersebut memuat berbagai macam isi yang dikehendaki para pihak di hadapan Notaris. Klausul mengenai jangka waktu pemenuhan hak dan kewajiban harus dicantumkan pada akta PPJB, untuk meminimalisir resiko munculnya ketidakpastian bagi para pihak untuk memperoleh hak dan kewajibannya.¹⁸¹ Suatu akta akan menjadi masalah apabila terdapat kondisi dimana salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya atau salah satu pihak merasa dirugikan. Hal ini menyebabkan kerugian bagi para pihak yang telah membuat dan menyepakati akta yang telah dibuat, tetapi dalam perjalanannya juga terkadang ditemui situasi di mana suatu akta perjanjian tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan para pihak yang membuatnya,

¹⁷⁹ Arina Ratna Paramita, Yunanto, dan Dewi Hendrawati, Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jualbeli Tanah Dan Bangunan(Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang, *Diponegoro Law Journal*, Volume 5, Nomor 3, Tahun 2016, hlm. 4.

¹⁸⁰ Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Op.Cit*, hlm. 96.

¹⁸¹ *Ibid*.

atau terdapatnya kondisi yang berakibat suatu perjanjian harus berakhir tidak sesuai dengan kesepakatan awal.¹⁸²

Selanjutnya mengenai Perlindungan hukum dalam akta PPJB sejatinya hal ini dapat dirumuskan sendiri oleh calon penjual, biasanya berupa persyaratan yang biasanya dimintakan oleh calon penjual itu sendiri. Sedangkan perlindungan terhadap pembeli biasanya selain dilakukan dengan persyaratan juga di ikuti dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Hal tersebut bertujuan apabila pihak penjual tidak memenuhinya prestasinya maka pihak pembeli dapat menuntut dan memintakan ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang telah diatur dalam PPJB.¹⁸³ Dengan demikian bahwa perlindungan hukum dapat diberikan kepada semua pihak dalam PPJB, selain perlindungan hukum sebuah PPJB juga berlandaskan asas kebebasan berkontrak sesuai Pasal 1338 KUHPerdara, serta baik dari para pihak untuk memenuhi kesepakatan yang telah dibuat.

Bahwa PPJB ini bersifat sementara, dikarenakan PPJB merupakan pengikat sementara antara penjual dengan pembeli ketika para pihak menunggu proses AJB yang dibuat di hadapan PPAT. Bahwa yang dimaksud dengan pengikat sementara ini yakni penjual bersedia mengikat kepada pembeli untuk menjual objek yang diperjanjikan, serta pembeli juga bersedia mengikatkan diri kepada penjual untuk membeli objek yang dijual sesuai dengan apa yang tertuang dalam isi muatan PPJB.¹⁸⁴

Adapun upaya untuk mencapai AJB, objek jual beli tersebut harus melewati beberapa tahapan, misalnya pemeriksaan atau cek fisik, pemecahan sertipikat,

¹⁸² *Ibid.*

¹⁸³ *Ibid*, hlm. 244.

¹⁸⁴ *Ibid*, hlm. 249.

penghapusan hak tanggungan atau roya, dan sebagainya, di mana diajukan ke Kantor Pertanahan setempat yang dimohonkan oleh PPAT. Proses tersebut memerlukan waktu yang tidak sedikit, sehingga apabila dikaitkan dengan keterbatasan waktu dari pihak pembeli, maka PPJB menjadi solusi untuk dapat segera melakukan proses peralihan hak tersebut. Apabila dilihat dari pihak penjual dan/atau developer, maka PPJB dapat dijadikan sebagai dasar bukti keseriusan dari pembeli sehingga penjual akan memperoleh uang muka pembayaran pembelian objek jual beli. Dengan demikian, pelaksanaan PPJB merupakan salah satu upaya memperlancar adanya transaksi peralihan hak terhadap objek jual beli, baik berupa tanah ataupun berbentuk tanah dan bangunan, untuk mencapai adanya AJB, yang dijadikan sebagai dasar untuk melakukan peralihan hak dari penjual ke pembeli guna terpenuhinya perlindungan hukum dan kepastian hukum.¹⁸⁵

2. Konsekuensi Dijaminkannya Sertipikat Tanda Bukti Hak Sebelum Dilakukannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Dalam persoalan hukum yang diangkat dalam penelitian ini, ditemukan fakta bahwa diketahui persoalan mengapa PT. ABS yang belum memberikan sertipikat kepemilikan rumah ialah bermula sejak duapuluh tahun lalu atau tepatnya diakhir tahun 1990-an, Pihak PT. ABS dalam menjalankan usahanya membutuhkan kredit ke Bank guna melakukan pembangunan perumahan yang diantaranya adalah Perumahan Bumi Indah yang berlokasi di Tangerang. Diketahui bahwa Bank yang memberikan pinjaman kredit kepada PT. ABS adalah Bank Harapan Sentosa (BHS). Dalam skema kredit atau pinjaman tersebut, PT. ABS menjadikan sertipikat tanda bukti hak tanah

¹⁸⁵ *Ibid.*

yang berstatus Hak Guna Bangunan, sebagai jaminan ke Bank BHS.¹⁸⁶ Dari fakta tersebut mengakibatkan sertipikat tersebut tidak dapat dilakukan *splitsing* atau pemecahan menjadi Sertipikat Hak Milik.

Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 sampai Pasal 40 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Pasal 19 sampai Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah dan Pasal 34 sampai Pasal 48 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan Pasal 35 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria mendefinisikan Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut: Hak Guna Usaha adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun dan Hak guna bangunan juga dapat beralih maupun dialihkan kepada pihak lain. Hak Pemegang hak guna bangunan:¹⁸⁷

- a. Menggunakan dan memanfaatkan Tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;

¹⁸⁶ Wawancara dengan Agus, warga bumi indah, via daring, 17 Januari 2023.

¹⁸⁷ Halo Hukum, <https://www.halohukum.com/sertifikat-hak-guna-bangunan-dapat-dijaminkan-untuk-hutang-bank/#:~:text=SERTIFIKAT%20HAK%20GUNA%20BANGUNAN%20DAPAT%20DIJAMINKAN%20UNTUK%20HUTANG%20BANK,-April%2019%2C%202022> (diakses Pada 13 Februari 2023)

- b. Mendirikan dan mempunyai bangunan di atas Tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan sepanjang untuk keperluan pribadi dan/atau mendukung usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan; dan/atau
- c. Melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta membebankan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan pembahasan di atas jika dikaitkan dengan pertanyaan tersebut Hak Guna Bangunan setelah didaftarkan pada Kantor Pertanahan agar dikeluarkan Sertifikat hak Atas tanah sebagai tanda bukti hak, sertifikat tersebut dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, hal ini berdasarkan Pasal 39 Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan ruah susun dan pendaftaran tanah. Dengan demikian implikasi apabila SHGB dijamin ke Bank dalam hal ini PT. ABS yang menjaminkan SHGBnya kepada Bank BHS adalah SHGB tersebut tidak dapat dilakukan proses pemecahan bidang tanah atau *splitsing*, menjadi sertipikat hak milik karena suatu objek yang dibebani hak tanggungan tidak dapat dilakukan proses peralihan hak.

