

**PENYELESAIAN KASUS WANPRESTASI PADA PENYERAHAN  
SERTIFIKAT TANAH DALAM JUAL BELI RUMAH PERUMAHAN  
GRASIMA REGENCY DI BOYOLALI**

**SKRIPSI**



Oleh:

**DANAR IKHSAN PRASETYA**

No. Mahasiswa: 19410718

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**YOGYAKARTA**

**2023**

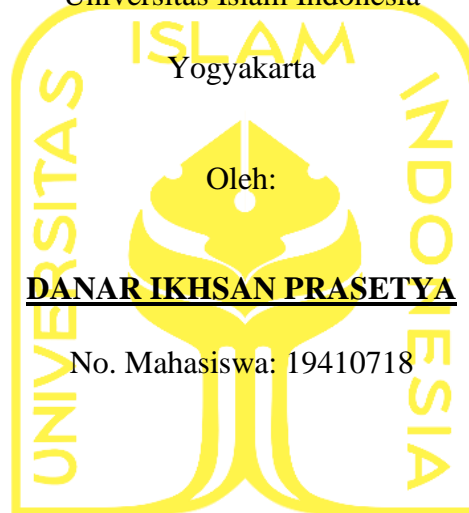
**PENYELESAIAN KASUS WANPRESTASI PADA PENYERAHAN  
SERTIFIKAT TANAH DALAM JUAL BELI RUMAH PERUMAHAN  
GRASIMA REGENCY DI BOYOLALI**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Memenuhi sebagian Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Sarjana

(Strata-1) pada Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia



Oleh:

**DANAR IKHSAN PRASETYA**

No. Mahasiswa: 19410718

**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**YOGYAKARTA**

**2023**



**PENYELESAIAN KASUS WANPRESTASI PADA  
PENYERAHAN SERTIFIKAT TANAH DALAM JUAL  
BELI RUMAH PERUMAHAN GRASIMA REGENCY  
DI BOYOLALI**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk  
diajukanke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir /

Pendadaran  
pada tanggal 18 Desember 2023



Yogyakarta, 17 November  
2023 Dosen Pembimbing  
Tugas Akhir,

Bambang Sutyoso, Dr., S.H., M.Hum



**PENYELESAIAN KASUS WANPRESTASI PADA  
PENYERAHAN SERTIFIKAT TANAH DALAM JUAL BELI RUMAH  
PERUMAHAN GRASIMA REGENCY  
DI BOYOLALI**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim  
Penguji dalam Ujian Tugas Akhir /  
Pendaftaran  
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 18 Desember 2023

Tim Penguji

1. Ketua : Bambang Sutyoso, Dr., S.H., M.Hum
2. Anggota : Abdul Jamil, Dr., S.H., M.H.
3. Anggota : Rizky Ramadhan Baried, S.H., M.H.

Tanda

Mengetahui:  
Universitas Islam Indonesia  
Fakultas Hukum



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

NIK. 014100109

**SURAT PERNYATAAN**

**ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS  
AKHIR  
MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM  
INDONESIA  
BISMILLAHIRRAHMAANIRRAHIM**

Yang bertandatangan dibawah ini saya:

Nama : **Danar Ikhsan Prasetya**  
No. Mhs : **19410718**

Adalah benar benar Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan Penulisan Karya Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi yang berjudul: **“PENYELESAIAN KASUS WANPRESTASI PADA PENYERAHAN SERTIFIKAT RUMAH DALAM JUAL BELI RUMAH PERUMAHAN GRASIMA REGENCY DI BOYOLALI”**

Karya 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 yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini benar benar Asli (Orisinal), bebas dari unsur unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan *“penjiplakan karya ilmiah (Plagiat)”*;
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini pada saya, namun demi untuk kepentingan kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada pepustakaan Fakultas Hukum UII dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama penyertaan pada butir no. 1 dan 2, saya sanggup menerima sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani berita acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan “Majelis” atau “TIM” Fakultas Hukum UII yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda tanda plagiat disinyalir ada atau



## CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Danar Ikhsan Prasetya
2. Tempat/Tanggal Lahir : Salatiga, 21 Oktober 2000
3. Alamat Terakhir : Jln. Nglanjaran, Dsn Candi Winangun  
Rt.01, Rw. 11, kel. Sardonoharjo, Kec.Ngaglik, Kab. Sleman. Yogyakarta.
4. Alamat Asal : Dusun Krajan Desa Ketanggi RT 05 RW 02  
Kec. Suruh, Kab. Semarang
5. Jenis Kelamin : Laki-laki
6. Agama : Islam
7. Golongan Darah : O
8. Nama Orang Tua
  - a. Bapak : Budi Prasetyono
  - b. Ibu : Cicik Dyah Wardhani
9. Pekerjaan Orang Tua
  - a. Bapak : PNS
  - b. Ibu : PNS
10. Hobby : Olahraga
11. Riwayat Pendidikan
  - a. SD : SDN 1 Suruh
  - b. SMP : SMPN 1 Salatiga
  - c. SMA : SMAN 1 Salatiga
12. Organisasi
13. Pengalaman Lainny





***“Belajarlah kamu semua, dan mengajarlah kamu semua, dan hormatilah gurugurumu, serta berlaku baiklah terhadap orang yang mengajarkanmu.”***

**(HR Tabrani)**

***“Maka Maha Tinggi Allah Raja Yang sebenar-benarnya, dan janganlah kamu tergesa-gesa membaca Al qur’an sebelum disempurnakan mewahyukannya kepadamu, dan katakanlah: “Ya Tuhanku, tambahkanlah kepadaku ilmu pengetahuan.”***

***(Q.S. Thaha:114)***







*Skripsi ini penulis persembahkan kepada*

*Allah Subhanahu Wa Ta'ala,*

*Rasulullah SAW,*

*Teruntuk Bapak & Ibu ku tercinta,*

*Adik dan Kakak tersayang*

*Teman-temanku,,*

*Almamaterku,*

*Yang selalu menemani, mendukung dan membimbing untuk menjadi lebih*

*baik.*



## KATA PENGANTAR



**Assalamu'alaikum Wr. WB**

*Alhamdulillah* rabbil'alamin, segala puji syukur kehadiran Allah SWT, Sang Pencipta dunia dan Pemilik seisinya, berkat rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat mendapatkan nikmat yang berlimpah dan menjalankan kewajiban dengan rasa ikhlas, istiqomah dan amanah. Shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW sang revolusioner sejati yang telah menjadi suri tauladan serta membawa umatnya dari keterpurukan zaman kegelapan hingga menuju zaman terang-benderan saat ini. Terima kasih atas segala rezeki berupa kasih sayang, materi yang berkecukupan serta fisik yang disehatkan serta orang-orang yang tulus menyayangi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“PENYELESAIAN KASUS WANPRESTASI PADA PENYERAHAN SERTIFIKAT TANAH DALAM JUAL BELI RUMAH PERUMAHAN GRASIMA REGENCY DI BOYOLALI”**.

Penulisan skripsi ini disusun oleh penulis dalam rangka untuk memenuhi sebagian persyaratan guna memperoleh gelar Strata-1 (S1) Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta dan sebagai bukti bahwa penulis memiliki komitmen untuk menyelesaikan sebagian tanggungjawabnya sebagai mahasiswi yang ingin menyelesaikan studinya. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan serta kelemahan

dan diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat pada umumnya dan kalangan akademisi hukum pada khususnya.

Terselesaikannya Skripsi ini tentunya tidak terlepas dari bantuan dan doa dari berbagai pihak. Maka dari itu, penulis hendak mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu serta memudahkan pengerjaan skripsi ini hingga selesai serta membantu penulis melalui masa perkuliahan. Secara khusus penulis hendak mengucapkan terima kasih kepada:

1. Allah SWT karena atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini;
2. Rasulullah Muhammad SAW yang dengan penuh perjuangannya telah membawa risalah ilmu kepada umat manusia, sehingga kita terlepas dari zaman *jahilliyah*.
3. Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D., selaku rektor Universitas Islam Indonesia.
4. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M. Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
5. Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing skripsi, yang telah bersedia untuk meluangkan waktu, tenaga, pikiran, dan dengan penuh kesabaran serta ketulusan untuk membantu, mengarahkan dan membimbing penulis hingga selesaikannya penulisan skripsi ini;
6. Seluruh Dosen dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, terima kasih atas ilmu yang telah diberikan kepada penulis selama penulis menuntut ilmu di kampus perjuangan ini dan pernah

bekerjasama dengan penulis dalam mengemban amanah dalam berorganisasi yang telah mengajarkan banyak hal termasuk beretika dan berkomunikasi;

7. Kedua orang tua yang paling penulis sayangi di dunia ini Bapak & Ibu, yang dengan segala jerih payahnya membesarkan dan memberikan segala yang terbaik, yang selalu mendukung penulis baik secara moril maupun materil, terima kasih atas segala doa dan semangat sehingga mendorong penulis untuk menyelesaikan skripsi ini;
8. Adikku tersayang, Naufal Zaidan Prasetya yang selalu memberikan semangat yang sangat berarti bagi penulis, terimakasih atas kebersamaan, persaudaraan dan kasih sayang yang diberikan;
9. Kakakku tersayang, Anja Prasetya Dewana yang juga selalu memberikan semangat yang sangat berarti bagi penulis, terimakasih atas kebersamaan, persaudaraan dan kasih sayang yang diberikan;
10. Keluarga besar dari Bapak & Ibuk yang selalu memberikan doa dan semangat kepada penulis agar menjadi sebuah kebanggaan yang mengantarkan ke masa depan yang lebih baik;
11. Sahabat-sahabat seperjuangan masa perkuliahan Faiz, Icak, Iza, Sinak, Dewan, Shiro, Nabil, Nugraha, Abbril, Revian, Opikumis, Aak, dan sahabat-sahabat lainnya yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terimakasih telah menjadi sahabat yang baik dan selalu berdiskusi dan membantu selama 4 tahun dikampus perjuangan ini;
12. Keluarga Besar Himpunan Mahasiswa Islam Komisariat Fakultas Hukum;

13. Seluruh teman, sahabat dan mahasiswa Fakultas Hukum UII yang memberikan warna dan kehidupan perkuliahan bagi penulis;
14. Semua pihak yang telah ikut berkontribusi bersama penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu oleh penulis.
15. Terakhir terimakasih kepada Si Mbok Iustitia Widya Prastiti yang selalu menemani dan membantu menegrjakan skripsi sampai selesai.

Semoga perjalanan yang ditempuh selama perkuliahan dapat bermanfaat bagi penulis dan dapat menginspirasi orang lain menuju kebaikan. Sekali lagi, mohon maaf apabila Skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Semoga Skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi masyarakat dan perkembangan ilmu pengetahuan. Atas perhatiannya, penulis mengucapkan banyak terimakasih.

**Wassalamu'alaikum Wr. Wb**

Yogyakarta, 1 Juni 2023

**Danar Ikhsan Prasetya**  
NIM 19410718

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGAJUAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN.....	iv
CURRICULUM VITAE.....	vi
HALAMAN MOTTO.....	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	ix
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xiv
ABSTRAK.....	xvi

### **BAB I.....1**

#### **PENDAHULUAN.....1**

- A. Latar Belakang Masalah..... 1
- B. Rumusan Masalah..... 14
- C. Tujuan Penelitian..... 14
- D. Orisinalitas Penulis..... 15
- E. Tinjauan Pustaka..... 19
- F. Metode Penelitian..... 29

### **BAB II.....33**

#### **TINJAUAN TENTANG WANPRESTASI SERTIFIKAT TANAH OLEH DEVELOPER YANG DISELESAIKAN DI KEPOLISIAN.....33**

- A. Konsep dan Pengaturan Wanprestasi..... 33
- B. Akibat Hukum Wanprestasi..... 36
- C. Tinjauan Mengenai Pengertian Jual Beli Tanah..... 39
- D. Tinjauan Mengenai Perumahan dan Pembangunan Perumahan oleh Developer..... 44
- E. Tinjauan Mengenai Sertifikat Tanah..... 58
- F. Tinjauan Umum Mengenai Tugas Dan Fungsi Kepolisian Republik Indonesia..... 62
- G. Tinjauan Hukum Islam..... 68

<b>BAB III</b> .....	72
<b>TINJAUAN TENTANG PENYELESAIAN KASUS WANPRESTASI PENYERAHAN SERTIFIKAT</b> .....	72
<u>A.</u> Penyelesaian kasus wanprestasi melalui jalur non litigasi terhadap penyerahan sertifikat tanah dalam jual beli rumah di Perumahan Grasima Regency Kabupaten Boyolali .....	72
B. Faktor Penghambat dan Pendukung dalam Kasus Wanprestasi .....	83
C. Peran dan Kedudukan Pihak Kepolisian yaitu Polres Boyolali yang Bertindak Sebagai Mediator dalam Penyelesaian Kasus Perdata.....	89
<b>BAB IV</b> .....	98
<b>PENUTUP</b> .....	98
A. Kesimpulan .....	98
B. Saran.....	100
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	102

## **ABSTRACT**

*In the default case, there are several factors that hinder and support the settlement of defaults such as the Directors of PT Graha Pondasi Utama who are not serious in issuing certificates on behalf of buyers, and the settlement can be achieved in this case because of the habits of the parties and even all Indonesian people who prioritize deliberation as a step in problem solving. The police in this case served as mediators who acted in accordance with the Police Regulations and the National Police Chief Regulation. It is hoped that all communities can live in harmony and peace by upholding the values of honesty and deliberation in solving all problems. In the default case there are several factors that hinder and support the settlement of defaults such as the Directors of PT Graha Pondasi Utama who are not serious in handing over the certificate on behalf of the buyer, and can achieve a settlement in the case because of the habits of the parties and even all Indonesian people who prioritize deliberation as a step in problem solving. The police in this case served as mediators who acted in accordance with the Police Regulations and the National Police Chief Regulation. It is hoped that all communities can live in harmony and peace by upholding the values of honesty and deliberation in solving all problems.*

**Keywords:** *house sale and purchase, default, land certificate.*



## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis tentang : a) penyelesaian kasus wanprestasi melalui jalur non litigasi dalam penyerahan sertifikat tanah dalam jual beli rumah di Perumahan Grasima Regency Kabupaten Boyolali, b) faktor penghambat dan pendukung dalam penyelesaian kasus wanprestasi sertifikat tanah dalam jual beli rumah di Perumahan Grasima Regency Kabupaten Boyolali, c) mengkaji dan menganalisis tentang peran dan kedudukan pihak kepolisian yaitu Polres Boyolali yang bertindak sebagai mediator dalam penyelesaian kasus wanprestasi. Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan pendekatan Undang-Undang, pendekatan kasus juga pendekatan sosiologis. Sumber data penelitian adalah data primer yang didapatkan melalui wawancara dan studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian kasus bermula dari pembeli melaporkan kasus tersebut ke kepolisian yang pada akhirnya kepolisian memediasi pengembang dan pembeli perumahan sehingga menghasilkan kesepakatan. Dalam kasus wanprestasi tersebut terdapat beberapa faktor yang menghambat dan mendukung penyelesaian wanprestasi seperti pihak Direksi PT Graha Pondasi Utama yang tidak sungguh-sungguh dalam penyerahan sertifikat atas nama pembeli, dan dapat tercapainya penyelesaian dalam kasus tersebut dikarenakan kebiasaan para pihak bahkan seluruh rakyat Indonesia yang mengutamakan musyawarah sebagai langkah dalam penyelesaian masalah. Pihak kepolisian dalam kasus ini bertugas sebagai mediator yang bertindak sesuai pada Peraturan Polisi dan Peraturan Kapolri. Diharapkan agar semua masyarakat dapat hidup rukun dan damai dengan menjunjung tinggi nilai-nilai kejujuran dan musyawarah dalam menyelesaikan segala masalah.

**Kata Kunci : jual beli rumah, wanprestasi, sertifikat tanah.**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Karakteristik manusia sebagai makhluk sosial menekankan perlunya bantuan terus menerus dari orang lain guna memenuhi kebutuhan utamanya. Kebutuhan utama manusia yang tercantum di atas meliputi kebutuhan akan segala proses dan kegiatan guna memenuhi kebutuhan tersebut. Selain proses itu, ada variasi lain, yang paling menonjol adalah konstruksi rumah dimana merupakan bentuk kegiatan pemenuhan kebutuhan dasar melalui transaksi yang berlangsung terus-menerus.<sup>1</sup> Rumah adalah struktur tempat orang tinggal dan menjalani kehidupan mereka. Selain itu, rumah berfungsi sebagai tempat proses sosialisasi, di mana seseorang dihadapkan pada aturan dan tradisi masyarakat, hal ini tidak mengherankan apabila setiap orang menganggap masalah perumahan sebagai hal yang paling penting. Seiring dengan kebutuhan akan eksistensi itu, perumahan menjadi kebutuhan pokok manusia saat ini. Media perumahan adalah cara bagi orang-orang untuk menjalani kehidupan sehari-hari dan cara untuk menawarkan pertahanan lini pertama terhadap gangguan lingkungan, termasuk gangguan iklim dan gangguan lainnya.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Melani Yustianing Ambarsari, "Pelaksanaan Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Rumah Di Perumahan Merapi Regency Sleman Berdasarkan Putusan Perkara No:96/Pdt.G/2011/Pn Sleman", <https://digilib.uns.ac.id/dokumen/detail/39889/Pelaksanaan-penyelesaian-wanprestasi-jual-beli-rumah-di-perumahan-merapi-regency-sleman-berdasarkan-putusan-perkara-NO96PDTG2011PN-Sleman>, diakses terakhir pada tanggal 16-Desember-2022. hlm. 45.

<sup>2</sup> *Ibid.*

Gagasan perumahan telah berubah dari sekedar kebutuhan mendasar atau sarana keselamatan, namun, perumahan telah berkembang menjadi cara hidup yang menawarkan kenyamanan dan mengungkapkan ciri-ciri kepribadian, yang merupakan pola sarana pribadi dan pengembangan diri yang diperlukan dalam masyarakat global. Perumahan memiliki beberapa keuntungan, antara lain kemudahan bagi mereka yang membutuhkan tempat tinggal untuk dapat membangun rumah karena pengembang menyediakan tanah, menghilangkan kebutuhan pengguna untuk mencari tanah yang belum dikembangkan, dan kecepatan yang dapat diselesaikan oleh pengembang berkat penggunaan sistem borongan. Kemudian, kemudahan cara juga metode pembayaran dengan memberikan pilihan pembayaran tunai atau kredit.

Tidak semua orang memiliki keterampilan yang diperlukan untuk membangun rumah. Untuk membangun dan menempati rumah, diperlukan sejumlah barang. Termasuk hal-hal seperti tanah, kepemilikan, desain konstruksi, ketekunan, serta izin pembangunan. Banyak orang tidak ingin berurusan dengan kerepotan seperti itu, sehingga mereka yang ingin membangun atau membeli rumah memilih alternatif yang lebih efisien, yaitu membeli rumah dari pengembang atau agen perumahan dan melakukan pembayaran dengan kredit atau pembayaran melalui lembaga perbankan yang disetujui.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Lavinia Ester Rumuy, "Pertanggungjawaban Perdata Pengembang Atas Kerugian Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah", [https://repository.unsri.ac.id/40356/56/RAMA\\_74201\\_02011181621077\\_0028077\\_301\\_0001116501\\_01\\_front\\_ref.pdf](https://repository.unsri.ac.id/40356/56/RAMA_74201_02011181621077_0028077_301_0001116501_01_front_ref.pdf), Diakses terakhir pada tanggal 16 Desember 2022, hlm. 21.

Perjanjian jual beli akan terjadi jika konsumen dan pengembang perumahan menyepakati rumah dan harganya. Perjanjian jual beli dijelaskan dalam “perjanjian yang mana salah satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lain untuk membayar sejumlah uang yang dijanjikan” dalam Pasal 1457 KUH Perdata. Perjanjian jual beli biasanya merupakan perjanjian konsensual karena mengikat ketika semua pihak menyetujui persyaratan fundamentalnya.<sup>4</sup> Pasal 1388 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang mengatur bahwa segala perjanjian yang dibuat menurut undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka, mengatur perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh pembuat dan pemakai.<sup>5</sup> Akibatnya, setiap orang diharuskan mengubah ketentuan perjanjian, membuat undang-undang, dan kemudian memastikan bahwa perjanjian itu dilaksanakan.<sup>6</sup> Dalam pelaksanaannya masih terdapat perjanjian yang tidak sesuai kesepakatan antara pengembang dan pembeli perumahan atau sebaliknya sehingga menimbulkan permasalahan dalam jual beli.

Permasalahan jual beli salah satunya adalah wanprestasi yang artinya ingkar janji kepada suatu perjanjian. Setiap kesepakatan yang dicapai oleh dua orang atau lebih dapat berakibat pada status hukum pembuatnya. Konsekuensi hukum perjanjian itu mencakup hak dan kewajiban,<sup>7</sup> karena debitur menolak untuk memenuhi tanggung jawab tanpa alasan yang diperbolehkan oleh undang-undang,

---

<sup>4</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 127.

<sup>5</sup> Soedharyo Soimin, *Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, 2016, hlm. 332.

<sup>6</sup> Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Jakarta, Kencana, 2016, hlm. 8.

<sup>7</sup> Adnan Poetra Mirah Tantri, dan Danang Kesuma, *Panduan Praktis Membuat Surat Kontrak & Perjanjian*, Jakarta, Pustaka Makmur, 2013, hlm. 5.

maka hal ini disebut ingkar janji yang telah diperjanjikan. Kreditur memiliki hak untuk penggantian dan pembatalan jika terjadi wanprestasi. Sesuai dengan Pasal 1236 B.W., yang menyatakan bahwa “Si berhutang adalah berwajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu untuk menyerahkan kebendaannya, atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya”. Sedangkan Pasal 1239 B.W. mengatur perjanjian untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu, yang berbunyi: “Setiap perjanjian berbuat atau tidak berbuat mengakibatkan kewajiban membayar ganti rugi biaya, kerugian, dan bunga apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya.”

Masih banyak masyarakat yang sebenarnya tidak mengetahui atau tidak memahami proses jual beli rumah, maka penting untuk mengklarifikasi tantangan yang ada. Masalah pembelian rumah mungkin muncul tidak hanya dari sudut pandang konsumen tetapi juga dari sudut pandang pengembang perumahan. Karena itu, baik pembeli maupun pengembang harus berhati-hati saat membeli dan menjual rumah. Salah satu syarat sahnya perjanjian jual beli rumah adalah mengikat dan hanya dapat dilaksanakan antara kedua belah pihak, maka dapat dihukum dalam undang-undang apabila dipraktikkan. Sesuai dengan ketentuan perjanjian, para pihak memiliki kewajiban yang disebut prestasi yang harus dipenuhi agar perjanjian dianggap berhasil. Apabila tanggung jawab ini dipenuhi oleh para pihak, maka perjanjian dianggap berhasil dan berakhir.

Hak dan kewajiban setiap pihak akan timbul dari syarat-syarat perjanjian jual beli rumah dan akan dituangkan di dalamnya, mengikat kedua belah pihak

dalam perjanjian tersebut. Tanggung jawab yang telah menjadi tanggung jawab para pihak dalam perjanjian ini akan dilakukan oleh para pihak dalam perjanjian ini. Selain itu, jika satu pihak gagal atau tidak dapat memenuhi tanggung jawabnya, pihak lain dapat mengajukan gugatan untuk meminta pertanggungjawaban pihak yang bersalah.

