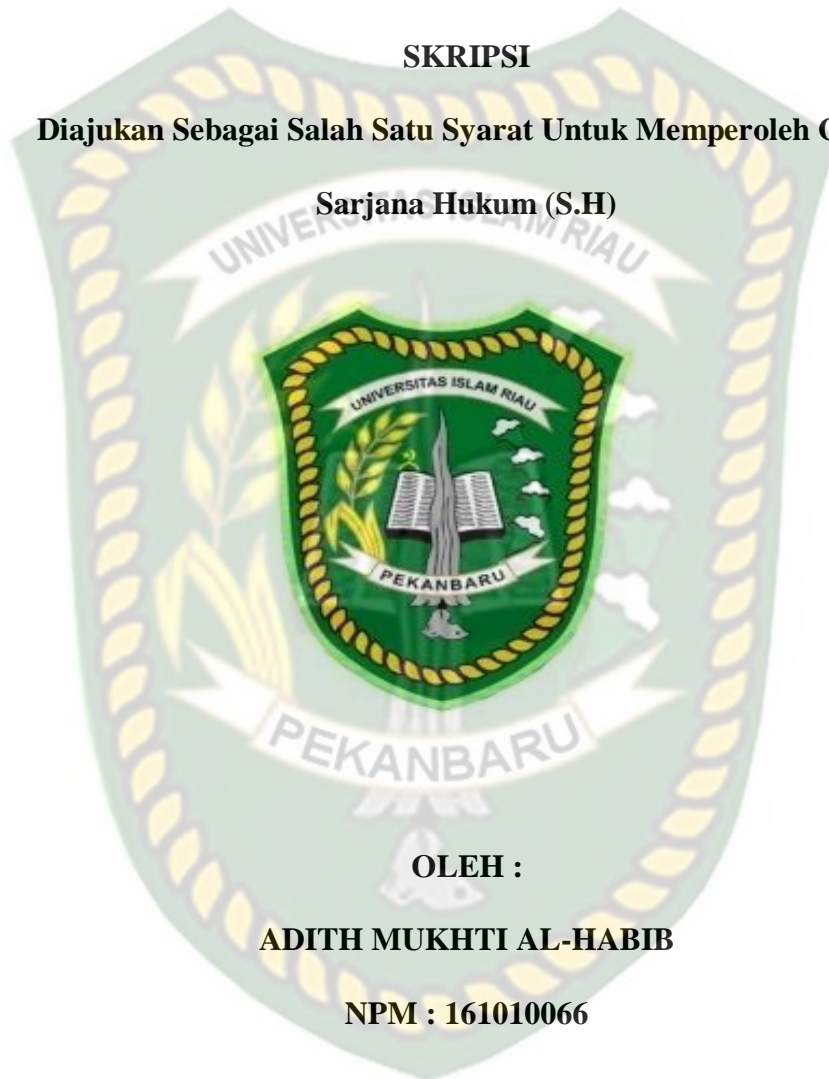


**PEMENUHAN KEWAJIBAN *DEVELOPER* TERHADAP PEMBELI YANG  
TELAH MELAKUKAN PEMBAYARAN DI PERUMAHAN  
GRIYA ANUGRAH UTAMA**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar**

**Sarjana Hukum (S.H)**



**OLEH :**

**ADITH MUKHTI AL-HABIB**

**NPM : 161010066**

**ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM RIAU**

**PEKANBARU**

**2021**

## SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang betanda tangan dibawah ini :

Nama : ADITH MUKHTI AL HABIB

NPM : 161010066

Tempat/Tanggal Lahir : Pekanbaru,14-05-1998

Program Studi/Jurusan : Ilmu Hukum/Hukum PERDATA

Judul : PEMENUHAN KEWAJIBAN DEVELOPER TERHADAP PEMBELI YANG TELAH MELAKUKAN PELUNASAN DI PERUMAHAN GRIYA ANUGRAH

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya sendiri, orisinil dan tidak dibuatkan oleh orang lain, sepengetahuan saya belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti skripsi ini merupakan hasil orang lain atau mencontek atau menjiplak hasil skripsi/karya ilmiah orang lain (plagiat), maka saya bersedia gelar Sarjana Hukum (S1) yang telah saya peroleh di batalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 28 Juni 2021

Yang menyatakan



ADITH MUKHTI AL HABIB





# UNIVERSITAS ISLAM RIAU

## FAKULTAS HUKUM



**KAN**  
Komite Akreditasi Nasional  
FS 671471

Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau

Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834 - 721 27

Website : [law.uir.ac.id](http://law.uir.ac.id) - e-mail : [law@uir.ac.id](mailto:law@uir.ac.id)

**BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018**

### BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Telah Dilaksanakan Bimbingan Skripsi Terhadap :

Nama : **ADITH MUKHTI AL HABIB**

NPM : **161010066**

Fakultas : **HUKUM**

Program Studi : **ILMU HUKUM**

Pembimbing I : **Dr.ADMIRAL, S.H., M.H**

Judul Skripsi : **PEMENUHAN KEWAJIBAN DEVELOPER TERHADAP PEMBELI YANG TELAH MELAKUKAN PEMBAYARAN DI PERUMAHAN GRIYA ANUGRAH UTAMA**

Perpustakaan Universitas Islam Riau  
Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Tanggal	Berita Bimbingan PEKANBARU	PARAF
		Pembimbing I
18-04-2021	<ul style="list-style-type: none"><li>- latar belakang lebih spesifik lagi</li><li>- Mengenai permasalahan perceraian</li><li>- Perbaiki tata cara penulisan kutipan langsung</li></ul>	
25-05-2021	<ul style="list-style-type: none"><li>- Perjelas Latar belakang dengan menceritakannya secara sederhana</li></ul>	
28-05-2021	<ul style="list-style-type: none"><li>- Memperbaiki populasi sampel dari total keseluruhan</li><li>- Bab II keadaan umum masyarakat kota pekanbaru</li></ul>	
03-06-2021	<ul style="list-style-type: none"><li>- Perbaiki latar belakang masalah</li><li>- Di buat aturan atau undang undang yang mengatur</li></ul>	
07-06-2021	<ul style="list-style-type: none"><li>- Memperbaiki analisis data</li><li>- Penarikan kesimpulan</li></ul>	
11-06-2021	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ubah mengenai tata cara penulisan hasil wawancara</li></ul>	

21-06-2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perbaiki abstrak dan taata cara penulisan</li> <li>- Perhatikan lagi tata cara penulisan tabel</li> </ul>	d
30-06-2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- di acc dan di daftar kan</li> </ul>	d

Pekanbaru, 28 juli 2021

Mengetahui :

An. Dekan

**Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H.**

Wakil Dekan I



Perpustakaan Universitas Islam Riau

Dokumen ini adalah Arsip Miik :



# UNIVERSITAS ISLAM RIAU

## FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau  
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834 - 721 27  
Website : [law.uir.ac.id](http://law.uir.ac.id) - e-mail : [law@uir.ac.id](mailto:law@uir.ac.id)

**BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018**

### TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

**PEMENUHAN KEWAJIBAN DEVELOPER TERHADAP PEMBELI YANG TELAH  
MELAKUKAN PEMBAYARAN DI PERUMAHAN GRIYA ANUGRAH UTAMA**

**ADITH MUKHTI AL HABIB**  
NPM: 161010066

Telah Diperiksa dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing I

Dr. Admiral, S.H., M.H

Mengetahui

Dekan

Dr. Admiral, S.H., MH

Perpustakaan Universitas Islam Riau

Dokumen ini adalah Arsip Milik :

**SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU**  
**Nomor : 249 /Kpts/FH/2021**  
**TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA**

**DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU**

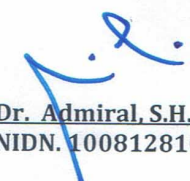
- Menimbang**
1. Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas , perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut
  2. Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing yang ditetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.
- Mengingat**
1. Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
  2. UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
  3. UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
  4. PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
  5. Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
  6. Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
  7. SK. BAN-PT Nomor 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
  8. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
  9. SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 112/UIR/Kpts/2016

**MEMUTUSKAN**

- Menetapkan**
1. Menunjuk  
**Nama** : **Dr. Admiral, S.H., M.H.**  
**NIP/NPK** : **08 01 02 332**  
**Pangkat/Jabatan** : **Penata / III/c**  
**Jabatan Fungsional** : **Lektor**  
Sebagai Dosen Pembimbing Mahasiswa  
**Nama** : **Adith Mukhti Al-Habib**  
**NPM** : **16 10 10 066**  
**Prodi / Departemen** : **Ilmu Hukum / Hukum Perdata**  
**Judul skripsi** : **Pemenuhan Kewajiban Developer Terhadap Pembeli Yang Telah Melakukan Pembayaran di Perumahan Griya Anugrah Utama.**
  2. Tugas-tugas pembimbing dan adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
  3. Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
  4. Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.

Ditetapkan di : Pekanbaru  
Pada tanggal : 7 April 2021  
Dekan

  
**Dr. Admiral, S.H., M.H**  
**NIDN. 1008128103**

*Tembusan : Disampaikan kepada :*

1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
2. Yth. Sdr. Ka. Departemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru

**NOMOR : 438 /KPTS/FH-UIR/2021**  
**TENTANG PENETAPAN TIM PENGUJI UJIAN KOMPRESIF SKRIPSI MAHASISWA**  
**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU**

**DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU**

- Menimbang :
1. Bahwa untuk pelaksanaan ujian komprehensif skripsi mahasiswa perlu di tetapkan tim penguji dalam Surat Keputusan Dekan.
  2. Bahwa nama-nama tersebut di bawah ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai penguji.
- Mengingat :
1. Undang-undang Nomor : 20 Tahun 2003
  2. Undang-undang Nomor : 14 Tahun 2005
  3. Peraturan Pemerintah Nomor : 30 Tahun 1990
  4. Surat Keputusan Menteri Pendidikan Nasional :
    - a. Nomor : 232/U/2000
    - b. Nomor : 234/U/2000
    - c. Nomor : 176/U/2001
    - d. Nomor : 045/U/2002
  5. Surat Keputusan Direktur Jendral Pendidikan Tinggi Nomor : 02.Dikti/Kep/1991
  6. Keputusan BAN-PT Nomor : 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
  7. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2009
  8. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau tentang Kurikulum FH Nomor :
    - a. Nomor : 52/UIR/Kpts/1998
    - b. Nomor : 55/UIR/Kpts/1989
    - c. Nomor : 117/UIR/KPTS/2012
  9. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau tentang Pemberhentian dan Pengangkatan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam No.080/UIR/KPTS/2017

**MEMUTUSKAN**

- Menetapkan :
1. Tim Penguji Komprehensif Skripsi Mahasiswa :  
N a m a : Adith Mukhti Al-Habib  
N.P.M. : 161010066  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : Pemenuhan Kewajiban Developer terhadap Pembeli yang telah melakukan Pembayaran di Perumahan Griya Anugrah Utama.