Konsekuensi dijaminkannya sertipikat tanda bukti hak sebelum dilakukannya perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan konsumen adalah boleh dan tidak bertentangan dengan hukum, karena tidak ada hukum yang mengatur secara ekspilisit mengenai hal tersebut dan pada praktiknya hal tersebut lumrah dilakukan oleh pengembang perumahan. Oleh karena itu, biasanya PPJB digunakan karena tanah yang akan menjadi obyek jual beli belum dapat dialihkan seketika itu karena alasan

tertentu, misalnya saja karena tanahnya masih dalam agunan atau masih menunggu proses pemecahan sertifikat, dan lain-lain. Sehingga, PPJB adalah bukan sebuah keharusan, namun dapat dilakukan jika pihak-pihak menghendaki PPJB sebelum dibuatnya AJB. Meskipun pada prinsipnya PPJB adalah tidak mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan, namun jika mengacu pada Lampiran SEMA 4/2016 (halaman 5), peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan iktikad baik. Dengan demikian, salah satu jika persyaratan tersebut terpenuhi, PPJB adalah juga merupakan bukti peralihan hak atas tanah.

Pasal 133 ayat (1) ATR/BPN 3/1997, dalam permohonan pemecahan bidang tanah yang telah didaftar, tidak disyaratkan untuk mencantumkan PPJB atau AJB. Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa apabila hendak dilakukan pemecahan bidang tanah, maka yang perlu dilampirkan dalam permohonannya adalah:

- a. sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
- b. identitas pemohon;
- c. persetujuan tertulis pemegang hak tanggungan, apabila hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan.

Dari pasal tersebut kami menyimpulkan bahwasannya tidak ada ketentuan yang mengharuskan dilakukannya pemecahan bidang tanah terlebih dahulu sebelum dilakukannya PPJB dan/atau AJB maupun sebaliknya. Sehingga, para pihak boleh memilih melakukan AJB terlebih dahulu atau melakukan pemecahan bidang tanah terlebih dahulu.

3. Tanggung Jawab Developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Mengenai tanggung jawab developer pada perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) perumahan juga dapat dilihat dalam perspektif hukum perlindungan konsumen, yang dalam hal ini perlu dipahami terlebih dahulu mengenai istilah tanggung gugat produk. Tanggung gugat produk adalah suatu istilah yang diterjemahkan dari bahasa Inggris yaitu *product liability* dan *aansprakelijkheid*. Dalam terminologi hukum nasional, doktrin *product liability* masih tergolong baru bahkan istilah tersebut mendapat terjemahan yang berbeda. Istilah *product liability* ada yang menerjemahkan sebagai tanggung gugat produk dan ada juga yang mengartikan sebagai tanggung jawab produk.¹⁸⁸

Dalam Undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, tidak ditemukan definisi atau pengertian dari *liability* dimana dalam undang-undang tersebut *liability* diartikan sebagai tanggung jawab. Namun, Prinsip tanggung jawab dalam hukum perdata dapat digolongkan dalam dua jenis:¹⁸⁹

1. Kesalahan (*liability based on fault*) Pasal 1365 BW. Subjek pelaku kesalahan tersebut dapat bertanggung gugat berdasarkan doktrin hukum *vicalovs liability* dan *corporate habilio*.
2. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung gugat (*presumption of liability principle*). Dalam prinsip ini tergugat selalu dianggap bertanggung gugat sampai ia dapat membuktikan ia tidak bersalah (beban pembuktian pada si tergugat).

¹⁸⁸ Hasyim Sofyan Lahilote, Tanggung Jawab Developer Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Perumahan Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen, *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah*, Volume 7 Nomor 1, 2016, hlm. 3.

¹⁸⁹ *Ibid*

Selanjutnya perlu dipahami bahwa pada dasarnya konsumen juga membutuhkan perlindungan hukum yang sifatnya universal. Mengingat lemahnya kedudukan konsumen pada umumnya dibandingkan dengan kedudukan produsen yang relatif lebih kuat dalam banyak hal.¹⁹⁰ Bahwa berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK), perlindungan konsumen merupakan segala upaya untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum dan memberi perlindungan kepada konsumen melalui asas keseimbangan. Hal ini berarti bahwa perlindungan tidak hanya diberikan kepada konsumen, tetapi juga kepada pelaku usaha yang jujur, beriktikad baik dan bertanggung jawab. Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen bentuk perlindungan yang diberikan adalah dengan mengakui, baik hak dan kewajiban konsumen maupun hak dan kewajiban pelaku usaha.¹⁹¹

Pertanggungjawaban muncul akibat adanya hak konsumen yang tidak dilaksanakan oleh pelaku usaha. Presiden Amerika Serikat John. F. Kennedy dalam pidatonya di hadapan Kongres Amerika Serikat pada tahun 1962, pada waktu mengemukakan gagasan tentang perlunya perlindungan konsumen, beliau sekaligus menyebutkan empat hak konsumen yang perlu mendapat perlindungan secara hukum, yaitu:¹⁹²

1. Hak memperoleh keamanan (*the right of safety*),

¹⁹⁰ Salamiah, Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Kegiatan Jual Beli. *Jurnal - 'Al Adl*, Volume 6 Nomor 12, Juli-Desember 2014, hlm. 44.

¹⁹¹ Syamsudin, Muhamad, *et.al.* "Perlindungan Hukum Konsumen Atas Penerapan Klausula Baku." *Jurnal Yudisial*, FH UII Vol. 11, Nomor 1, 2018, hlm. 91-112.

¹⁹² Janus Sibadolok, *Op. Cit*, hlm. 38.

2. Hak memilih (*the right to choose*);
3. Hak mendapat informasi (*the right to be informed*); dan
4. Hak untuk didengar (*the right to be heard*).

Dari keempat hak pokok di atas keamanan konsumen merupakan hal yang paling pokok dan utama dalam perlindungan konsumen. Barang dan/atau jasa yang dalam penggunaannya tidak memberikan kenyamanan, terlebih lagi yang tidak aman atau membahayakan keselamatan konsumen jelas tidak layak untuk diedarkan dalam masyarakat.¹⁹³

Selain memiliki hak-hak yang diatur dalam Pasal 14 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, konsumen juga mempunyai kewajiban yang harus dipenuhi yang dijelaskan dalam Pasal 5 UUPK sebagai berikut:

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;
4. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Hal ini dimaksudkan agar tercipta suatu hubungan hukum yang sehat antara pihak konsumen maupun pelaku usaha. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang secara substantif mengakomodasi kepentingan para konsumen diseluruh Indonesia.

¹⁹³ Hasyim Sofyah Lahilote, *Loc.cit.*

Dalam menganalisis pertanggungjawaban hukum *developer* dalam kasus ini PT. Arta Buana Sakti terhadap belum diterimanya sertipikat hak milik konsumen dalam jual beli Perumahan Bumi Indah Tangerang dapat dilihat pada PPJB. Karena di dalam PPJB tersebutlah memperjelas hubungan hukum keduanya, yakni PT. ABS sebagai pelaku usaha dan warga perumahan Bumi Indah yang dalam hal ini berkedudukan Konsumen, yang kemudian dari PPJB itu pula lahir sebuah hak dan kewajiban yang lahir bagi keduanya. hal ini dikarenakan Perjanjian melahirkan perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Dengan demikian suatu kesepakatan berupa perjanjian pada hakikatnya adalah mengikat, bahkan sesuai dengan Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara, kesepakatan ini memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.¹⁹⁴

Jika dalam hubungan hukum jual beli berdasarkan perjanjian tersebut, warga perumahan Bumi Indah sebagai konsumen memiliki kewajiban yang harus dipenuhinya yakni membayar sejumlah uang yang telah diperjanjikan oleh pelaku usaha untuk melunasi pembayaran pembelian rumah di Perumahan Bumi Indah, yang tertuang dalam PPJB. Setelah warga perumahan bumi indah memenuhi kewajibannya untuk membayar lunas biaya pembelian rumah, warga perumahan bumi indah meminta haknya sebagai konsumen, termasuk menerima sertipikat hak milik (SHM) sebagai bentuk legalitas adanya penyerahan (*levering*) sebuah objek benda tidak

¹⁹⁴ Huala Adolf, *Dasar-Dasar Hukum Kontrak Internasional*, Refika Aditama, Bandung, 2006, hlm. 15.

bergerak yang dalam hal ini adalah rumah yang telah mereka bayar lunas dan saat ini mereka huni.