Proses jual beli perumahan oleh pengembang dan konsumen, dalam membeli rumah developer dan konsumen harus menyediakan perlengkapan guna Akta perjanjian jual-beli untuk menjamin kalau transaksi aman. Dengan ini dapat menjadi bukti legal dan kuat untuk pemilikan rumah. Dalam Akta Perjanjian jual-beli perlu ada yang diperhatikan yaitu harus dilampirkan seperti identitas penjual dan pembeli dalam hal ini kedua belah pihak, identitas rumah, harga rumah yang diberikan penjual, cara pembayaran, uang tanda jadi, penyerahan dan status kepemilikan, pembalikkan nama, pajak iuran dan pungutan setelah itu pihak kedua tanda tangan dengan begitu kewajiban ini sudah ditanggung oleh pihak kedua bukan pihak pertama lagi, tanda tangan disertakan materai. Akta Perjanjian Jual Beli turut penting untuk ditunjukkan dalam mengurus pembuatan sertifikat tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN).<sup>8</sup>

Sebelum pengembang menjual rumah, ada beberapa tahap yang harus dilewati. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan salah satu pengembang perumahan yang penulis temui menjelaskan sebelum membangun perumahan,

---

<sup>8</sup> Zulfi Diane Zaini , Cherin Salsabila Putri, *Analisis Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Pihak Pengembang Dengan Pembeli Yang Menggunakan Fasilitas KPR*, Fakultas Hukum, Universitas Bandar Lampung, dikutip dari <file:///C:/Users/danar/Downloads/4644-14279-2-PB.pdf> diakses pada 25 Mei 2023, Hlm 143

pengembang meninjau lokasi dan sasaran konsumen, selain itu, untuk membangun sebuah perumahan pengembang memerlukan izin dari ijin rekomendasi Dinas perumahan dan Kawasan pemukiman; rekomendasi lalulintas; Dokumen lingkungan hidup Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah, badan hukum didalam pasal 1 diberikan definisi yaitu badan hukum yang didirikan WNI yang didalamnya terdapat kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman. Hal ini searah dengan pengertian badan hukum yang berada dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman. Dalam artian oleh undang-undang dan peraturan pemerintah telah ditetapkan bahwa dalam melakukan pembangunan wajib berbentuk organ/badan. Disiini bertujuan sebagai perlindungan untuk MBR, dan lebih memberikan kepastian hukum untuk MBR mengenai penyelenggaraan juga pembangunan bagi MBR. Tanah yang digunakan oleh pengembang dalam pembangunan perumahan tidak semuanya bisa digunakan. Dalam wawancara dengan Muji Marjoko Direktur CV Wiratmo Mitra Karya disebutkan beberapa tanah yang tidak boleh digunakan seperti, Kondisi tanah tidak dalam sengketa Tanah pada Kawasan zona yang tidak dilarang untuk perumahan sesuai Ketentuan Tata Ruang.<sup>9</sup>

Pada perda nomor 9 tahun 2011 tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten boyolali tahun 2011-2031 menyebutkan ada beberapa pembatasan pada

---

<sup>9</sup> Wawancara dengan Muji Marjoko Direktur CV Wiratmo Mitra Karya, Di Salatiga, 5 Juni 2023.

pendirian perumahan. Pada BAB VII Perda nomor 9 tahun 2011 tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten boyolali tahun 2011-2031 Bagian Kedua Ketentuan Umum Peraturan Zonasi menjelaskan pembatasan pembangunan perumahan seperti pada kawasan budidaya.<sup>10</sup> Sebelum membangun perumahan pengembang juga wajib memerhatikan mengenai tanah dan sertifikatnya, karena terdapat beberapa tahapan dan perizinan yang harus dilakukan oleh pengembang perumahan. Dalam wawancara dengan Notaris/PPAT disebutkan Pengembang dalam dia akan pembelian tanah pertama harus ke bagian legal formalnya itu yang dilakukan pertama kali adalah perizinan obyek tanah itu apakah boleh dipergunakan untuk perumahan itu boleh atau tidak, ke DPU untuk meminta informasi tata ruang, para pengembang perumahan mengacu pada Peraturan Daerah Kabupaten Boyolali Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Boyolali Tahun 2011-2031, ada zona tanah seperti zona industri, zona perdagangan, dan zona perumahan. Kalau zona kawasannya sudah memenuhi dan diizinkan untuk perumahan maka tahap berikutnya digunakan untuk syarat sertifikat tanah kalau PT berarti HGB, misal tanah masih pertanian maka tanah dialih status menjadi tanah pekarangan yaitu HGB.

Langkah selanjutnya di Boyolali terdapat Mall Pelayanan Publik yang biasa disingkat MPP mereka akan mendiskusikan terlebih dahulu mengenai letak tanahnya dapat dijadikan perumahan atau tidak, jika dapat dijadikan perumahan mereka akan bersurat kemudian setelah surat Informasi Tata Ruang biasa disingkat

---

<sup>10</sup> Perda Nomor 9 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Boyolali Tahun 2011-2031



ITR dari kantor instansi itu sudah diajukan maka developer akan menuju ke pemilik tanah atau tanah yang akan dijual untuk melakukan transaksi yaitu jual beli. Jika di PT namanya akta pelepasan hak dari pemilik yang dibuat oleh Notaris dan jika perorangan akta pelepasan hak disebut Akta Jual Beli atau biasa disebut AJB dibuat oleh PPAT. Setelah akta pelepasan dibuat maka dari permohonan untuk PT itu adalah Hak Guna Bangunan yang biasa disebut HGB syaratnya untuk persertifikatan adalah perizinan yang memakai Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang biasa disebut PKKPR, lalu dilakukan pengukuran, kemudian dilakukan permohonan hak dari hak milik petani diajukan ke Badan Pertanahan Nasional yang biasa disebut BPN menjadi HGB, syaratnya ada pajak jual beli dan syarat-syarat yang lain.

Setelah dilakukannya tahapan diatas yaitu perizinan, Akta Pelepasan, dan Akta Permohonan Hak ke HGB, masih dalam wawancara dengan Notaris/PPAT tahapan selanjutnya yang dilakukan ada dua (2) kategori terkait dengan PT dalam kaitannya dengan Notaris untuk jual beli perumahan karena tentunya disetiap PT ada yang namanya sertifikat HGB yang dimiliki tadi, yang pertama developer menjaminkan ke Bank sertifikat HGBnya untuk pembiayaan karena developer membutuhkan dana untuk membangun dan yang kedua developer tidak menjaminkan sertifikat HGBnya ke bank karena memiliki modal usaha. Sertifikat HGB tadi ada pemecahan sertifikat atas dasar siteplan dari dinas pemukiman perumahan setempat yang mengesahkan terkait dengan izin pemecahan perumahan. setelah sertifikatnya jadi diajukan siteplan terkait dengan vasum vasos terkait bentuk gambar perumahan/ peta blok sesuai dengan developer ajukan untuk

diajukan pengesahan gambar legal formal terkait dengan perumahan di dinas perumahan atau pemukiman setempat.

Langkah berikutnya apakah sertifikat itu langsung dipecah atau tidak karena terkait dengan developer yang mereka inginkan, apabila tidak ada pengajuan pembiayaan bank langsung dipecah sesuai dengan site plan di BPN. Perumahan yang penulis teliti yaitu Perumahan Grasima ini sebagian perumahan subsidi sebagianlainnya non subsidi, subsidi berarti untuk kredit dan pembiayaan dibantu pemerintah yaitu Pulau Jawa (kecuali Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi) memiliki harga rumah subsidi dengan nilai jual maksimal Rp150,5 juta. sesuai dengan Keputusan Menteri (Kepmen) PUPR Nomor 995/KPTS/M/202<sup>11</sup>. Untuk kategori Rumah Umum Tapak, jika non subsidi harganya melebihi yang subsidi. Developer setelah sertifikatnya jadi butuh modal untuk pembangunan, ketika sertifikatnya dijadikan kredit di bank maka sudah menjadi tanggungan bank. Cara pemecahan setelah sertifikat hamparan dari HGB di bank maka bank akan mengeluarkan surat perintah pemecahan dari sertifikat developer dengan dasar site plan yang telah dikeluarkan.

Upaya untuk memiliki rumah dalam kaitannya pembeli karena ada tanggungan bank, jika khususnya rumah subsidi beda dengan yang lain, karena jika masih dalam proses pemecahan dapat dilakukan balik nama atau jual belinya melalui perikatan perjanjian jual beli tanah/ PPJB karena biasanya bank dengan notaris sudah rekanan, jadi meskipun belum dipecah dapat dilakukan jual beli

---

<sup>11</sup> <https://www.rumah123.com/panduan-properti/membeli-properti-64873-wajib-tahu-inilah-aturan-rumah-subsidi-2020-terbaru-id.html>  
<https://pembiayaan.pu.go.id/faq/p/category/kpr-bersubsidi-flpp-ssb-dan-sbum> diakses pada 11 juni 2023, pukul 20.56

melalui perjanjian jual beli antara pihak penjual dan pembeli yang biasa disebut PPJB sesuai dengan siteplan yang ada. Tapi proses jual belinya nanti tetap melalui sertifikat yang telah pecah dari Bank. Setelah PPJB jadi sertifikat dikembalikan ke Bank lagi menunggu proses pemecahan baru dapat dilakukan balik nama, setelah proses pemecahan dan sertifikasi sudah keluar dapat dilakukan AJB dengan dasar PPJB lunas, PPJB lunas itu sudah dimiliki oleh pembeli dan pembeli membayar angsuran ke Bank.

Dalam konteks jual beli perumahan seperti ini tidak luput dari kesalahan atau bahkan kecurangan yang dilakukan oleh developer, sering terjadi perumahan yang sudah dibayar lunas oleh pembeli kemudian sertifikatnya tidak kunjung diberikan oleh pengembang perumahan, masalah ini bermula pada proses administrasinya, bahwa developer melakukan kredit pembiayaan atau tidak, kadang sertifikat sudah di Bank maka developer tetap menjual tanah dan bangunan. Kasus-kasus banyak yang terjadi dilapangan biasanya oknum developer yang sudah menjaminkan sertifikatnya ke Bank tetapi tepat dijual, terkadang ada yang pembayarannya sudah lunas akan tetapi sertifikatnya masih di bank. Developer memang membutuhkan modal dijaminkan sertifikat HGBnya di Bank untuk mendapatkan modal pembangunan perumahan, selain membangun dia juga melakukan penjualan ke pembeli, biasanya yang harus dicermati adalah pembeli ini tidak tahu dimana letak sertifikatnya ini dijaminkan atau tidak, jika tidak dijaminkan berarti tidak terdapat masalah, misalkan sudah lunas maka sertifikat dapat langsung dibalik nama, akan tetapi jika oknum pengembang yang nakal jika jaminan ini dijadikan sebagai agunan di Bank padahal pembeli sudah lunas dan harus menebus sertifikat di bank,

jadi antara developer dan pembeli sudah lunas akan tetapi sertifikatnya masih di bank, oknum developer biasanya tidak bertanggung jawab dan lari dari tanggung jawab dengan tidak menebus sertifikatnya di Bank. Inti dari keterangan diatas adalah oknum developer yang menjaminkan sertifikatnya ke bank dan tidak memberi tahu kepada pembeli akan mendapat dana dari Bank sekaligus mendapat dana dari pembeli.<sup>12</sup>

Pada kasus yang menjadi fokus penulisan ini perkara perdata wanprestasi terjadi pada jual beli rumah di Grasima Regency yang berlokasi di Kabupaten Boyolali. Dalam wawancara dengan Aulia Rachman Eka Putra Kuasa Hukum Pembeli, penyebab kasus yang peneliti teliti adalah dikarenakan pihak pengembang dalam hal ini adalah PT Graha Pondasi Utama belum memberikan sertifikat tanah di Perum Grasima Regency Boyolali Blok B-17 dan Blok B-18. Saudari Ika Yulianti Hafila, S.H selaku Dirut PT Graha Pondasi Utama melalui stafnya memberi janji akan menyelesaikan pengurusan dan penyerahan sertifikat, yang pertama pada bulan Januari 2021 kepada Ny. Stephani Sri Wikarsih, kemudian kedua pada bulan April 2021 kepada Ny. Stephani Sri Wikarsih dan Ny. Cicilia Tri Winarsih, ketiga pada bulan Juni 2021, keempat pada bulan Oktober 2021, kelima pada bulan November 2021, keenam pada 15 Maret 2022, dan ketujuh pada 17 Mei 2022.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Wawancara dengan Wayu Warsito Notaris/PPAT Kabupaten Boyolali, di Boyolali, tanggal 9 Juni 2023

<sup>13</sup> Wawancara dengan Aulia Rachman Eka Putra Kuasa Hukum Pembeli, Advokat di Boyolali Alrach & Partners, di Boyolali, tanggal 13 Juni 2023

Berdasarkan Surat Pernyataan No. 429/GRASIMA/EXT/XI/2021 tertanggal 24 November 2021, saudara Yahya Nugroho (Direktur Operasional) dalam surat tersebut menyatakan, “*Saya memberikan Pernyataan bahwa 2 sertifikat tersebut di atas akan saya serahkan dan diproses pada tanggal 15 Maret 2022*”. Akan tetapi pada tanggal 14 Maret 2022 saudara Yahya Nugroho melalui chat WhatsApp mengajukan permintaan untuk memperpanjang waktu penyelesaian administrasi dan penyerahan sertifikat kepada kami agar diperpanjang 1 (satu) bulan dari tanggal chat dan chat tersebut telah kuasa hukum jawab bahwa pihak pembeli tidak bisa mengabulkan permintaan tersebut yang kemudian kami layangkan Somasi I tertanggal 17 Maret 2022 dan Somasi II tertanggal 25 Maret 2022 yang tidak ditanggapi/tidak dijawab oleh saudari Ika Yulianti Hafila, SH dan saudara Yahya Nugroho.

Bahwa pada tanggal 25 Maret 2022 kurang lebih pukul 13.00 WIB bertempat di kantor pemasaran PT Graha Pondasi Utama yang beralamat di Perum Grasima Regency Boyolali Blok B-15, pihak pembeli beritikad baik untuk bertemu dengan saudara Yahya Nugroho yang dalam pertemuan tersebut secara lisan saudara Yahya Nugroho kembali meminta waktu lagi untuk menyelesaikan administrasi dan penyerahan sertifikat tanah kepada Ny. Stephani Sri Wikarsih (Pembeli I) dan Ny. Cicilia Tri Winarsih (Pembeli II), namun permintaan tersebut tidak pembeli tanggap karena permintaan perpanjangan tersebut sudah merupakan runtutan kebohongan dan janji palsu yang menurut hemat pihak pembeli sebagai upaya untuk memperlakukan konsumen dengan diberi janji dan janji yang tidak ada ujungnya. Kemudian pihak pembeli melayangkan kembali Somasi III tertanggal

04 April 2022 yang lagi-lagi tidak ditanggapi/tidak dijawab dengan sungguh-sungguh oleh saudari Ika Yulianti Hafila, SH dan saudara Yahya Nugroho.

Dikarenakan tidak ditanggapinya somasi tersebut secara sungguh-sungguh dan bertanggung jawab, saudari Ika Yulianti Hafila, SH dan saudara Yahya Nugroho secara terang dan tegas tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban dengan segera dan sungguh-sungguh mengurus dan menyerahkan Sertifikat tanah atas nama Ny. Stephani Sri Wikarsih dan Sertifikat tanah atas nama Ny. Cicilia Tri Winarsih atas rumah tinggal di Perum Grasima Regency Boyolali Blok B-17 atas nama Ny. Stephani Sri Wikarsih dan di Perum Grasima Regency Boyolali Blok B-18 atas nama Ny. Cicilia Tri Winarsih kepada pihak pembeli dan rangkaian kebohongan yang telah diperjanjikan dengan jelas, terang dan tegas perbuatan tersebut telah meyimpangi perjanjian pada Surat Pernyataan No. 429/GRASIMA/EXT/XI/2021 tertanggal 24 November 2021 yang mengakibatkan kerugian baik materil dan immateril bagi pihak pembeli, sehingga jelas perbuatan diatas telah mengarah pada perbuatan wanprestasi terhadap klien dari kuasa hukum pembeli.

Dikarenakan janji yang disampaikan secara lisan pada saat pembayaran DP dan janji yang dicantumkan pada Surat Pernyataan No. 429/GRASIMA/EXT/XI/2021 tertanggal 24 November 2021. Pihak pembeli tidak dapat menunjukkan PPJB dalam aktivitas jual beli ini, karena pihak pengembang belum juga membuat PPJB tersebut, sehingga pihak pembeli berpedoman pada Pasal 1243 KUH Perdata yang menyatakan :

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.<sup>14</sup>

Dalam artian wanprestasi tidak akan terjadi kalau tidak ada sebuah perjanjian yang mendahuluinya. sebelum mengajukan gugatan, pihak pembeli mengajukan laporan ke kepolisian terkait adanya dugaan penipuan dan/atau penggelapan dalam transaksi jual beli tersebut.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka permasalahan yang timbul dalam tulisan ini, adalah:

1. Bagaimana penyelesaian kasus wanprestasi melalui jalur non litigasi terhadap penyerahan sertifikat tanah dalam jual beli rumah di Perumahan Grasima Regency Kabupaten Boyolali tersebut?
2. Apa yang menjadi faktor penghambat dan pendukung dalam kasus wanprestasi tersebut?
3. Bagaimana peran dan kedudukan pihak kepolisian yaitu Polres Boyolali yang bertindak sebagai mediator dalam penyelesaian kasus perdata tersebut?

### **C. Tujuan Penelitian**

---

<sup>14</sup> Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Jakarta, Rajawali Pers, 2008, hlm. 12

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan yang hendak dicapai penulis sebagai berikut:

1. Mengkaji dan menganalisis tentang bagaimana penyelesaian kasus wanprestasi melalui jalur non litigasi dalam penyerahan sertifikat tanah dalam jual beli rumah di Perumahan Grasima Regency Kabupaten Boyolali.
2. Mengkaji dan menganalisis tentang faktor apa saja yang menghambat dan mendukung dalam kasus wanprestasi tersebut.
3. Mengkaji dan menganalisis tentang peran dan kedudukan pihak kepolisian yaitu Polres Boyolali yang bertindak sebagai mediator dalam penyelesaian kasus perdata tersebut.

#### **D. Orisinalitas Penulis**

Perbedaan skripsi penulis dengan skripsi milik penulis lain adalah sebagai berikut :

1. Skripsi Melani Yustianing Ambarsari dengan judul “Pelaksanaan Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Rumah Di Perumahan Merapy Regency Sleman Berdasarkan Putusan Perkara No.96/PDT.G/2011/PN Sleman”. Skripsi tersebut bertujuan untuk mempelajari bagaimana bentuk wanprestasi mengenai jual beli rumah Perumahan Merapi Regency Kabupaten Sleman, juga mengetahui permasalahan yang ada sekaligus upaya penyelesaiannya terhadap para pembeli dari Perumahan Merapi Regency Kabupaten Sleman.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilaksanakan disimpulkan bahwa pada perkara No: 96/Pd.G/2011/PN Sleman, didapatkan hasil bahwa bentuk



wanprestasi yang terjadi dalam jual beli rumah di Perumahan Merapi Regency Kabupaten Sleman antara penjual dan pembeli disini penjual tidak berprestasi sama sekali, terbukti sesungguhnya pihak pengembang sampai sekarang tidak juga menyelesaikan proses penerbitan sertifikat kepemilikan rumah dan tanah yang telah dibeli oleh para pembeli hingga beberapa pembeli mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Sleman. Kerugian yang dialami oleh para pembeli merupakan kerugian materil dan/kerugian immateril. Permasalahan mengenai penyelesaian wanprestasi di Perumahan Merapi Regency Kabupaten Sleman, berdasarkan perkara No:96/PDT.G/2011/PN Sleman, di kasus ini masih berada pada kurator dan masih dilaksanakan pemberesan, untuk beberapa kreditur yang telah melakukan pelunasan pembayaran atas tanah dan bangunan yang sudah dibeli masih akan terhitung menjadi hak milik para kreditur dikarenakan objek sengketa telah dimiliki oleh pembeli, kemudian terhadap beberapa kreditur yang sudah melaksanakan pembayaran sedikit pembelian rumah maka uang tersebut akan diberikan kembali. langkah penyelesaiannya seharusnya pihak developer, pihak pembeli dan pihak pihak yang terkait dalam kasus perumahan Merapi Regency Kabupaten Sleman melaksanakan perdamaian atau mediasi (*win win solution*).<sup>15</sup> Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian yang akan penulis lakukan terdapat pada inti permasalahan

---

<sup>15</sup> Melani Yustianing Ambarsari, *Pelaksanaan Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Rumah Di Perumahan Merapy Regency Sleman Berdasarkan Putusan Perkara No.96/PDT.G/2011/PN Sleman*, dikutip dari <https://digilib.uns.ac.id/dokumen/detail/39889/Pelaksanaan-penyelesaian-wanprestasi-jual-beli-rumah-di-perumahan-merapi-regency-sleman-berdasarkan-putusan-perkara-NO96PDTG2011PN-Sleman> , diakses terakhir pada tanggal 3-Agustus-2023.

yang diteliti, objek yang diteliti, juga pada penyelesaian kasus wanprestasinya, dimana proses penyelesaian wanprestasi pada perjanjian jual beli rumah di pengadilan negeri dan pada proses pelaporan di Kantor Polisi menurut hukum acara perdata.

2. Skripsi Amalia Rifdah Salsabila dengan judul “Analisis Yuridis Atas Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Benda Tidak Bergerak (Analisis Putusan Nomor 425/PDT.G/2019/PN.Tng dan NOMOR 773/Pdt.G/2018/PN.Tng.) Skripsi tersebut bertujuan untuk mempelajari salah satu kebutuhan mendasar bagi kelangsungan hidup masyarakat adalah tanah dan bangunan. Alhasil, lahirnya undang-undang tentang jual beli, khususnya (Pasal 1457 KUHpd). tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi perjanjian jual beli barang tidak bergerak, penyelesaian wanprestasi internal perjanjian jual beli barang tidak bergerak, dan pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 425/Pdt.G/2019/PN.Tng dan Keputusan Nomor 773/Pdt.G/2018/PN.Tng tentang perjanjian jual beli barang tidak bergerak.

Unsur pertama adalah yang berdampak pada kegagalan yang terjadi karena tidak adanya itikad baik, menurut temuan investigasi tersebut. (Ada komponen kegagalan atau kesengajaan, dan kedua *force majeure*) (*overmacht* atau *force majeure*). Karena tidak dapat dicapai kesepakatan dan perselisihan kemudian diselesaikan melalui pengadilan, maka penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian jual beli barang dapat menyelesaikan kesepakatan

antara kedua belah pihak yang mengadakannya setelah melalui pertimbangan yang matang. Ketiga, fundamental.

Putusan Nomor 425/Pdt.G/2019/PN.Tng dan Nomor 773/Pdt.G/2018/PN.Tng memuat pertimbangan hakim. Sesuai dengan Pasal 1243 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 704 K/Sip/1972, Tanggal 21 Mei 1973, disebutkan bahwa yang bersangkutan telah menyelesaikan proses wanprestasi.

<sup>16</sup> Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian yang akan penulis lakukan terdapat pada inti permasalahan yang diteliti juga pada penyelesaian kasus wanprestasinya, dimana proses penyelesaian wanprestasi pada perjanjian jual beli benda tidak bergerak di pengadilan negeri sedang yang penulis teliti proses penyelesaiannya melalui pelaporan di Kantor Polisi menurut hukum acara perdata.