Dengan susunan tim penguji terdiri dari

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| Dr. Admiral, S.H., M.H       | : Ketua merangkap penguji materi skripsi |
| Lidia Febrianti, S.H., M.H   | : Anggota merangkap penguji sistematika  |
| Sri Arlina, S.H., M.H        | : Anggota merangkap penguji methodologi  |
| Teguh Rama Prasja, S.H., M.H | : Notulis                                |

2. Laporan hasil ujian serta berita acara ujian telah disampaikan kepada pimpinan fakultas selambat-lambatnya sehari setelah ujian dilaksanakan.
3. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

**Kutipan** : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan dimaklumi.



Ditetapkan di: Pekanbaru  
Pada Tanggal 2 Agustus 2021  
Dekan,

**Dr. Admiral, S.H., M.H**  
NIDN.1008128103

Tembusan disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru
2. Yth. Bapak Kepala Biro Keuangan Universitas Islam Riau di Pekanbaru
3. Peringgal



# UNIVERSITAS ISLAM RIAU FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284  
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27  
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

**BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018**

## BERITA ACARA UJIAN KOMPRESIF SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, **Nomor : 438/KPTS/FH-UIR/2021 Tanggal 2 Agustus 2021**, pada hari ini **rabu, 4 Agustus 2021** telah dilaksanakan Ujian Skripsi Program Studi (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, atas nama :

Nama : Adith Mukhti Al-Habib  
N P M : 161010066  
Program Study : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : Pemenuhan Kewajiban Developer terhadap Pembeli yang telah melakukan Pembayaran di Perumahan Griya Anugrah Utama.  
Tanggal Ujian : 4 Agustus 2021  
Waktu Ujian : 10.00 - 11.00 WIB  
Tempat Ujian : Dilaksanakan secara Daring  
IPK : 3.09  
Predikat Kelulusan : Sangat Memuaskan

### Dosen Penguji

### Tanda Tangan

- |                               |          |
|-------------------------------|----------|
| 1. Dr. Admiral, S.H., M.H     | 1. Hadir |
| 2. Lidia Febrianti, S.H., M.H | 2. Hadir |
| 3. Sri Arlina, S.H., M.H      | 3. Hadir |

### Notulen

- |                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| 4. Teguh Rama Prasja, S.H., M.H | 4. Hadir |
|---------------------------------|----------|



Pekanbaru, 4 Agustus 2021  
Dekan Fakultas Hukum UIR

Dr. Admiral, S.H., M.H  
NIK. 080102332

## ABSTRAK

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, tempat manusia melakukan aktifitas hidup dan berfungsi untuk melindungi manusia dari gangguan eksternal. Di Indonesia kebutuhan masyarakat akan rumah semakin meningkat terutama pada masyarakat perkotaan. Tetapi, memiliki sebuah rumah, membutuhkan dana yang besar. Hal tersebut disebabkan terbatasnya lahan dan mahalannya harga tanah. Mengatasi masalah tersebut, kemudian pemerintah membuat program perumahan yang segment pasarnya lebih diperuntukkan bagi masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah. Pemerintah juga menghimbau kepada para pengusaha property agar membuat perumahan bagi segment pasar tersebut. Dalam perkembangannya ternyata usaha di bidang properti sangat menjanjikan. Maka tidaklah heran banyak pengusaha properti yang kemudian melirik usaha tersebut. Akibatnya persaingan bisnis semakin ketat. Mereka berlomba untuk menarik orang-orang untuk membelinya dengan berbagai cara. Mereka mengadakan promosi produknya dengan mengumbar janji-janji bahwa konsumen akan mendapatkan kualitas bangunan yang baik, fasilitas yang lengkap, uang muka, cicilan serta bunga yang ringan disamping itu kemudahan dalam masalah legalitas. Tapi dalam pelaksanaannya tidak semua janji-janji terealisasi sehingga para konsumen/pembeli banyak yang kecewa karena apa yang mereka peroleh tidak sesuai seperti yang dijanjikan.

Masalah pokok dalam penelitian ini adalah Bagaimana pemenuhan kewajiban *developer* terhadap pembeli yang telah melakukan pelunasan pembayaran di Perumahan Griya Anugrah Utama, dan Apa saja hambatan dalam pemenuhan kewajiban *developer* terhadap pembeli yang telah melakukan pelunasan pembayaran di Perumahan Griya Anugrah Utama.

Metode penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian observasi (*observational research*), yaitu penelitian yang mengamati dan mendeskripsikan hal yang terjadi baik itu fenomena sosial maupun natural, dalam rentang waktu tertentu, dan peneliti tidak dapat mengendalikan fenomena tersebut. Dalam memperoleh data, maka penulis menggunakan metode pengumpulan data berupa wawancara dan langsung ke lapangan.

Hasil penelitian penulis yaitu Pelaksanaan perjanjian jual beli rumah di Perumahan Griya Anugrah Utama antara *developer* dengan pembeli tidak berjalan dengan baik, yaitu dengan belum diterimanya AJB oleh pembeli, di mana pemberian AJB sudah dijadwalkan dan tertulis pada Surat Keterangan yang diterbitkan oleh *developer*. Hambatan dalam pemenuhan kewajiban *developer* terhadap pembeli yang telah melakukan pelunasan pembayaran di Perumahan Griya Anugrah Utama, yaitu: Pembayaran tidak dilakukan langsung kepada perusahaan, dan ditahannya pihak marketing oleh kepolisian.

## ABSTRACT

The house is one of the basic human needs, where humans carry out life activities and functions to protect humans from external disturbances. In Indonesia, people's need for housing is increasing, especially in urban communities. However, owning a house, requires large funds. This is due to limited land and high land prices. To overcome this problem, the government then created a housing program whose market segment was more intended for the middle to lower economic class. The government also urges property entrepreneurs to build housing for this market segment. In its development, it turns out that the business in the property sector is very promising. So it is not surprising that many property entrepreneurs then glance at this business. As a result, business competition is getting tougher. They compete to attract people to buy it in various ways. They promote their products by making promises that consumers will get good quality buildings, complete facilities, down payments, installments and low interest rates besides ease in legal issues. But in practice, not all promises are realized so that many consumers/buyers are disappointed because what they get is not as promised.

The main problem in this study is how to fulfill the developer's obligations to buyers who have made payments at Griya Anugrah Utama housing, and what are the obstacles in fulfilling developer obligations to buyers who have made payments at Griya Anugrah Utama housing.

The research method used is a type of observational research, namely research that observes and describes things that occur, both social and natural phenomena, within a certain time span, and researchers cannot control these phenomena. In obtaining data, the authors used data collection methods in the form of interviews and directly to the field.

The results of the author's research are that the implementation of the house sale and purchase agreement at Griya Anugrah Utama Housing between the developer and the buyer did not go well, namely by not receiving AJB by the buyer, where the AJB award was scheduled and written on the Certificate issued by the developer. Obstacles in fulfilling developer obligations to buyers who have made payments at Griya Anugrah Utama Housing, namely: Payments are not made directly to the company, and the police have detained the marketing party.

## KATA PENGANTAR

**Bismillahirrahmanirrahim,**

Puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT, karena dengan rahmat dan hidayahnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, dengan judul **“Pemenuhan Kewajiban *Developer* Terhadap Pembeli Yang Telah Melakukan Pembayaran di Perumahan Griya Anugrah Utama”**. Dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan bimbingan moral maupun materiil kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini, terutama kepada:

1. Kedua orang tua saya Bapak Muhammad Rusli Sarief S.Sos dan Ibu Siti Aisyah yang senantiasa mendo'akan, mencurahkan kasih sayang, perhatian, motivasi, nasihat serta dukungan baik secara moral maupun finansial.
2. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.C.L., sebagai Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu di Universitas Islam Riau.
3. Bapak Dr. Admiral, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau dan Dosen Pembimbing penulis yang telah menyediakan waktu dan pikiran untuk membantu dan mengarahkan penulis dalam penyusunan skripsi ini.
4. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah banyak membantu penulis dalam menimba ilmu di Fakultas Hukum di Universitas Islam Riau.

5. Ibu Dr. Desi Apriani, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah banyak membantu penulis dalam menimba ilmu di Fakultas Hukum di Universitas Islam Riau.
6. Bapak S. Parman, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah banyak membantu penulis dalam menimba ilmu di Fakultas Hukum di Universitas Islam Riau.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat bagi penulis selama menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
8. Bapak dan Ibu Pegawai Administrasi di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan pelayanan selama penulis berurusan mengenai ke Administrasian.
9. Bapak-bapak dan Ibu-ibu staf dari Perpustakaan Universitas Islam Riau yang telah banyak membantu penulis dalam mencari dan mengumpulkan buku-buku referensi yang penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
10. Kepada Kakak Kandung saya dr. Asih Mutia Wulandari.
11. Kepada Annisa Mentari yang telah membantu dan menemani dalam pembuatan skripsi.

Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini masih ada kekurangan baik dari segi bahasa maupun materil, penulis mengharapkan sekali kritik dan saran, yang terutama berguna dalam perbaikan dan kesempunaan penulisan.

Selanjutnya semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan faedah bagi kita semua. Amin Ya Allah Ya Rabbal Alamin.

Pekanbaru, Juli 2021

Penulis



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN BAHWA SKRIPSI TIDAK PLAGIAT .....	ii
SERTIFIKAT ORIGINALITAS PENELITIAN .....	iii
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI .....	iv
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI .....	vi
SK PENUNJUKAN PEMBIMBING.....	vii
SK PENETAPAN DOSEN PENGUJI.....	viii
BERITA ACARA UJIAN MEJA HIJAU .....	ix
ABSTRAK .....	x
ABSTRACT .....	xi
KATA PENGANTAR .....	xii
DAFTAR ISI .....	xv
BAB I: PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah .....	10
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	10
D. Tinjauan Pustaka .....	11
E. Konsep Operasional .....	25
F. Metode Penelitian.....	26
BAB II: TINJAUAN UMUM	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	30
B. Tinjauan Umum Tentang Akta Jual Beli .....	43

C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	48
D. Profil Perumahan Griya Anugrah Utama.....	55

**BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Pemenuhan Kewajiban Developer Terhadap Pembeli Yang Telah Melakukan Pelunasan Pembayaran di Perumahan Griya Anugrah Utama .....	56
B. Hambatan Dalam Pemenuhan Kewajiban Developer Terhadap Pembeli Yang Telah Melakukan Pelunasan Pembayaran di Perumahan Griya Anugrah Utama .....	77

**BAB IV: PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	81
B. Saran.....	82

DAFTAR KEPUSTAKAAN.....	83
-------------------------	----

DAFTAR WAWANCARA .....	87
------------------------	----

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Jumlah penduduk Indonesia yang semakin meningkat setiap tahunnya, maka akan meningkatnya tuntutan dan kemauan penduduk untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Salah satu kebutuhan yaitu rumah atau tempat tinggal. Rumah menjadi sarana berlindung dari teriknya matahari dan derasnya hujan. Tidak hanya itu rumah merupakan tempat untuk membina dan menjaga keluarga serta meningkatkan kesejahteraan keluarga. Sehingga mendorong pihak pemerintah dan pihak pengembang atau *developer* untuk melaksanakan pembangunan, terutama di bidang perumahan.

Tingginya permintaan akan perumahan terus meningkat dan harus didukung dengan dokumen hukum yang mendasar agar proses kepemilikan rumah tidak hanya dapat menjalin hubungan usaha, tetapi juga menjadi hubungan hukum. Dalam hal ini, perjanjian akan memainkan peran yang sangat penting dalam menghubungkan kedua pihak yang terlibat, yang biasanya disebut sebagai kreditur atau penjual dan debitur atau pembeli.

Sebagaimana diketahui bersama, rumah atau tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok dan memiliki kondisi fisik yang sangat penting bagi kehidupan manusia. “Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 1 ayat 7 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman”, disebutkan bahwa rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal, layak huni, sarana pembinaan keluarga, yang mencerminkan martabat penghuni dan kekayaan pemiliknya.

Pada saat ini, dengan laju pertumbuhan ekonomi nasional yang tinggi, permintaan akan perumahan semakin meningkat dari tahun ke tahun, terlihat dari banyaknya perumahan baru yang terus bermunculan. Pengertian perumahan dalam “Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman” yaitu kumpulan rumah yang merupakan bagian dari permukiman perkotaan dan pedesaan, karena diupayakan agar rumah tersebut dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas untuk melengkapi kelayakan hunian.