Bahwa diketahui setelah kewajibannya sebagai konsumen telah mereka penuhi, hak warga bumi indah yang sebelumnya telah membayar lunas tak kunjung dipenuhi oleh PT. ABS selaku pelaku usaha atau developer. Pernyataan tersebut didukung oleh pernyataan Camat Pasar Kemis yakni Tisna Hambali yang membenarkan bahwa terdapat beberapa warga yang haknya tidak dipenuhi, “Benar, bahwa terdapat beberapa warga belum mendapatkan sertipikat sebagai bukti hukum atas kepemilikan rumah yang saat ini mereka huni. Mereka sudah diberikan janji berapa kali untuk diterbitkan sertipikat bagi konsumen yang sudah lunas. Sampai sekarang kurang lebih 400 warga yang sudah lunas.” Hingga saat ini tahun 2022, hal tersebut juga belum menemui titik terang.¹⁹⁵

Namun perlu diketahui terlebih dahulu mengenai fakta mengapa PT. ABS hingga saat tak kunjung memberikan sertipikat hak milik kepada konsumen. Bahwa diketahui persoalan mengapa PT. ABS yang belum memberikan sertipikat kepemilikan rumah ialah bermula sejak duapuluh tahun lalu atau tepatnya diakhir tahun 1990-an, Pihak PT. ABS dalam menjalankan usahanya membutuhkan kredit ke Bank guna melakukan pembangunan perumahan yang diantaranya adalah Perumahan Bumi Indah yang berlokasi di Tangerang. Diketahui bahwa Bank yang memberikan pinjaman kredit kepada PT. ABS adalah Bank Harapan Sentosa (BHS). Dalam skema

¹⁹⁵ Iday, *Ratusan Warga Bumi Indah Pasar Kemis Geruduk Kantor Pengembang* <https://www.detakbanten.com/today/ratusan-warga-bumi-indah-pasar-kemis-geruduk-kantor-pengembang> (diakses pada 11 Agustus 2022, pukul 19.12)

kredit atau pinjaman tersebut, PT. ABS menjadikan sertipikat tanda bukti hak tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan, sebagai jaminan ke Bank BHS..¹⁹⁶

Pada krisis moneter yang terjadi akhir 1990-an tersebut, diketahui Sektor Perbankan bangkrut lantaran terjadinya rush atau pengambilan dana simpanan besar-besaran oleh para nasabahnya, yang hal ini juga dialami oleh Bank BHS. Dari kondisi tersebut, Bank Indonesia (BI) membuat skema bantuan atau pinjaman yang diberikan kepada bank-bank yang mengalami masalah likuiditas yang dikenal sebagai Bantuan Likuiditas Bank Indonesia (BLBI). BLBI dikucurkan kepada bank-bank nasional dan diketahui Bank (BHS) salah satu Bank yang menerima bantuan tersebut.¹⁹⁷

Bank BHS diketahui pada saat itu memiliki hendak mengefektifkan mobilisasi dana masyarakat, namun justru gagal dan berdampak pada macetnya kredit. Sebab memobilisasi dana nasabah tidak dilakukan secara baik berakibat pada Bank BHS mengalami kredit bermasalah.¹⁹⁸ Bahwa akibat adanya hal tersebut, tanah yang telah sebelumnya dijaminan oleh PT. ABS menjadi aset Bank BHS, yang saat ini tanah tersebut diketahui ada perintah blokir dari BPN.¹⁹⁹ Hal tersebut di atas berimplikasi pada aktivitas usaha PT. ABS termasuk dalam menjalankan isi perjanjian, yang dalam hal ini PT. ABS tidak dapat menyerahkan sertipikat hak milik konsumen karena diketahui bahwa surat induk tanah tersebut saat ini menjadi aset Bank BHS, sehingga tanah yang hendak dilakukan kepengurusan sertipikat tersebut ada perintah blokir dari BPN.

¹⁹⁶ Wawancara dengan Agus, warga bumi indah, via daring, 17 Januari 2023.

¹⁹⁷ Wawancara dengan Agus, warga bumi indah, via daring, 17 Januari 2023.

¹⁹⁸ Wawancara dengan Agus, warga bumi indah, via daring, 17 Januari 2023.

¹⁹⁹ Wawancara dengan Agus, warga bumi indah, via daring, 17 Januari 2023.

Debitur tidak dapat secara serta merta dituduh melakukan wanprestasi harus ada pembuktian untuk hal tersebut, pihak yang dituduh melakukan wanprestasi juga harus diberi kesempatan untuk dapat mengajukan tangkisan-tangkisan atau pembelaan diri, antara lain berupa:²⁰⁰

1. Tidak dipenuhinya perjanjian (wanprestasi) terjadi karena keadaan terpaksa (*overmacht*);
2. Tidak dipenuhinya perjanjian (wanprestasi) terjadi karena pihak lain juga wanprestasi;
3. Tidak dipenuhinya perjanjian (wanprestasi) terjadi karena pihak lawan telah melepaskan haknya atas pemenuhan prestasi;

Bahwa dalam persoalan ini dapat dianalisis menggunakan Yurisprudensi yang memiliki kasus yang kurang lebih sama dengan kasus yang ada dalam penelitian ini, seperti pada putusan MA pada tingkat kasasi dengan Putusan No. 3087K/Pdt/2001 terkait alasan krisis moneter yang diklasifikasi sebagai *force majeure*. Duduk persoalannya bermula saat seorang warga Jakarta Utara menggugat PT Jawa Barat Indah sebagai developer untuk pengikatan jual beli rumah susun. Awalnya, penggugat diketahui telah membayar lunas kewajibannya, tetapi tergugat tidak segera menyerahkan satuan rumah susun yang dijual. Terhambatnya prestasi itu, didalihkan tergugat lantaran terjadinya krisis moneter yang melanda Indonesia. Dalam memori kasasi yang diajukannya, tergugat asal (developer) beralasan krisis moneter merupakan keadaan memaksa yang tidak dapat diduga dan tidak dapat dihindari oleh siapapun. Alasan *force majeure* yang digunakan developer itu akhirnya ditolak oleh

²⁰⁰ *Ibid.*

Hakim tingkat pertama dan dikuatkan hingga jatuhnya Putusan Kasasi No.3087K/Pdt/2001 tersebut. Sehingga dapat disimpulkan bahwa kesulitan ekonomi dapat digolongkan ke dalam kategori force majeure yang bersifat relatif. Intinya, penghentian pelaksanaan prestasi merupakan hal yang tidak bisa dilakukan. Argumentasi ini juga diperkuat dengan Putusan MA di tingkat kasasi pada kasus Krisis Moneter dan kerusuhan sosial 14 Mei 1998 (Putusan No. 2914 K/Pdt/2001). Dalam putusan tersebut, majelis kasasi menerima alasan pihak bank yang mengkhawatirkan alasan force majeure akibat Krisis Moneter dijadikan alasan untuk tidak membayar kredit. Padahal, Krisis Moneter hanyalah keadaan memaksa yang sifatnya relatif. “Akhirnya majelis kasasi menyatakan perusahaan pengelola kertas (debitur pihak bank) telah melakukan wanprestasi”.