3. Skripsi Dwi Handayani dengan judul “Wanprestasi Dalam Jual Beli Rumah Dan Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 346/Pdt.G/2014/PN.Smg).” Skripsi tersebut bertujuan untuk mempelajari bagaimana hakim mempertimbangkan pemberian royalti kepada para pihak dalam perjanjian kredit dan aturan hukum ketika mengambil keputusannya. Bahwa dalam jual beli tanah seharusnya dilaksanakan di PPAT untuk kepentingan bersama agar dapat mudah untuk memindahkan nama pada sertifikatnya. Didalam perjanjian kredit jika debitur memindahkan

---

<sup>16</sup> Amalia Rifdah Salsabila, *Analisis Yuridis Atas Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Benda Tidak Bergerak (Analisis Putusan Nomor 425/PDT.G/2019/PN.Tng dan Nomor 773/Pdt.G/2018/PN.Tng)*, diakses dari [http://repository.unissula.ac.id/24496/1/30301800045\\_fullpdf.pdf](http://repository.unissula.ac.id/24496/1/30301800045_fullpdf.pdf), diakses terakhir pada tanggal 1-Februari-2022. hlm. 9

objeknya kepada orang lain atau pihak ketiga maka wajib melunasi kreditnya.

<sup>17</sup>Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian yang akan penulis lakukan terdapat pada inti permasalahan yang diteliti, objek yang diteliti, juga pada penyelesaian kasus wanprestasinya, dimana penelitian tersebut diselesaikan melalui pengadilan sedangkan penelitian yang penulis teliti diselesaikan melalui pihak Kepolisian.

## E. Tinjauan Pustaka

### a. Konsep dan Pengaturan Wanprestasi

Wanprestasi merupakan tidak memenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajiban sesuai dengan yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.<sup>18</sup> Wanprestasi atau tidak terpenuhinya janji dapat terjadi karena disengaja maupun tidak disengaja.<sup>19</sup> Seorang debitur dapat dikatakan lalai, jika mereka tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat dalam pemenuhannya tetapi tidak sesuai yang telah diperjanjikan.<sup>20</sup>

Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa:

“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi

---

<sup>17</sup> Melani Yustianing Ambarsari, *Wanprestasi Dalam Jual Beli Rumah Dan Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 346/Pdt.G/2014/PN.Smg)*, diakses dari [https://repository.uksw.edu/bitstream/123456789/24035/8/T1\\_312018001\\_Judul.pdf](https://repository.uksw.edu/bitstream/123456789/24035/8/T1_312018001_Judul.pdf), diakses terakhir pada tanggal 16-Maret-2023. hlm. 6

<sup>18</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta, 2008, hlm.180.

<sup>19</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, Rajawali Pers, 2007, hlm. 74.

<sup>20</sup> Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, PT. Arga Printing, 2007, hlm. 146.

perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.<sup>21</sup>

Makna lain dari wanprestasi dapat juga diartikan perbuatan ingkar janji yang pelakunya adalah salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, maupun melaksanakan tetapi terlambat atau melaksanakan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya.

Abdul kadir Muhammad, menyatakan wanprestasi terjadi dikarenakan adanya 2 (dua) kemungkinan yaitu:

1. Keadaan memaksa (*overmach / force majeure*).
2. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun lalai.

*Overmach* merupakan keadaan atau kejadian yang tidak dapat diperkirakan kapan terjadinya, oleh karena itu dapat menghalangi seorang debitur untuk melakukan prestasinya yang awalnya ia lalai untuk apa dan keadaan mana tidak dapat dipersalahkan kepadanya. *Overmacht* di bagi dua yaitu:

1. *Overmacht* mutlak adalah apabila prestasi sama sekali tidak dapat dilaksanakan oleh siapapun.
2. *Overmacht* yang tidak mutlak adalah pelaksanaan prestasi masih dimungkinkan, hanya memerlukan pengobanan dari debitur.

---

<sup>21</sup> Ahmadi Miru, Sakka Pati, Hukum Perikatan, Jakarta, Rajawali Pers, 2008, hlm. 12.

Lalai ataupun kesengajaan, kedua hal tersebut mengakibatkan hal yang berbeda, dimana akibat adanya kesengajaan, disini debitur harus lebih banyak membayar kerugian dari pada akibat adanya kelalaian.

b. Tinjauan Mengenai Pengertian Jual Beli Tanah

Jual beli tanah dan bangunan adalah perjanjian antara pembeli dan penjual dimana penjual berkewajiban mengalihkan kepemilikan suatu tanah dan bangunan kepada pembeli dan pembeli membayar harga tanah dan bangunan itu kepada penjual. Membeli dapat diartikan sebagai memiliki atau memperoleh suatu tanah dan bangunan dengan cara membayar sejumlah uang tertentu sebagai harga atas tanah dan bangunan tersebut<sup>22</sup>. Menurut Hukum Perdata Jual Beli yaitu merupakan suatu perjanjian atau perikatan yang telah ada dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Mengenai jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457 yaitu suatu persetujuan, dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk memberikan suatu barang sebagai ganti kepada pihak lain yang membayar harga yang diperjanjikan.

Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan syarat sahnya suatu perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata yaitu adanya perjanjian yang mengikat dan kesanggupan untuk mengadakan perjanjian. Apabila syarat-syarat mengenai perjanjian dan kecakapan (persyaratan subjektif) tidak dapat dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, artinya perjanjian itu tetap berlaku sampai hakim mengambil keputusan. Menurut KUH Perdata Pasal 1457,

---

<sup>22</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Jakarta, Sinar Grafika, 2010, hlm 149.

pengertian jual beli yang dianut oleh Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir artinya adalah perjanjian jual beli menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik antar kedua belah pihak, dengan kata lain bahwa jual beli yang diyakini Hukum Perdata belum memindahkan hak milik dimana hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.<sup>23</sup>

Sekalipun tanah itu belum berpindah atau uang pembelian belum dibayar, jual beli barang tak bergerak dianggap telah terjadi sesuai Pasal 1458 KUH Perdata. Perbuatan hukum lain yaitu penyerahan tetap perlu untuk mengalihkan hak itu, dan caranya diatur dengan peraturan lain. Dari sudut pandang ini, pengertian jual beli tanah menurut hukum perdata terdiri dari dua komponen, yaitu peralihan hak dan bentuk perjanjian jual beli. Meskipun yang pertama telah dilengkapi dengan akta notaris, namun jika hal yang kedua belum dilakukan, status tanah akan tetap hak milik penjual.

c. Tinjauan Mengenai Perumahan dan Pembangunan Perumahan oleh *Developer*

Perumahan merupakan kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan juga perdesaan, didalamnya dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni sesuai pasal 1 angka (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011<sup>24</sup> tentang Perumahan dan

---

<sup>23</sup> Soedharyo Soimin, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, Jakarta, Sinar Grafika, 2004, hlm. 86.

<sup>24</sup> Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Kawasan Permukiman. Rumah sebagai tempat untuk manusia beraktivitas, konsepsi mengenai rumah harus melihat pada tujuan dimana manusia yang menghuninya dengan seluruh nilai dan norma yang dianutnya<sup>25</sup>.

Kata 'pengembang perumahan' dan 'pembangunan perumahan' telah didefinisikan dalam pasal 3 Undang-Undang Pembangunan Perumahan (Kontrol dan Perizinan) 1966 ('UU'). Definisi undang-undang ini telah beberapa kali dibahas dan diperiksa oleh pengadilan dalam beberapa kasus hukum dan berpendapat bahwa makna definisi tersebut terlalu longgar, membingungkan dan kabur. Kepastian arti 'pengembang perumahan' dan 'pembangunan perumahan' adalah suatu keharusan karena jika tidak, akan sulit bagi Kementerian Perumahan Rakyat dan Pemerintah Daerah (MHLG) dan juga masyarakat untuk mengidentifikasi orang-orang yang dianggap 'pengembang perumahan' atau melakukan 'pembangunan perumahan'. Dianggap bahwa tidak semua orang, yang secara harfiah disebut sebagai 'pengembang perumahan', atau melakukan kegiatan 'pembangunan perumahan' termasuk dalam definisi hukum dan undang-undang yang dimaksud dalam Undang-undang. Dengan demikian mereka tidak diharuskan untuk mematuhi ketentuan Undang-undang.

Sebaliknya, orang-orang yang pada awalnya dianggap tidak melakukan kegiatan 'pengembang perumahan' atau melakukan 'pembangunan perumahan', namun berdasarkan prinsip-prinsip yang diadopsi dan didefinisikan dalam bagian

---

<sup>25</sup> Eko Buudiharjo, *Percikan Masalah Arsitektur, perumahan, perkotaan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1998, hlm 4.



Undang-Undang dan keputusan dalam kasus hukum, telah menjadikan mereka tidak termasuk dalam pengertian 'pengembang perumahan' dan/atau melakukan 'pembangunan perumahan' sehingga tunduk pada ketentuan dan kewajiban yang diatur dalam undang-undang. Pembangunan perumahan adalah pembangunan yang mengandung unsur penting perumahan untuk orang berpenghasilan rendah atau sedang dan unsur perumahan lainnya dan fasilitas komersial, rekreasi, industri, komunal, dan pendidikan yang ditentukan oleh otoritas untuk meningkatkan kualitas pembangunan yang berkaitan dengan perumahan untuk orang berpenghasilan rendah atau sedang.

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, juga di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, juga peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu<sup>26</sup>. Pembangunan perumahan disini dimaksud dalam bagian ini adalah proyek pembangunan untuk lima unit rumah tinggal atau lebih, termasuk pembangunan dengan penggunaan campuran. Untuk tujuan bagian ini, "pengembangan perumahan" juga mencakup subdivisi atau pembangunan kepentingan bersama, sebagaimana didefinisikan dalam Bagian 4100 KUH Perdata, disetujui oleh kota, kabupaten, atau kota dan kabupaten dan terdiri dari unit tempat tinggal atau kavling tempat tinggal yang belum diperbaiki, baik proyek untuk merehabilitasi secara substansial dan mengubah bangunan komersial yang ada menjadi tempat tinggal atau rehabilitasi besar dari tempat

---

<sup>26</sup> Peraturan Pemerintahan Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

tinggal multi-keluarga yang ada, sebagaimana didefinisikan dalam subdivisi di mana hasil rehabilitasi akan menjadi peningkatan bersih dalam ketersediaan unit hunian. Untuk tujuan penghitungan bonus kepadatan, unit hunian harus berada di lokasi yang bersebelahan yang tunduk pada satu aplikasi pembangunan, tetapi tidak harus didasarkan pada peta subdivisi atau persil individu. Bonus kepadatan akan diizinkan di wilayah geografis pembangunan perumahan selain wilayah di mana unit untuk rumah tangga berpendapatan rendah berada.

#### d. Tinjauan Mengenai Sertifikat Tanah

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang bermaksud 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 dimana masing-masing sudah dibukukan kedalam buku tanah yang bersangkutan<sup>27</sup>. Sertifikat tanah adalah dokumen resmi yang membuktikan suatu bangunan, seperti rumah atau gedung perkantoran, aman untuk dihuni. Selain alamat dan pemilik properti, sertifikat hunian akan mencakup tiga hal yaitu, deskripsi penggunaan hukum tertentu dan jenis properti: Ini menunjukkan seperti apa properti tersebut diklasifikasikan dari perspektif zonasi, seperti apakah dikategorikan untuk tujuan perumahan, komersial, industri, ritel, atau penggunaan campuran.

Sertifikat tanah dikeluarkan oleh badan dan otoritas pemerintah daerah, yang menyatakan bahwa bangunan dibangun sesuai dengan rencana yang disetujui oleh otoritas terkait. Sertifikat tanah diterbitkan ketika properti siap untuk

---

<sup>27</sup> Peraturan Pemerintahan Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

ditempati. Sertifikat ini menunjukkan bahwa bangunan tersebut dilengkapi dengan kebutuhan sipil seperti sanitasi, air, dan listrik. Ini adalah dokumen yang sangat penting, dan calon pembeli apartemen yang akan datang harus menanyakannya. Jika pembangun tidak dapat memperoleh dokumen ini dari departemen terkait, maka itu berarti bangunan tersebut tidak dilengkapi dengan fasilitas sipil dan mungkin tidak dibangun sesuai dengan rencana yang telah disetujui oleh departemen terkait.

Hukum Perdata dijelaskan dalam Pasal 1457 KUH Perdata, 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”<sup>28</sup>. Pembeli telah melakukan pembayaran akan tetapi pembeli belum mendapatkan sertifikat tanah tersebut, dengan alasan *developer* sedang melakukan pengurusan, jika pembeli belum juga menerima sertifikat tanahnya maka ini bertentangan dengan apa yang sudah disepakati kedua belah pihak<sup>29</sup>.

Sertifikat kepemilikan memastikan bahwa kepemilikan properti berhasil ditransfer dari satu pemilik ke pemilik lainnya.<sup>30</sup> Sertifikat kepemilikan adalah dokumen hukum pemindahan kepemilikan tanah dari pemilik pertama kepada pembeli, berarti tanah telah diserahkan kepada pembeli untuk pembayaran sejumlah biaya, beserta bunga atas properti tersebut. Sertifikat kepemilikan merupakan

---

<sup>28</sup> R.Subketi dan R.Tjitrosudibio. 2009. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (Jakarta: Pradnya Paramita), hlm.366.

<sup>29</sup> Yuni dan Hellen, Kajian Hukum Islam Tentang Wanprestasi (Ingkar Janji) Pada Konsumen Yang Tidak Menerima Sertifikat Kepemilikan Pembelian Rumah, Jurnal Hukum Islam, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau , No.1/Th. XVII/Juni 2017, hlm. 6.

<sup>30</sup> Muhammad Abdul Kadir, Hukum Perikatan, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014, hlm. 20.

komponen penting dalam pembelian rumah. Ini berarti bahwa tanah tersebut telah dijual secara sah dan pembeli sekarang memiliki semua hak milik.

Tanpa sertifikasi hukum dan dokumen pendaftaran, pembeli tidak memegang otoritas atas properti dan kepemilikan properti secara sah tetap menjadi milik pembangun. Dalam kasus seperti itu, pembangun juga memiliki hak untuk mengosongkan penghuninya dengan bantuan otoritas sipil. Sertifikat Kepemilikan akan dikeluarkan dalam waktu 30 hari, jika bangunan telah dibangun sesuai dengan rencana yang diterima, norma desain dan persyaratan keselamatan kebakaran, serta sertifikat penyelesaian. Undang-undang yang berlaku sangat bervariasi dari satu negara bagian ke negara bagian lain dan karenanya penting untuk mengetahui tentang peraturan daerah untuk memiliki sertifikat<sup>31</sup>.

Pembeli harus menerbitkan sertifikat kepemilikan yang menunjukkan perubahan kepemilikan. Sertifikat kepemilikan akan menunjukkan bahwa kepemilikan properti diserahkan kepada pembeli. Ini menjamin bahwa pembeli sekarang benar-benar tertarik dengan properti tersebut. Kedua belah pihak harus mendaftar untuk properti yang sama, yaitu pengembang harus menandatangani pernyataan di atas bahwa properti tersebut tidak lagi menjadi miliknya sekarang dan pembeli harus menandatangani tanda untuk mengambil alih properti tersebut. Sertifikat juga harus mencakup interpretasi dan fitur tambahan yang diperlukan seperti area parkir, garasi, dll. Sebagaimana diatur dalam perjanjian penjualan, juga,

---

<sup>31</sup> Urip Santoso, Perolehan Hak Atas Tanah, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, April 2015. hlm. 23.

aspek penting lain dari sertifikat kepemilikan adalah otentikasi dokumen dengan tanggal kepemilikan yang tercantum di dalamnya.

e. Tinjauan Umum Mengenai Tugas dan Fungsi Kepolisian Republik Indonesia

Polisi merupakan organisasi dimana memiliki fungsi beragam. Dalam hal ini kepolisian telah dikenal pada abad ke-6 guna aparat negara dengan tugas yang mencerminkan suatu kekuasaan, akibatnya mendapatkan citra simbol penguasa tirani. Olehkarena itu rupa citra polisi dan kepolisian pada masa itu maka negara yang bersangkutan dinamakan “negara polisi” dan dalam sejarah ketatanegaraan pernah dikenal suatu negara “Politeia”. Di puncak ekspansionisme dan imperialisme, ketika kekuatan pemerintah berjabat tangan dengan polisi, dimasa itu polisi digunakan untuk memenuhi tugas mereka yang tidak dapat diatur untuk menekan masyarakat pribumi juga untuk memeras kekuatan rakyat, situasi ini menciptakan nama buruk bagi polisi itu sendiri<sup>32</sup>. Polisi adalah alat penegak hukum dimana dapat memberikan perlindungan dan mencegah kejahatan untuk kehidupan masyarakat. Hal ini sesuai dengan pendapat Rahardi bahwa salah satu tugas polisi adalah menjaga keamanan dan ketertiban masyarakat<sup>33</sup>.

Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2002 tentang Kepolisian Negara Republik Indonesia dalam ketentuan Pasal 1 memberikan pengertian: “Kepolisian adalah segala hal ikhwal yang berkaitan dengan fungsi dan lembaga polisi sesuai dengan peraturan perundang-undangan”. Polisi sebagai abdi hukum sudah

---

<sup>32</sup> Warsito Hadi Utomo, *Hukum Kepolisian di Indonesia*, Jakarta, 2005, hlm 5.

<sup>33</sup> Sadjijono, 2010, *Memahami Hukum Kepolisian*, Yogyakarta: Laksbang Persino, hlm 3.

seharusnya melayani masyarakat, mengayomi, mendidik, dan berjuang untuk menjamin dan mempertahankan kemerdekaan serta memajukan masyarakat yang adil dan makmur, berperilaku tenang, tegas dan teguh dalam segala situasi dan keadaan, serta selalu mengambil keputusan yang tepat. Dalam kasus wanprestasi yang diteliti, polisi dapat bertugas sebagai mediator dalam menangani kasus wanprestasi sertifikat tanah perumahan, polisi tidak hanya menangani kasus pidana, akan tetapi juga berhasil dalam menangani kasus perdata menggunakan keadilan restorative atau biasa disebut dengan restorative justice adalah wujud dari keadilan yang bertujuan untuk pemulihan korban, pelaku kejahatan, dan masyarakat.

## **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan langkah-langkah dalam mendapatkan pengetahuan kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi yang dilakukan sesuai dengan cara tertentu, sistematis, dan konsisten.<sup>34</sup>

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris yang dimaksudkan merupakan jenis penelitian hukum yang memperoleh datanya dari data primer atau data yang diperoleh langsung dari masyarakat, penelitian yuridis empiris didasarkan oleh kenyataan di lapangan atau melalui observasi langsung dimana mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta yang telah terjadi didalam kehidupan masyarakat.<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Ctk.Ketiga, Bandung, 2014, hlm 34.

<sup>35</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm 15.

## **2. Pendekatan Penelitian**

Dalam hal pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan kasus dan pendekatan sosiologis, maka pendekatan penelitian yang digunakan untuk mengkaji masalah yang akan diteliti dengan pendekatan atas metode pembahasannya mengenai suatu objek yang dilandaskan pada masyarakat salah satunya dengan cara wawancara dan dikaji dengan undang-undang yang berlaku.

## **3. Objek Penelitian**

Objek dalam penelitian ini adalah Penyelesaian Kasus Wanprestasi Pada Penyerahan Sertifikat Tanah Dalam Jual Beli Rumah Perumahan Grasima Regency di Boyolali, yaitu masyarakat yang membeli rumah perumahan di Perumahan Grasima Regency dan pihak kepolisian yang menangani penyelesaian kasus tersebut dengan mediasi, dengan objek penelitian tersebut akan diperoleh data yang akurat dan tepat dalam penelitian ini.

## **4. Subyek Penelitian**

Subyek dalam penelitian ini adalah:

- a. Kepolisian;
- b. Pihak Pembeli Perumahan;
- c. Pakar Pertanahan;
- d. Pengembang Perumahan Grasima Regency.

## **5. Sumber Data**

Data hukum yang akan digunakan dalam penelitian ini meliputi:

### **a. Data Primer**

Data primer dalam penelitian ini diperoleh langsung dari subjek penelitian di lapangan.

#### **b. Data Sekunder**

Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari buku literature dan bahan-bahan hukum tertulis baik berupa buku, jurnal, maupun makalah yang berkaitan dengan penelitian.

### **6. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data merupakan sebuah metode yang dilakukan untuk dapat mengumpulkan data dan informasi yang berkaitan dengan permasalahan penelitian yang berguna sebagai fakta pendukung dalam memaparkan penelitian. Pada prakteknya, pengumpulan data studi yang digunakan oleh penulis ialah:

a. Data primer yang diperoleh secara langsung dengan subjek peneliti melalui wawancara. Wawancara dilakukan terhadap subjek penelitian secara langsung dengan memberikan pertanyaan yang telah di susun oleh peneliti.

b. Data sekunder yang diperoleh dengan cara memilih dan memilah buku literatur yang berkaitan dengan penelitian. Studi kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan literatur berupa buku bahan hukum dan jurnal hukum. Selanjutnya, penulis menganalisa sumber literatur yang dapat mendukung dalam menjawab rumusan masalah.

### **7. Analisis Data**

Analisis data merupakan suatu proses untuk merumuskan, menafsirkan, dan menggunakan suatu data. Penelitian ini menggunakan teknik deskriptif kualitatif. Teknik deskriptif-kualitatif dimaksudkan dengan menguraikan tentang suatu



kondisi hukum dengan didukung pengumpulan data dan penyeleksian data hukum yang diperoleh sesuai dengan fakta penelitian yang kemudian diolah secara sistematis sehingga menghasilkan kesimpulan dengan tujuan mendapatkan hasil dari penelitian yang dilakukan oleh penulis.

## **BAB II**

### **TINJAUAN TENTANG WANPRESTASI SERTIFIKAT TANAH OLEH DEVELOPER YANG DISELESAIKAN DI KEPOLISIAN**

#### **A. Konsep dan Pengaturan Wanprestasi**

Istilah "wanprestasi" berasal dari kata Belanda "wanprestastie", yang berarti gagal menegakkan standar kinerja atau tanggung jawab yang dibebankan pada pihak tertentu dalam suatu kontrak, baik kontrak tersebut merupakan hasil kesepakatan atau ketentuan konstitusional. Menurut Kamus Hukum, wanprestasi mengacu pada kelalaian, cidera janji, kealpaan, dan tidak menepati janjinya dalam sebuah perjanjian.<sup>36</sup>

Secara umum, wanprestasi mengacu pada kewajiban implementasi yang tidak diselesaikan tepat waktu atau tidak semestinya. Implementasi dari wanprestasi adalah dalam perjanjian salah satu yang tidak dilakukan pada waktu yang ditentukan, tidak dilakukan dengan benar, atau tidak dilakukan sama sekali.<sup>37</sup> Yang dimaksud dengan wanprestasi adalah keadaan debitur tidak dapat melaksanakan sebagaimana yang dipersyaratkan dalam perjanjian karena kelalaian atau kesalahannya, berbeda dengan keadaan memaksa yang menyatakan wanprestasi adalah debitur lalai memenuhi atau lalai menjalankan kewajiban, sebagaimana diatur dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.<sup>38</sup> Wanprestasi atau ingkar janji dapat disebabkan oleh perilaku yang disengaja atau tidak disengaja.<sup>39</sup>

---

<sup>36</sup> Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 1986, hlm.60.

<sup>37</sup> *ibid*

<sup>38</sup> Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 180.