Dalam pembangunan perumahan, semua aspek pemerintah dan pengembang harus dilibatkan, atau pengembang yang secara sistematis melakukan pengendalian yang tepat, agar proses pembangunan dapat dilakukan secara adil dan tidak memihak, sehingga berdampak pada pencapaian kesejahteraan masyarakat. Dalam pembangunan perumahan, semua aspek pemerintah dan pengembang harus dilibatkan, atau pengembang yang secara sistematis melakukan pengendalian yang tepat, agar proses pembangunan dapat dilakukan secara adil dan tidak memihak, sehingga berdampak pada pencapaian. Kesejahteraan masyarakat. Karena memenuhi tujuan yang tertuang dalam “Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011” yang mengatur tentang tujuan pembangunan perumahan dan permukiman, yaitu: (Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Pasal 3)

- a. Adanya kepastian hukum pada pelaksanaan perumahan serta kawasan permukiman;

- b. Menurut tata ruang, melalui pertumbuhan lingkungan hidup dan permukiman, penataan dan pembangunan wilayah serta sebaran penduduk yang proporsional didukung untuk mencapai keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
- c. Meningkatkan efisiensi dan pemanfaatan sumber daya alam dalam pembangunan perumahan, dengan tetap memperhatikan fungsi lingkungan perkotaan dan perdesaan;
- d. Memberdayakan pemangku kepentingan dalam pengembangan perumahan dan permukiman;
- e. Memunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya; dan
- f. Menjamin terwujudnya hunian yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, tertib, terencana, terintegrasi dan berkelanjutan.

Dengan adanya pengembang atau *developer* serta kepedulian pemerintah terhadap rakyatnya, pembangunan perumahan selama ini menjadi sektor yang menimbulkan kesenjangan. Namun di sektor inilah yang diharapkan mampu menekan kesenjangan dengan lebih banyak membangun rumah sederhana atau rumah sangat sederhana dan menengah yang memang merupakan sebagian besar dari kebutuhan Rakyat Indonesia.

Hal ini tidak terlepas dari perlunya hubungan timbal balik antara setiap anggota masyarakat. Hubungan ini dapat diwujudkan dalam suatu perikatan, seperti jual beli. Hubungan masyarakat ini berkembang berdasarkan perkembangan ekonomi dalam masyarakat. Hal ini menimbulkan kebutuhan akan

nilai ekonomi dalam masyarakat, dan setiap anggota masyarakat berperan serta dalam bidang komersial terutama keinginan masyarakat untuk membutuhkan perumahan sebagai tempat berteduh. (Kansil, 2003)

Seperti halnya di Kota Pekanbaru yang dimana penulis melakukan penelitian di perusahaan swasta yang bergerak dalam bidang pemasaran perumahan Griya Anugrah Utama yang bertempat di Jalan Dt. Wan Abdul Rahman, Simpang Tiga, Kec. Bukit Raya, Kota Pekanbaru.

Berbagai promosi telah dilakukan oleh pihak PT. Bangun Bumi Mas sebagai *developer* dalam memperkenalkan Perumahan Griya Anugrah Utama kepada pembeli yang mempunyai minat. Sedangkan untuk tipe rumah yang disediakan oleh PT. Bangun Bumi Mas kepada calon pembeli adalah tipe 45/120 dengan berbagai fasilitas di dalamnya, seperti: jalan pengerasan, listrik sudah menyala, lahan lapangan dan akses menuju kampus Universitas Islam Riau yang dapat ditempuh dengan jarak dekat.

Hubungan hukum antara PT. Bangun Bumi Mas dan pembeli, menggunakan dasar hukum yaitu perjanjian pengikatan jual beli, Pasalnya, kesepakatan tercapai karena pengalihan kepemilikan atas tanah dan rumah sebenarnya belum terjadi, karena ada proses waktu antara pembelian hingga penyelesaian pembangunan rumah tersebut. Kemudian, pelaksanaan jual beli ini dimasukkan kedalam perjanjian perikatan jual beli rumah. Yang dimana dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Pada pembuatan PPJB wajib berpedoman pada “Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 09 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah”. Dengan diberlakukan aturan tersebut, akan memberikan perlindungan terhadap pembeli dikarenakan kedudukan pembeli dengan pihak pengembang atau *developer* tidak seimbang antara hak dan kewajiban. Sehingga aturan tersebut diharapkan agar kepentingan pembeli dan *developer* berkaitan hak dan kewajiban lebih terjamin. (Christian, 2018)

Pembelian dan penjualan non tunai dilakukan melalui perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli adalah tata cara hukum yang meliputi jual beli tanah serta bangunan, namun formatnya dibatasi dalam ruang lingkup undang-undang, perjanjian pendahuluan ditandatangani sebelum perjanjian jual beli sebenarnya dilaksanakan disebut perjanjian pengikatan jual beli atau Akta Jual Beli (AJB). Dalam proses pelaksanaannya, perjanjian jual beli yang mengikat ditandatangani di hadapan notaris, tujuannya untuk memberikan kekuatan hukum atau kepastian hukum atas perjanjian yang ditandatangani tersebut, dan untuk digunakan sebagai alat pembuktian di kemudian hari.

Permasalahan yang timbul bahwa perjanjian pengikatan jual beli ini tidak memberikan jaminan jika *developer* akan memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang tertulis pada perjanjian yang telah disepakati bersama. Padahal, kebijakan pembangunan pada dasarnya mewakili kebutuhan dan kepentingan semua lembaga. (Thalib, 2017)

Permasalahan timbul di mana pihak pembeli merasa bahwa hak dari pihak pembeli belum terpenuhi seperti Akta Jual Beli (AJB) yang belum diberikan oleh pihak *developer* kepada pembeli yang sudah melakukan pelunasan pembayaran sehingga pihak pembeli merasa dirugikan padahal kewajiban pembeli dalam pembayaran telah dipenuhi. Ini menimbulkan adanya tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pengembang atau *developer*, berupa melanggar ketentuan perjanjian yang telah disepakati bersama pihak pembeli. Sehingga membuat pembeli melakukan permintaan ganti kerugian kepada pihak pengembang, namun yang terjadi sekarang ini *developer* tidak menindak lanjuti terhadap permintaan ganti kerugian oleh pembeli.

Dalam hal ini pembeli juga harus mengetahui tentang ketentuan perjanjian, dimana perjanjian tersebut dibuat antara para pihak pembeli dan penjual kemudian dituangkan dalam perjanjian tertulis (Rahdiansyah, 2018). Apabila salah satu pihak tidak dapat melaksanakan kesepakatan sebagaimana yang telah disepakati, maka akan menanggung akibat hukum sesuai dengan aturan hukum yang berlaku (Rahdiansyah, Aspek Hukum Perjanjian Pemberian Bantuan Pinjaman Modal Antara Badan Usaha Milik Negara Kepada Usaha Mikro Kecil, 2018). Perjanjian-perjanjian ataupun kontrak yang oleh para pihak telah dibuat dalam dunia keperdataan maupun pada bidang perdagangan, tidak selamanya berjalan dengan baik sebagaimana yang diharapkan oleh masing-masing pihak pada saat perikatan itu disepakati pada awalnya (Thalib, Hukum Keluarga dan Perikatan, 2008).

Fakta jual beli dalam kehidupan sehari-hari adalah bahwa secara umum masyarakat tidak menyadari bahwa perbuatan hukum akan menimbulkan akibat hukum, tetapi bila ada penipuan atau salah satu pihak tidak melaksanakan atau menyangkal adanya perjanjian. Oleh karena itu, jika terjadi kecurangan dalam bertransaksi, maka dapat dituntut. (Santiago, 2012).

Dalam “Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995”, dinyatakan pada perjanjian terdapat dua pihak, yaitu: Perusahaan Pengembangan Perumahan serta Permukiman (*developer*) atau selaku Penjual Rumah, dan pembeli rumah. (“Pasal 1 Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.09/KPTS/M/1995”).

Dalam transaksi jual beli rumah dengan *developer*, yang harus diperhatikan saat membeli atau menjual rumah adalah uraian objek jual beli yang tertuang dalam perjanjian jual beli, yang minimal harus mencantumkan (Pasal 2 Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.09/KPTS/M/1995):

1. Luas rumah disertai dengan gambar arsitektur, denah lantai serta spesifikasi teknis bangunan.
2. Luas tanah, kondisi tanah, dan semua perjanjian yang terkait dengan pembangunan rumah dan hak lainnya.
3. Lokasi tanah dengan mencantumkan nomor kapling, rincian wilayah, desa atau kelurahan dan kecamatan.
4. Harga rumah dan tanah, serta tata cara pembayarannya, yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Pembeli dan pelaku usaha menikmati hak dan kedudukan yang sama dalam hukum, dan hak serta kewajiban ini menjadi dasar dan acuan dalam transaksi perdagangan. Terdapat hak dan kewajiban antara kedua belah pihak, yaitu penjual berkewajiban merelakan kepemilikan atas barang yang dijualnya serta untuk haknya menuntut pembayaran yang telah disetujui kepada pembeli. Di sisi lain, pembeli berkewajiban membayar harga barang yang disepakati dengan penjual, dan untuk mendapatkan haknya, pembeli berhak meminta pengalihan kepemilikan atas barang yang dibeli. (Widjaya, 2003).

Kewajiban pembeli mengenai pembayaran serta kesanggupannya untuk melunasi pembayarannya sudah dilakukan. Dan kewajiban penjual dalam pembangunan rumah sudah pada sampai pada tahap penyelesaian, namun Akta Jual Beli (AJB) yang sudah disepakati bersama tanggal pemberiannya antara pihak *developer* dan pembeli belum juga terealisasi.

Perjanjian yang dibuat antara Pelaku Usaha dengan pembeli berazaskan itikat terbaik. Untuk itu semua perjanjian jual beli perumahan, harus mencantumkan tentang jaminan serta proses penyelesaiannya, agar jika terjadi suatu masalah atau wanprestasi dalam perjanjian maupun pembayaran sehingga pembeli maupun *developer* dapat menyelesaikannya sesuai dengan kesepakatan yang ada pada perjanjian.

Pada pengikatan jual beli yang dibuat oleh pengembang, dalam hal ini PT.

Bangun Bumi Mas dengan pembeli sudah merangkum didalamnya terkait:

1. Objek Pengikat
2. Harga Pengikat Tanah dan Bangunan dan Cara Pembayaran
3. Pendirian Bangunan
4. Serah Terima Bangunan
5. Pemeliharaan Bangunan
6. Pembangunan Bangunan
7. Perubahan Bangunan
8. Jaminan Pihak Pertama
9. Pajak-pajak Bangunan
10. Pengalihan Pengoperan Hak
11. Ketentuan Pemabatalan Pengikatan
12. Akta Jual Beli
13. Lain-lain
14. Domisili

Dalam pengikatan jual beli telah dijelaskan, namun terjadinya permasalahan antara PT. Bangun Bumi Mas dan Pembeli, permasalahan ini merupakan tindakan wanprestasi, tindakan tersebut dapat terjadi kala satu pihak tidak memenuhi satu atau lebih dari prestasi yang telah dijanjikan Seperti saat menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat berwenang setelah pelunasan angsuran yang diadakan antara Pembeli dan PT. Bangun Bumi Mas.