Menurut Guru Besar Hukum Perdata Universitas Airlangga Surabaya, Agus Yudha Hernoko, berpandangan bahwa penentuan akibat force majeure tidak sederhana yang dibayangkan. Bukan masalah sederhana, apalagi terkait dengan bisnis yang kompleks. Jika force majeure bersifat absolut, dampaknya adalah terhentinya pelaksanaan kontrak. Sedangkan pada force majeure relatif, pelaksanaan kontrak belum tentu berhenti. Tergantung bagaimana hasil negosiasi para pihak dalam perjanjian. Mungkin menunda pelaksanaan kontrak, atau melakukan negosiasi yang hasilnya disepakati.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka dalam menganalisis mengenai jenis perbuatan wanprestasi yang dilakukan PT. ABS maka perlu mencermati kembali isi perjanjian yang tertuang dalam PPJB. Apabila di dalam PPJB terdapat klausul yang berisi mengenai jadwal waktu kapan dilakukannya serah terima tanda bukti hak yang

dalam hal ini sertipikat hak milik, maka dapat dipastikan bahwa perbuatan wanprestasi PT. ABS dikategorikan sebagai wanprestasi karena terlambat memenuhi prestasi atau melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat. Kemudian diketahui alasan tidak memenuhi atau terlambat berprestasi karena adanya krisis moneter yang menyebabkan Bank BHS yang memegang agunan sertipikat PT. ABS mengalami kebangkrutan, sehingga hal tersebut berimplikasi pada PT. ABS yang terlambat memenuhi prestasi karena ketika PT. ABS ingin melakukan kepengurusan sertipikat tersebut berupa *splitsing* atau pemecahan sertipikat yang sebelumnya SHGB menjadi SHM atas nama para Konsumen. Serta alasan tidak memenuhi atau terlambat memenuhi prestasi PT. ABS dikategorikan sebagai *Force majeure* relatif, sehingga tidak membebaskan PT. ABS dari tanggungjawab, atau dengan kata lain PT. ABS tetap dibebankan tanggung jawab.

Bentuk tanggung jawab PT. ABS adalah memenuhi prestasinya berupa membereskan proses sertipikat dengan membayar utang untuk mengambil kembali SHGB atas nama PT. ABS tersebut dari Negara, karena Bank BHS telah mengalami Kebangkrutan dan SHGB yang sebelumnya diagunkan saat ini dalam penguasaan Negara. Kemudian apabila perlu PT. ABS meminta penetapan ke Pengadilan Negeri, bahwa SHGB tersebut masih atas nama PT. ABS, sehingga PT. ABS dapat menguasai kembali SHGB dan melakukan proses kepengurusan sertipikat berupa *splitsing* sertipikat menjadi SHM di BPN. Bahwa dengan selesainya proses pengurusan pecah sertipikat menjadi SHM tersebut PT. ABS dapat segera melakukan pemenuhan prestasi kepada konsumen, dengan memberikan SHM milik konsumen sebagaimana

perjanjian yang telah dibuat sebelumnya sebagai bentuk penyerahan yuridis atau *Yuridische Levering*.

B. Langkah Hukum yang Dapat Ditempuh oleh Konsumen Dalam Hal Belum Diterimanya Sertipikat Hak Milik Dalam Jual Beli Perumahan Bumi Indah Tangerang

Terlaksananya dengan baik apa yang diperjanjikan bersama merupakan harapan dari semua pihak yang terikat dalam perjanjian.²⁰¹ Namun dalam kenyataannya tidak jarang bahwa dalam pelaksanaan perjanjian terjadi perselisihan baik yang bersumber dari perbedaan persepsi/penafsiran terhadap *terms* dalam perjanjian maupun yang bersumber dari tindakan yang dapat dikategorikan wanperstasi dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*).²⁰²

Dalam Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, menyebutkan bahwa PPJB merupakan kesepakatan jual beli antara developer dengan konsumen / calon pembeli pada tahap proses pembangunan rumah dengan materi muatan yang salah satu ketentuannya mengatur kewajiban developer menyelesaikan pembangunan rumah secara tepat waktu. Kemudian, hak konsumen / pembeli dalam menerima serah terima rumah pada jangka waktu sesuai dengan yang diperjanjikan serta mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan developer/ pelaku pembangunan yang beritikad buruk.²⁰³

²⁰¹ Djoko Imbawani Atmadjaja, *Hukum Dagang Indonesia Sejarah, Pengertian dan Prinsip-prinsip Hukum Dagang*, Malang, 2012, hlm.123.

²⁰² *Ibid*

²⁰³ Duwi Galih Prasetiawan, *et.al*, Wanprestasi Developer Perumahan Terhadap Proses Penyelesaian Pembangunan Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan, *Jurnal Lex Administratum*, Vol. IX No. 1. Januari-Maret, 2021, hlm. 52.

Namun, kenyataannya dalam praktek masih banyak terjadi penyelesaian pembangunan rumah tidak sesuai dengan jangka waktu yang dijanjikan seperti yang tertuang dalam PPJB yaitu dalam hal ini developer melakukan wanprestasi atas apa yang diperjanjikan dalam PPJB. Akibatnya, konsumen telah dirugikan dan mempunyai hak untuk menuntut ganti rugi dari developer perumahan melalui upaya hukum penyelesaian sengketa baik lewat jalur pengadilan maupun di luar pengadilan.²⁰⁴

Oleh karena itu penyelesaian sengketa merupakan salah satu aspek hukum yang penting dalam suatu negara yang berdasarkan atas hukum, untuk terciptanya ketertiban dan kedamaian. Agar ketertiban dan kedamaian terpelihara dengan baik, hukum haruslah sesuai dengan cita hukum masyarakat negara tersebut. Dalam perkembangannya sesuai dinamika sosial, mengenal proses penyelesaian sengketa perdata tidak saja melalui proses formal (pengadilan) akan tetapi dapat juga melalui proses nonformal (di luar pengadilan).²⁰⁵

Apabila Persengketaan yang timbul di antara para pihak merupakan wanprestasi, maka ada empat akibat adanya wanprestasi tersebut, yaitu sebagai berikut:²⁰⁶

1. Perikatan tetap ada.
2. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata).
3. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesenjangan atau kesalahan besar dari pihak kreditur.

Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.

²⁰⁴ *Ibid*

²⁰⁵ *Ibid*

²⁰⁶ Niru Anita Sinaga dan Nurlely Darwis, *Op.Cit*, hlm. 51-52.

4. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdata.

Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wanprestasi) dirugikan. Oleh karena pihak lain dirugikan akibat wanprestasi tersebut, maka pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa:²⁰⁷

1. Pembatalan perjanjian saja;
2. Pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi, berupa: biaya, rugi dan bunga;
3. Pemenuhan kontrak saja, dimana kreditur hanya meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur;
4. Pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti rugi. Kreditur menuntut selain pemenuhan prestasi juga harus disertai ganti rugi oleh debitur (Pasal 1267 KUH Perdata);
5. Menuntut penggantian kerugian saja.

Kesemua persoalan yang disebutkan di atas membawa konsekuensi yuridis yaitu pihak yang telah melakukan wanprestasi haruslah menanggung akibat atau hukuman berupa:²⁰⁸

1. Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perjanjian.