<sup>39</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, Rajawali Pers, 2007, hlm 74

Apabila debitur tidak dapat memenuhi apa yang telah disepakati tepat pada waktunya atau sesuai dengan yang diperjanjikan, maka hal ini disebut sebagai kelalaian.<sup>40</sup> Menurut Wirjono Prodjodikoro, wanprestasi diartikan sebagai tidak adanya suatu prestasi menurut syarat-syarat perjanjian, yang berarti syarat-syarat perjanjian itu harus dilaksanakan. Istilah dalam Bahasa Indonesia yaitu “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi”.<sup>41</sup>

Menurut Mariam Darus Badruzaman, debitur wanprestasi jika lalai memenuhi kewajibannya "karena kesalahannya" karena itu debitur dapat dikatakan cidera janji atau biasa disebut wanprestasi. Karena pernyataan penting yang sangat keliru itu, tentu bukan kesalahannya bahwa debitur tidak memberikan seperti yang dijanjikan.<sup>42</sup> Hubungan atau kesepakatan antara para pihak sangat terkait dengan wanprestasi (atau ingkar janji). Baik perikatan maupun perjanjian berdasarkan undang-undang sebagaimana diuraikan dalam Pasal 1352 KUH Perdata dan Pasal 1380 KUH Perdata juga Pasal 1338 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1431 KUH Perdata.<sup>43</sup>

Menurut Ahmadi Miru, definisi wanprestasi dapat mencakup hal-hal berikut: (1) tidak memenuhi prestasi sama sekali; (2) pencapaian yang tidak sempurna; (3) keterlambatan pemenuhan prestasi; dan (4) bertindak dengan cara

---

<sup>40</sup> R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, 2007, hlm. 146.

<sup>41</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur Pustaka, Bandung, 2012, hlm.

17

<sup>42</sup> R. Subekti, *Kitab Undang-Undang...op.cit*, hlm. 59.

<sup>43</sup> *ibid*

yang dilarang oleh ketentuan perjanjian yang akan dilaksanakan.<sup>44</sup> A. Qirom Syamsudin Meliala menyatakan bahwa pelanggaran dapat disebabkan oleh:<sup>45</sup>

- a) Tidak dapat memenuhi prestasinya sama sekali; apabila debitur gagal mencapai standar kinerja, maka dikatakan debitur tidak memenuhi standar kinerja yang sama dengan baik.
- b) Mencapai tujuan tetapi tidak dengan tenggat waktu; dalam hal ini debitur dianggap telah mencapai tujuan tetapi tidak sesuai dengan batas waktu, dan wanprestasi dinyatakan telah terjadi.
- c) Debitur yang menyelesaikan tugas tetapi dengan cara yang tidak tepat atau tidak benar, atau yang menyelesaikan tugas tetapi melakukannya dengan cara yang tidak dapat diperbaiki. Sekali lagi, debitur diklaim tidak melakukan sama sekali.

Wanprestasi adalah konsep yang sangat erat kaitannya pada somasi. Ingberbrekestelling adalah terjemahan dari somasi. Pasal 1238 dan 1243 KUH Perdata masing-masing mengatur tentang somasi. Pada umumnya terjadi wanprestasi jika debitur ternyata tidak memenuhi kewajibannya atau karena dengan kata lain, wanprestasi terjadi jika debitur tidak dapat membuktikan bahwa hal itu bukan kesalahannya atau disebabkan oleh kekuatan lain di luar kendalinya. Kreditur dianggap perlu untuk menegur atau memarahi debitur agar dapat menyelesaikan

---

<sup>44</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan..., op.cit*, hlm. 74

<sup>45</sup> A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hlm. 26.

kewajibannya jika pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak memperhitungkan tenggang waktu. Peringatan ini disebut sebagai somasi.<sup>46</sup>

Jika debitur baru telah dilayani dengan somasi oleh kreditur atau juru sita, ia dianggap wanprestasi. Somasi paling banyak dikeluarkan tiga kali oleh juru sita atau kreditur. Saat pemanggilan kreditur berhak membawa perkara tersebut ke pengadilan jika debitur mengabaikannya. Dan pengadilan yang akan memutuskan apakah debitur telah wanprestasi atau tidak.<sup>47</sup>

Peringatan resmi yang mengatakan bahwa isi debitur harus memenuhi prestasi dalam jangka waktu yang ditentukan harus dikirimkan kepada debitur jika ia akan diperingatkan untuk memenuhi prestasinya. Debitur dikatakan wanprestasi jika tidak memenuhinya. Teguran tertulis dapat dikeluarkan dengan baik oleh Pengadilan Negeri yang bersangkutan dengan bantuan juru sita, yang akan menyampaikan surat teguran dan berita acara yang menyertainya kepada debitur. Selain itu, dapat disampaikan dengan cara tidak resmi seperti surat tercatat, telegram, atau secara pribadi oleh kreditur kepada debitur dengan tanda terima.<sup>48</sup>

## **B. Akibat Hukum Wanprestasi**

Apabila debitur sesuai dengan syarat-syarat perjanjian lalai memenuhi kewajibannya, maka hal itu disebut wanprestasi oleh pihak lain. Jika debitur melakukan sesuatu yang melawan hukum, ia lalai, ingkar janji, dan/atau melanggar syarat-syarat perjanjian. Karena seringkali tidak ditentukan kapan suatu pihak diwajibkan agar melakukan wanprestasi, terkadang sulit untuk mengatakan bahwa

---

<sup>46</sup> Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata...*, *op.cit*, hlm. 98.

<sup>47</sup> *Ibid*, hlm 98

<sup>48</sup> *Ibid*, hlm. 99.

seseorang lalai atau lupa.<sup>49</sup> Kreditur harus membuktikan di pengadilan bahwa debitur (lawan) telah wanprestasi, bukan keadaan yang memaksa wanprestasi (*overmacht*). Sama halnya dengan kreditur, debitur harus meyakinkan pengadilan bahwa bukan kesalahannya dengan mengajukan pembelaan seperti *force majeure*, menyatakan kelalaian kreditur, dan pelepasan hak kreditur.<sup>50</sup> Diancam dengan suatu disiplin atau hukuman terhadap kelalaian debitur (atau kelalaian debitur sebagai pihak yang wajib). Ada empat jenis hukuman atau akibat bagi debitur yang lalai, adalah sebagai berikut:<sup>51</sup>

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi.
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.
- c. Peralihan risiko.
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.

Salah satu akibat paling signifikan dari ketidakpatuhan perikatan adalah bahwa kreditur dapat meminta penggantian biaya, kerugian, dan bunga yang mereka keluarkan. memperbolehkan debitur diharuskan membayar ganti rugi, tetapi undang-undang memutuskan bahwa debitur harus terlebih dahulu diketahui lalai. Meskipun wanprestasi biasanya kesalahan debitur, ada kalanya debitur dituduh lalai dan mungkin dapat membela diri karena tidak sepenuhnya bersalah,

---

<sup>49</sup> R. Subekti, *Kitab Undang-Undang..., op.cit*, hlm. 45.

<sup>50</sup> *Ibid*, hlm 45.

<sup>51</sup> Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum..., op.cit*, hlm. 56.

atau dengan bantuan pihak lain. Dengan kata lain, kesalahan itu bukan semata-mata kesalahan debitur.

Ada tiga bentuk pembelaan yang berbeda, termasuk mengajukan klaim dan menunjukkan keberadaan, perkiraan, dan besarnya kerusakan. Sementara dalam syarat yang kedua, dimana harus ada hubungan sebab akibat antara wanprestasi dan kerugian. Jika kreditur meminta ganti rugi, mereka harus menunjukkan bukti bahwa perbuatan debitur menyebabkan kreditur menderita kerugian. Menurut Pasal 1244 KUH Perdata, debitur dapat melepaskan diri dari kewajibannya jika ia dapat membuktikan bahwa pelaksanaan perikatan tidak terhalang oleh peristiwa-peristiwa yang tidak terduga.

Persetujuan suatu pihak untuk melakukan wanprestasi mempunyai tujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Jika suatu kontrak mensyaratkan penyerahan suatu barang atau pelaksanaan suatu perbuatan, dan jika tidak ada batas waktu yang ditentukan tetapi debitur akan dianggap lalai karena jangka waktu itu berakhir, maka pelaksanaan itu harus ditagih terlebih dahulu. Kreditur harus memberitahu debitur bahwa perjanjian pelaksanaan diinginkan. Jika pencapaian dapat dilakukan dengan segera, seperti saat membeli dan menjual barang yang sudah dimiliki penjual. Tentu saja, gugatan dapat diajukan segera. Debitur harus diberikan waktu yang cukup jika tugas tidak dapat segera diselesaikan. Misalnya, saat jual beli barang yang belum dimiliki penjual, mengembalikan pinjaman, dan lain sebagainya.<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> *Ibid*, hlm 46.

Bagaimana mengingatkan debitur tentang kewajibannya jika dia tidak melakukannya, terdapat pada Pasal 1238 KUH Perdata menentukan apa yang harus dilakukan jika teguran dianggap lalai, dan menyatakan bahwa “telah lewat waktu yang ditentukan jika debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, dengan akta yang sama, atau berdasarkan kekuatan perikatan itu sendiri.” Jika debitur telah memperingatkan atau secara tegas menagih janjinya sebagaimana telah dijelaskan di atas, dan ia tetap lalai untuk melaksanakan kewajibannya, ia dalam keadaan lalai, dan sanksi-sanksi tersebut di atas, seperti ganti rugi, pembatalan perjanjian, dan pengalihan risiko dapat digunakan untuk melawannya.<sup>53</sup>

### C. Tinjauan Mengenai Pengertian Jual Beli Tanah

Berdasarkan dalam Hukum Perdata Jual Beli merupakan salah satu jenis perjanjian/perikatan yang termasuk dalam buku III KUH Perdata mengenai Perikatan. Keadaan jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan”. Menurut Pasal 1457 KUHPerdata, bahwa hukum jual beli hanya bersifat obligator, artinya perjanjian jual beli yang baru itu menimbulkan hak dan kewajiban yang saling berkaitan antara kedua belah pihak. Dengan kata lain, ketaatan hukum Perdata terhadap jual beli tidak mengalihkan hak milik karena hak milik baru berpindah dengan penyerahan levering.<sup>54</sup>

---

<sup>53</sup> *Ibid*, hlm 46.

<sup>54</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta. Sinar Grafika. 2004. hlm.86



Kontrak jual beli, yang merupakan terjemahan dari *contract of sale*, adalah tempat asal frasa "perjanjian jual beli". Perjanjian jual beli yang tercakup dalam Pasal 1457 sampai dengan 1450 KUH Perdata memuat perikatan pihak yang satu untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar sejumlah yang diperjanjikan. Ide sentral definisi ini adalah menyerahkan barang dan membayar harganya.

Didalam suatu *sale* penjual menjalankan wanprestasi hingga sipembeli dapat menggunakan semua langkah dari seorang pemilik, sebaliknya dalam *agreement to sell* (persetujuan), pembeli hanya memiliki *personal remedy* (kesalahan perseorangan) kepada sipenjual yang masih menjadi pemilik dari barangnya (penjual) jatuh pailit, barang tersebut masuk boedel kepailitan. Pada umumnya meskipun barang belum diserahkan atau harganya belum lunas<sup>55</sup>, tetapi perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli terjadi apabila ada kesepakatan antara surat wasiat dan pernyataan mengenai barang dan harga. Meskipun surat wasiat dan pernyataan itu telah sepakat, proses penyerahan barang itu tetap harus diselesaikan sebelum dipastikan bahwa barang itu adalah milik pembeli. Disebabkan dalam proses tersebut wajib dilakukan penyerahan (levering) benda.

Menurut Hukum Perdata, jual beli tanah terdiri dari dua (dua) aspek yang berbeda, yaitu peralihan hak dan jual beli tanah. Alhasil, meski langkah pertama biasanya sudah dilengkapi dengan akta notaris, namun jika langkah kedua belum dilakukan, sehingga tanah tersebut tetap menjadi milik penjual. Jual beli tanah

---

<sup>55</sup> *Ibid.* hlm 86.

dalam hukum adat dan UUPA mempunyai arti yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik UUPA adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.<sup>56</sup> Perbuatan pemindahan hak itu harus dilaksanakan di hadapan kepala adat yang bertugas sebagai pejabat dan memegang tertib dan sahnya peralihan hak itu, mengakibatkan perbuatan itu diketahui oleh umum, sesuai dengan hukum adat yang mengatur tentang jual beli tanah sebagai pengalihan hak atas tanah secara jelas dan tunai. Uang tunai mengacu pada tindakan simultan mentransfer hak untuk melakukan pembayaran. Oleh karena itu, karena uang tunai dianggap sebagai kontan, harga mungkin dibayar sebagian atau seluruhnya dibayar tunai. Jika pembeli tidak membayar sisanya, penjual harus mengajukan gugatan berdasarkan piutang daripada jual beli tanah.<sup>57</sup>

#### 1. Syarat-syarat Jual Beli Tanah

Persyaratan perbuatan hukum terhadap peralihan hak atas tanah ada dua (dua) kategori, yaitu:<sup>58</sup>

##### a. Syarat Materiil

Kriteria berikut, antara lain, akan digunakan untuk memutuskan sah tidaknya jual beli tanah:

---

<sup>56</sup> *ibid* hlm.149

<sup>57</sup> *ibid*, hlm.72

<sup>58</sup> Erza Putri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, dikutip dari <http://erzaputri.blogspot.com>., diakses pada 9 Mei 2023, hlm 23

- 1) Penjual merupakan orang yang berhak mengenai tanah yang akan dijualnya.
  - a. Calon penjual harus dapat membuktikan bahwa dia memiliki wewenang untuk menjual properti yang rencananya akan dia tawarkan untuk dijual; dalam konteks ini, pemilik adalah orang yang secara sah menguasai hak atas tanah.
  - b. Jika penjual sudah menikah, suami istri harus hadir dan mewakili penjual; jika mereka tidak dapat hadir, dokumen yang terdokumentasi dan mengikat secara hukum yang menegaskan persetujuan mereka untuk menjual tanah harus dibuat.
  - c. Jual beli tanah yang dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki izin adalah ilegal dan oleh karena itu batal demi hukum. Ini menunjukkan bahwa undang-undang menganggap tidak pernah ada penjualan sejak awal.

Mengenai masalah tersebut, karena pembeli telah membayar harga pembelian untuk tanah tersebut tetapi tidak pernah menerima hak atas tanah yang dibelinya, kepentingannya sangat dirugikan dalam situasi ini. Pemilik tanah berhak untuk mengajukan gugatan setiap saat di pengadilan, meskipun penjual masih memiliki kendali atas properti tersebut.

- 2) Pembeli adalah pihak yang sah dengan hak milik atas barang itu. Subjek dan objek hukum akan menentukan hal ini. Kedudukan hukum pembeli

menjadi subjek hukum, sedangkan hak apa yang ada pada tanahnya menjadi objek hukum. Misalnya, UUPA menyatakan bahwa satu-satunya orang dan badan hukum yang diizinkan oleh peraturan perundang-undangan untuk memiliki hak milik atas tanah adalah penduduk Indonesia. Jika ini rusak, jual beli batal, pihak lain yang membebani tanah terus melakukannya, dan pemilik dilarang menuntut kembali pembayaran yang telah dilakukan. Tanah tersebut kemudian menjadi milik Negara.

3) Tanah yang berkepentingan bisa diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Berdasarkan UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek peralihan hak adalah :

- 1.Hak Milik
- 2.Hak Guna Usaha
- 3.Hak Guna Bangunan
- 4.Hak Pakai

b. Syarat Formil

Sesudah seluruh persyaratan materiil ini terpenuhi, kemudian dilaksanakan jual beli dihadapan PPAT. Dalam penerapan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diawasi adalah:

- 1) Para pihak yang melakukan jual beli, atau wakilnya yang sah, harus hadir pada saat pembuatan akta, dan 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi juga harus hadir.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk aslinya dalam 2 (dua) lembar, lembar pertama disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua diserahkan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan dan diedarkan kepada pihak yang berkepentingan.
- 3) PPAT wajib menyerahkan akta yang dibuatnya beserta surat-surat yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan setelah akta dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan. PPAT juga wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai penyerahan akta tersebut kepada para pihak yang berkepentingan.

#### **D. Tinjauan Mengenai Perumahan dan Pembangunan Perumahan oleh Developer**

##### **1. Tinjauan Umum Tentang Perumahan**

Dikarenakan semakin tinggi tingkat pertumbuhan ekonomi nasional, keperluan akan perumahan makin meningkat dari tahun ke tahun, disini dapat kita lihat semakin banyaknya perumahan baru yang dibangun diwilayah baik yang sedang berkembang atau sudah mengalami kemajuan yang cepat. Rumusan dalam pengertian perumahan adalah pada Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman merupakan kumpulan rumah masuk dalam bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang difasilitasi

dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil dalam pemenuhan rumah yang layak huni.<sup>59</sup>

Banyak pengertian rumah lebih diperlihatkan sebagai sesuatu yang bersifat fisik atau bangunan untuk tempat tinggal atau bangunan pada umumnya (seperti Gedung dan sebagainya). Dilihat secara lebih dalam rumah tidak hanya bangunan melainkan konteks sosial dari kehidupan keluarga disana manusia saling mencintai dan berbagi satu dengan yang lain.<sup>60</sup> Rumah merupakan salah satu jenis ruang wilayah manusia beraktivitas, harus dilihat dari seluruh sisi faktor yang mempengaruhinya dan dari beberapa faktor tersebut, yang menjadi sentral merupakan manusia. Dengan maksud konsepsi mengenai rumah mengacu pada tujuan utama manusia yang menempatnya dengan segala nilai dan norma yang dianutnya.<sup>61</sup>

Mengenai rumah merupakan suatu sistem sosial daripada sistem fisik. Hal ini dikarenakan rumah berkaitan erat dengan manusia, dimana memiliki tradisi sosial, perilaku dan keinginan yang berbeda dan selalu bersifat dinamis, dikarenakan rumah bersifat kompleks mengenai akomodasi konsep dalam diri manusia dan kehidupannya.<sup>62</sup>. Adapun beberapa konsep tentang rumah yaitu :

1. Rumah sebagai pengejawantahan jati diri, rumah sebagai symbol dan pencerminan tata nilai selera pribadi penghuninya.

---

<sup>59</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan Dan Pemukiman

<sup>60</sup> Aminudin. *Peran Rumah Dalam Kehidupan Manusia*. Semarang: Kanisius. 2007, hlm 19.

<sup>61</sup> Budiharjo, E.. *Perencanaan Arsitektur Perumahan Dan Perkotaan*, Yogyakarta, UGM Press. 2007, hlm 17.

<sup>62</sup> *Ibid*, hlm 22

2. Rumah sebagai wadah keakraban, rasa memiliki, rasa kebersamaan, kehangatan, kasih dan rasa aman.
3. Rumah sebagai tempat menyendiri dan menyepi, tempat melepaskan diri dari dunia luar, dari tekanan dan ketegangan, dari dunia rutin.
4. Rumah sebagai akar dan kesinambungan, rumah merupakan tempat Kembali pada akar dan menumbuhkan rasa kesinambungan dalam untaian proses ke masa depan.
5. Rumah sebagai wadah kegiatan utama sehari-hari.
6. Rumah sebagai pusat jaringan sosial.
7. Rumah sebagai struktur fisik.<sup>63</sup>

Melesatnya pertumbuhan penduduk kota-kota di Indonesia berasal dari perpindahan konsentrasi dari desa ke kota, hal ini menjelaskan kecenderungan yang tinggi tumbuhnya kota-kota di Indonesia. Disayangkan terjadi situasi yang tidak sesuai antara tingkat kemampuan dan kebutuhan sumber daya manusia untuk lapangan kerja yang ada di perkotaan, menimbulkan kelas sosial dalam masyarakat.<sup>64</sup>

Berbagai program pengadaan perumahan telah dilakukan oleh pemerintah dan swasta (*rela estat*), akan tetapi pelaksanaannya masih belum mencukupi, baik dari segi kuantitas maupun kualitas.<sup>65</sup> Dari segi jumlah

---

<sup>63</sup> Hendrawan. *Pembangunan Perumahan Berwawasan Lingkungan*. Jakarta, Rikena Cipta. 2004. hlm 22

<sup>64</sup> *Ibid.* hlm 26

<sup>65</sup> Widyarningsih. *Beberapa pokok pikiran Tentang Perumahan*. Bandung, PT. Gramedia

nyatanya pemerintah dan swasta hanya mampu menyediakan sebesar 10% saja dari kebutuhan rumah, hingga sisanya dibangun sendiri oleh masyarakat. Dari segi mutu banyak pihak yang berpendapat mengenai program yang ada belum menyentuh secara *holistik* dimensi sosial masyarakat, sehingga masih perlu diupayakan penyempurnaan. Dalam pendekatan teknis, perumahan yang berorientasi terhadap kepuasan penghuni harus memenuhi ketentuan berikut:

1. Struktur dan konstruksi rumah yang cukup kuat dan aman.
2. Material bangunan yang menjamin terciptanya kenyamanan dan Kesehatan di dalam rumah.
3. Prasarana/infrastruktur yang memenuhi standar kenyamanan, Kesehatan, dan keamanan lingkungan.<sup>66</sup>

Melihat Undang-Undang No 1 Tahun 2011 mengenai Perumahan dan Kawasan Pemukiman Penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman merupakan kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk juga pengembangan kelembagaan, pendanaan dan system pembiayaan, serta ikut sertanya masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu. Pengurusan bisnis perumahan dilaksanakan agar memenuhi kebutuhan rumah demi salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.<sup>67</sup>

---

Pustaka Utama, 2006, hlm 16

<sup>66</sup> Syarief, Z. *Kebijakan Pemerintahan Dibidang Perumahan Dan Pemukiman Bagi Masyarakat Berpendapatan Rendah*. Medan, USU Press, 2000, hlm 33

<sup>67</sup> Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Penyelenggaraan perumahan dan kawasan Pemukiman.