Berdasarkan uraian diatas, alasan penulis tertarik untuk meneliti dengan judul: **“Pemenuhan Kewajiban Developer Terhadap Pembeli Yang Telah Melakukan Pelunasan Pembayaran di Perumahan Griya Anugrah Utama”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Penelitian ini akan difokuskan pada 2 (dua) masalah pokok yang berkaitan dengan judul penelitian, yaitu:

1. Bagaimana Pemenuhan Kewajiban Developer Terhadap Pembeli Yang Telah Melakukan Pelunasan Pembayaran di Perumahan Griya Anugrah Utama?
2. Apa Saja Hambatan Dalam Pemenuhan Kewajiban Developer Terhadap Pembeli Yang Telah Melakukan Pelunasan Pembayaran di Perumahan Griya Anugrah Utama?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Sebagaimana masalah tersebut di atas, penulis memiliki tujuan, yaitu:

1. Untuk mengetahui pemenuhan kewajiban developer terhadap pembeli yang telah melakukan pelunasan pembayaran di Perumahan Griya Anugrah Utama.
2. Untuk mengetahui hambatan dalam pemenuhan kewajiban developer terhadap pembeli yang telah melakukan pelunasan pembayaran.

### **2. Manfaat Penelitian**

Sedangkan manfaat dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk memperluas dan menambah ilmu pengetahuan bagi penulis dan pembaca dalam bidang ilmu hukum khususnya mengenai hukum perjanjian.

2. Bagi masyarakat hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai pedoman dalam rangka mengadakan suatu perjanjian pengikatan jual beli dengan pengembang.

#### **D. Tinjauan Pustaka**

##### **1. Teori Hukum**

###### **a) Perlindungan Hukum**

Secara umum, perlindungan berarti melindungi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, yang dapat berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu, perlindungan juga berarti perlindungan terhadap yang lemah. Perlindungan hukum dapat diartikan sebagai segala upaya yang dilakukan oleh pemerintah untuk melindungi warganya guna menjamin kepastian hukum agar hak sipilnya tidak dilanggar, dan mereka yang melanggar hak sipil akan dihukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku..

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum ialah adanya usaha untuk melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya agar bisa bertindak rangka kepentingannya tersebut (Rahardjo, 2003). Kemudian menurut Setiono, perlindungan hukum merupakan tindakan atau upaya yang bertujuan untuk melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, menciptakan ketertiban agar manusia dapat menikmati martabatnya sebagai manusia.

Menurut Harjono, yang dimaksud dengan perlindungan hukum adalah melindungi melalui penggunaan sarana hukum atau perlindungan yang diberikan oleh hukum, bertujuan untuk melindungi kepentingan tertentu, yaitu mentransformasikan kepentingan yang membutuhkan perlindungan menjadi hak hukum. (Harjono, 2008).

Perlindungan hukum merupakan salah satu elemen terpenting dari unsur suatu negara hukum karena dalam pembentukan suatu negara juga akan terdapat undang-undang yang mengatur setiap warga negara. Di lain sisi, dapat pula dipandang bahwa perlindungan hukum merupakan kewajiban negara itu sendiri, sehingga negara berkewajiban memberikan perlindungan hukum kepada warganya.

Dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi kepentingan individu sebagai pribadi yang berhak atas martabatnya dengan memberdayakan individu untuk kepentingannya sendiri.

b) Keadilan, Kepastian Hukum, dan Kemanfaatan

Gustav Radbruch berpendapat bahwa tujuan hukum ialah keadilan, kepastian serta kemanfaatan. Keadilan harus mempunyai posisi yang pertama dan yang paling utama dari pada kepastian hukum dan kemanfaatan.

Keadilan dapat didefinisikan sebagai rasa adil, yang bisa diterima secara objektif. Fence M. Wantu membagikan kriteria keadilan, yaitu:

- a. Terdapat *equality* artinya semua orang didepan hukum memiliki kedudukan yang sama.
- b. Terdapat keserasian antara keadilan prosedural dengan keadilan substansional berdasarkan efisiensi artinya prosesnya cepat, sederhana, dan biaya ringan.
- c. Berdasarkan obyektif tiap perkara harus ditimbang sendiri.

L.J.van Apeldorn berpendapat keadilan adalah memperlakukan sama kepada hal yang sama dan memperlakukan hal yang tidak sama sebanding dengan ketidaksamaannya. Asas keadilan tidak menjadikan persamaan hakikii dalam pembagian kebutuhan-kebutuhan hidup. Keinginan untuk mencapai kesetaraan dalam bentuk perlakuan harus membuat para pihak membuka mata terhadap ketimpangan yang nyata. Pada saat yang sama, menurut Aristoteles, keadilan di sini adalah memberi setiap orang harta atau haknya sendiri.

Sedangkan kepastian hukum diartikan menurut Fance M. Wantu sebagai berikut:

- a. Melakukan solusi dengan memberikan jalan keluar guna terciptanya stabilitas yaitu memberikan ketertiban serta ketentraman bagi para pihak dan masyarakat.
- b. Efisiensi prosesnya cepat, sederhana, dan biaya ringan.
- c. Menurut tujuan undang-undang yaitu hukum digunakan sebagai dasar pengambilan keputusan untuk memberikan kepastian hukum itu sendiri dan kepastian yang ditimbulkan oleh hukum tersebut.
- d. Adanya kesamaan bagi para pihak didepan hukum.

Prinsip kepastian hukum pada dasarnya menekankan pada penegakan hukum berdasarkan bukti-bukti formal, artinya perilaku baru hanya dapat digolongkan ilegal jika melanggar aturan tertulis tertentu. Di sisi lain, menurut asas keadilan, meskipun tidak ada hukum formal yang melarang perilaku tidak patut, tercela, dan tidak pantas, namun demi keadilan dapat juga dianggap sebagai pelanggaran. Dilema antara asas kepastian hukum atau penegakan hukum dengan rasa keadilan merupakan masalah yang sudah berlangsung lama. Keduanya ada dalam konsep Negara hukum.

Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertanggung jawab menegakkan kepastian hukum, karena diarahkan pada ketertiban umum. Namun penekanan yang berlebihan pada kepastian hukum dan kepatuhan yang ketat terhadap peraturan perundang-undangan akan menimbulkan kekakuan dan rasa ketidakadilan. Tidak peduli aturan apa yang terjadi, begitulah cara dan harus diikuti atau ditegakkan.

Secara bahasa, frasa kemanfaatan berasal dari kata manfaat yang berarti faedah atau guna dalam Kamus Bahasa Indonesia. Hukum adalah urat nadi suatu negara untuk mewujudkan cita-cita keadilan dan kemakmuran. Masyarakat mengharapkan manfaat dari penegakan atau penegakan hukum. Hukum ditujukan kepada manusia, sehingga penegakan hukum atau penegakan hukum harus memberikan manfaat bagi masyarakat. Jangan sampai menimbulkan gejolak di masyarakat karena hukum diterapkan atau ditegakkan (Mertokusumo, 2006).

Sehingga dapat penulis katakan bahwa perjanjian yang dibuat dibawah tangan pada dasarnya tidak dapat memberikan kepastian hukum, dikarenakan hanya mengikat diantara para pihak yang melakukan perjanjian untuk menjamin asas kepastian hukum, keadilan, dan Kemanfaatan maka dibutuhkan suatu pelaksanaan pengikatan dengan menggunakan akta otentik.

c) Teori Tanggung Jawab Hukum

Tanggung jawab menurut kamus hukum merupakan keharusan untuk individu dalam melakukan yang diwajibkan atas dia (Hamzah, 2005). Titik Triwulan berpendapat jika bahwa pertanggung jawaban menimbulkan hak hukum seseorang untuk menggugat orang lain dalam bentuk menimbulkan kewajiban hukum orang lain untuk memikul tanggung jawab (Titik, 2006).

Tanggung jawab pada Hukum Perdata dibagi atas dua yaitu pertanggungjawaban atas dasar kesalahan juga pertanggungjawaban risiko. Pertanggungjawaban atas dasar kesalahan yaitu individu harus bertanggung jawab atas kerugian orang lain sebab kesalahannya. Sedangkan tanggung jawab risiko yaitu pembeli penggugat tidak diharuskan melainkan produsen tergugat yang bertanggung jawab atas risiko dari usahanya (Suparto & Admiral, 2019).

Abdulkadir Muhammad menyatakan teori tanggung jawab pada perbuatan melawan hukum dibagi atas tiga teori, yaitu (Muhammad, 2010):

- a. Tanggung jawab dikaitkan dengan tindakan yang dengan sengaja melanggar hukum, misalnya tergugat yang melakukan bisnis yang dapat merugikan penggugat, atau diketahui bahwa tindakan tergugat akan merugikan penggugat.

- b. Tanggung jawab yang timbul dari tindakan ilegal berdasarkan kelalaian bercampur dengan moralitas dan hukum.
- c. Kewajiban mutlak dikaitkan dengan perilaku yang melanggar hukum tanpa kesalahan, yang didasarkan pada perilaku yang disengaja atau tidak disengaja.

Saat membuat perjanjian, semua pihak harus memperhatikan isi perjanjian dan tidak boleh melanggar hukum, ketertiban umum, moral serta kebiasaan. Dalam bahasa Belanda perjanjian disebut *Overeenkomst*, beberapa ahli hukum juga menerjemahkan sebagai persetujuan. Istilah persetujuan digunakan apabila terjadinya suatu perjanjian maka ini membutuhkan persetujuan semua pihak. Namun, istilah yang sering digunakan adalah perjanjian (Simanjuntak, 2017).

Kesepakatan adalah suatu peristiwa di mana seseorang atau sekelompok orang berjanji untuk mencapai suatu tujuan bersama. Dari peristiwa tersebut akan timbul hubungan antara dua orang yang disebut dengan perikatan . Oleh karena itu, perjanjian tersebut membentuk hubungan yang mengikat antara dua orang yang membuatnya. Perikatan dan perjanjian berhubungan dengan perjanjian itu menerbitkan perikatan. Dengan perkataan lain, perikatan bersumber dari perjanjian (Setiawan, 2015).

Sehubungan dengan hal tersebut, perjanjian yang dilaksanakan antara para pihak yang bersangkutan harus direduksi menjadi bentuk suatu dokumen yang mewujudkan semua syarat serta ketentuan bagi para pihak yang diatur mengenai hak serta kewajibannya (Thalib, *Technology Transfer in Indonesia: Legal Perspective*, 2014).

Satu perjanjian bisa dibedakan atas dua bentuk yaitu perjanjian tertulis serta perjanjian lisan. Perjanjian tertulis bisa digunakan menjadi alat bukti apabila terjadinya masalah atau sengketa suatu waktu. Sedangkan Perjanjian lisan apabila timbul suatu masalah atau sengketa, maka sulit untuk dijadikan sebagai alat bukti, harus memerlukan saksi-saksi, serta itikad baik dari pihak yang melakukan perjanjian. Namun kedua bentuk tersebut sama-sama mempunyai kekuatan dan kedudukan yang sama untuk dapat dilaksanakan oleh para pihak. Perjanjian tersebut menyangkut kepentingan para pihak yang membuat. Setiap perjanjian dibuat secara tertulis untuk mendapatkan kepastian hukum.

Dalam suatu perjanjian, harus ada prinsip atau asas hukum yang selalu diperhatikan oleh para pihak yang terikat perjanjian. Asas-asas hukum yang terkait erat dengan perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis berdasarkan “Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata” yaitu: ”Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Asas ini memberikan para pihak kebebasan untuk:

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Dengan siapapun melakukan perjanjian;
- c. Isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratan ditentukan sendiri;
- d. Penentuan bentuk perjanjian, yaitu tertulis dan lisan

## 2. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme bisa ditemui pada “Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata”. Pada Pasal ini ditemukan jika salah satu syarat sahnya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas kesukarelaan adalah asas yang mengatur bahwa kesepakatan biasanya tidak diadakan secara formal, tetapi sudah cukup jika kedua belah pihak sepakat. Kesepakatan adalah kesesuaian antara kemauan dan pernyataan kedua belah pihak. Asas konsensualisme yang dikenal dalam KUH Perdata terkait dengan bentuk perjanjian.