Dengan demikian pada dasarnya, ganti-kerugian itu adalah ganti-kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi. Mengenai ganti rugi akibat

²⁰⁷ *Ibid*

²⁰⁸ *Ibid*

wanprestasi mempunyai batasan-batasan. Undang-undang menentukan, bahwa kerugian yang harus dibayarkan oleh debitur kepada kreditur sebagai akibat dari wanprestasi adalah sebagai berikut:²⁰⁹

- a. Kerugian yang dapat diduga ketika perjanjian dibuat. Menurut Pasal 1247 KUH Perdata, debitur hanya diwajibkan membayar ganti kerugian yang nyata telah atau sedianya harus dapat diduganya sewaktu perjanjian dibuat, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan oleh tipu daya yang dilakukan olehnya;
 - b. Kerugian sebagai akibat langsung dari wanprestasi. Menurut Pasal 1248 KUH Perdata, jika tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan oleh tipu daya debitur, pembayaran gantikerugian sekedar mengenai kerugian yang diderita oleh kreditur dan keuntungan yang hilang baginya, hanyalah terdiri atas apa;
 - c. Berdasarkan prinsip *Exceptio Non Adimpleti Contractus* ini, maka pihak yang dirugikan akibat adanya suatu wanprestasi dapat yang merupakan akibat langsung dari tidak dipenuhinya perjanjian;
2. Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian. Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan.
 3. Peralihan Risiko, Peralihan risiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa barang dan menjadi obyek perjanjian sesuai dengan Pasal 1237 KUH perdata.

²⁰⁹ *Ibid*, hlm. 53

Dalam hal debitur melakukan wanprestasi maka kreditur dapat menuntut salah satu dari lima kemungkinan sebagai berikut:²¹⁰

1. Menuntut pembatalan/pemutusan perjanjian;
2. Dapat menuntut pemenuhan perjanjian;
3. Menuntut penggantian kerugian;
4. Menuntut pembatalan dan penggantian kerugian;
5. Menuntut pemenuhan dan pengganti kerugian.

Didalam jual beli tanah dan bangunan pihak penjual dan pembeli dapat dinyatakan wanprestasi apabila:²¹¹

1. Pihak penjual tidak dengan segera menyerahkan barang atau benda yang telah dijualnya;
2. Pihak penjual lalai memelihara barang atau benda yang telah dijual sehingga menimbulkan kerusakan;
3. Pihak penjual telah merubah dari bentuk aslinya.

Dalam hal ini sebetulnya konsumen mempunyai kekuatan hukum dan bisa mengajukan tuntutan jika dirugikan. PPJB merupakan salah satu kekuatan hukum untuk konsumen ketika membeli rumah yang “belum jadi”. PPJB itu sendiri dibuat karena pengembang menawarkan rumah yang “belum jadi” sehingga perlu adanya jaminan hukum bagi kedua belah pihak. Klausul PPJB dalam prakteknya memang sudah baku dan dibuat sendiri oleh pengembang, tetapi pengembang tidak boleh sewenang-wenang dalam membuat isi PPJB karena ada pedoman aturan dari pemerintah.²¹²

²¹⁰ *Ibid*

²¹¹ Arina Ratna Paramita, *et.al, Loc.Cit.*.

²¹² *Ibid*, hlm. 8-9.

Selanjutnya, menurut Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 46 ayat (1), konsumen dalam menuntut haknya dapat melalui mekanisme gugatan dan yang dapat melakukan gugatan atas pelanggaran yang dilakukan oleh pelaku usaha adalah konsumen perorangan, sekelompok konsumen, Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat, dan pemerintah. Kemudian dalam Pasal 23 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, gugatan konsumen dapat diajukan ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen atau badan peradilan di mana konsumen berdomisili.²¹³

Dalam Pasal 47 UUPK mengatur mengenai Penyelesaian Sengketa di luar Pengadilan, menyebutkan bahwa Penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadi kembali atau tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita oleh konsumen. Maksud dari penjelasan Pasal 47 bahwa Bentuk jaminan yang dimaksud dalam hal ini berupa pernyataan tertulis yang menerangkan bahwa tidak akan terulang kembali perbuatan yang telah merugikan konsumen tersebut.²¹⁴

Pasal 49 Ayat (1) menyatakan Pemerintah membentuk badan penyelesaian sengketa konsumen di setiap daerah untuk penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan. Maksud dari ketentuan dalam Pasal ini menyatakan bahwa setiap sengketa antara konsumen dengan pelaku usaha (developer perumahan) melalui jalur di luar pengadilan di tangani oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).²¹⁵ Adapun tugas dan

²¹³ Syamsudin, Muhamad, *et.al*, *Op.Cit*, hlm. 98.

²¹⁴ Duwi Galih Prasetiawan, *et.al*. *Op.Cit*. hlm. 53.

²¹⁵ *Ibid*.

wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dalam Pasal 52 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, meliputi:

1. Melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi;
2. Memberikan konsultasi perlindungan konsumen;
3. Melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku;
4. Melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran ketentuan dalam undang-undang ini;
5. Menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis, dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
6. Melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa perlindungan konsumen;
7. Memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
8. Memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli dan/atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap undang-undang ini;
9. Meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi ahli, atau setiap orang sebagaimana dimaksud pada huruf g dan huruf h, yang tidak bersedia memenuhi panggilan badan penyelesaian sengketa konsumen;
10. Mendapatkan, meneliti dan/atau menilai surat, dokumen, atau alat bukti lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan;
11. Memutuskan dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian di pihak konsumen;
12. Memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;

13. Menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan undang-undang ini.

Terhadap penyelesaian sengketa konsumen melalui BPSK, dapat dilakukan dengan cara:²¹⁶

1. Konsiliasi

Konsiliasi adalah penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam suasana kekeluargaan (*friendly*). Terhadap tatacara persidangan dengan cara Konsiliasi diatur dalam Keputusan Menteri Perindustrian Dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor: 350/Mpp/Kep/12/2001 Tentang Pelaksanaan Tugas Dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, dalam Pasal 29, menjelaskan tata cara penyelesaian sengketa konsumen dengan cara Konsiliasi adalah:

- a. Majelis menyerahkan sepenuhnya proses penyelesaian sengketa kepada konsumen dan pelaku usaha yang bersangkutan, baik mengenai bentuk maupun jumlah ganti rugi;
- b. Majelis bertindak pasif sebagai Konsiliator;
- c. Majelis menerima hasil musyawarah konsumen dan pelaku usaha dan mengeluarkan keputusan.

2. Mediasi

Mediasi adalah penyelesaian sengketa dengan bantuan pihak ketiga yang netral dalam upaya negosiasi penyelesaian sengketa, pihak ketiga tersebut tidak berwenang mengambil keputusan. Adapun tatacara persidangan dengan cara mediasi diatur dalam Keputusan Menteri Perindustrian Dan Perdagangan Republik

²¹⁶ *Ibid*, hlm. 54

Indonesia Nomor: 350/Mpp/Kep/12/2001 Tentang Pelaksanaan Tugas Dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, dalam Pasal 31, menyatakan tata cara penyelesaian sengketa konsumen dengan cara Mediasi adalah:

- a. Majelis menyerahkan sepenuhnya proses penyelesaian sengketa kepada konsumen dan pelaku usaha yang bersangkutan, baik mengenai bentuk maupun jumlah ganti rugi;
- b. Majelis bertindak aktif sebagai Mediator dengan memberikan nasehat, petunjuk, saran dan upaya-upaya lain dalam menyelesaikan sengketa;
- c. Majelis menerima hasil musyawarah konsumen dan pelaku usaha dan mengeluarkan ketentuan.