Melihat ketentuan Pasal 19 Undang-Undang No 1 Tahun 2011 pengadaan pembangunan atau pengelolaan rumah dan perumahan tersebut dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah demi salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat, yang dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang demi menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati dan memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Penyelenggaraan perumahan meliputi :<sup>68</sup>

1. Perencanaan perumahan.
2. Pembangunan perumahan.
3. Pemanfaatan perumahan.
4. Pengendalian perumahan.

Perumahan membahas rumah atau perumahan beserta prasarana, dan sara umum. Rumah melihat dari pelaku pembangunan dan hunian meliputi jenis rumah komersial, rumah umum, rumah swadaya, rumah khusus dan rumah negara. Jenis rumah dalam bisnis perumahan dihimpun kedalam rumah komersial yan diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan sesuai kebutuhan masyarakat.<sup>69</sup>

## 2. Persyaratan Pendirian Perumahan

---

<sup>68</sup> *ibid*

<sup>69</sup> Budiharjo, E. *Perencanaan Arsitektur Perumahan Dan Perkotaan*. Yogyakarta, UGM Press, 2007, hlm. 13

Guna membuat adanya suatu kedamaian dalam bisnis perumahan para pengembang atau *developer* wajib memenuhi beberapa persyaratan dalam mendirikan perumahan, yaitu sebagai berikut:<sup>70</sup>

1. Tahap pertama, memastikan tanah yang dikelola menjadi perumahan merupakan tanah yang tidak melanggar Rencana Tata Ruang Kota supaya tidak ada kerumitan dalam melakukan proses perijinan. Melaksanakan pengecekan Rencana Tata Ruang kota untuk memastikan akan dijadikan apa lahan tersebut dalam rencana tata ruang kota, semisal lokasi yang dipilih akan dijadikan pemukiman maka dapat selanjutnya memproses pengajuan perijinan pendirian perumahan. Pemilihan lokasi yang perumahan bisa melalui langkan “pendomplengan” lokasi yang telah banyak perumahan. Hal ini dinilai lebih menjanjikan dalam berinvestasi, akan tetapi harta tanahnya juga pasti lebih mahal.
2. Tahap Kedua, dilanjutkan dengan mengurus izin ke Dinas Pekerjaan Umum serta Badan Perencanaan Pembangunan Daerah. Izin pertama yang harus diurus adalah *Advice Planning*. Pada setiap instansi memiliki nama yang berbeda untuk jenis perizinan *Advice Planning*, izin *Advice Planning* berguna untuk kesesuaian antara tata ruang di lokasi yang dituju dengan *Site Plan* pengembangan. Beberapa berkas yang wajib disediakan untuk mengurus izin

---

<sup>70</sup> Widyarningsih. *Beberapa Pokok Pikiran Tentang Perumahan*. Bandung, Tarsito, 2006, hlm 31

tersebut antara lain adalah proposal izin pemanfaatann ruang yang memuat segala aspek yang menyangkut perencanaan lokasi yang dilampiri dengan sertifikat tanah dan apabila tanah masih menggunakan nama orang lain harus dicantumkan surat kuasa bermaterai yang juga dilengkapi dengan *Site Plan*. Produk izin berupa gambar rekomendasi *Advice Planning* yang memuat garis besar aturan-aturan pembangunan sera Surat Keputusan atau Izin Prinsip yang disetujui Bupati atau Walikota. Pada beberapa daerah perijinan ini hanya untuk lahan dengan luas lebih dari 1 Ha, akan tetapi pada beberapa daerah lain juga tidak mempunyai batas luas lahan. Pada umumnya lebih dari lima rumah telah dianggap sebagai perumahan.

3. Tahap Ketiga, dilaksanakan di Badan Pertanahan Negara. Langkah awalnya adalah melakukan pengecekan sertifikat seta pengecekan patok pembatas. Memastikan bahwa status yang disyaratkan untuk lahan adalah HGB ( Hak Guna Bangunan), ini berarti lokasi yang akan digunakan menggunakan nama perusahaan atau PT yang bersangkutan dan dapat juga dikavling atas nama masing-masing individu. Pada setiap proses perizinan akan selalu muncul retribusi dan pajak perizinan, akan tetapi besar kemungkinan pada setiap daerah akan memiliki prosedur yang berbeda. Setelah proses perijinan legalitas *clear* dilanjutkan dengan mengurus Izin

Perubahan Penggunaan Tanah. Ini merupakan Langkah awal pengajuan Izin Mendirikan Bngunan.

4. Tahap Keempat AMDAL (Analisa Mengenai Dampak Lingkungan), Pada umumnya Amdal berlaku untuk lokasi dengan luas  $> 1$  Ha, jika luas lahan kurang dari 1 Ha cukup dengan mengurus ijin UKL (Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup) atau / UPL (Upaya Pemanfaatan Pengelolaan Lingkungan Hidup). Proses awal dari tahap keempat ini mengharuskan pengecekan kadar air tanah proposal mengenai kelebihan dan dampak yang ditimbulkan dari proyek yang akan dilaksanakan. Produk dari perijinan ini berupa surat rekomendasi dari kantor KLH yang selanjutnya dilampirkan dalam pengajuan IMB.
5. Tahap Kelima adalah melakukan pengajuan IMB juga melakukan pengesahan *Site Plan* Perumahan (*zoning*) ke kantor Perijinan Satu Atap atau kantor 16 Perijinan Terpadu. Syarat pengajuan IMB terdiri atas akumulasi perizinan-perizinan yang telah diurus sebelum memasuki tahap ke lima ini. Jika seluruh syarat telah terlampir, hanya tinggal menunggu keluarnya ijin serta membayar retribusi yang nominalnya disesuaikan dengan luas tanah dan bangunan.

### 3. Kegiatan Usaha Bisnis Perumahan

Bisnis perumahan merupakan kegiatan pertukaran barang, jasa atau uang yang berkaitan mengenai lahan dan bangunan hunian. Secara umum jenis dibidang properti dapat dikelompokkan dalam beberapa jenis, antara lain adalah lahan atau tanah, hunian (*residensial*), serta jenis bangunan untuk perdagangan (*komersial*). Jenis investasi hunian (*residensial*) adalah terkait dengan jual beli hunian atau/ rumah yang sudah terbangun, dalam hal ini kondisi dari lingkungan yang disediakan lebih lengkap prasarana dan sarannya juga adanya fasilitas umum dan fasilitas sosial yang telah ditetapkan dalam *site plan*.<sup>71</sup>

Pada Pasal 3 Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman menyatakan bahwa Perumahan dan Kawasan Permukiman diselenggarakan untuk:<sup>72</sup>

1. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
2. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proposional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR.
3. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap.

---

<sup>71</sup> Budiharjo; E. *Perencanaan Arsitektur...*, *op.cit.* hlm 19.

<sup>72</sup> Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan Kawasan Permukiman Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman

4. Memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan.
  5. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman.
  6. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya.
  7. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.
4. Pengertian *Developer*

*Developer* berasal dari Bahasa asing yaitu kamus Bahasa Inggris artinya merupakan pembangunan perumahan. Sedangkan menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974, dijelaskan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan, yaitu definisi “Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah besar di atas suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya”.<sup>73</sup>

*Developer* pada dasarnya merupakan pelaku usaha. Dalam Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 1 ayat (3)

---

<sup>73</sup> Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974

disebutkan pengertian Pelaku Usaha yakni “Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun Bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam bidang ekonomi”.<sup>74</sup>

Olehkarena itu dapat disimpulkan bahwa *developer* itu merupakan perusahaan dimana bergerak dalam bidang perdagangan perumahan. *Developer* sendiri dapat dibagi menjadi 2 (dua) yakni *developer* perumahan bersubsidi dan *developer* perumahan biasa. *Developer* perumahan bersubsidi merupakan *developer* dimana menerima bantuan subsidi, dalam artian standar harga perumahan yang diberikan terjangkau, dan dikhususkan untuk kalangan menengah kebawah. Langkah ini dilakukan pemerintah untuk pelaksanaan pembangunan sosial dapat merata dan setiap strata kalangan masyarakat dapat menikmati dan berkesempatan mempunyai tempat tinggal.<sup>75</sup>

##### 5. Hak-Hak Developer

Seperti yang telah dijelaskan bahwa *developer* dapat disebut sebagai pelaku usaha. Maka berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, hak-hak pelaku usaha antara lain yaitu :<sup>76</sup>

---

<sup>74</sup> Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang perlindungan Konsumen

<sup>75</sup> Hendrawan. *Pembangunan Perumahan Berwawasan Lingkungan*. Jakarta, Rikena Cipta, 2004, hlm 18.

<sup>76</sup> Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang perlindungan Konsumen

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

#### 6. Kewajiban *Developer*

Sedangkan kewajiban pelaku usaha dapat dilihat pada Pasal 7 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Tentang Perlindungan Konsumen, yakni:

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
2. memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;



3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
4. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
5. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
6. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
7. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Kewajiban pelaku usaha agar beritikad baik dalam melaksanakan pekerjaan usaha adalah salah satu asas dalam hukum perjanjian ketentuan tentang itikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara.<sup>77</sup>

#### 7. Tanggung Jawab Developer

---

<sup>77</sup> Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta, PT. Internasa, 2002. Hlm 11

Selain kewajiban, pihak pelaku usaha mengenai hak ini *developer* juga memiliki tanggung jawab (*product liability*). Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum terdiri dari:<sup>78</sup>

1. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*), yaitu prinsip yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat diminta pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya;
2. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab (*presumption of liability*), yaitu prinsip yang menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah, dimana beban pembuktian ada pada tergugat;
3. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab (*presumption of nonliability*), yaitu kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab, dimana tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab sampai dibuktikan bahwa ia bersalah;
4. Prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*), yaitu prinsip yang menetapkan kesalahan tidak sebagai factor yang menentukan, namun ada pengecualian-kecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab;

---

<sup>78</sup> *Ibid*, hlm 14.

5. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (limitation of liability), yaitu pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausul yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Jika ada pembatasan maka harus berdasarkan pada perundang-undangan yang berlaku.

Tanggung jawab pelaku usaha dalam kerugian konsumen diatur khusus dan Bab IV, mulai dari Pasal 19 sampai dengan Pasal Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Melihat Pasal 19 ayat (1) maka dapat diketahui pelaku usaha meliputi :

1. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan;
2. Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran;
3. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.<sup>79</sup>

## **E. Tinjauan Mengenai Sertifikat Tanah**

### **1. Pengertian Sertifikat**

Sertifikat merupakan suatu akta yang secara sengaja dibuat untuk bukti berhubungan dengan adanya suatu peristiwa tertentu.<sup>80</sup> Pengertian sertifikat berdasarkan pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, merupakan surat tanda bukti hak sebagai halnya dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c

---

<sup>79</sup> Miru, A., & Yodo, S. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta, Gramedia, 2009, hlm 25

<sup>80</sup> James Julianto Irawan. *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*. Jakarta, Prenadamedia Group, 2014, hlm. 197

UUPA berisi hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing telah dibukukan dalam buku tanah yang berhubungan.<sup>81</sup> Data yang dimuat dalam sertifikat merupakan data fisik dan data yuridis. Data fisik menurut pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, merupakan keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.<sup>82</sup> Menurut data yuridis menurut pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, merupakan keterangan tentang status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. data fisik dan data yuridis dalam sertifikat diambil dari buku tanah, yang dalam pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 adalah dokumen dalam bentuk daftar yang berisi data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah memiliki hak.

## 2. Macam-Macam Sertifikat

Terdapat beragam sertifikat mengenai objek pendaftaran tanah yang disusun dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

1. Sertifikat Hak Milik
2. Sertifikat Hak Guna Usaha

---

<sup>81</sup> Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah

<sup>82</sup> Urip Santoso. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta, Kencana, 2010, hlm. 260.

3. Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan
5. Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Negara
6. Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan
7. Sertifikat Tanah Hak Pengelolaan
8. Sertifikat Wakaf Tanah Hak Milik
9. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
10. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Non Rumah Susun
11. Sertifikat Hak Tanggungan<sup>83</sup>

### 3. Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak

Terdapat dua macam sifat pembenaran sertifikat selaku tanda bukti hak, yaitu:

1. Sertifikat selaku tanda bukti hak yang bersifat kuat

Kontribusi sertifikat sangatlah penting, sehingga kemampuan pembuktiannya bukan hanya berlaku eksternal mengenai pihak luar, tetapi juga memiliki daya kekuatan internal, yakni melepaskan rasa aman bagi para pemegang / pemiliknya serta ahli warisnya agar ahli warisnya di kemudian hari tidak mengalami kesulitan, dalam arti tidak perlu bersusah payah dalam mengurusnya; paling tidak harus menjaga keamanannya serta menjauhi kerusakannya.

---

<sup>83</sup>*Ibid*, hlm. 261

## 2. Sertifikat selaku kesaksian tanda bukti hak yang bersifat mutlak.

Dengan diterbitkannya sertifikat, akan terwujud jaminan kepastian Hukum dan Perlindungan hukum oleh pemegang haknya. Oleh karena itu dapat dengan mudah dapat menunjukkan nama yang tercantum dalam sertifikat selaku pemegang hak yang berkaitan.

## 4. Proses Pemilikan Sertifikat

1. Di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), penjual dan pembeli menandatangani Akta Jual Beli. Jika penjual, pembeli, PPAT, dan saksi belum menandatangani akta jual beli, proses pengembalian sertifikat nama rumah tidak dapat diselesaikan.

2. Pembeli melunasi Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sedangkan penjual sudah membayar pajak penghasilan (PPh). Apabila PPh, BPHTB, dan PBB belum melunasi pembayaran, maka proses pengembalian sertifikat nama rumah tidak dapat dilakukan.

3. Pembeli dan penjual sudah melunasi biaya Akta Jual Beli sekaligus balik nama sertifikat pada PPAT yang ditunjuk. Untuk jasa pelayanan yang terbaik, penjual dan pembeli seharusnya membayar jasa PPAT di muka. hal ini bertujuan, ketika proses balik nama sertifikat tanah telah selesai, maka pembeli hanya perlu mengambil sertifikat yang telah balik nama tersebut tanpa mengeluarkan biaya lagi.

4. Kantor PPAT akan mengurus balik nama ke Badan Pertanahan Nasional (BPN)

setempat dengan disertakan sertifikat asli, akta jual beli, fotokopi KTP penjual dan pembeli, bukti pelunasan PPh, bukti pelunasan BPHTB. Sertifikat asli dan salinan akta jual beli diserahkan ke BPN untuk proses balik nama.

5. Jika semuanya berjalan sesuai rencana, perlu waktu sekitar dua minggu untuk mengembalikan nama tersebut, namun kenyataannya biasanya membutuhkan waktu antara satu dan dua bulan. Hal ini terjadi sebagai akibat tanggung jawab kantor untuk mengembalikan nama sertifikat secara kolektif ke kantor BPN.

#### **F. Tinjauan Umum Mengenai Tugas Dan Fungsi Kepolisian Republik Indonesia**

Polisi adalah lembaga publik sipil yang mengawasi hukum dan ketertiban. Namun kadang-kadang, seperti yang terjadi di Indonesia sebelum Polri keluar dari ABRI, institusi-institusi ini menjadi militeristik. Polisi di area pengadilan melakukan penyelidikan. Dalam menjalankan tugasnya, ia mencari bukti-bukti yang kuat, keterangan dari berbagai sumber, termasuk komentar baik dari saksi maupun saksi ahli.<sup>84</sup>

Untuk meningkatkan kredibilitas sumber data yang digunakan dalam skripsi ini, penulis telah memasukkan beberapa kutipan dari studi hukum dan sumber relevan lainnya yang penting untuk memahami beberapa masalah yang dibahas.

Mirip dengan bagaimana polisi telah menjadi senjata negara untuk menghadapi isu-isu yang muncul di tengah masyarakat Indonesia, institusi kepolisian memainkan peran yang sangat vital dalam menjaga ketertiban dan

---

<sup>84</sup> Warsiti Adi Utomo. *Hukum Kepolisiandi Indonesia*. Jakarta, prestasi pustaka, 2005, Hlm.3

keamanan masyarakat. Ketika konflik melibatkan pihak-pihak yang melakukan pelanggaran dalam bentuk tindakan ilegal, polisi memainkan peran penting dalam menengahi situasi tersebut.

Akibatnya, membahas pekerjaan polisi juga melibatkan membahas peran dan organisasi mereka. Gagasan tentang fungsi polisi yang dijalankan dan diekspresikan dalam tugas dan wewenang berdampak pada apa yang dimaksud dengan polisi, serta pengertian tentang kepolisian. Hanya saja, istilah “kepolisian” tidak sepenuhnya didefinisikan karena hanya merujuk pada lembaga dan peran kepolisian sebagaimana diatur dalam undang-undang. Menurut Pasal 1 UU Nomor 2 Tahun 2002 berisi :

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan :

1. Kepolisian adalah segala hal yang ihwal yang berkaitan dengan fungsi dan lembaga polisi sesuai dengan Peraturan Perundang- Undangan.
2. Anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia adalah Pegawai Negeri pada Kepolisian Negara Republik Indonesia.
3. Pejabat Kepolisian Negara Republik Indonesia adalah anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-Undang memiliki wewenang umum kepolisian.
4. Peraturan kepolisian adalah segala peraturan yang dikeluarkan oleh Kepolisian Negara Republik Indonesia dalam rangka memelihara ketertiban dan menjamin keamanan umum sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan.



5. Keamanan dan ketertiban masyarakat adalah suatu kondisi dinamis masyarakat sebagai salah satu prasyarat terselenggaranya proses pembangunan nasional dalam rangka tercapainya tujuan nasional yang ditandai oleh terjaminnya keamanan, ketertiban dan tegaknya hukum, serta terbinanya ketentraman yang mengandung kemampuan membina serta mengembangkan potensi dan kekuatan masyarakat dalam menangkal, mencegah dan menanggulangi segala bentuk pelanggaran hukum dan bentuk gangguan lainnya yang dapat meresahkan masyarakat.
6. Keamanan dalam negeri adalah suatu keadaan yang ditandai dengan terjaminnya keamanan dan ketertiban masyarakat, tertib dan tegaknya hukum, serta terselenggaranya perlindungan, pengayoman, dan pelayanan kepada masyarakat.
7. Kepentingan umum adalah kepentingan masyarakat dan/atau kepentingan bangsa dan negara demi terjaminnya keamanan dalam negeri.
8. Penyelidik adalah Pejabat Kepolisian Negara Republik Indonesia yang diberi kewenangan oleh Undang-Undang untuk melakukan penyelidikan.
9. Penyelidikan adalah serangkaian tindakan penyelidik untuk mencari dan menemukan suatu peristiwa yang diduga tindak pidana guna menentukan dapat atau tidaknya dilakukan penyidikan menurut cara yang diatur dalam Undang-Undang.
10. Penyidik adalah Pejabat Kepolisian Negara Republik Indonesia yang diberi kewenangan oleh Undang-Undang untuk melakukan penyidikan.

11. Penyidik Pegawai Negeri Sipil adalah Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu yang berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan ditunjuk selaku penyidik dan mempunyai wewenang untuk melakukan penyidikan tindak pidana dalam lingkup Undang- Undang yang menjadi dasar hukumnya masing-masing.
12. Penyidik pembantu adalah Pejabat Kepolisian Negara Republik Indonesia yang diangkat oleh Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia berdasarkan syarat kepangkatan dan diberi wewenang tertentu dalam melakukan tugas penyidikan yang diatur dalam Undang-Undang.
13. Penyidikan adalah serangkaian tindakan penyidik dalam hal menurut cara yang diatur dalam undang-undang untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tentang tindak pidana yang terjadi dan guna menemukan tersangkanya.
14. Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia yang selanjutnya disebut Kapolri adalah Pimpinan Kepolisian Negara Republik Indonesia dan penanggung jawab penyelenggaraan fungsi kepolisian.

## 2. Fungsi dan Peran Polisi

Tugas utama polisi adalah menegakkan hukum dan melindungi kepentingan masyarakat umum. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa tugas polisi adalah melindungi masyarakat dari kejahatan dan mencegah terjadinya kejahatan terhadap masyarakat.<sup>85</sup>

---

<sup>85</sup> Mahmud Mulyadi, *Kepolisian dalam sistem peradilan pidana*, USU press,

Polisi adalah perwakilan hukum yang aktif. Dengan hadirnya polisi, kecil kemungkinan masyarakat akan menghadapi akibat hukum yang tidak diinginkan dan merugikan, dan semakin kecil kebutuhan bangsa dan negara untuk menggunakan sistem hukum untuk menjaga, membela, dan membina masyarakat. Informasi tentang tugas Polisi Republik Indonesia yang membuktikan hal tersebut diantaranya :

1. Memelihara ketertiban dan menjamin keamanan umum.
2. Memelihara keselamatan orang, benda dan masyarakat, termasuk memberi perlindungan dan pertolongan.
3. Memelihara keselamatan Negara terhadap gangguan dari dalam.
4. Mencegah dan memberantas menjalarnya penyakit-penyakit masyarakat.
5. Mengusahakan ketaatan warga Negara dan masyarakat terhadap peraturan-peraturan Negara.<sup>86</sup>

Salah satu peran yang dimainkan oleh pemerintah negara bagian dalam menjaga keamanan dan ketertiban masyarakat adalah peran kepolisian. Penegakan hukum, keamanan, keselamatan, dan pelayanan masyarakat. Dalam rangka menegakkan kamtibmas (keamanan dan ketertiban masyarakat), Polri bertugas melindungi, membina, dan melayani masyarakat serta menegakkan hukum. Inilah salah satu fungsi negara hukum, perlindungan, pengayoman, dan pelayanan kepada masyarakat yang diperoleh secara atribute melalui ketentuan hukum (Pasal 30 UUD 1945 dan Pasal 2 UU Nomor 2 Tahun 2002 UUD 1945 Tentang POLRI).<sup>87</sup>

---

Medan,2009,hlm. 43

<sup>86</sup> Undang-undang No 2 tahun 2002 Tentang Kepolisian Republik Indonesia

<sup>87</sup> Undang-undang No 2 tahun 2002 Tentang Kepolisian Republik Indonesia

Wewenang Kepolisian Negara Republik Indonesia diatur di dalam pasal 6 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Polri yang berbunyi :

- a. melakukan penangkapan, penahanan, penggeledahan, dan penyitaan;
- b. melarang setiap orang meninggalkan atau memasuki tempat kejadian perkara untuk kepentingan penyidikan;
- c. membawa dan menghadapkan orang kepada penyidik dalam rangka penyidikan;
- d. menyuruh berhenti orang yang dicurigai dan menanyakan serta memeriksa tanda pengenal diri;
- e. melakukan pemeriksaan dan penyitaan surat;
- f. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
- g. mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
- h. mengadakan penghentian penyidikan;
- i. menyerahkan berkas perkara kepada penuntut umum;
- j. mengajukan permintaan secara langsung kepada pejabat imigrasi yang berwenang ditempat pemeriksaan imigrasi dalam keadaan mendesak atau mendadak untuk mencegah atau menangkal orang yang disangka melakukan tindak pidana;

- k. memberi petunjuk dan bantuan penyidikan kepada penyidik pegawai negeri sipil serta menerima hasil penyidikan penyidik pegawai negeri sipil untuk diserahkan kepada penuntut umum;
- l. dan mengadakan tindakan lain menurut hukum yang bertanggung jawab.

#### **F. Tinjauan Hukum Islam**

Kejujuran akan mengantarkan manusia pada kepuasan batin, jauh dari perasaan bersalah. Sebagai contoh bagi transaksi jual beli sering terjadi praktek yang tidak jujur yakni mengurangi timbangan, lihat QS. Muthaffifi ayat 1-3:

وَيْلٌ لِّلْمُطَفِّفِينَ

Artinya: “Kecelakaan besarlah bagi orang-orang yang curang”

Itulah sebabnya Allah swt. memerintahkan manusia bersikap jujur melalui firman-Nya dalam QS. An-Nisaa‘: 69:

وَمَنْ يُطِيعِ اللَّهَ وَالرَّسُولَ فَأُولَٰئِكَ مَعَ الَّذِينَ أَنْعَمَ اللَّهُ عَلَيْهِمْ مِنَ النَّبِيِّينَ  
وَالصِّدِّيقِينَ وَالشُّهَدَاءِ وَالصَّالِحِينَ ۖ وَحَسُنَ أُولَٰئِكَ رَفِيقًا

Artinya: “Dan Barangsiapa yang mentaati Allah dan Rasul (Nya), mereka itu akan bersamasama dengan orang-orang yang dianugerahi nikmat oleh Allah, Yaitu: Nabi-nabi, Para shiddiiqiin, orang-orang yang mati syahid, dan orang-orang saleh. dan mereka Itulah teman yang sebaikbaiknya.”

Kejujuran merupakan salah satu sebab masuk surga, HR. Abu Abdullah Ahmad bin Isma‘il al-Bukhari, 1991: 2465) menjelaskan bahwa: "Sesungguhnya kejujuran menunjukkan kepada kebaikan dan sesungguhnya kebaikan menunjukkan kepada surga, dan sesungguhnya seseorang benar-benar jujur sehingga dituliskan sebagai seorang yang shiddiq".