## 3. Asas Itikad Baik (*Goede Trouw*)

Asas itikad baik bisa ditemukan pada “Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata”, yaitu: “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas itikad baik mengacu pada asas bahwa para pihak, yaitu kreditur dan debitur harus melaksanakan isi perjanjian atas dasar kepercayaan, keyakinan, atau itikad baik para pihak.

Syarat sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320, yaitu:

### 1. Adanya kata sepakat

Ini berarti bahwa para pihak dalam perjanjian harus terlebih dahulu sepakat atau menyetujui poin-poin utama dari perjanjian tersebut. Jika kesepakatan diberikan karena kesalahan, paksaan atau penipuan, maka kesepakatan tersebut tidak sah (Pasal 1321 KUH Perdata).

## 2. Cakap hukum

Pada dasarnya, setiap orang memiliki kemampuan untuk melakukan perjanjian kecuali hukum menyatakan dia tidak cakap (Pasal 1329 KUH Perdata). Orang yang dianggap tidak cakap melakukan perjanjian berdasarkan Pasal 1330 KUH Perdata, ialah:

- a) Orang yang belum dewasa;
- b) Orang dibawah pengampuan;
- c) Orang yang menurut Undang-undang dilarang membuat perjanjian.

Terhadap perjanjian yang telah dibuat oleh pihak yang dianggap tidak cakap dapat dibatalkan sebagai akibat hukumnya.

### 3) Adanya suatu hal tertentu

Adanya hal-hal tertentu yang berkaitan dengan tujuan perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan. Menurut Pasal 1333 KUH Perdata, kesepakatan tersebut setidaknya harus memiliki jenis barang sebagai objek. Selama kuantitas dapat ditentukan atau diperhitungkan di masa mendatang, maka ketidakpastian jumlah barang tidak menjadi kendala. Menurut Pasal 1332 KUH Perdata, hanya komoditas yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi objek perjanjian. Selain itu, menurut Pasal 1334 (1) KUH Perdata, hal-hal baru yang akan ada di kemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian.

### 4) Sebab yang halal

Adanya suatu sebab yang halal atau dalam bahasa Latin *causa* ini adalah menyangkut isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang (lihat Pasal 1337 KUH Perdata). Karena itu,

Undang-undang tidak peduli apa yang menyebabkan orang melakukan perjanjian. Hukum percaya bahwa isi perjanjian menjelaskan tujuan yang akan dicari. Menurut Pasal 1335 KUH Perdata, perjanjian yang dibuat tanpa alasan atau karena alasan palsu atau larangan tidak memiliki kekuatan.

Jika tidak terpenuhinya dua syarat awal (1 dan 2), menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan (syarat subjektif). Namun jika tidak dapat dipenuhinya dua syarat terakhir (3 dan 4), menyebabkan perjanjian batal demi hukum (syarat objektif). Perjanjian batal demi hukum yaitu tidak berlaku sejak awal dan tidak akan menimbulkan akibat hukum bagi kedua belah pihak. Perjanjian yang melanggar hukum, tata krama, dan ketertiban umum tidak sah secara hukum. Adapun perjanjian dapat dibatalkan, berarti salah satu pihak berhak meminta pembatalan perjanjian (Simanjuntak, 2017).

Perjanjian jual beli adalah kesepakatan antara pembeli dan penjual tanah dan bangunan yang belum siap dan dibuat sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli. Karena tanah dan bangunan termasuk dalam benda tetap, maka pengalihannya (jual beli) harus dilakukan melalui Notaris/ PPAT dalam bentuk Akta Jual Beli. (Sukandar, 2018).

Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebab adanya ketentuan agar bisa dilakukan suatu jual beli yang belum dipenuhi, yang disebabkan harga beli yang belum lunas. Pada pengikatan jual beli harus adanya keinginan bagi tiap pihak untuk bersedia menjual dan pihak lainnya bersedia untuk membeli.

Penjualan adalah perjanjian atau kesepakatan dimana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan satu atau lebih benda untuk dijual, sedangkan pihak lainnya membayar harga yang dijanjikan. Menurut R. Subekti, pengertian perjanjian jual beli adalah kesepakatan antara pembeli dan penjual sebelum jual beli. Dikatakan, beberapa syarat yang harus dipenuhi dalam jual beli, di antaranya belum ada sertifikat karena masih dalam proses dan harga belum dilunasi (Subekti, 2005).

Pada tahap implementasi kesepakatan, semua pihak harus memenuhi isi yang dijanjikan dalam kesepakatan atau isi yang telah menjadi kewajibannya. Kewajiban memenuhi janji disebut prestasi, dan jika salah satu atau bahkan kedua belah pihak gagal memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang dicapai, disebut wanprestasi. (Miru, 2013).

Wanprestasi adalah kegagalan debitur (yang terlilit hutang) untuk memenuhi atau gagal mencapai suatu syarat yang sudah ditetapkan pada perjanjian. Dalam suatu perjanjian terkadang salah satu pihak tidak dapat melaksanakan kewajiban yang diatur dalam perjanjian. Ada beberapa definisi kelalaian atau wanprestasi, diantaranya:

1. Tidak melaksanakan isi perjanjian sebagaimana diasanggupinya
2. Melaksanakan isi perjanjian namun tidak sebagaimana dijanjikan
3. Melaksanakan isi perjanjian namun terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

## 2. Penelitian Terdahulu

Hasil penelitan terdahulu yang dijadikan perbandingan adalah penelitian yang telah dilakukan oleh Rani Shafira pada penelitian skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum Dari Perbuatan Wanprestasi Oleh Developer/Pengembang Sesuai Dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Pembeli” didapatkan hasil yaitu jika *developer/pengembang* pada hal ini yang melakukan pelanggaran Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), sudah melanggar “Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Pembeli” (Selanjutnya disebut dengan UUPK) yaitu pelanggaran atas hak pembeli, serta tidak adanya tanggung jawab terhadap pembeli. Hasil penelitian tersebut menyimpulkan bahwa dalam UUPK hanya mengatur sekilas dan belum begitu jelas mengenai tanggung jawab *developer*. Begitupun pada UU Perumahan tidak diatur sama sekali mengenai *developer* menyebabkan *developer* di mana dalam hal ini melakukan wanprestasi masih belum memenuhi tanggung jawabnya terhadap pembeli (Shafira, 2018).

Kemudian oleh Vina Septhiani Muthia, pada penelitian skripsi yang berjudul “Pelaksanaan Tanggung Jawab Pengembang (Developer) Dalam Pemenuhan Sertifikat Kepemilikan Rumah Kepada Pembeli Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan”, dinyatakan bahwa dalam hal *developer* mengalami permasalahan keuangan dalam hal ini dengan pemilik tanah sebelumnya, pertanggung jawaban *developer* berupa sertifikat hak milik atas tanah dan rumah tidak dapat dipenuhi. Pelaksanaan hak dan kewajiban belum dapat terealisasi secara keseluruhan, utamanya berkaitan dengan pemenuhan

sertifikat yang menjadi hak pembeli dari *developer* selaku pihak penjual (Muthia, 2020).

Jadi berdasarkan penelitian terdahulu di atas, maka masih memperlihatkan bahwa *developer* tidak bertanggung jawab selaku penyelenggara perumahan dan pihak dalam perjanjian yang dibuat.

Para pihak haruslah memperhatikan point tertentu pada saat membuat suatu perjanjian, yaitu jangan sampai isi dari perjanjian tersebut bertentangan dengan Perundang-Undangan, ketertiban umum, kesusilaan serta kebiasaan. Dalam bahasa Belanda perjanjian disebut *Overeenkomst*. Beberapa ahli hukum juga menerjemahkan sebagai persetujuan. Istilah persetujuan digunakan apabila terjadinya suatu perjanjian, maka hal tersebut diperlukannya persetujuan dari para pihak. Tetapi demikian, perjanjian adalah istilah yang sering digunakan (Simanjuntak P. , 2017).

Jual beli merupakan suatu persetujuan atau kesepakatan yang di manasatu pihak mengikatkan dirinyadalam menyerahkan benda atau objek yang dijual dan pihak lain untuk membayar harga yang sudah disepakati dan diperjanjikan bersama. R. Subekti menyatakan bahwa pengikatan jual beli dapat diartikan sebagai suatu kesepakatan para pihak dengan pembeli sebelum dilakukannya jual beli. Disebabkan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga (Subekti R. , 2005).

Pada tahap pelaksanaan perjanjian, para pihak harus melaksanakan apa yang telah dijanjikan dalam perjanjian atau telah menjadi kewajiban mereka. Kewajiban untuk memenuhi janji disebut prestasi, dan jika salah satu pihak atau bahkan kedua belah pihak gagal memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan, itu disebut wanprestasi. (Miru, 2013).

Menurut Kamus Hukum, keadaan yang mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya, tidak memenuhi janji dalam suatu perikatan, kealpaan, kelalaian. Dengan demikian, wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seorang debitur (berutang) tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian. Dalam suatu perjanjian, adakalanya salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya dalam perjanjian tersebut. Pengertian kelalaian atau wanprestasi ada beberapa macam, yang meliputi:

1. Tidak melaksanakan isi perjanjian sebagaimana diasanggupinya
2. Melaksanakan isi perjanjian namun tidak sebagaimana dijanjikan
3. Melaksanakan isi perjanjian namun terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

## E. Konsep Operasional

Untuk menghindari kesalahpahaman agar didapat kesatuan pandangan dalam penulisan ini, maka penulis memberikan pengertian dan penjelasan tentang maksud dari judul penelitian ini, antara lain:

Pemenuhan adalah proses, cara, perbuatan memenuhi.

Kewajiban adalah sesuatu yang harus dilakukan oleh pihak tertentu secara tanggung jawab.

Developer adalah suatu badan usaha yang harus didirikan berdasarkan bentuk dan dasar pendirian badan usaha yang bersangkutan harus jelas dan sah seperti dalam ketentuan PMDN Nomor 5 Tahun 1974 yang mensyaratkan bahwa perusahaan pembangunan perumahan harus merupakan badan hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT).

Pembeli dalam hal ini adalah sebagai pihak yang membeli atas objek yang dijual.

Melakukan adalah mengerjakan sesuatu, menjalankan sesuatu.

Pelunasan adalah pembayaran utang sampai dengan lunas (beres, selesai dibayar).

Pembayaran adalah Sistem yang mencakup seperangkat aturan, kelembagaan, dan mekanisme untuk melakukan transfer dana untuk memenuhi kewajiban yang timbul dari kegiatan ekonomi.

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

## F. Metode Penelitian

Melalui metode penelitian ini diharapkan dapat menemukan, merumuskan, dan menganalisis suatu penelitian agar data yang diperoleh lengkap, sesuai serta tepat. Dalam hal ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

### 1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian ini termasuk dalam golongan penelitian observasi (*Observational research*), yaitu penelitian yang mempunyai tujuan guna mengamati dan mendeskripsikan terhadap kondisi yang terjadi baik itu secara natural ataupun sosial, terjadi pada jangka waktu tertentu, dan oleh peneliti tidak dapat dikendalikan (Ali, 2017). Dalam melaksanakan penelitian, penulis langsung terjun ke lapangan (lokasi penelitian) dalam mendapatkan data dengan menggunakan wawancara sebagai metode pengumpulan data.

Sedangkan ditinjau dari sifat penelitian adalah penelitian Deskriptif analisis yakni dengan maksud memberikan gambaran secara rinci jelas dan sistematis tentang permasalahan pokok penelitian tentang pemenuhan kewajiban developer terhadap pembeli yang telah melakukan pelunasan pembayaran di Perumahan Griya Anugrah Utama.

### 2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yaitu di Perumahan Griya Anugrah Utama Jalan Dt. Wan Abdul Rahman, Simpang Tiga, Kec. Bukit Raya, Kota Pekanbaru.