3. Arbitrase

Menurut Keputusan Menteri Perindustrian Dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor : 350/Mpp/Kep/12/2001 Tentang Pelaksanaan Tugas Dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, Pasal 1 Angka 11 menyatakan Arbitrase adalah proses penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan yang dalam hal ini para pihak yang bersengketa menyerahkan sepenuhnya penyelesaian sengketa kepada BPSK. Sedangkan menurut Pasal 1 Angka 1 Undangundang No.30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyatakan Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

Kaitannya dengan persoalan dalam penelitian ini mengenai kasus PT. ABS yang belum memberikan sertipikat hak milik kepada konsumen, bahwa perlu melihat terlebih

dahulu jenis perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh PT. ABS guna menentukan langkah hukum yang tepat. Hal ini bertujuan sebagai upaya untuk menuntut hak para konsumen, serta mengkategorikan bentuk pemenuhan tanggung jawab seperti apa yang mungkin dilakukan oleh PT. ABS selaku pelaku usaha yang memiliki kewajiban untuk memenuhi hak para konsumennya. Oleh karena sebelumnya telah diketahui bahwa perbuatan PT. ABS dikategorikan sebagai wanprestasi karena terlambat memenuhi prestasi atau melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat. Bahwa diketahui PT. ABS telah melakukan sebagian prestasinya yakni menyelesaikan pembangunan rumah dan telah diserahkan bangunan tersebut kepada konsumen, namun terkait dengan penyerahan sertipikat hak milik terjadi keterlambatan yang disebabkan alasan-alasan yang sebelumnya telah disebutkan di atas.

Maka langkah hukum yang tepat yang dapat dilakukan oleh warga bumi indah selaku konsumen adalah pertama dapat berupa penyampaian somasi secara tertulis untuk menuntut PT. ABS untuk melakukan pemenuhan prestasi. Melalui surat Somasi tersebut konsumen meminta kepada PT. ABS untuk mengurus sertipikat hak milik yang diketahui bermasalah tersebut ke instansi terkait baik itu Kejaksaan maupun BPN, serta membebaskan proses penyelesaian sengketa apabila sertipikat tersebut diketahui terdapat permasalahan dalam proses kepengurusannya yang menyebabkan sertipikat tersebut diblokir oleh BPN. Selanjutnya apabila upaya somasi tersebut dirasa kurang efektif, konsumen dapat melakukan laporan terkait adanya sengketa konsumen ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, yang mana konsumen meminta agar BPSK memfasilitasi warga untuk menyelesaikan permasalahan yang timbul agar persoalan ini segera diselesaikan baik melalui Konsiliasi, Mediasi ataupun Arbitrase. Apabila upaya-

upaya di atas masih juga belum menemui jalan ke luar, maka warga bumi indah selaku konsumen dapat secara kolektif melakukan upaya hukum litigasi, dengan melakukan Gugatan Wanprestasi di Pengadilan Negeri di wilayah hukum tempat terjadinya sengketa, dengan PT. ABS sebagai Tergugat.

Namun ada satu lagi langkah hukum yang mungkin dapat dilakukan oleh konsumen, berdasarkan informasi dari Narasumber yakni salah satu konsumen yang pernah berniat mengurus persoalan ini bersama kuasa hukumnya. Bahwa Narasumber tersebut menyampaikan dalam wawancara, salah satu upaya atau langkah hukum yang dapat dilakukan adalah para konsumen yang telah lunas melakukan pembayaran, bersama-sama secara kolektif membayar untuk “menebus” surat induk tanah yang sebelumnya diagunkan ke Bank BHS dan kini berada di KPKNL. Setelah itu para konsumen akan diberikan surat tanda pelunasan tanah di KPKNL. Kemudian surat tanda pelunasan tanah tersebut dibawa ke Kejaksaan Negeri untuk meminta surat keputusan dari Kejaksaan Negeri bahwa persoalan surat induk tanah telah selesai dilunasi, surat keputusan dari kejaksaan tersebut disampaikan ke PT. ABS guna minta rekomendasi dari PT. ABS untuk buka blokir di BPN, guna melakukan proses sertipikat di BPN.²¹⁷

²¹⁷ Wawancara dengan Agus, warga bumi indah, via daring, 17 Januari 2023.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis dan penjelasan di atas, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Analisis mengenai Pertanggungjawaban PT. ABS dapat dilakukan dengan melihat perbuatan yang dilakukan oleh PT. ABS terhadap isi perjanjian yang tertuang dalam PPJB. Bahwa di dalam PPJB terdapat klausul yang berisi mengenai jadwal waktu kapan dilakukannya serah terima tanda bukti hak yang dalam hal ini sertifikat hak milik, dan PT. ABS yang tidak melakukan prestasi tersebut, maka perbuatan tersebut dikatakan sebagai Wanprestasi. Bahwa perbuatan Wanprestasi PT. ABS dikategorikan sebagai wanprestasi karena terlambat memenuhi prestasi atau melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat. Kemudian diketahui alasan tidak memenuhi atau terlambat berprestasi karena adanya krisis moneter yang menyebabkan Bank BHS yang memegang agunan sertifikat PT. ABS mengalami kebangkrutan, sehingga hal tersebut berimplikasi pada PT. ABS yang terlambat memenuhi prestasi karena ketika PT. ABS ingin melakukan kepengurusan sertifikat tersebut berupa *splitsing* atau pemecahan sertifikat yang sebelumnya SHGB menjadi SHM atas nama para Konsumen. Serta alasan tidak memenuhi atau terlambat memenuhi prestasi PT. ABS dikategorikan sebagai *Force majeure* relatif, sehingga tidak membebaskan PT. ABS dari tanggungjawab, atau dengan kata lain PT. ABS tetap dibebankan tanggung jawab.

Mengenai bentuk tanggung jawab PT. ABS adalah dengan memenuhi prestasinya berupa membereskan proses sertipikat dengan membayar utang untuk mengambil kembali SHGB atas nama PT. ABS tersebut dari Negara, karena Bank BHS telah mengalami Kebangkrutan dan SHGB yang sebelumnya diagunkan saat ini dalam penguasaan Negara. Kemudian apabila perlu PT. ABS meminta penetapan ke Pengadilan Negeri, bahwa SHGB tersebut masih atas nama PT. ABS, sehingga PT. ABS dapat menguasai kembali SHGB dan melakukan proses kepengurusan sertipikat berupa *splitsing* sertipikat menjadi SHM di BPN. Bahwa dengan selesainya proses pengurusan pecah sertipikat menjadi SHM tersebut PT. ABS dapat segera melakukan pemenuhan prestasi kepada konsumen, dengan memberikan SHM milik konsumen sebagaimana perjanjian yang telah dibuat sebelumnya sebagai bentuk penyerahan yuridis atau *Yuridische Levering*.

2. Langkah hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen dalam hal belum diterimanya sertipikat hak milik sebagai bentuk penyerahan yuridis suatu benda tidak bergerak (*juridische levering*), adalah
 - a. Melakukan Upaya Hukum Non-Litigasi, berupa
 - 1) Konsumen dapat menuntut dan memperjuangkan hak-hak mereka dengan meminta kepada Pihak penjual yakni PT. Arta Buana Sakti melalui surat somasi untuk melakukan pemenuhan prestasi atas isi perjanjian;
 - 2) Konsumen melalui surat teguran atau somasi tersebut dapat meminta untuk penyelesaian permasalahan dengan cara bermusyawarah dengan Pihak PT. ABS, atau dapat melalui pihak ketiga dengan Mediasi.