Bohong bukanlah sifat seorang mukmin Firman Allah swt. dalam QS. An-Nahl: 116:

وَلَا تَقُولُوا لِمَا تَصِفُ أَلْسِنَتُكُمُ الْكَذِبَ هَذَا حَلَالٌ وَهَذَا حَرَامٌ لَتَفْتَرُوا عَلَى اللَّهِ الْكَذِبَ إِنَّ الَّذِينَ يَفْتَرُونَ عَلَى اللَّهِ الْكَذِبَ لَا يُفْلِحُونَ ﴿١١٦﴾

Artinya: “Dan janganlah kamu mengatakan terhadap apa yang disebut-sebut oleh lidahmu secara Dusta "Ini halal dan ini haram", untuk mengada-adakan kebohongan terhadap Allah. Sesungguhnya orang-orang yang mengada-adakan kebohongan terhadap Allah Tiadalah beruntung.” Ayat al-Qur“an di atas menjelaskan bahwa kebohongan hanyalah bersanding dengan orang-orang yang tidak beriman.

Kejujuran merupakan kunci dalam kehidupan, dengan kejujuran hidup akan lebih terarah pada hal-hal yang baik, selain itu juga jujur termasuk hal yang dicintai Allah swt. dan selalu dianjurkan oleh Rasulullah saw. Ulama berkata makna hadits di atas adalah kejujuran menunjukkan orang kepada amal yang baik, yaitu bersih dari sesuatu yang tercela. Al-Biru adalah suatu nama yang mencakup makna kebaikan (Ahmad Muu“az Haqqi, 2003: 202). Kejujuran merupakan sifat terpuji dan kunci sukses dalam kehidupan sehari-hari.

Kebaikan dari kejujuran inilah yang berguna mengantarkan pelakunya kepada kebahagiaan hidup, terutama kebahagiaan tertinggi, yaitu memperoleh surga. Hal ini tergambar dalam sabda Nabi Muhammad SAW: “Sesungguhnya jujur itu membawa kebaikan dan kebaikan itu membawa ke surga,” (H.R. Bukhari).  
QS. Al-Ahzab Ayat 70

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَفُولُوا قَوْلًا سَدِيدًا

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kamu kepada Allah dan katakanlah perkataan yang benar,"

QS. Al-Maidah Ayat 8

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ لِلَّهِ شُهَدَاءَ بِالْقِسْطِ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَا نُ قَوْمٍ عَلَىٰ أَلَّا تَعْدِلُوا ۗ اعْدِلُوا ۗ هُوَ أَقْرَبُ لِلتَّقْوَىٰ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۗ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman hendaklah kamu jadi orang-orang yang selalu menegakkan (bersaksi atau jujur tentang kebenaran) karena Allah, menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah sekali-kali kebencianmu terhadap suatu kaum, mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan,"

Ayat ini memerintahkan kepada orang mukmin agar melaksanakan amal dan pekerjaan mereka dengan cermat, jujur dan ikhlas karena Allah, baik pekerjaan yang bertalian dengan urusan agama maupun pekerjaan yang bertalian dengan urusan kehidupan duniawi. Karena hanya dengan demikianlah mereka bisa sukses dan memperoleh hasil atau balasan yang mereka harapkan. Dalam persaksian, mereka harus adil menerangkan apa yang sebenarnya, tanpa memandang siapa orangnya, sekalipun akan menguntungkan lawan dan merugikan sahabat dan kerabat. Ayat ini senafas dan seirama dengan Surah an-Nisa/4:135 yaitu sama-sama menerangkan tentang seseorang yang berlaku adil dan jujur dalam persaksian. Perbedaannya ialah dalam ayat tersebut diterangkan kewajiban berlaku adil dan jujur dalam persaksian walaupun kesaksian itu akan merugikan diri sendiri, ibu,

bapak dan kerabat, sedang dalam ayat ini diterangkan bahwa kebencian terhadap sesuatu kaum tidak boleh mendorong seseorang untuk memberikan persaksian yang tidak adil dan tidak jujur, walaupun terhadap lawan. Selanjutnya secara luas dan menyeluruh, Allah memerintahkan kepada orang-orang yang beriman supaya berlaku adil, karena keadilan dibutuhkan dalam segala hal, untuk mencapai dan memperoleh ketenteraman, kemakmuran dan kebahagiaan dunia dan akhirat. Oleh karena itu, berlaku adil adalah jalan yang terdekat untuk mencapai tujuan bertakwa kepada Allah. Akhir ayat ini menyatakan janji Allah bahwa kepada orang yang beriman yang banyak beramal saleh akan diberikan ampunan dan pahala yang besar.



### **BAB III**

#### **TINJAUAN TENTANG PENYELESAIAN KASUS WANPRESTASI PENYERAHAN SERTIFIKAT**

##### **A. Penyelesaian kasus wanprestasi melalui jalur non litigasi terhadap penyerahan sertifikat tanah dalam jual beli rumah di Perumahan Grasima Regency Kabupaten Boyolali**

Wanprestasi adalah kegagalan untuk melakukan tugas atau kelalaian dan penundaan yang dilakukan oleh para pihak dalam kontrak. Pengertian wanprestasi menurut para ahli, Menurut Subekti wanprestasi adalah apabila debitur (debitur) tidak menepati janjinya, maka dikatakan melakukan kesalahan, dalam hal ini mengabaikan atau mengingkari janji atau melanggar undang-undang. kontrak, jika melakukan atau melakukan sesuatu yang tidak berwenang untuk dilakukan. Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang artinya prestasi buruk.<sup>88</sup>

Seorang debitur dapat dianggap wanprestasi apabila debitur atau juru sita telah memberikan peringatan. Petugas pengadilan atau juru sita memberikan peringatan ini setidaknya tiga kali. Jika peringatan itu tidak dipatuhi, maka kreditur berhak membawa perkara itu ke pengadilan dan pengadilan akan memutuskan apakah debitur itu tidak berharga atau tidak.<sup>89</sup> Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), wanprestasi berarti keadaan dimana salah satu pihak (biasanya suatu kontrak) gagal karena kelalaiannya. Menurut Pusat Bantuan Hukum dan Penyuluhan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia,

---

<sup>88</sup> Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cetakan V, Jakarta, 1979, hlm. 45

<sup>89</sup> Irzan, *Azas Azas Hukum Perdata*. cetakan III, Jakarta, 2019, hlm. 506

tidak terbayarnya terjadi karena tidak adanya akseptasi dan diperoleh karena kesalahan debitur, baik disengaja maupun tidak. Menurut Salim, wanprestasi tersebut adalah tidak mendukung atau tidak mendukung kewajiban yang ditentukan dalam kontrak yang dibuat antara debitur dan debitur. Menurut Wirjono Prodjodikoro, wanprestasi berarti tidak terpenuhinya kontrak dan pemenuhan kontrak berarti sesuatu yang harus dilakukan sesuai dengan perjanjian.<sup>90</sup> Abdulkadir Muhammad menjelaskan mengenai sifat sifat prestasi sebagai berikut:

Kinerja merupakan landasan akad, dan apabila diperoleh sesuatu yang penting dalam artian dilakukan sesuai dengan isi akad oleh debitur, maka akad itu diakhiri, oleh karena itu penting untuk mengetahui ciri-ciri pembunahan, yaitu:

- A. Jelas atau dapat ditentukan.
- B. Itu mungkin
- C. Harus berlisensi
- D. . Harus ada nilai
- E. Ini bisa berupa tindakan tunggal atau serangkaian tindakan.

Jika salah satu atau seluruh sifat-sifat tersebut tidak dapat dipenuhi pada saat pelaksanaannya, maka kontrak tersebut dapat kehilangan maknanya, batal atau dibatalkan.<sup>91</sup>

---

<sup>90</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perdata*, Cetakan VI, Sumur, Bandung, 1974, hlm. 17

<sup>91</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Cet. II, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hlm. 34.

Cidera janji tersebut terdapat dalam pasal 1243 KUH Perdata: “kompensasi, kerugian dan bunga akibat tidak dilaksanakannya pekerjaan mulai menuntut, apabila debitur, walaupun dikatakan lalai, tetap tidak menunaikan kewajibannya. atau apabila apa yang hendak diberikan atau dilakukan itu dapat dibuktikan atau dilakukan dalam jangka waktu di luar waktu yang ditentukan’

Kata lain dari wanprestasi adalah wanprestasi, yaitu tidak melakukan sesuatu atau mengerjakannya tidak pada waktunya dan melakukan hal-hal yang dilarang dalam kontrak. Konflik diawali dengan adanya perbedaan atau kurangnya ketertarikan terhadap suatu permasalahan diantara pihak-pihak yang terlibat. Terbentuknya suatu hubungan kontraktual selalu diawali dengan proses perundingan antar para pihak. Melalui proses negosiasi, kita berusaha menciptakan kesepakatan untuk menghasilkan jumlah (kepentingan) yang kita inginkan melalui proses negosiasi. Pasal 1313 KUHPerdata menyebutkan bahwa suatu akad yang dibuat mengikat orang yang mengadakannya. Para pihak harus berpegang pada apa yang telah mereka sepakati, kewajiban ini berasal dari kontrak itu sendiri yang mempunyai hak hukum bagi yang mengadakannya.<sup>92</sup>

Pihak Kepolisian sebagai aparaturnya penegak hukum menerima semua jenis laporan baik itu perkara pidana atau perkara perdata. Dalam hal ini dijelaskan dalam pasal 106 Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana yang menjelaskan “Ketika penyidik mengetahui, menerima laporan atau pengaduan tentang terjadinya suatu

---

<sup>92</sup> I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra. *Hukum Perjanjian Kedalam PerancanganKontrak*. Udayana University Press, Denpasar, 2010, hlm.32

peristiwa yang patut diduga merupakan tindak pidana wajib segera melakukan tindakan penyidikan yang diperlukan”.<sup>93</sup>

Masyarakat awam biasanya tidak mengerti perihal kasus yang mereka hadapi, berdasarkan hasil berdasarkan wawancara dengan Joko Purwadi Kanit II Tipidus Reserse Kepolisian Resor Boyolali masyarakat hanya sekedar mengerti kantor polisi itu menangani masalah entah itu pidana atau perdata. Setiap laporan dari masyarakat akan diterima dengan baik yang kemudian dilakukan penelitian dan penyelidikan untuk menemukan peristiwa pidana atas laporan tersebut.<sup>94</sup>

Kasus wanprestasi ini sebenarnya masuk dalam kasus perdata, tetapi kasus wanprestasi dan penipuan penggelapan sering bersinggungan. Wanprestasi sendiri merupakan kelalaian pihak debitor dalam memenuhi prestasi yang telah ditentukan dalam sebuah perjanjian. Menurut pasal 1234 KUH Perdata, yang dimaksud dengan eksekusi adalah orang yang menyelesaikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Di sisi lain, dianggap pelanggaran jika seseorang:

- A. Tidak melakukan apa yang dikatakan akan dilakukan.
- B. Memenuhi janji, tapi tidak seperti yang dijanjikan.
- C. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- D. Lakukan sesuatu yang, sebagai kontrak, tidak dapat dilakukan.

Dalam kasus wanprestasi penyerahan sertifikat tanah dalam jual beli rumah di Perumahan Grasima Regency Kabupaten Boyolali yang peneliti teliti, letak

---

<sup>93</sup> Pasal 106 Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana.

<sup>94</sup> Wawancara dengan Joko Purwadi, Kanit II Tipidus Reserse Kepolisian Resor Boyolali, di Boyolali, tanggal 8 Juni 2023

wanprestasinya berada pada pengembang perumahan yang tidak kunjung memberikan sertifikat kepada pembeli, dimana pembeli sudah menyelesaikan pembayaran sesuai yang diperjanjikan. Akan tetapi pihak pengembang terus berjanji akan memberikan sertifikatnya, hingga 1 tahun lamanya permasalahan pemberian sertifikat itu tidak kunjung selesai. Dalam hal ini debitur menerima, objek eksekusinya benar tetapi tidak sesuai kesepakatan. Seperti disebutkan di atas, pembayar dibagi ke dalam kelompok “pembayar waktu” jika apa yang mereka pahami bermanfaat bagi pembayar. Mereka yang terlibat di saat-saat buruk atau *mora*.<sup>95</sup>

Akibat wanprestasi dapat ditunjukkan sanksi berupa ganti rugi, pembatalan kontrak, peralihan risiko, maupun membayar biaya perkara. Sebagai contoh seorang debitur atau si berutang dituduh melakukan hal yang melawan hukum, lalai atau secara sengaja tidak melakukan sesuai bunyi yang telah disepakati dalam kontrak, jika terbukti, maka debitur harus mengganti kerugian yaitu ganti rugi dan bunga juga biaya perkara. Meskipun demikian, debitur bisa saja membela diri dengan alasan :

- Keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*).
- Kelalaian kreditur sendiri.
- Kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi.<sup>96</sup>

---

<sup>95</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, FH UII Press, 2013, hlm. 281.

<sup>96</sup> Abdul R. Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, Kencana, Jakarta, 2005, hlm.47.

Sebaliknya, penipuan merupakan perbuatan dimana diatur dalam ketentuan Pasal 378 KUHP pada Bab XXV tentang Perbuatan Curang. Bunyi selengkapnya Pasal 378 KUHP adalah sebagai berikut:

Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat (*hoedanigheid*) palsu ; dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama empat tahun.<sup>97</sup>

Berdasarkan rumusan pasal maka unsur-unsur dalam perbuatan penipuan adalah:

1. Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri dengan melawan hukum;
2. Menggerakkan orang untuk menyerahkan barang sesuatu atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang;
3. Dengan menggunakan salah satu upaya atau cara penipuan (memakai nama palsu, martabat palsu, tipu muslihat, rangkaian kebohongan)

Kasus wanprestasi sering kali bersinggungan dengan penipuan, pemalsuan, dan penggelapan, dalam kasus wanprestasi penyerahan sertifikat tanah dalam jual beli rumah di Perumahan Grasima Regency Kabupaten Boyolali yang peneliti teliti pengembang perumahan yang sudah menjual rumahnya ke pembeli dimana pembeli sudah membayar sesuai dengan yang diperjanjikan. Penjual memiliki kewajiban

---

<sup>97</sup> Moeljatno, *Kitab Undang-undang Hukum Pidana*, Bumi Aksara, Jakarta, 2011, hlm.133.

melakukan penyerahan (*levering*) yang artinya penyerahan barang yang dijual kedalam kekuasaan (*bezit* atau *possession*) pembeli, dengan cara pengalihan benda tidak bergerak atau benda tetap dengan balik nama (*overschrijving*).<sup>98</sup> Akan tetapi dalam kasus ini pengembang perumahan tidak menyerahkan sertifikatnya dan ternyata menjaminkan sertifikatnya di bank tanpa sepengetahuan pembeli dengan tujuan untuk mendapatkan dana *cash* dari pembeli juga dari bank.

Sertifikat tanah yang sudah dijaminkan atau ditanggungkan di bank sesuai wawancara dengan Wahyu Warsito Notaris/PPAT Kabupaten Boyolali tidak boleh diperjual belikan, sertifikat yang dijaminkan sebelum dijual ke pembeli harus dibayar kemudian diambil dari bank lalu dimasukkan ke BPN untuk royalti (penghapusan jaminan) baru dapat di bawa ke Notaris/PPAT untuk dilakukan peralihan hak dengan Akta Jual Beli.<sup>99</sup> Langkah yang diambil oleh pihak pengembang perumahan dalam hal ini menjaminkan sertifikat tanah yang telah dibeli oleh pembeli di bank tanpa sepengetahuan pembeli itu merupakan tindakan pidana penipuan. Sesuai dengan hal-hal tindak pidana penipuan yang terdapat dalam rumusan Pasal 378 KUHP. Maka R. Sugandhi mengemukakan pengertian penipuan ialah: “Penipuan adalah tindakan seseorang dengan tipu muslihat, rangkaian kebohongan, nama palsu dan keadaan palsu dengan maksud menguntungkan diri sendiri dengan tiada hak. Rangkaian kebohongan ialah susunan kalimat-kalimat bohong yang tersusun demikian rupa yang merupakan cerita sesuatu yang seakan-akan benar”.<sup>100</sup>

---

<sup>98</sup> Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016, hlm. 80.

<sup>99</sup>Wawancara dengan Wayu Warsito Notaris/PPAT Kabupaten Boyolali, di Boyolali, tanggal 9 Juni 2023

<sup>100</sup> H. Dudung Mulyadi, “Unsur-Unsur Penipuan Dalam Pasal 378 Kuhp Dikaitkan

Perlindungan hukum yang diberikan kepada korban tindak pidana penipuan properti berada pada Pasal 378 hingga Pasal 395 Bab XXV Buku II KUHP. Tindak pidana penipuan adalah kejahatan terhadap harta benda, dan terdapat peraturan yang menjadi payung hukum untuk melindungi korban kejahatan properti, yaitu terdapat pada Pasal 1 dan 19 ayat (1) dan (2) UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.<sup>101</sup> Penanganan terhadap kasus tindak pidana penipuan properti bagi masyarakat yang menjadi korban penipuan properti dapat melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dalam penyelesaiannya, dimana BPSK merupakan Badan penyelesaian sengketa antara konsumen dengan pengembang atau pihak penjual properti baik melalui mediasi, arbitrase atau konsiliasi, BPSK juga memberinkan konsultasi dan lain sebagainya.<sup>102</sup>

Saat debitur dapat melunasi hutang kepada kreditur maka dapat dikatakan berprestasi, akan tetapi kalau terjadi macet atau pihak debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya guna melakukan prestasi yaitu melunasi hutang atau tidak berbuat ingkar janji pada hutangnya kepada kreditur maka dapat dikatakan wanprestasi. Perbedaannya berada pada keinginan dan niat debitur untuk melakukan prestasi, sehingga unsur yang harus dipenuhi jika perkara perdata merupakan wanprestasi dapat dilaporkan pidana penipuan jika perjanjian telah dibuat memakai nama palsu, martabat palsu, tipu muslihat atau rangkaian kebohongan.

---

*Dengan Jual Beli Tanah*”, Jurnal Hukum, Edisi No. 2 Vol. 5, Fakultas Hukum Universitas Galuh, 2017, hlm. 211.

<sup>101</sup> Nanda Putri Mardi Utami, “*Perlindungan Hukum bagi Korban Tindak Pidana Penipuan di Bidang Properti*”, Jurnal Hukum, Edisi No. 2 Vol. 11, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2017, hlm. 211.

<sup>102</sup> Iswi Hariyani. “*Kajian Hukum Bisnis Jasa Crowdfunding Properti*”, Jurnal Legislasi Indonesia, Edisi No. 1 Vol. 16, Fakultas Hukum Universitas Jember, 2019, hlm. 42.



Setelah pihak kepolisian menerima laporan dari pelapor dilakukan penyelidikan oleh pihak polisi bagian reserse sesuai dengan Peraturan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia No 6 Tahun 2019 Tentang Penyidikan Tindak Pidana pasal 5 ayat 1 tentang Penyidikan Tindak Pidana menyatakan :

“Penyelidikan dilakukan berdasarkan:

- a. laporan dan/atau pengaduan; dan
- b. surat perintah penyelidikan.”<sup>103</sup>

Maksud dari penyelidikan menurut Peraturan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia No 6 Tahun 2019 Tentang Penyidikan Tindak Pidana pasal 1 ayat 7 tentang Penyidikan Tindak Pidana menyatakan :

“Penyelidikan adalah serangkaian tindakan penyidik untuk mencari dan menemukan suatu peristiwa yang diduga sebagai tindak pidana guna menentukan dapat atau tidaknya dilakukan penyidikan menurut cara yang diatur dalam undang-undang.”

Pada kasus yang peneliti teliti yaitu Wanprestasi Sertifikat Tanah Perumahan Grasima Regency penyelidikan yang dilakukan oleh pihak Kepolisian Boyolali bagian Reserse sesuai dengan wawancara Polisi menyatakan pihak kepolisian melakukan penyelidikan dengan meminta keterangan dari semua pihak baik pelapor, saksi-saksi, maupun terlapor serta mengumpulkan dokumen terkait sesuai dengan Peraturan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia No 6 Tahun

---

<sup>103</sup> Peraturan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia No 6 Tahun 2019 Tentang Penyidikan Tindak Pidana

2019 Tentang Penyidikan Tindak Pidana pasal 6 ayat 1 tentang Penyidikan Tindak Pidana menyatakan :

Kegiatan penyelidikan dilakukan dengan cara:

- a. pengolahan TKP;
- b. pengamatan (observasi);
- c. wawancara (interview);
- d. pembuntutan (surveillance);
- e. penyamaran (under cover);
- f. pelacakan (tracking); dan/atau
- g. penelitian dan analisis dokumen.<sup>104</sup>

Dalam wawancara dengan Joko Purwadi Kanit II Tipidus Reserse Kepolisian Resor Boyolali proses penyelidikan belum sampai pada tahapan dalam menyimpulkan bahwa kasus tersebut wanprestasi atau penipuan dan penggelapan. Dalam proses penyelidikan ini terdapat proses pemeriksaan para saksi-saksi, pelapor, maupun terlapor, yang dimana pada saat pemeriksaan ini pihak terlapor meminta penyelesaian perkara secara kekeluargaan dengan mediasi. Dalam proses terjadinya mediasi tersebut dari pihak kepolisian harus ada salah satu atau kedua belah pihak sekaligus yang meminta adanya mediasi. Dalam mediasi tersebut kedua belah pihak diberikan ruang dan waktu dimana pihak pelapor menginginkan pemulihan kerugian dalam bentuk pemberian sertifikat sedangkan pihak terlapor menginginkan penyelesaian perkara secara kekeluargaan.<sup>105</sup> Dalam wawancara

---

<sup>104</sup> Peraturan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia No 6 Tahun 2019 Tentang Penyidikan Tindak Pidana

<sup>105</sup> Wawancara dengan Joko Purwadi, Kanit II Tipidus Reserse Kepolisian Resor Boyolali, di Boyolali, tanggal 8 Juni 2023

dengan kuasa hukum pembeli kedua belah pihak difasilitasi untuk mediasi dengan pihak PT Graha Pondasi Utama oleh pihak kepolisian, yang menghasilkan adanya kesepakatan untuk memproses dan memberikan secara bertahap sertifikat atas nama Ny. Stephani Sri Wikarsih dan Ny. Cicilia Tri Winarsih.<sup>106</sup>

Dalam wawancara dengan pihak kepolisian proses mediasi pada kasus jual beli rumah perumahan Grasima Regency menghasilkan sebuah kesepakatan yang didasari oleh perjanjian. Kedua belah pihak membuat surat pernyataan, setelah surat pernyataan disetujui oleh kedua belah pihak, pihak pembeli mencabut berkas perkara dan pihak kepolisian membuat berita acara pencabutan, lalu melakukan peninjauan kembali perkara jual beli rumah perumahan Grasima Regency yang akhirnya selesai secara kekeluargaan. Langkah selanjutnya melakukan pemeriksaan ulang, alasan dicabutnya laporan di kepolisian karena ingin selesai secara kekeluargaan, maka penyelidikan dihentikan sesuai PERPOL No 8 Tahun 2021 dengan alasan demi hukum karena restorative justice.

Dalam wawancara dengan Aulia Rachman Eka Putra Kuasa Hukum Pembeli sertifikat atas nama Ny. Stephani Sri Wikarsih dan Ny. Cicilia Tri Winarsih sudah diberikan kepada pihak pembeli, pada mulanya sertifikat atas nama Ny. Stephani Sri Wikarsih dan Ny. Cicilia Tri Winarsih akan diberikan setelah lebaran Idul Fitri tahun 2023, namun baru diberikan pada bulan Juni 2023.