### 3. Data dan Sumber Data

Data dari penelitian ini terdiri atas:

#### a. Data Primer

Data penelitian ini sebagai data primernya yaitu ada yang diperoleh langsung dari para responden dengan menggunakan wawancara mengenai pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli antara developer dan pembeli di PT. Bangun Bumi Mas.

#### b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang penulis dapat secara tidak langsung, melainkan diperoleh dari buku-buku dan literatur-literatur hukum perdata, peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli, jurnal, dan lain-lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

### 4. Populasi dan Responden

Populasi merupakan jumlah keseluruhan dari obyek yang akan diteliti yang mempunyai karakteristik yang sama (Syafrialdi, 2015).

Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah sebagai berikut:

- a. Pihak Pengembang PT. Bangun Bumi Mas (developer) sebanyak 1 orang.
- b. Pembeli dari developer PT. Bangun Bumi Mas berjumlah 32 Kepala Keluarga, namun mengingat yang bersedia untuk didatangi dan diwawancarai berjumlah 5 Kepala Keluarga, sedangkan 27 Kepala Keluarga lagi tidak bersedia. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

**Tabel I.1**  
**Populasi dan Responden**

No	Kriteria Populasi	Jumlah Populasi	Jumlah Responden	Persen
1.	Pihak Pengembang PT. Bangun Bumi Mas (developer)	1 orang	1 orang	100%
2.	Pembeli yang belum menerima AJB	12 Kepala Keluarga	5 Kepala Keluarga	41%
<b>Jumlah</b>		<b>13</b>	<b>6</b>	

Sumber: Data Lapangan, 2020

Berdasarkan tabel I.1 tersebut di atas, dapat dijelaskan bahwa penentuan responden dalam penelitian ini menggunakan dua metode yaitu dengan menggunakan metode sensus dan dengan menggunakan metode *purposive sampling*. Di mana pengembang menggunakan metode sensus, yaitu cara pengumpulan data apabila seluruh elemen populasi diselidiki satu persatu.

Sedangkan untuk pembeli, penarikan responden dilakukan dengan menggunakan metode *purposive sampling* (Syafrialdi, 2015). Metode *purposive* yaitu dengan cara mengambil subjek yang didasarkan pada tujuan tertentu, dengan ciri-ciri seperti keterbatasan waktu, tenaga, dan biaya sehingga tidak dapat mengambil responden yang besar jumlahnya dan jauh letaknya serta dengan alasan mereka memiliki sifat dan karakter yang homogen atau pengambilan responden dengan pertimbangan tertentu yang dianggap relevan atau dapat mewakili objek yang akan diteliti.

## 5. Alat Pengumpul Data

Dalam penelitian ini alat pengumpul data yang digunakan adalah wawancara *interview* sebagai data primer. Wawancara merupakan alat pengumpul data melalui tanya jawab yang penulis lakukan secara lisan dan langsung terhadap responden yaitu pihak PT. Bangun Bumi Mas dan pembeli.

## 6. Analisis Data

Setelah data diperoleh dari hasil wawancara, maka data tersebut diolah dengan cara mengelompokkan atau mengklasifikasikan data tersebut berdasarkan jenis data, kemudian data yang telah dikelompokkan tersebut penulis sajikan dalam bentuk uraian kalimat, selanjutnya penulis melakukan interpretasi data dengan menghubungkan satu data dengan data yang lainnya, kemudian penulis menghubungkan teori-teori dan ketentuan yang berkaitan dengan permasalahan.

## 7. Metode Penarikan Kesimpulan

Adapun selanjutnya penulis melakukan penarikan kesimpulan dengan metode induktif yang artinya menarik kesimpulan dari hal-hal yang bersifat khusus tentang pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan developer dan pembeli di PT. Bangun Bumi Mas kepada ketentuan yang bersifat umum yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian telah menjadi kebiasaan pada masyarakat untuk melakukan sesuatu perbuatan yang mengakibatkan adanya akibat hukum. Secara umum, perjanjian memiliki arti yang luas maupun sempit. Dalam arti luas, perjanjian dapat diartikan bahwa tiap perjanjian mengakibatkan akibat hukum sebagaimana yang diinginkan oleh para pihak yang bersangkutan. Sedangkan perjanjian dalam arti sempit lebih ditujukan terhadap hubungan hukum seperti dalam Buku III *Burgelijk Wetboek*.

Pengertian perjanjian tersebut diatur dalam buku III KUH Perdata mengenai perikatan, dimana perjanjian memiliki sistem yang terbuka, yang artinya dalam perjanjian atau perikatan memberikan suatu kebebasan kepada para pihak atau subjek hukum untuk melaksanakan suatu perjanjian dengan mengatur segala isi dari perjanjian tanpa melanggar perundang-undangan yang berlaku, ketentuan umum, dan kesusilaan.

Dalam hukum terdapat perbedaan antara perjanjian dan perikatan. Sebab Bahasa perikatan luas dibanding perjanjian. Perikatan bukan hanya soal perihal pengertian hubungan hukum di mana tidak sama sekali berasal dari satu perjanjian, namun perikatan tumbuh dari undang-undang.

Dalam KUH Perdata Pasal 1313 menerangkan pengertian perjanjian yaitu: perjanjian ialah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih yang mengikat dirinya kepada satu orang lain atau lebih. Maksud dari pengertian ini bahwa perjanjian adalah susunan perkataan di mana berisi janji atau kesanggupan baik secara tertulis ataupun lisan oleh para pihak.

Namun menurut R. Setiawan, bahwa pengertian perjanjian dalam “KUH Perdata tersebut kurang lengkap. Sebab cuma menjelaskan persetujuan sepihak dan juga mengandung arti yang luas, untuk beliau mendefinisikan perjanjian sebagai berikut:

- a. Perbuatan diartikan sebagai perbuatan hukum, bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- b. Menambahkan kata atau saling mengikat dirinya kedalam Pasal 1313 KUH Perdata. Sehingga pengertian perjanjian menjadi suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih” (Setiawan, 2015).

Menurut Abdul Kadir Muhammad yang merumuskan kembali pengertian perjanjian berdasarkan KUH Perdata Pasal 1313, bahwa perjanjian merupakan persetujuan yang mana saling mengikatkan dirinya antara dua orang atau lebih guna melakukan suatu hal dalam lingkup harta kekayaan (Muhammad A. K., 1993).

Wirjono Prodjodikoro menyatakan, perjanjian merupakan satu hubungan hukum bagi dua pihak mengenai harta benda kekayaan, di mana satu pihak berjanji dalam melakukan atau tidak melakukan suatu hal, dan pihak lain dalam pelaksanaan janji itu memiliki hak untuk menuntut pelaksanaannya. R. Subekti menyatakan jika perjanjian adalah suatu peristiwa yang mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal. Dari peristiwa tersebut timbul lah sebuah perikatan (Subekti, 2005).

Dari beberapa pendapat tentang pengertian perjanjian tersebut, dapat disimpulkan bahwa perjanjian terdiri dari:

a. Adanya para pihak

“Dalam perjanjian sedikitnya para pihak terdiri dari dua orang yang disebut sebagai subjek perjanjian. Subjek perjanjian yaitu orang maupun badan hukum yang memiliki kewenangan untuk melaksanakan perbuatan hukum seperti ditetapkan dalam Undang-Undang.

b. Adanya persetujuan para pihak

Sifat suatu persetujuan adalah tetap yang dihasilkan dari suatu perundingan yang umumnya membicarakan syarat-syarat yang akan dicapai bersama.

c. Adanya tujuan yang akan dicapai

Tujuan yang nantinya akan dicapai bersama diharuskan tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan Undang-Undang.

- d. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan

Prestasi merupakan suatu hal yang diharuskan dipenuhi oleh para pihak yang saling mengikat dirinya dengan syarat-syarat perjanjian.

- e. Adanya bentuk-bentuk tertentu

Maksud dari bentuk-bentuk tertentu yaitu perjanjian ada yang bentuk lisan maupun tulisan, yang sama-sama mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

- f. Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian

Dari syarat ini dapat diketahui para pihak terakait hak dan kewajiban masing-masing pihak. Syarat ini terdiri dari syarat-syarat pokok yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok”.

## 2. Jenis-Jenis Perjanjian

Perjanjian dapat dibedakan menjadi beberapa jenis, sebagai berikut:

- a. Perjanjian Timbal Balik

Merupakan perjanjian di mana memberikan hak serta kewajiban terhadap setiap pihak yang melaksanakan perjanjian. Perjanjian ini adalah perjanjian paling umum yang sering dilakukan oleh masyarakat, seperti perjanjian sewa menyewa juga perjanjian tukar menukar.

b. Perjanjian Sepihak

Merupakan perjanjian di mana cuma memberikan kewajiban bagi salah satu pihaknya, kemudian untuk hak di berikan kepada pihak lainnya, misalnya perjanjian hibah.

c. Perjanjian Percuma

Merupakan perjanjian di mana memberikan keuntungan kepada satu pihak yang mengadakan perjanjian, seperti perjanjian pinjam pakai.

d. Perjanjian Konsensual

Merupakan perjanjian di mana muncul karena adanya keinginan para pihak terhadap sesuatu kehendak yang ingin dicapai. Perjanjian ini menjadi sah tanpa memerlukan suatu formalitas tetapi perlunya penyerahan yang sah.

e. Perjanjian Dengan Alas Hak Yang Membebani

Maksud dari perjanjian ini, yaitu suatu prestasi dari pihak satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak satunya atau pihak lain, untuk kedua prestasi tersebut memiliki hubungan dalam hukum. Kontra prestasi tersebut bukan hanya tentang kewajiban tatapi pemenuhan suatu imbalan juga termasuk dalam kontra prestasi.

f. Perjanjian Bernama atau *Nomminat*

Adalah perjanjian di mana memiliki nama sendiri, kemudian dimasukkan kedalam suatu perjanjian khusus. Hal ini ditegaskan dalam “Pasal 1319 KUH Perdata, bahwa semua persetujuan, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu. Perjanjian bernama ini memiliki jumlah yang terbatas, seperti perjanjian jual beli, perjanjian asuransi, dan perjanjian pemberian kuasa”.

g. Perjanjian Tidak Bernama atau *Innominat*

Merupakan perjanjian di mana pengaturannya secara khusus tidak diatur pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta memiliki Jumlah yang tidak terbatas.

h. Perjanjian Real

Merupakan perjanjian di mana ada kesepakatan antara kedua pihak, disamping itu juga sekaligus dilaksanakan suatu penyeraha barang yang secara nyata atau *real* (Patrik, 1994).

### 3. Syarat Sah Perjanjian

Pada “Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320 telah diatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

- a. Sepakat bagi mereka yang mengikat dirinya

Kedua subjek hukum atau kedua pihak yang mengadakan suatu perjanjian dimana harus bersepakat, setuju terhadap hal-hal pokok dalam dari satu perjanjian yang diadakan, kehedak dalam perjanjian tersebut diatur oleh kedua pihak. Sehingga adanya timbal balik kehendak dalam perjanjian tersebut.

- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan atau perjanjian

Bahwa setiap orang yang akan melakukan suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Setiap orang yang sudah dewasa dan sehat dalam akal pikirannya, merupakan cakap dalam hukum. Dalam Pasal 1330 KUH Perdata menegaskan tentang orang yang dianggap belum cakap dalam melakukan suatu perjanjian:

- a) Orang yang belum dewasa
- b) Mereka yang masih dibawah pengampuan
- c) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Namun ketentuan ini tidak berlaku lagi, sebab tidak sesuai dengan perkembangan zaman dan emansipasi wanita, hal ini dipertegas dalam surat edaran Mahkamah Agung No.3/1963 Tanggal 4 Agustus 1963, Bahwa MA menganggap Pasal 108 dan Pasal 110 KUH Perdata sudah tidak berlaku lagi.

c. Suatu hal tertentu

Perjanjian harus membahas suatu yang halal, maksudnya setiap yang di perjanjikan baik hak-hak dan kewajiban terhadap kedua belah pihak apabila timbul perselisihan.

d. Suatu sebab yang halal

Terdapat dua fungsi, pertama perjanjian harus mempunyai sebab, tanpa adanya ini maka perjanjian dianggap batal. Kedua halalnya suatu sebab, kalau tidak halal maka perjanjian batal. Jadi isi suatu perjanjian haruslah tidak bertentangan dengan Undang-Undang maupun ketertiban umum dan kesusilaan”.

Dalam syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif, mempunyai hubungan dengan orang-orang atau pihak-pihak yang mengadakan suatu perjanjian. Perjanjian yang di mana tidak terpenuhinya kedua syarat tersebut tidak menyebabkan perjanjian tersebut batal dengan sendiri, tetapi kemungkinan untuk dibatalkan dengan tuntutan. Untuk syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, sebab menyangkut dari objek perjanjian. Tidak terpenuhinya jkedua syarat ini pada suatu suatu perjanjian menyebabkan perjanjian tersebut batal demi hukum.

#### **4. Unsur-Unsur Perjanjian**

Pada suatu perjanjian terdapat beberapa unsur, antara lain:

- a. Adanya pihak berjanji.
- b. Adanya persetujuan dari kedua belah pihak.
- c. Adanya suatu tujuan yang akan dicapai.

- d. Adanya prestasi yang harus dilakukan dalam melaksanakan dari objek perjanjian.
- e. Adanya bentuk lisan maupun tertulis.
- f. Adanya syarat tertentu berupa syarat pokok dari perjanjian yang menjadi objek perjanjian serta syarat tambahan atau pelengkap.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli unsur-unsur tersebut harus dipenuhi, seperti kesepakatan para pihak yang melakukan perjanjian. J. Satrio berpendapat tentang unsur-unsur yang terdapat dalam suatu perjanjian, yaitu (Satrio, 2002):

- a) “Unsur *essensialia*, merupakan unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian, apabila unsur ini tidak ada maka perjanjian tidak mungkin ada. Seperti suatu sebab yang halal merupakan salah satu unsur *essensialia* yang harus ada dalam perjanjian.
- b) Unsur *naturalia*, merupakan unsur yang telah diatur oleh undang-undang, tetapi para pihak dapat menyingkirkannya atau diganti. Seperti terkait kewajiban dalam menanggung biaya penyerahan dapat diampungkan atas kesepakatan kedua belah pihak.
- c) Unsur *accidentalialia*, merupakan unsur perjanjian yang para pihak sendiri yang menambahkan namun dalam undang-undang tidak mengaturnya. Seperti perjanjian jual beli, benda-benda pelengkap tertentu bisa dikecualikan”.

## 5. Asas-Asas Perjanjian

### a. Asas Kebebasan Berkontrak

Merupakan asas yang menjelaskan bahwa dalam setiap mengadakan suatu perjanjian setiap orang bebas untuk mengatur perjanjian, baik dari bentuk, isi perjanjian maupun kepada siapa perjanjian tersebut ditujukan. Asas ini merupakan yang menganut sistem terbuka dalam hukum perjanjian. Hal ini dijelaskan dalam KUH Perdata Pasal 1338 ayat 1 bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

b. Asas Konsensualisme

Asas ini menjelaskan bahwa perjanjian lahir sejak tercapainya kesepakatan atau perjanjian tersebut sudah sah apabila tercapainya kata sepakat dari kedua belah pihak terkait hal pokok dan tidak diperlukannya suatu formalitas hal ini menyangkut dalam Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sah suatu perjanjian salah satunya adanya kata sepakat.

c. Asas Itikad Baik

Dalam hal mengadakan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pengertian itikad baik ini memiliki sifat subjektif dan objektif. Untuk subjektif diartikan dalam kejujuran seseorang atau pihak dalam mengadakan suatu perjanjian atau perbuatan hukum, sedang untuk objektif dalam pelaksanaan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan norma kepatutan dan hal-hal yang dirasa sesuai dengan masyarakat.

d. Asas *Pacta Sun Servanda*

Merupakan nama lain dari asas kepastian hukum. Asas ini menjelaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak adalah sah dan mengikat bagi mereka yang melaksanakan perjanjian tersebut. Perjanjian ini berlaku layaknya sebagai Undang-Undang, maka daripada itu para pihak tidak akan mendapatkan kerugian dan tidak akan mendapatkan keuntungan dari perbuatan mereka dalam melaksanakan perjanjian tersebut.

Dalam loka karya Hukum Perikatan yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional, telah merumuskan delapan asas yang terdiri dari (Santiago, 2012):

1) Asas kepercayaan

Bahwa setiap para pihak yang melaksanakan suatu perjanjian akan memenuhi setiap prestasi dalam melaksanakan suatu perjanjian.

2) Asas persamaan hukum

Maksud dari asas ini bahwa para pihak dalam mengadakan suatu perjanjian memiliki persamaan kedudukan, hak dan kewajiban dalam hukum.

3) Asas keseimbangan

Asas ini mengkehendaki bahwa kedua pihak dalam mengadakan suatu perjanjian harus mampu memenuhi dan melaksanakan perjanjian berkaian dengan kewajiban, apabila satu pihak melaksanakan kewajibannya dan pihak lain juga harus melaksanakan kewajibannya.

4) Asas kepastian hukum

Dalam suatu perjanjian mempunyai kepastian hukum, kepastian dalam arti mempunyai kekuatan yang mengikat perjanjian, yaitu perjanjian sebagai undang-undang bagi yang membuat.

5) Asas moral

Maksud dari asas ini bahwa suatu perbuatan seseorang yang secara sukarela yang tidak menuntut hak baginya untuk menggugat prestasi dari pihak debitur. Salah satu alasan melakukan perbuatan tersebut adalah didasari pada moral pihak tersebut.

6) Asas kepatutan

Asas ini membahas tentang ketentuan dalam isi perjanjian. Hal ini tegaskan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1339 bahwa persetujuan tidak hanya mengikat pada hal-hal yang tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

7) Asas kebiasaan

Merupakan asas yang dalam perjanjian bukan hanya soal mengikat yang secara tegas diatur namun hal-hal kebiasaan juga sering diikuti dalam membuat suatu perjanjian.

8) Asas perlindungan pembeli (protection)

Asas menegaskan bahwa para pihak baik kreditur maupun debitur dalam melaksanakan suatu perbuatan hukum dilindungi oleh hukum. Tetapi yang paling perlu membutuhkan perlindungan adalah pihak dari debitur, Karena debitur mempunyai posisi yang lemah dibanding kreditur.

Dari asas-asas tersebut dapat dijadikan dasar bagi para pihak untuk mengadakan, menentukan, dan membuat perjanjian dalam melaksanakan suatu bisnis, yang mana para pihak bersepakat dan saling mengikat dalam menjalankannya. Apabila suatu waktu terjadi konflik dapat diselesaikan berdasarkan perjanjian yang mereka buat.

## **6. Prestasi dan Wanprestasi**

### **a. Prestasi**

Adalah kewajiban yang mana para pihak dalam perjanjian harus memenuhinya. Dalam “Pasal 1234 KUH Perdata bahwa terdapat tiga hal prestasi yang dapat diperjanjikan, yaitu:

- 1) Untuk memberikan sesuatu.
- 2) Untuk berbuat sesuatu.
- 3) Untuk tidak berbuat sesuatu.

Supaya dapat dilaksanakan prestasi tersebut, maka perlu tahu tentang sifat-sifat dari prestasi yaitu:

- 1) Sudah tertentu atau sudah dapat ditentukan.
- 2) Harus mungkin.
- 3) Diperbolehkan.
- 4) bermanfaat bagi kreditur.
- 5) terdiri atas perbuatan atau serangkaian dari sebuah perbuatan”.

b. Wanprestasi

Tiap pihak atau debitur apabila tidak dapat memenuhi kewajibannya atau prestasinya dalam suatu perjanjian dapat dikatakan sebagai perbuatan wanprestasi. Terdapat dua faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi, yaitu:

- 1) Kelalai, yaitu kesalahan dari debitur tetapi kesalahannya tidak bermaksud menyebabkan terjadinya wanprestasi, yang kemudian ternyata menimbulkan wanprestasi.
- 2) Kesengajaan, merupakan perbuatan di mana dikehendaki juga diketahui oleh pihak debitur, di mana menimbulkan terjadinya wanprestasi.

## 7. Berakhirnya Perjanjian

Hapusnya perikatan atau berakhirnya perjanjian diatur pada Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tetapi pada undang-undang tidak memberikan ketentuan tentang hal tersebut. Para pihak berkehendak untuk menutup suatu perjanjian adalah perbuatan hukum yang kemudian menimbulkan akibat hukum tersebut. Pada dasarnya, berakhirnya suatu perjanjian apabila akibat hukum yang dikehendaki sudah dilaksanakan dengan selesai.

## B. Tinjauan Umum Tentang Akta Jual Beli

### 1. Pengertian Akta

Istilah kata akta dalam Bahasa Belanda disebut *acta*, dalam Bahasa Prancis disebut *acte*, sedangkan dalam Bahasa Inggris disebut dengan *act* atau *deed*. Akta adalah surat atau tulisan. I.G. Ray Wijaya berpendapat akta ialah suatu

pernyataan tertulis yang ditandatangani, kemudian oleh seseorang atau para pihak dibuat untuk dapat dijadikan sebagai alat bukti. Sudikno Mertokusumo menyatakan, akta merupakan surat di mana ditandatangani dan berisi peristiwa-peristiwa dasar daripada suatu hak atau perikatan, di mana sejak awal dibuat secara sengaja untuk pembuktian (Mertokusumo, 2006).

Subekti berpendapat, akta memiliki perbedaan dengan surat, ialah suatu tulisan yang sengaja dibuat untuk menjadikan suatu bukti terkait suatu peristiwa dan ditandatangani (Subekti, 2005). “Dari beberapa pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa akta adalah:

- 1) Perbuatan hukum (*rechtshendeling*).
- 2) Suatu tulisan yang digunakan sebagai alat bukti perbuatan hukum tersebut.

Akta mempunyai 2 (dua) fungsi penting yaitu yang pertama akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila di buat suatu akta. Lalu, fungsi akta yang kedua adalah fungsi alat bukti yaitu akta sebagai alat pembuktian dimana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian di tujukan untuk pembuktian di kemudian hari”.

## **2. Jenis-Jenis Akta**

Berdasarkan bentuknya akta terbagi atas dua yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan. Pada Pasal 1867 KUH Perdata dijelaskan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik dan tulisan-tulisan dibawah tangan.

a. Akta Otentik

Dalam “KUH Perdata Pasal 1868 jika akta otentik ialah akta di mana dibuat dan telah ditentukan pada undang- undang, dibentuk oleh atau di hadapan pejabat atau pegawai umum di mana berkuasa pada tempat akta tersebut dibuat. Maksudnya akta otentik tersebut dibuat oleh pejabat atau pegawai yang diberi kewenangan oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan. Dalam hal ini akta otentik memuat keterangan seorang pejabat, menerangkan apa yang dilaksanakan dan dilihat di hadapannya. Yang dimaksud dengan pejabat disini adalah Notaris, Pegawai Pencatatan Sipil, Panitera, Hakim dan sebagainya.