- 3) Konsumen / pembeli dapat meminta *Rechedule* yang dituangkan dalam perjanjian tertulis mengenai proses serah terima sertipikat; atau
 - 4) Konsumen dapat meminta PT. ABS untuk melakukan kepengurusan sertipikat, dan menyelesaikan permasalahan sertipikat tersebut ke Negara, agar sertipikat hak guna bangunan atas nama PT. ABS dapat dilakukan proses kepengurusan di BPN dan dapat dilakukan *splitsing* atau pecah sertipikat menjadi hak milik.
- b. Apabila dirasa langkah hukum non-litigasi belum menemui jalan keluar maka Konsumen dapat melakukan langkah hukum litiagasi, berupa gugatan Wanpresatsi, yang ditujukan kepada PT. Arta Buana Sakti di Pengadilan Negeri di Wilayah Hukum tempat peristiwa terjadi.

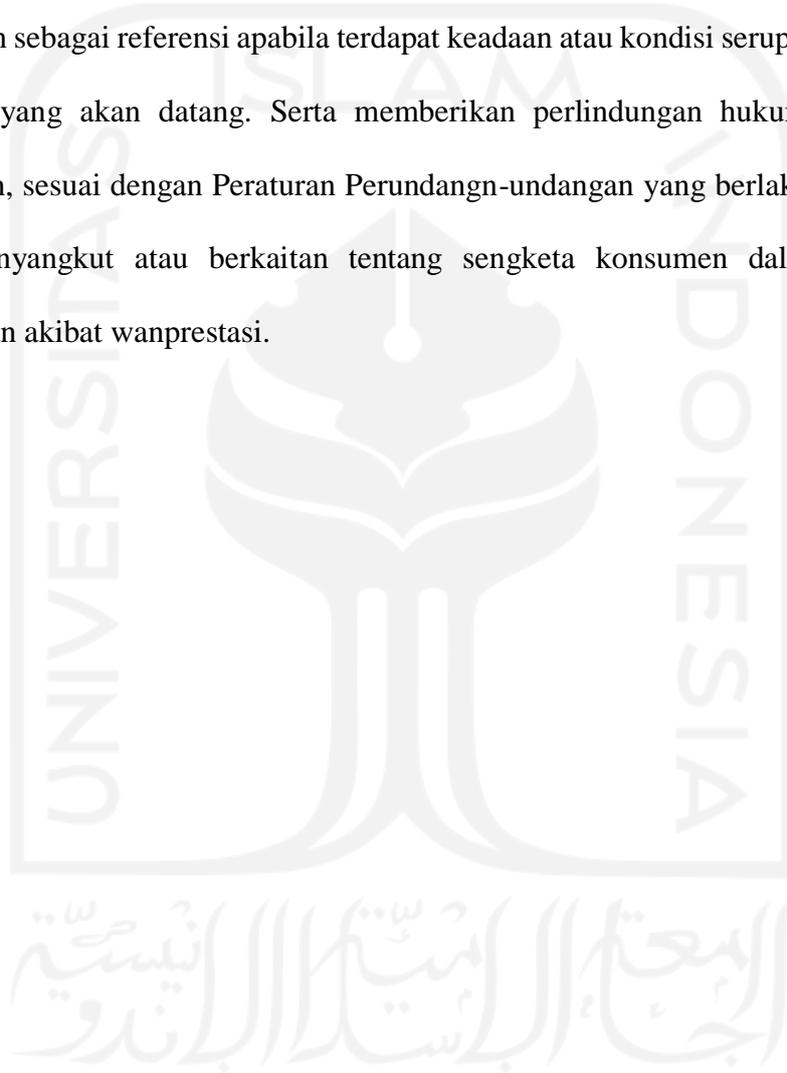
B. Saran

Mengacu pada kesimpulan di atas berdasarkan analisis dan pemaparan mengenai permasalahan yang diangkat, maka terdapat saran terhadap penelitian yang telah dilakukan di atas, yaitu sebagai berikut:

1. Setiap Perusahaan Pengembang atau khususnya untuk PT. Arta Buana Sakti yang juga selaku Perusahaan pengembang perumahan hendaknya untuk selalu menaati isi perjanjian kepada konsumen, sesuai dengan asas "*Pacta sunt Servanda*". Hal ini juga sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Karena di dalam perjanjian tersebut memuat hak dan kewajiban para pihak baik pelaku usaha maupun konsumen, serta menjadi landasan hukum serta

sarana untuk melindungi kepentingan para pihak. Khususnya konsumen yang menjadi pihak yang sering dianggap lemah.

2. Diangkat berdasarkan permasalahan mengenai sengketa konsumen dalam jual beli perumahan akibat wanprestasi, diharapkan kepada pembaca agar tulisan ini dapat digunakan sebagai referensi apabila terdapat keadaan atau kondisi serupa yang terjadi di masa yang akan datang. Serta memberikan perlindungan hukum khususnya konsumen, sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, khususnya yang menyangkut atau berkaitan tentang sengketa konsumen dalam jual beli perumahan akibat wanprestasi.



Daftar Pustaka

Buku

- Abdul Aziz Muhammad. *Fiqh Muamalat: Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam*, Jakarta: Amzah. 2010.
- Abdul Haris Hamid. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Makassar: Sah Media. 2017.
- Abdulkadir Muhammad Oleh Rizki Sukma Hapsari. *Perjanjian Baku dalam Praktik Perusahaan Perdagangan*, Bandung: Citra Aditya Bakti. 2000.
- Abdul Shomad. *Hukum Islam*. Jakarta: Kencana, 2010
- A. Qirom Syamsudin Meliala. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta: Liberty 1985
- Andi Hamzah. *Kamus Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia. 2005.
- Budiharjo. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung: PT. Alumni. 1992.
- C.S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka. 2018.
- Djohari Santoso & Achmad Ali. *Hukum Perjanjian Indonesia*. Yogyakarta: Perpustakaan Fak. Hukum Universitas Islam Indonesia. 1989.
- Djoko Imbawani Atmadjaja. *Hukum Dagang Indonesia Sejarah, Pengertian dan Prinsip-prinsip Hukum Dagang Cet. ke-2*, Malang: Setara Press. 2012.
- Hans Kelsen, *Dasar-Dasar Hukum Normatif*. Jakarta: Nusamedia. 2009.
- Hans Kalsen. *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*. Bandung: PT. Raja Grafindo Persada. 2006.

- Huala Adolf. *Dasar-Dasar Hukum Kontrak Internasional*, Bandung: Refika Aditama. 2006.
- I Made Pasek, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group. 2017.
- Janus Sibadolok. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2010.
- J. Satrio. *Hukum Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- Johny Ibrahim. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayu Publishing. 2006.
- Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*. Jakarta: Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan MK RI. 2006.
- Machmud Marzuki, *Penelitian Hukum edisi Revisi*. Jakarta: Prenada Media. 2011.
- Mahmud Yunus, *Kamus Arab Indonesia*, Jakarta: PT Mahmud Yunus. 1990.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Alumni, 1982.
- Rudy Prihantoro, *Konsep Pengendalian Mutu*, Bandung: Remaja Rosdakarya. 2012.
- Philipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu. 1987.
- Ridwan. *Hukum Administrasi Negara*. Yogyakarta: UII Press Yogyakarta. 2003.
- Rosmawati, *Pokok-pokok-pokok Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Prenamedia. 2018.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia. 1987.
- Satjipto Rahardjo. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2000.

Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas. 2003.

Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press. 1984.

Sugeng Istanto, *Hukum Internasional, Cet.2*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya. 2014.

Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan & Hak Milik atas Satuan Rumah Susun*. Jakarta: Kencana. 2017.

Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana. 2017.

Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia, Cet. 3*. Bandung: Refika Aditama. 2009.

Yahman. *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*. Jakarta: Prestasi Pustaka. 2011.

Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Kencana. 2013.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Pendahuluan Perjanjian Jual Beli.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

Keputusan Menteri Perindustrian Dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor: 350/Mpp/Kep/12/2001 Tentang Pelaksanaan Tugas Dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen

Jurnal

Arina Ratna Paramita, Yunanto, dan Dewi Hendrawati, (2016), "*Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jualbeli Tanah Dan Bangunan(Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang*", Diponegoro Law Journal, Vol. 5 No. 3.

Duwi Galih Prasetiawan, *et.al*, (2021), "*Wanprestasi Developer Perumahan Terhadap Proses Penyelesaian Pembangunan Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Pjpb) Tanah Dan Bangunan*", Jurnal Lex Administratum, Vol. IX No. 1.

Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, (2018), "*Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik*", Jurnal Konstitusi, Vol. 15 No. 4.

Hasyim Sofyan Lahilote, (2016) "*Tanggung Jawab Developer Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Perumahan Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen*", Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah Vol. 7 No. 1.

- I Gusti Agung Dwi Satya Permana & I Ketut Sandi Sudarsana, (2014), "*Kepastian Hukum Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Bidang Tanah*", Jurnal Ilmu Hukum Kertha Semaya Vol. 2 No. 5.
- Made Ara Denara & I Made Dedy Priyanto, "*Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan*", Jurnal Rectum, Vol. 3 No. 2.
- Nurhalis, (2015), "*Perlindungan Konsumen Dalam Perspektif Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999: Consumer Protection In The Perspective Of Islamic Law And Law Number 8 Of 1999*" Jurnal IUS Vol. III No. 9.
- Salamiah, (2020), "*Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Kegiatan Jual Beli*", Jurnal Al Adl, Vol. 6 No. 12.
- Shobirin, (2015), "*Jual Beli dalam Pandangan Islam*", Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam, Bisnis Vol. 3 No. 2.
- Siti Mujiatun, (2013), "*Jual Beli Dalam Perspektif Islam: Salam Dan Istisna*", Jurnal Riset Akuntansi dan Bisnis, Vol. 13 No. 2.
- Supriyadi, (2016), "*Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan*", Jurnal Arena Hukum, Vol. 9 No. 2.
- Syamsudin, Muhamad, et,al, (2018), "*Perlindungan Hukum Konsumen Atas Penerapan Klausula Baku*", Jurnal Yudisial FH UII Vol. 11 No. 1.
- Vina Akfa Dyani, (2017), "*Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Notaris dalam Membuat Party Acte*", Jurnal Lex Renaissance Vol. 2 No. 1.

Skripsi, Thesis & Disertasi

- Ika Wisma Sagita P. *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tanggung Jawab PT. Merpati Lintas Cakrawala Jne Cabang Mataram Dalam Pengiriman Paket Barang.”* Skripsi. Mataram: Fakultas Syari’ah Universitas Islam Negeri Mataram. 2019.
- Lavinia Ester Rumuy dengan judul penelitian, *“Pertanggungjawaban Perdata Pengembang Atas Kerugian Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah”*. Thesis, Palembang: Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. 2020.
- Marizka Yovita Agustia Br. Tarigan, *“Tanggung Jawab Developer Dalam Penyediaan Fasilitas Umum Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah”* Skripsi, Palembang: Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, 2016.
- Melinda Dina Gussela, *“Kepastian Hukum Sertipikat Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Syarat Penerbitannya Dari Kepala Kelurahan Dibatalkan Oleh Pengadilan Tata Usaha Negara”* Skripsi, Bandung: Universitas Pasundan. 2018.
- Ristanto, Kiki *“Tinjauan Yuridis Pertanggungjawaban Hukum Marketplace Online terhadap Pelanggaran Hak Cipta Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 Tentang Hak Cipta.”* Undergraduate Thesis, Batam: Universitas Internasional Batam. 2017.
- Muchsin, *“Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia”* Disertasi, Surakarta: Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret. 2003.
- Wulan Cinta Utami, *“Tanggung Jawab Hukum Developer Terhadap Pembeli Perumahan Terkait Belum Dipenuhinya Perizinan Menurut Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman”*, Skripsi, Medan: Universitas HKBP NOMMENSEN, 2013.

Artikel Ilmiah

D.N. Yandri. *et.al.*, *Tanggung Jawab Hukum Pengembang Perumahan Akibat Terjadinya Wanprestasi Dari Perjanjian Kepemilikan Rumah Ditinjau Dari Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman*. Artikel Ilmiah Hasil Penelitian Mahasiswa. Fakultas Hukum, Universitas Jember. 2013.

Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Dalam Islam, Kajian Terhadap Masalah Perizinan (Toestemming) dan Cacat Kehendak (Wilsgerbrek)*, Laporan Penelitian Pada Balai Penelitian P3M Institut Agama Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 1996

Data Elektronik

<https://blog.justika.com/kekayaan-intelektual/contoh-perlindungan-hukum/> 23 Mei 2022, pukul 12.21

<https://www.dppferari.org/pengertian-bentuk-penyebab-dan-hukum-wanprestasi/> 19 Mei 2022, pukul 01.30

https://m.mediaindonesia.com/infografis/detail_infografis/431874-ini-arti-dan-contoh-dari-kebutuhan-primer-sekunder-dan-tersier, 8 Agustus 2021, Pukul 22.43

<https://www.detakbanten.com/today/ratusan-warga-bumi-indah-pasar-kemis-geruduk-kantor-pengembang>, 11 Oktober 2021, pukul 19.00

<https://www.kejarinfo.com/warga-perumahan-bumi-indah-tuntut-sertipikat-ke-pt-artabuana-sakti/>, 11 Oktober 2021, pukul 19.08

<https://muslim.or.id/62249-syarat-dan-rukun-jual-beli.html>. 07 Juli 2022, Pukul 00.50.

<https://www.serangtimur.co.id/2019/02/20-tahun-tidak-memiliki-sertipikat.html>, 10 Oktober 2021, pukul 19.18

<https://www.saplaw.top/pendekatan-perundang-undangan-statute-approach-dalam-penelitian-hukum/> 3 November 2021 pukul 13.08

<https://www.pinhome.id/kamus-istilah-properti/developer/>, 17 Oktober 2021, pukul 19.37

<https://kbbi.web.id/sertipikat>, 25 Oktober 2021, pukul 20.14

<https://www.saplaw.top/pendekatan-perundang-undangan-statute-approach-dalam-penelitian-hukum/> 4 November 2021, pukul 13.08





FAKULTAS
HUKUM

Gedung Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Jl. Kaliurang km 14,5 Yogyakarta 55584
T. (0274) 7670222
E. fh@uii.ac.id
W. law.uii.ac.id

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI

No. : 029/Perpus-S1/20/H/I/2023

Bismillaahirrahmaanirrahaim

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **Joko Santosa, A.Md.**
NIK : **961002136**
Jabatan : **Staf Perpustakaan Referensi Fakultas Hukum UII**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Muhammad Zukhrufi Firdaus
No Mahasiswa : 18410404
Fakultas/Prodi : Hukum
Judul karya ilmiah : **PERTANGGUNGJAWABAN PT. ARTA BUANA SAKTI
TERHADAP BELUM DITERIMANYA SERTIPIKAT HAK
MILIK KONSUMEN DALAM JUAL BELI PERUMAHAN**

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil **17.%**

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 24 Januari 2023 M
02 Rajab 1444 H

Perpustakaan Referensi FH UII



Joko Santosa, A.Md.