---

<sup>106</sup> Wawancara dengan Aulia Rachman Eka Putra Kuasa Hukum Pembeli, Advokat di Boyolali Alrach & Partners, di Boyolali, tanggal 13 Juni 2023

## **B. Faktor Penghambat dan Pendukung dalam Kasus Wanprestasi**

### a) Penghambat Non Yuridis

Faktor penghambat yang pertama terdapat pada umumnya berasal dari pihak Direksi PT Graha Pondasi Utama yang tidak sungguh-sungguh dalam proses penyerahan sertifikat atas nama pihak pembeli. Pihak Grasima berdalih tidak memiliki biaya untuk menebus sertifikat pihak pembeli di Bank, tetapi menjadi hal yang aneh ketika pihak pembeli bertemu dengan Kuasa Hukum PT Graha Pondasi Utama yang secara terus terang akan diberikan *success fee* yang cukup besar untuk menangani perkara ini. Secara logika dan itikad baik, seharusnya PT Graha Pondasi Utama menggunakan uang tersebut untuk menebus sertifikat pihak pembeli dan tidak perlu memperpanjang permasalahan dengan janji yang tidak kunjung ditepati.

Faktor penghambat non yuridis yang kedua terdapat pada pihak pembeli rumah perumahan yang kurang menelusuri dimana letak sertifikat tanah yang akan dibeli, apakah sertifikat tersebut ada pada tangan pengembang atau sudah dijaminkan di bank oleh pengembang untuk mendapatkan dana dari pihak bank. Seharusnya ketika masyarakat akan membeli rumah dipastikan dulu keberadaan sertifikat dan keasliannya. Jika memang sertifikatnya dijaminkan di bank maka masyarakat seharusnya membayar biaya agunan di bank.

#### b) Pendukung Yuridis

Faktor Pendukung yaitu dari pihak Kepolisian Resor Boyolali yang membantu proses mediasi antar kedua pihak, meskipun hasil mediasi belum dilaksanakan secara keseluruhan oleh pihak PT Graha Pondasi Utama. Sudah ada yang mengatur perkara tersebut mengacu pada Peraturan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2019 tentang Penyidikan Tindak Pidana dan Peraturan Kepolisian Negara Republik Indonesia Tentang Penanganan Tindak Pidana Berdasarkan Keadilan Restorative No 8 Tahun 2021, dan di lembaga yang lain sudah terdapat juga seperti kejaksaan sudah tahap sidik, Lembaga pengadilan sudah tahap pemeriksaan di pengadilan, dikepolisian sendiri terdapat tahap penyelidikan dan penyidikan bahkan dikepolisian terdapat beberapa fungsi dimana mereka bukan reserse akan tetapi juga mengembang fungsi reserse seperti Satuan Samapta Bhayangkara biasa disingkat Sat Sabhara merupakan unsur pembantu pimpinan dan pelaksana staf polresta yang berada dibawah Kapolres juga Bhabinkamtibmas biasa disingkat Babin merekapun dapat menyelesaikan permasalahan sesuai restorative justice.

#### C. Pendukung Non Yuridis

Faktor pendukung non yuridis yang mendasari penyelesaian kasus wanprestasi penyerahan sertifikat tanah dalam jual beli rumah perumahan Grasima Regency di Boyolali yang peneliti teliti adalah selain dari pihak yang berperkara baik pradu dan pengadu yang melibatkan tokoh dengan

menyaksikan RT, juga perilaku masyarakat Indonesia yang secara turun-temurun sudah mengenal filosofis gotong royong dan musyawarah sehingga membentuk perilaku sosial yang nyata dalam tata nilai kehidupan sosial. Gotong royong dan musyawarah ini digunakan oleh masyarakat Indonesia dalam menyelesaikan berbagai permasalahan.

Masyarakat Indonesia dan Pancasila sebagai falsafah hidup bangsa dikenal sebagai masyarakat yang menjunjung semangat dan kehidupan gotong royong. Kerja sama adalah asas hidup bersama yang didasari oleh semangat kekeluargaan, keinginan untuk saling membantu yang mengedepankan rasa aman sosial dan tanggung jawab hidup bersama.<sup>107</sup>. Banyak definisi kerjasama. Pertama, gotong royong merupakan semangat hidup bersama yang berlaku dalam banyak hal. Berbagai jenis kolaborasi sehari-hari adalah diskusi, komunikasi, kolaborasi dan bantuan kelompok. Kedua, gotong royong terdiri dari tindakan dan kegiatan bersama untuk mencapai tujuan kehidupan bersama yang lebih baik. Ketiga, gotong royong merupakan kesempatan atau kesempatan hidup yang memungkinkan individu mempunyai kekuasaan dan tanggung jawab untuk menentukan kebijakan dalam hidup bersama. Diskusi dan dialog sebagaimana tercantum dalam sila keempat Pancasila menjadi semangat utama untuk melaksanakan kerja sama dalam proses pengambilan keputusan yang mencakup seluruh kapasitas masyarakat. Prinsip keimanan kepada Tuhan Yang Maha Esa

---

<sup>107</sup> Dewantara, Agustinus W. *Diskursus Filsafat Pancasila Dewasa Ini*. Yogyakarta, Kanisius, 2017, hlm 43.

merupakan kondisi spiritual kehidupan setiap warga negara Indonesia. Sila pertama Pancasila merupakan pernyataan keyakinan bahwa setiap warga negara Indonesia yang berbeda ras, suku, budaya dan tradisi nasional, memahami keberadaan dan peranan Allah SWT. Kekayaan nilai-nilai agama yang mengedepankan semangat persaudaraan, persatuan, dan gotong royong yang menjadi ciri khas masyarakat Indonesia menjadi landasan perilaku dan perilaku yang baik dalam bermasyarakat. Prinsip dan praktik hidup bersama bergantung pada semangat penghormatan dan keyakinan agama untuk menjadi dasar konflik sipil. Semangat dan praktik gotong royong telah terbukti menjadi kekuatan bangsa untuk menjaga persatuan dalam keberagaman. Pemahaman dan pengamalan sila Pancasila yang sarat dengan semangat gotong royong membantu seluruh lapisan masyarakat dalam menjaga dan melestarikan persatuan dan kesatuan Indonesia.

Praktik gotong-royong yang lestari memperkuat cara pandang dan keyakinan generasi kedepan bangsa bahwa kesatuan dalam kebhinekaan merupakan karakter dan identitas bangsa Indonesia.<sup>108</sup> Dasar filosofis-antropologis pelaksanaan gotong-royong dalam masyarakat Indonesia adalah Pancasila yang memuat nilai-nilai humanisme-religius yang ada dan berkembang dalam dalam sejarah dan konteks kebhinekaan Indonesia.<sup>109</sup> Sila keempat merupakan dasar bergotong-royong guna mewujudkan

---

<sup>108</sup> Siswoyo, D. *Philosophy of education in Indonesia: Theory and thoughts of institutionalized state (PANCASILA)*. Asian Social Science, 2013, hlm.136

<sup>109</sup> Eliharni. *The Challenge of Religious Education in Indonesia Multiculturalism*. Journal of Education and Human Development, 2016, hlm. 24.

penghargaan kepada setiap pribadi sebagai ciptaan Tuhan yang mempunyai martabat yang luhur dan bersatu (sila ketiga) untuk mewujudkan keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia (sila kelima).

Dialog merupakan cara untuk mengapresiasi sila-sila Pancasila yang terjadi dalam kehidupan sehari-hari dengan cara memahami, memahami dan menjelaskan secara gamblang kekayaan keberagaman yang mencakup pengalaman hidup pribadi dan kelompok, perbedaan budaya bangsa, bahasa, ras, suku, kepercayaan lokal dan perbedaan kata. . Difusi model di Indonesia.<sup>110</sup> Semangat dan praktik totong-royong mengintegrasikan nilai-nilai kelima sila Pancasila yang mewujudkan dalam sikap, kata dan tindakan setiap warga Negara Indonesia dalam kehidupan bersama.<sup>111</sup> Hidup sehari-hari menjadi praktik dialog yang asli untuk menghargai martabat setiap pribadi untuk bersatu-padu dan bekerjasama untuk mewujudkan masyarakat adil dan sejahtera secara multidimensi.

Dengan dilaksanakannya kerjasama, maka prinsip-prinsip Pancasila akan hidup dan menjadi kenyataan dalam kehidupan berbangsa. Tugas generasi penerus bangsa setelah kemerdekaan adalah membangun negara Pancasila. Analisis dengan menggunakan metode fenomenologi dan budaya

---

<sup>110</sup> Na'imah, *Developing The Model Of Inclusive Religious Education At Indonesia And Thailand Elementary Schools*. IORS Journal of Research & Method in Education. 2017, hlm. 39.

<sup>111</sup> Octaviani, Wendy Anugrah. *Urgensi Memahami dan Mengimplementasikan Nilai-nilai Pancasila dalam Kehidupan Sehari-hari sebagai Sebuah Bangsa*. Jurnal Bhineka Tunggal Ika. 2018, hlm. 123



diperlukan untuk dapat mengetahui penghayatan sila Pancasila dan berbagai kearifan Indonesia. Pembalikan dan pengolahan kata<sup>112</sup>

Revitalisasi dan kontekstualisasi Pancasila sangat penting untuk menjaga penghormatan dan pembelaan jati diri bangsa Indonesia dalam persatuan dan kebhinekaan. Kepedulian sosial, persatuan dan keinginan berbagi merupakan nilai-nilai keutamaan yang harus ditanamkan dalam kehidupan generasi penerus bangsa. Praktek kerja sama dalam memahami sila Pancasila merupakan sarana dialog dan interaksi yang berguna dengan masyarakat dunia agar masyarakat Indonesia dapat menunjukkan contoh hidup damai dan harmonis antar masyarakat yang berbeda. Dasar untuk hidup bersama dan damai di antara spesies yang berbeda adalah keyakinan bahwa setiap orang dalam masyarakat membutuhkan satu sama lain untuk hidup bersama sebagai manusia.<sup>113</sup>

Hidup damai dan harmonis menjadi hal penting di berbagai kota di Indonesia. Dalam konteks ini, terpeliharanya keberagaman saja tidak cukup dengan adanya sikap toleransi yang memungkinkan setiap orang atau kelompok, tanpa adanya intervensi atau keinginan, dapat bersinergi dan bekerja sama membangun kehidupan masyarakat yang sehat dan sukses.<sup>114</sup> Memelihara kebhinekatunggalikaan terjadi dalam hidup bersama yang

---

<sup>112</sup> Rosidin. *Role of Local Wisdom in Preserving the Religious Harmony of Samin Community in Blimbing Blora*. International Journal of Latest Research in Science and Technology. 2016, hlm. 30.

<sup>113</sup> Kaelan. *Filsafat Pancasila: Pandangan Hidup Bangsa Indonesia*. Yogyakarta: Paradigma. 2002, hlm. 46

<sup>114</sup> Shofiana, Gabrielia Febrianty. *Philosophy, Pancasila and Modern Technology*. Yuridika, 2014 hlm. 139.

menjunjung tinggi kesatuan, kesiapsediaan untuk bersinergi dan kerelaan bekerjasama guna menjunjung hidup bersama yang adil dan sejahtera.

**c) Peran dan Kedudukan Pihak Kepolisian yaitu Polres Boyolali yang Bertindak Sebagai Mediator dalam Penyelesaian Kasus Perdata**

Kata “polisi” berasal dari bahasa Yunani “politia” yang berarti pemerintahan seluruh kota. Kita ketahui bahwa pada abad pertama SM, negara Yunani mempunyai kota-kota yang disebut “polis”, dimana pada saat itu kata “polis” mempunyai arti yang sangat luas, yaitu suatu pemerintahan yang meliputi seluruh pemerintahan termasuk kegiatan keagamaan, kemudian setelah melahirkan . Dalam agama Kristen, kegiatan keagamaan dipisahkan, sehingga yang dimaksud dengan "polis" menjadi pemerintahan seluruh negara tidak termasuk agama. Definisi lainnya, sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2002, Pasal 1 Angka 1 tentang Kepolisian Negara, polisi berarti segala sesuatu yang berkaitan dengan pekerjaan dan jabatan kepolisian menurut undang-undang. Kata polisi dalam undang-undang ini mempunyai dua arti, yaitu dinas kepolisian dan lembaga kepolisian. Jika dicermati uraian tugas kepolisian sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2002 Pasal 2, tugas kepolisian merupakan salah satu fungsi pemerintahan negara yang bertugas memelihara keamanan dan ketertiban. Keamanan dan ketertiban umum, hukum. menegakkan, melindungi, membela dan melayani masyarakat.

Kepolisian merupakan organ pemerintah yang ditetapkan untuk suatu lembaga dimana diberikan kewenangan menjalankan fungsinya berdasarkan

peraturan perundang-undang.<sup>115</sup> Menurut Sadjijono, istilah “kepolisian” dan “polisi” mengandung makna yang berbeda. Istilah “polisi” ialah sebagai organ atau lembaga pemerintah yang ada dalam negara, sedangkan istilah “kepolisian” adalah sebagai fungsi. Sebagai organ, yakni suatu lembaga yang terorganisasi dan terstruktur dalam organisasi negara. Sedangkan sebagai fungsi yaitu tugas dan wewenang serta tanggung jawab lembaga atas kuasa undang-undang untuk menyelenggarakan fungsinya, antara lain memelihara keamanan dan ketertiban masyarakat, penegakan hukum, pelindung, pengayom, dan pelayan masyarakat.<sup>116</sup>

Pihak kepolisian yaitu Polres Boyolali yang menangani kasus Wanprestasi Grasima Regency adalah kepolisian bagian Satuan Reserse Kriminal biasa disingkat Satreskrim, peran dan kedudukan pihak kepolisian Polres Boyolali yang menangani kasus wanprestasi Grasima regency khususnya bagian Unit II Tindak Pidana Khusus yang di ketuai oleh Bapak Joko Purwadi S.H., M.H. adalah menerima laporan dari pembeli sesuai dengan Peraturan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2019 Tentang Penyidikan Tindak Pidana pasal 3 ayat 1 dan 2 yang berisi:

(1) Penyelidik berwenang menerima laporan/pengaduan baik secara tertulis, lisan maupun menggunakan media elektronik tentang adanya tindak pidana.

---

<sup>115</sup> Sadjijono, *Hukum kepolisian, Prespektif Kedudukan dan Hubungan Dalam Hukum Administratif*, Laksbang PRESSindo, Yogyakarta, 2006 hlm. 40.

<sup>116</sup> Sadjijono, *Hukum kepolisian, Prespektif Kedudukan dan Hubungan Dalam Hukum Administratif*, Laksbang PRESSindo, Yogyakarta, 2006, hlm. 6.

(2) Laporan/pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diterima di:  
a. Satker pengembangan fungsi Penyidikan pada tingkat Mabes Polri; atau b. SPKT/SPK pada tingkat Polda/Polres/Polsek.<sup>117</sup>

Sebelum terjadinya mediasi sesuai dengan wawancara pihak kepolisian, kepolisian telah melakukan penyelidikan dengan meminta keterangan dari semua pihak baik pelapor, saksi-saksi, maupun telapor serta mengumpulkan dokumen terkait. Sesuai dengan Peraturan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2019 Tentang Penyidikan Tindak Pidana pasal 6 ayat 1 dan 2 yang berisi :

(1) Kegiatan penyelidikan dilakukan dengan cara: a. pengolahan TKP; b. pengamatan (observasi); c. wawancara (interview); d. pembuntutan (surveillance); e. penyamaran (under cover); f. pelacakan (tracking); dan/atau g. penelitian dan analisis dokumen.

(2) Sasaran penyelidikan meliputi: a. orang; b. benda atau barang; c. tempat; d. peristiwa/kejadian; dan/atau e. kegiatan.<sup>118</sup>

Dari proses penyelidikan tersebut sesuai wawancara dengan Joko Purwadi Kanit II Tipidus Reserse Kepolisian Resor Boyolali belum adanya kesimpulan dari polisi bahwa kasus ini masuk kedalam ranah pidana atau perdata, namun kedua belah pihak baik pelapor maupun terlapor mempunyai etikat baik untuk menyelesaikan permasalahan secara musyawarah ataupun kekeluargaan dan meminta pihak kepolisian untuk memediasi, yang dimana dalam proses

---

<sup>117</sup> Peraturan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2019 Tentang Penyidikan Tindak Pidana

<sup>118</sup> Peraturan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2019 Tentang Penyidikan Tindak Pidana

penyelidikan pihak kepolisian itu sifatnya pasif dalam pengadaan mediasi, harus ada permintaan dari salah satu pihak atau kedua belah pihak sekaligus, sesuai PERPOL No 8 Tahun 2021 Tentang Penanganan Tindak Pidana Berdasarkan Keadilan Restoratif yaitu pasal 14 ayat 1:

Berdasarkan Surat Permohonan sebagaimana dimaksud Pasal 13 ayat (1), petugas fungsi Pembinaan Masyarakat dan fungsi Samapta Polri:

- a) Mengundang pihak-pihak yang berkonflik;
- b) Memfasilitasi atau memediasi antar pihak;
- c) Membuat laporan hasil pelaksanaan mediasi; dan
- d) Mencatat dalam buku register Keadilan Restoratif pemecahan masalah dan penghentian penyidikan tipiring.

Menurut peneliti pihak kepolisian yang menggunakan landasan hukum PERPOL No 8 Tahun 2021 Tentang Penanganan Tindak Pidana Berdasarkan Keadilan Restoratif dalam memediasi para pihak disini kurang tepat, dikarenakan PERPOL tersebut seharusnya digunakan untuk kasus tindak pidana ringan. Mahkamah Agung telah mengeluarkan Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Nomor 2 Tahun 2012 tentang Penyesuaian Batasan Tindak Pidana Ringan dan Jumlah Denda dalam KUHP, yang pada pokoknya mengatur bahwa batas nilai kerugian dalam perkara tipiring adalah maksimal sebesar Rp2,5 juta, sedangkan kasus yang pembeli laporkan adalah kasus jual beli rumah yang nominalnya jelas melebihi Rp2,5 Juta.

Didalam proses mediasi pihak kepolisian berperan sebagai mediator dan fasilitator, untuk kedua belah pihak atas keinginan salah satu atau kedua belah pihak menyelesaikan perkara secara kekeluargaan dengan musyawarah dan mencapai

keepakatan yang menghasilkan sebuah perjanjian. Isi dari perjanjian tersebut adalah perjanjian pihak pelapor mencabut berkas dan perjanjian pihak pengembang memberikan sertifikat dalam kurun waktu yang sudah disepakati.<sup>119</sup>

Menurut wawancara polisi selesainya perkara sesuai dengan persyaratan materiil Peraturan Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2021 Tentang Penanganan Tindak Pidana Berdasarkan Keadilan Restoratif pasal 5 yang berisi :

Persyaratan materiil sebagaimana dimaksud dalam Pasal I 4 huruf a, meliputi:

- a. tidak menimbulkan keresahan dan/ atau penolakan dari masyarakat;
- b. tidak berdampak konflik sosial;
- c. tidak berpotensi memecah belah bangsa;
- d. tidak bersifat radikalisme dan separatisme;
- e. bukan pelaku pengulangan Tindak Pidana berdasarkan Putusan Pengadilan; dan
- f. bukan Tindak Pidana terorisme, Tindak Pidana terhadap keamanan negara, Tindak Pidana Korupsi dan Tindak Pidana terhadap nyawa orang.<sup>120</sup>

Terdapat juga syarat formil sesuai dengan Peraturan Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2021 Tentang Penanganan Tindak Pidana Berdasarkan Keadilan Restoratif pasal 6 yang berisi :

---

<sup>119</sup> Wawancara dengan Joko Purwadi, Kanit II Tipidus Reserse Kepolisian Resor Boyolali, di Boyolali, tanggal 8 Juni 2023

<sup>120</sup> Peraturan Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2021 Tentang Penanganan Tindak Pidana Berdasarkan Keadllan Restoratif

(1) Persyaratan formil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b, meliputi:

a. perdamaian kedua belah pihak, kecuali untuk Tindak Pidana Narkoba;  
dan

b. pemenuhan hak-hak korban dan tanggung jawab pelaku, kecuali untuk Tindak Pidana Narkoba.

(2) Perdamaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dibuktikan dengan surat kesepakatan perdamaian dan ditandatangani oleh para pihak.

(3) Pemenuhan hak korban dan tanggung jawab pelaku sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dapat berupa:

a. mengembalikan barang;

b. mengganti kerugian;

c. menggantikan biaya yang ditimbulkan dari akibat Tindak Pidana;  
dan/atau

d. mengganti kerusakan yang ditimbulkan akibat Tindak Pidana.

(4) Pemenuhan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dibuktikan dengan surat pernyataan sesuai dengan kesepakatan yang ditandatangani oleh pihak korban.

(5) Format surat kesepakatan perdamaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dan surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Kepolisian ini.<sup>121</sup>

---

<sup>121</sup> Peraturan Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2021 Tentang

Setelah kedua belah pihak membuat perjanjian maka kedua belah pihak membuat surat pernyataan, surat pernyataan yang telah disetujui oleh kedua belah pihak maka penuduh mencabut berkas perkara dan pihak kepolisian membuat berita acara pencabutan, dan melakukan peninjauan kembali perkara selesai secara kekeluargaan. Langkah selanjutnya dilakukan diperiksa ulang, dimana alasannya dicabut karena ingin selesai secara kekeluargaan, maka penyelidikan dihentikan sesuai PERPOL No 8 Tahun 2021 dengan alasan demi hukum karena restorative justice, dimana pengertian keadilan restoratif itu sendiri terdapat pada PERPOL No 8 Tahun 2021 Pasal 1 ayat 3 :

“Keadilan Restoratif adalah penyelesaian Tindak Pidana dengan melibatkan pelaku, korban, keluarga pelaku, keluarga korban, tokoh masyarakat, tokoh agama, tokoh adat atau pemangku kepentingan untuk bersama-sama mencari penyelesaian yang adil melalui perdamaian dengan menekankan pemulihan kembali pada keadaan semula.”

Tindakan kepolisian menggunakan PERPOL tersebut sebagai landasan hukum memang kurang tepat, walaupun menurut wawancara dengan pihak kepolisian memang belum dirumuskan apakah perkara tersebut masuk perkara pidana atau perdata, akan tetapi mediasi yang dilakukan oleh kepolisian tersebut berhasil mendamaikan para pihak. Dalam hal ini menurut peneliti pihak kepolisian sebagai mediator dalam kasus yang peneliti teliti secara norma hukum memang kurang tepat, akan tetapi pihak kepolisian memposisikan dirinya sebagai pihak yang



mempunyai wibawa, yang dipandang oleh masyarakat sebagai penegak hukum pidana juga sebagai mediator dalam kasus tersebut.

Menurut surat Al-Baqarah ayat 178, semua tindak pidana entah itu pencurian, penipuan, bahkan pembunuhan itu dapat didamaikan kecuali perzinaan:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا كُتِبَ عَلَيْكُمُ الْقِصَاصُ فِي الْقَتْلَى ۖ الْحُرُّ بِالْحُرِّ وَالْعَبْدُ بِالْعَبْدِ ۖ وَالْأُنثَىٰ بِالْأُنثَىٰ ۚ فَمَنْ عُذِيَ لَهُ مِنْ أَخِيهِ شَيْءٌ فَأَتَىٰ بِالْمَعْرُوفِ ۖ وَأَدَاءٌ إِلَيْهِ بِإِحْسَانٍ ۗ ذَٰلِكَ تَخْفِيفٌ مِّن رَّبِّكُمْ وَرَحْمَةٌ ۗ فَمَنْ أَعَدَّىٰ بَعْدَ ذَٰلِكَ فَلَهُ عَذَابٌ أَلِيمٌ

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, diwajibkan atas kamu qishash berkenaan dengan orang-orang yang dibunuh; orang merdeka dengan orang merdeka, hamba dengan hamba, dan wanita dengan wanita. Maka barangsiapa yang mendapat suatu pemaafan dari saudaranya, hendaklah (yang memaafkan) mengikuti dengan cara yang baik, dan hendaklah (yang diberi maaf) membayar (diat) kepada yang memberi maaf dengan cara yang baik (pula). Yang demikian itu adalah suatu keringanan dari Tuhan kamu dan suatu rahmat. Barangsiapa yang melampaui batas sesudah itu, maka baginya siksa yang sangat pedih.

Menurut pengertian surat diatas maka perdamaian itu dapat dilakukan dalam tindak pidana apapun kecuali perzinaan, bahkan menurut Prof Barda Nawawi Arief Restorative Justice bisa digunakan untuk semua jenis perkara tidak hanya dibawah Rp2,5 Juta, dikarenakan menghukum orang itu merugikan negara, karena jika seseorang dipenjara maka negara menanggung biaya makan, biaya kesehatan, bahkan negara perlu membayar untuk pihak yang melakukan pengawasan, maka menurut Prof Barda Nawawi Arief menggunakan restorative justice untuk

mendamaikan perkara pidana itu membuat penjara di Indonesia tidak penuh juga meminimalisir pengeluaran negara.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil dan pembahasan yang telah dilakukan pada bab sebelumnya, maka kesimpulan yang dapat diambil untuk penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penyelesaian sengketa yang berdasarkan pada kesepakatan mediasi yang dilakukan di Polres Boyolali, hal ini dilakukan dikarenakan pada mulanya pihak pembeli perumahan melaporkan kasus yang pembeli hadapi di kepolisian terkait adanya dugaan penipuan dan/atau penggelapan dalam transaksi jual beli tersebut sudah baik, namun kurang tepat karena kasus yang pembeli hadapi adalah kasus wanprestasi maka seharusnya pembeli menggugat pengembang perumahan di Pengadilan Negeri Boyolali, akan tetapi kasus penggelapan dan penipuan memang hampir sama dengan kasus wanprestasi. Dalam kasus yang peneliti teliti pihak kepolisian dengan cepat menerima laporan dari pihak pembeli dan melakukan proses penyelidikan dimana dalam proses tersebut dilakukan klarifikasi pelapor, tradu, dan melakukan pengumpulan dokumen. Dalam proses penyelidikan karena dari pihak pengembang meminta pihak kepolisian untuk penyelesaian secara kekeluargaan dan dari pihak pembeli meminta agar sertifikatnya cepat diterima. Maka penyidik menampung kedua belah pihak, pihak penuduh menginginkan pemulihan kerugian dalam bentuk pemberian sertifikat pihak tertuduh ingin menyelesaikan perkara melalui kekeluargaan, sehingga pihak kepolisian memberikan ruang dan waktu dalam proses inilah kedua belah pihak bertemu dan membuat kesepakatan.

2. Faktor penghambat yuridis yang terjadi pada kasus wanprestasi pada penyerahan sertifikat tanah dalam jual beli rumah perumahan Grasima Regency adalah hanya mengacu pada Peraturan Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2021 Tentang Penanganan Tindak Pidana dan Peraturan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2019 Tentang Penyidikan Tindak Pidana, sedangkan KUHAP tidak mengatur, kalau faktor penghambat non yuridisnya adalah dari pihak Direksi PT Graha Pondasi Utama yang tidak sungguh-sungguh dalam proses penyerahan sertifikat atas nama pihak pembeli. Faktor pendukung yuridisnya adalah pihak Kepolisian Resor Boyolali yang membantu proses mediasi antar kedua pihak, sedangkan faktor pendukung non yuridisnya merupakan perilaku atau kebiasaan para pihak atau bahkan seluruh rakyat Indonesia yang mengutamakan musyawarah dalam menyelesaikan berbagai permasalahan termasuk penyelesaian kasus wanprestasi penyerahan sertifikat tanah dalam jual beli rumah perumahan Grasima Regency di Boyolali.
3. Peranan dan kedudukan pihak kepolisian dalam menangani kasus yang bertindak sebagai mediator sebenarnya kurang tepat dikarenakan pihak kepolisian menggunakan Peraturan Polisi No 8 Tahun 2021 Tentang Penanganan Tindak Pidana Berdasarkan Keadilan Restorative, dalam PERPOL tersebut dijelaskan bahwa polisi dapat memediasi pihak berperkara jika masuk kedalam tindak pidana ringan, sedangkan kasus yang peneliti teliti bukan merupakan tindak pidana ringan. Tindakan kepolisian menggunakan PERPOL tersebut sebagai landasan hukum memang kurang tepat, akan tetapi mediasi

yang dilakukan oleh kepolisian tersebut berhasil mendamaikan para pihak, dalam hal ini pihak kepolisian memposisikan dirinya sebagai pihak yang mempunyai wibawa, yang dipandang oleh masyarakat sebagai penegak hukum pidana juga sebagai mediator dalam kasus tersebut. Kepolisian memberikan ruang dan waktu dalam proses mediasi, dalam proses ini kedua belah pihak bertemu dan membuat kesepakatan yaitu pihak pengembang memberikan sertifikat sesuai waktu yang disepakati dan pembeli rumah mencabut berkas perkara. Setelah perjanjian disepakati, kedua belah pihak membuat surat pernyataan, setelah surat pernyataan disetujui oleh kedua belah pihak, pembeli mencabut berkas perkara dan pihak kepolisian membuat berita acara pencabutan juga melakukan peninjauan kembali. Langkah selanjutnya dilakukan diperiksa ulang, alasannya dicabut karena ingin selesai secara kekeluargaan, maka penyelidikan dihentikan sesuai Peraturan Polisi No 8 Tahun 2021 dengan alasan demi hukum karena restorative justice.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil dan pembahasan yang telah dilakukan pada bab sebelumnya, maka saran dalam tepat dan dapat diberikan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kasus wanprestasi ini sebenarnya masuk dalam kasus perdata, tetapi kasus wanprestasi dan penipuan penggelapan itu hampir mirip. Kepolisian itu hanya menangani kasus pidana, dikarenakan dalam proses beracaranya berbeda antara proses beracara pidana dan proses beracara perdata. Masyarakat awam biasanya tidak mengerti perihal kasus yang mereka hadapi masyarakat hanya

sekedar mengerti kantor polisi itu menangani masalah entah itu pidana atau perdata. Akan tetapi setiap laporan dari masyarakat akan diterima dengan baik yang kemudian dilakukan penelitian dan penyelidikan untuk menemukan peristiwa pidana atas laporan tersebut.

2. Dalam kasus wanprestasi pada sertifikat pada Grasima Regency ini masyarakat yang awam hukum biasanya hanya mengerti bahwa sertifikatnya aman, akan tetapi tidak mengerti apakah sertifikatnya akan bermasalah atau tidak. Masyarakat harus berhati-hati dalam memastikan bukti kepemilikannya, bahwa sertifikat tersebut sudah atas nama PT atau belum, sertifikat dijaminkan di Bank atau tidak, masyarakat yang akan membeli rumah harus memastikan perihal sertifikat ini. Jika masyarakat yang akan membeli rumah tau jika sertifikatnya dijaminkan di bank mana maka pembeli dapat berkoordinasi dengan bank jika mau menebus sertifikat. Sertifikat dijaminkan di Bank atau tidak, biasanya developer nakal akan menutupi hal tersebut. Jika sertifikat dijaminkan di bank ada resiko developer nakal yang tidak mau menebus sertifikatnya di Bank padahal pembeli sudah membayar lunas, jadi oknum developer ini akan mendapatkan dana dari bank juga mendapatkan dana dari pembeli.
3. Pembelian rumah yang aman adalah melalui kredit di bank/ KPR dikarenakan sudah pasti sertifikatnya aman dibawa oleh pihak bank. Jika sertifikat tidak dijaminkan maka sertifikat dapat langsung dibawa di notaris dan dapat langsung dibalik nama dengan prosedur yang ada sehingga dapat langsung dilakukan jual beli sempurna.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- A. Qirom Syamsudin Meliala, Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya, Liberty, Yogyakarta, 2010.
- Abdul R. Saliman, Hukum Bisnis Untuk Perusahaan, Kencana, Jakarta, 2005.
- Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan, Cet. II, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990.
- Adnan Poetra Mirah Tantri, dan Danang Kesuma, Panduan Praktis Membuat Surat Kontrak & Perjanjian, Jakarta, Pustaka Makmur, 2013.
- Adrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Edisi 1, Cetakan keempat, Jakarta, Sinar Grafika, 2010.
- Adrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya. Edisi 1 Cetakan keempat. Sinar Grafika. Jakarta. 2010.
- Ahmadi Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, Jakarta, Rajawali Pers, 2007.
- Ahmadi Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Ahmadi Miru, Sakka Pati, Hukum Perikatan, Jakarta, Rajawali Pers, 2008.
- Aminudin. Peran Rumah Dalam Kehidupan Manusia. Semarang: Kanisius. 2007.
- Atalim S, Cacat Kehendak Dalam Perjanjian Dan Perkembangannya, Era Hukum Jumal Ilmiah Hukum, Fakultas Hukum Untar, No.2/Th. VII/Oktober 2000.
- Bambang Waluyo, Penelitian Hukum Dalam Praktek, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.
- Budiharjo, E. Perencanaan Arsitektur Perumahan Dan Perkotaan. Yogyakarta, UGM Press, 2007.

- Budiharjo, E.. Perencanaan Arsitektur Perumahan Dan Perkotaan, Yogyakarta, UGM Press. 2007.
- Dewantara, Agustinus W. Diskursus Filsafat Pancasila Dewasa Ini. Yogyakarta, Kanisius, 2017.
- Eko Budihardjo, Perumahan dan Permukiman di Indonesia, Alumni, Bandung, 2009.
- Eko Buudiharjo, Percikan Masalah Arsitektur, perumahan, perkotaan, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1998.
- Elihari. The Challenge of Religious Education in Indonesia Multiculturalism. Journal of Education and Human Development, 2016.
- Hendrawan. Pembangunan Perumahan Berwawasan Lingkungan. Jakarta, Rikena Cipta. 2004.
- Hendrawan. Pembangunan Perumahan Berwawasan Lingkungan. Jakarta, Rikena Cipta, 2004.
- I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra. Hukum Perjanjian Kedalam PerancanganKontrak. Udayana University Press, Denpasar, 2010.
- Irzan, Azas Azas Hukum Perdata. cetakan III, Jakarta, 2019.
- James Julianto Irawan. Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis. Jakarta. Prenadamedia Group, 2014.
- Kaelan. Filsafat Pancasila: Pandangan Hidup Bangsa Indonesia. Yogyakarta: Paradigma. 2002.
- Mahmud Mulyadi, Kepolisian dalam sistem peradilan pidana, USU press, Medan,2009.
- Miru, A., & Yodo, S. Hukum Perlindungan Konsumen. Jakarta, Gramedia, 2009.



- Moeljatno, Kitab Undang-undang Hukum Pidana, Bumi Aksara, Jakarta, 2011.
- Muhammad Abdul Kadir, Hukum Perikatan, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Na'imah, Developing The Model Of Inclusive Religious Education At Indonesia And Thailand Elementary Schools. IORS Journal of Research & Method in Education. 2017.
- Octaviani, Wendy Anugrah. Urgensi Memahami dan Mengimplementasikan Nilai-nilai Pancasila dalam Kehidupan Sehari-hari sebagai Sebuah Bangsa. Jurnal Bhineka Tunggal Ika. 2018.
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, FH UII Press, 2013.
- Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016.
- R. Subekti, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, PT. Arga Printing, Jakarta, 2007.
- R.Subketi dan R.Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pradnya Paramita, Jakarta, 2009.
- Rosidin. Role of Local Wisdom in Preserving the Religious Harmony of Samin Community in Blimbing Blora. International Journal of Latest Research in Science and Technology. 2016.
- Sadjijono. Memahami Hukum Kepolisian, Yogyakarta: Laksbang Persino. 2010.
- Sadjijono. Hukum kepolisian, Prespektif Kedudukan dan Hubungan Dalam Hukum Administratif, Laksbang PRESSindo, Yogyakarta, 2006.
- Sadjijono. Hukum kepolisian, Prespektif Kedudukan dan Hubungan Dalam Hukum Administratif, Laksbang PRESSindo, Yogyakarta, 2006.
- Salim H.S., Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

- Shofiana, Gabrielia Febrianty. Philosophy, Pancasila and Modern Technology. Yuridika, 2014 .
- Siswoyo, D. Philosophy of education in Indonesia: Theory and thoughts of institutionalized state (PANCASILA). Asian Social Science, 2013.
- Soedharyo Soimin, Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta, Sinar Grafika, 2016.
- Soedharyo Soimin, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Soedharyo Soimin, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, Jakarta. Sinar Grafika. 2004.
- Subekti. Hukum Perjanjian. Cetakan V, Jakarta, 1979.
- Subekti. Hukum Perjanjian. Jakarta, PT. Internasa, 2002.
- Suratman dan Philips Dillah, Metode Penelitian Hukum, Alfabeta, Ctk.Ketiga, Bandung, 2014.
- Syarief, Z. Kebijakan Pemerintahan Dibidang Perumahan Dan Pemukiman Bagi Masyarakat Berpendapatan Rendah. Medan, USU Press, 2000.
- Urip Santoso, Perolehan Hak Atas Tanah, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, April 2015.
- Urip Santoso. Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah. Jakarta, Kencana, 2010.
- Warsiti Adi Utomo. Hukum Kepolisian di Indonesia. Jakarta, prestasi pustaka, 2005.
- Warsito Hadi Utomo, Hukum Kepolisian di Indonesia, Jakarta, 2005.

Widyaningsih. Beberapa pokok pikiran Tentang Perumahan. Bandung, PT. Gramedia Pustaka Utama, 2006.

Widyaningsih. Beberapa Pokok Pikiran Tentang Perumahan. Bandung, Tarsito, 2006.

Wirjono Prodjodikoro, Asas-Asas Hukum Perdata, Cetakan VI, Sumur, Bandung, 1974.

Wirjono Prodjodikoro, Asas-asas Hukum Perjanjian, Sumur Pustaka, Bandung, 2012.

Yahman, Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan, Jakarta, Kencana, 2016.

Yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 1986.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Pasal 106 Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana.

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia No 6 Tahun 2019 Tentang Penyidikan Tindak Pidana.

Peraturan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2019 Tentang Penyidikan Tindak Pidana.

Peraturan Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2021 Tentang Penanganan Tindak Pidana Berdasarkan Keadllan Restoratif.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintahan Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Peraturan Pemerintahan Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Perda Nomor 9 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Boyolali Tahun 2011-2031.

Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Penyelenggaraan perumahan dan kawasan Pemukiman.

Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan Kawasan Pemukiman Penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman.

Undang-undang No 2 tahun 2002 Tentang Kepolisian Republik Indonesia.

Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang perlindungan Konsumen.

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman.

### **C. Internet**

Amalia Rifdah Salsabila, Analisis Yuridis Atas Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Benda Tidak Bergerak (Analisis Putusan Nomor

425/PDT.G/2019/PN.Tng dan Nomor 773/Pdt.G/2018/PN.Tng.), diakses dari [http://repository.unissula.ac.id/24496/1/30301800045\\_fullpdf.pdf](http://repository.unissula.ac.id/24496/1/30301800045_fullpdf.pdf), diakses terakhir pada tanggal 1-Februari-2022.

Erza Putri, Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah, dikutip dari <http://erzaputri.blogspot.com.>, diakses pada 9 Mei 2023.

<https://pembiayaan.pu.go.id/faq/p/category/kpr-bersubsidi-flpp-ssb-dan-sbum> diakses pada 11 juni 2023, pukul 20.56.

<https://www.rumah123.com/panduan-properti/membeli-properti-64873-wajib-tahu-inilah-aturan-rumah-subsidi-2020-terbaru-id.html> diakses pada 11 juni 2023, pukul 20.56.

Lavinia Ester Rumuy, “Pertanggungjawaban Perdata Pengembang Atas Kerugian Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah”, [https://repository.unsri.ac.id/40356/56/RAMA\\_74201\\_02011181621077\\_0028077301\\_0001116501\\_01\\_front\\_ref.pdf](https://repository.unsri.ac.id/40356/56/RAMA_74201_02011181621077_0028077301_0001116501_01_front_ref.pdf), Diakses terakhir pada tanggal 16 Desember 2022.

Melani Yustianing Ambarsari, “Pelaksanaan Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Rumah Di Perumahan Merapi Regency Sleman Berdasarkan Putusan Perkara No:96/Pdt.G/2011/PnSleman”, <https://digilib.uns.ac.id/dokumen/detail/39889/Pelaksanaan-penyelesaian-wanprestasi-jual-beli-rumah-di-perumahan-merapi-regency-sleman-berdasarkan-putusan-perkara-NO96PDTG2011PN-Sleman>, diakses terakhir pada tanggal 16-Desember-2022.

Melani Yustianing Ambarsari, Wanprestasi Dalam Jual Beli Rumah Dan Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 346/Pdt.G/2014/PN.Smg), diakses dari [https://repository.uksw.edu/bitstream/123456789/24035/8/T1\\_312018001\\_Judul.pdf](https://repository.uksw.edu/bitstream/123456789/24035/8/T1_312018001_Judul.pdf), diakses terakhir pada tanggal 16-Maret-2023.

Yuni dan Hellen, Kajian Hukum Islam Tentang Wanprestasi (Ingkar Janji) Pada Konsumen Yang Tidak Menerima Sertifikat Kepemilikan Pembelian Rumah,

Jurnal Hukum Islam, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau , No.1/Th. XVII/Juni 2017. Diakses dari <https://ejournal.uinsuska.ac.id/index.php/hukumislam/article/download/3909/2807> diakses terakhir pada tanggal 10-Maret-2023.

Zulfi Diane Zaini , Cherin Salsabila Putri, Analisis Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Pihak Pengembang Dengan Pembeli Yang Menggunakan Fasilitas KPR, Fakultas Hukum, Universitas Bandar Lampung, dikutip dari file:///C:/Users/danar/Downloads/4644-14279-2-PB.pdf diakses pada 25 Mei 2023.

#### **D. Jurnal**

H. Dudung Mulyadi, “*Unsur-Unsur Penipuan Dalam Pasal 378 Kuhp Dikaitkan Dengan Jual Beli Tanah*”, Jurnal Hukum, Edisi No. 2 Vol. 5, Fakultas Hukum Universitas Galuh, 2017.

Iswi Hariyani. “*Kajian Hukum Bisnis Jasa Crowdfunding Properti*”, Jurnal Legislasi Indonesia, Edisi No.1 Vol.16, Fakultas Hukum Universitas Jember, 2019.

Nanda Putri Mardi Utami, “*Perlindungan Hukum bagi Korban Tindak Pidana Penipuan di Bidang Properti*”, Jurnal Hukum, Edisi No. 2 Vol. 11, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2017.

#### **E. Wawancara**

Wawancara dengan Aulia Rachman Eka Putra Kuasa Hukum Pembeli, Advokat di Boyolali Alrach & Partners, di Boyolali, tanggal 13 Juni 2023.

Wawancara dengan Joko Purwadi, Kanit II Tipidus Reserse Kepolisian Resor Boyolali, di Boyolali, tanggal 8 Juni 2023.

Wawancara dengan Muji Marjoko Direktur CV Wiratmo Mitra Karya, Di Salatiga, 5 Juni 2023.

Wawancara dengan Wayu Warsito Notaris/PPAT Kabupaten Boyolali, di Boyolali, tanggal 9 Juni 2023.



FAKULTAS  
HUKUM

Gedung Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia  
Jl. Kaliurang km 14,5 Yogyakarta 55584  
T. (0274) 7070222  
E. fh@uii.ac.id  
W. www.uii.ac.id

### **SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI**

No. : 520/Perpus-S1/20/H/XI/2023

*Bismillaahirrahmaanirrahaim*

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **M. Arief Satejo Kinady, A.Md.**  
NIK : **001002450**  
Jabatan : **Kepala Divisi Adm. Akademik Fakultas Hukum UII**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : **DANAR IKHSAN PRASETYA**  
No Mahasiswa : **19410718**  
Fakultas/Prodi : **Hukum**  
Judul karya ilmiah : **PENYELESAIAN KASUS WANPRESTASI  
PADA PENERBITAN SERTIFIKAT RUMAH  
DALAM JUAL BELI RUMAH PERUMAHAN  
GRASIMA REGENCY DI BOYOLALI.**

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil **19.%**

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 17 November 2023 M  
3 Jumadil Awwal 1445 H

Kepala Divisi Adm. Akademik

M. Arief Satejo Kinady, A.Md



PENYELESAIAN KASUS  
WANPRESTASI PADA  
PENERBITAN SERTIFIKAT  
RUMAH DALAM JUAL BELI  
RUMAH PERUMAHAN GRASIMA  
REGENCY DI BOYOLALI

*by* 19410718 DANAR IKHSAN PRASETYA

---

**Submission date:** 17-Nov-2023 02:18PM (UTC+0700)

**Submission ID:** 2230997282

**File name:** DALAM\_JUAL\_BELI\_RUMAH\_PERUMAHAN\_GRASIMA\_REGENCY\_DI\_BOYOLALI.pdf (1.15M)

**Word count:** 21658

**Character count:** 141910

**PENYELESAIAN KASUS WANPRESTASI PADA PENERBITAN  
SERTIFIKAT RUMAH DALAM JUAL BELI RUMAH PERUMAHAN  
GRASIMA REGENCY DI BOYOLALI**

**SKRIPSI**



Oleh:

**DANAR IKHSAN PRASETYA**

No. Mahasiswa: 19410718

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**YOGYAKARTA**

**2023**

## PENYELESAIAN KASUS WANPRESTASI PADA PENERBITAN SERTIFIKAT RUMAH DALAM JUAL BELI RUMAH PERUMAHAN GRASIMA REGENCY DI BOYOLALI

### ORIGINALITY REPORT

<b>19%</b>	<b>21%</b>	<b>5%</b>	<b>12%</b>
SIMILARITY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS

### PRIMARY SOURCES

<b>1</b>	<b>eprints.umm.ac.id</b> Internet Source	<b>3%</b>
<b>2</b>	<b>repository.uinjkt.ac.id</b> Internet Source	<b>2%</b>
<b>3</b>	<b>repository.uir.ac.id</b> Internet Source	<b>2%</b>
<b>4</b>	<b>repositori.usu.ac.id</b> Internet Source	<b>2%</b>
<b>5</b>	<b>journal.upy.ac.id</b> Internet Source	<b>2%</b>
<b>6</b>	<b>repository.uin-suska.ac.id</b> Internet Source	<b>2%</b>
<b>7</b>	<b>library.uir.ac.id</b> Internet Source	<b>1%</b>
<b>8</b>	<b>digilib.uns.ac.id</b> Internet Source	<b>1%</b>

123dok.com

9	Internet Source	1%
10	Submitted to Universitas Pamulang Student Paper	1%
11	docplayer.info Internet Source	1%
12	repository.unas.ac.id Internet Source	1%
13	Submitted to Universitas Islam Indonesia Student Paper	1%

Exclude quotes  On      Exclude matches  < 1%  
Exclude bibliography  On