Kewenangan utama dari notaris adalah membuat suatu akta otentik. Terdapat tiga syarat yang harus di penuhi oleh suatu akta otentik yaitu:

- 1) Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum, yang artinya akta-akta Notaris yang isinya mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan menjadikan Notaris sebagai pejabat umum
- 2) Dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, apabila suatu akta dibuat namun tidak memenuhi syarat ini, maka akta tersebut kehilangan otensitasnya dan hanya mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan apabila ditandatangani oleh para pihak.

3) Pejabat umum mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut, sebab Notaris hanya dapat menjalankan tugasnya di wilayah hukum yang telah ditentukan baginya. Jika Notaris tersebut membuat suatu akta di luar jangkauan wilayah hukumnya maka akta tersebut disebut tidak sah”.

b. Akta Di Bawah Tangan

Merupakan akta yang dibuat dan kemudian ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat pada suatu perikatan atau tiap pihak yang berkepentingan dalam suatu hal. Sudikno Mertokusumo menyatakan, bahwa akta dibawah tangan merupakan akta yang dibuat secara sengaja guna pembuktian bagi para pihak untuk tanpa adanya bantuan dari pejabat, semata-mata dibuat oleh para pihak yang berkepentingan.

Akta dibawah tangan ialah akta di mana dalam pembuatannya tidak mengikut sertakan pejabat atau pegawai yang memiliki wewenang seperti Notaris dalam pembuatannya. Akta ini hanya para pihak yang membuat dan para pihak tersebut juga yang menandatangani akta ini. Apabila para pihak tidak ada yang menyangkal dalam akta dibawah tangan ini, maka para pihak telah dianggap mengakui kebenaran mengenai hal-hal yang sudah ditulis pada akta tersebut. Ini terdapat pada KUH Perdata Pasal 1857 bahwa dalam hal pembuktian, akta dibawah tangan dan akta otentik memiliki kekuatan yang sama.

Yang termasuk dalam akta dibawah tangan sebagai berikut:

1) *Waarmarken*

Merupakan akta dibawah tangan di mana diregister agar diberikan kepastian tanggal. Akta yang telah ditandatangani kemudian diserahkan pada Notaris agar di daftarkan kemudian mendapatkan kepastian tanggal. *Warmaarken* hanya berisi tentang kepastian tanggal, tidak ditegaskan tentang apakah orang yang menandatangani paham dengan substansi dari akta tersebut pun tidak menegaskan siapa yang menandatangani.

2) *Legalisasi*

Adalah akta dibawah tangan yang oleh para pihak belum ditandatangani, diserahkan kepada Notaris kemudian dihadapan Notaris dilaksanakan pendatangan oleh pihak-pihak di mana berkepentingan, kemudian akta dijelaskan oleh Notaris kepada para pihak tersebut. Pada legalisasi, penandatanganan dilakukan dihadapan melegalisasi.

**3. Akta Jual Beli**

Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menjelaskan jika Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan oleh penguasa dalam membuat suatu akta otentik terkait perbuatan hukum tentang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah. Dalam Pasal 2 ayat (2) menjelaskan secara rinci tentang salah satu kewenangan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah ialah membuat akta terkait jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah.

Berdasarkan kewenangan itu, sehingga jika ada pihak yang hendak melaksanakan jual beli hak atas tanah yang dimilikinya, pihak tersebut terlebih dahulu membuat Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lalu dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak akta tersebut di tandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut mempunyai kewajiban dalam menyampaikan atau menjelaskan akta yang dibuat berikut dengan dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan agar akta tersebut di daftarkan (PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 40 ayat 1).

### **C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

#### **1. Pengertian Jual Beli**

Dalam bahasa belanda jual beli disebut dengan istilah *Kooppen Verkoop*, arti dari *Koop* yaitu pembelian, *Kopen* artinya membeli sedangkan *Verkoop* artinya penjualan. Jadi jual beli merupakan kegiatan berupa membeli dari satu pihak dan ada kegiatan menjual dari satu pihak lainnya.

Jual beli merupakan salah satu perjanjian khusus di mana pengaturannya pada KUH Perdata Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540. Dan pengertian dari jual beli tersebut ada pada Pasal 1457 KUH Perdata. Bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian yang mana pihak satu mengikat dirinya dalam penyerahan benda juga pihak lainnya membayar harga yang sudah disepakati kedua belah pihak. Menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian yang mana pihak penjual setuju dalam memindahkan hak milik barangnya kepada pembeli atas harga yang telah dibayar oleh pembeli (Muhammad A. K., 2010).

## 2. Unsur Dalam Jual Beli

Dalam jual beli adanya dua unsur penting, yaitu:

### a. Adanya benda yang diperjual belikan

Dalam suatu persetujuan atau kesepakatan jual beli bahwa adanya barang atau benda yang berwujud untuk diserahkan. Dalam “Pasal 1332 KUH Perdata barang-barang yang biasa diperniagakan atau diperdagangkan yang boleh dijadikan sebagai objek kesepakatan.

Terkait penyerahan barang atau benda sebagaimana telah diatur dalam KUH Perdata, sebagai berikut:

- 1) Untuk barang bergerak cukup hanya penyerahan kekuasaan atas barang. (Pasal 612 KUH Perdata)
- 2) Untuk barang tidak bergerak dalam melakukan penyerahan dilaksanakan pemberitahuan akta yang berkepentingan dalam jual beli tersebut, dengan cara dilakukan balik nama atas benda tersebut. (Pasal 616 dan Pasal 620 KUH Perdata)
- 3) Untuk barang tidak bertubuh dilaksanakan dengan pembuatan akta otentik atau akta dibawah tangan dengan melimpahkan hak-hak terhadap barang tersebut kepada orang lain. (Pasal 613 KUH Perdata)”.

### b. Adanya harga yang disepakati

Dalam jual beli adanya harga terhadap suatu barang. Harga merupakan suatu jumlah yang mana dibayarkan dalam bentuk uang. Dalam menentukan harga tersebut adanya kesepakatan yang ditetapkan kedua belah pihak. Melaksanakan pembayaran merupakan kewajiban pembeli dalam perjanjian jual beli. Berikut metode pembayaran yang dapat dilaksanakan dalam jual beli, yaitu:

1) Tunai

Metode tunai dalam melakukan pembayaran merupakan sesuatu yang sudah biasa dilaksanakan dalam perjanjian jual beli, seperti dalam jual beli rumah dimana harga telah disepakati kemudian pembayaran secara tunai dilaksanakan bersamaan dengan rumah sebagai objek dari jual beli tersebut.

2) Kredit/Cicilan

Maksud dari metode ini dimana pembeli melaksanakan pembayaran secara berkala, namun rumah yang menjadi objek jual beli tersebut diberikan diawal, walaupun pembayaran rumah tersebut belum sepenuhnya lunas, dalam hal ini pembayaran dengan cara kredit atau cicilan berubah menjadi hutang piutang. Menurut hukum dalam jual beli dan peralihan hak sudah dianggap sempurna terjadi.

3) Pemesanan/*Indent*

Metode ini biasa dilaksanakan dalam transaksi jual beli rumah, dimana setelah dilakukan pemesanan dahulu terhadap objek rumah yang akan dibeli. Kemudian kedua belah pihak melakukan perjanjian pengikatan jual beli di mana membahas tentang hak serta kewajiban bagi para piha tersebut yang kemudian dituangkan kedalam akta pengikatan jual beli dan ditandatangani para pihak yang bersangkutan.

### 3. Kewajiban Penjual

Pada perjanjian jual beli, dimana memiliki kewajiban penjual terhadap pembelinya setelah dilaksanakan pembayaran oleh si pembeli, yaitu (Miru, 2013):

- a) Menyerahkan barang yang menjadi objek jual beli kepada si pembeli.

Merupakan kewajiban yang diharuskan penjual untuk menyerahkan benda atas miliknya kepada pembeli karena pembeli sudah melakukan pembayaran atas harga benda tersebut.

- b) Menanggung atau menjamin benda tersebut

Jaminan yang penjual kepada pembeli bahwa barang tersebut merupakan hak miliknya sendiri yang bebas dari tuntutan maupun milik dari pihak lain. Kemudian penjual menanggung terkait cacat tersembunyi terhadap barang jual beli tersebut walaupun pembeli tidak mengetahui, namun apabila telah diperjanjikan bahwa barang tersebut sudah cacat namun pembeli tetap ingin membeli, maka penjual tidak diharuskan untuk menanggung terhadap barang tersebut.

### 4. Kewajiban Pembeli

Selain kewajiban penjual juga terdapat kewajiban pembeli. Kewajiban pembeli ialah membayar sesuai harga yang disepakati kedua belah pihak sesuai waktu juga tempat diperjanjikan. Namun bila waktu pun tempat tersebut tidak disebutkan pada perjanjian jual beli maka pada saat barang tersebut akan diserahkan oleh penjual dan pada saat itu juga pembeli diharuskan untuk membayar barang tersebut. Menurut subekti, yang merupakan utama si pembeli ialah membaya harga pembelian pada waktu serta tempat sebagaimana ditentukan berdasarkan

perjanjian. Kemudian harga tersebut harus sejumlah uang walaupun hal ini tidak dijelaskan dalam Undang-Undang (Subekti R. , 2005).

Tetapi apabila terjadi permasalahan, dimana pembeli tidak membayarkan harga barang tersebut. Maka pihak penjual dapat menuntut pembeli dan dapat membatalkan perjanjian jual beli tersebut. Hal tersebut berlaku juga terhadap pembeli apabila barang tersebut tidak diterimanya atau barang tersebut tidak diserahkan oleh pihak penjual, maka pembeli dapat membatalkan perjanjian dan menuntut si penjual agar melaksanakan kewajibannya.

## **5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

### **a. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Adalah perjanjian yang lahir dari sifat terbukanya dari Buku III KUH Perdata, yang dimana memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau mengadakan suatu perjanjian baik mengatur dari isi perjanjian maupun bentuknya, yang terpenting tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Perjanjian pengikatan jual beli ini merupakan solusi dari hukum karena terhambatnya syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang berkaitan dengan transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan sehingga hal tersebut menghambat penyelesaian transaksi tersebut. Seperti dalam membuat akta jual beli yang dimana diharuskan menyelesaikan pelunasan transaksi dulu baru bisa dibuat akta jual beli tersebut dihadapan Notaris.

Pengetian perjanjian pengikatan jual beli terlebih dahulu memisahkan kata perjanjian dan kata pengikatan jual beli. Untuk perjanjian sudah dibahas dalam sub bab sebelumnya. Menurut Subekti pengikatan jual beli adalah perjanjian yang dilaksanakan antara penjual dan pembeli sebelum dilakukan jual beli karena terdapat unsur-unsur yang dipenuhi dahulu untuk jual beli tersebut, seperti pelunasan harga dan sertifikat (Subekti R. , 2005).

Jadi perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh para pihak yang bersangkutan sebelum dilakukannya perjanjian pokok.

b. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli merupakan janji-janji dari para pihak yang mengadakan perjanjian yang mana mengandung ketentuan syarat-syarat yang telah sepakati kedua belah pihak untuk menjadi dalam melaksanakan perjanjian utamanya. Seperti dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan. Dimana dalam perjanjian tersebut berisi tentang janji-janji dari kedua belah pihak, salah satunya janji penjual untuk mengurus sertifikat tanah sebelum jual beli maupun janji dari pembeli untuk melunasi pembayaran harga yang telah disepakati. Dari pemenuhan janji tersebut supaya terpenuhinya syarat perjanjian jual beli agar perjanjian utama yang terdiri dari perjanjian jual beli dan akta jual beli tersebut ditandatangani dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Selain janji yang dicantumkan dalam perjanjian pengikatan jual beli adapun hak dalam memberikan kuasa baik kepada pihak penjual atau pembeli. Hal ini dilakukan apabila salah satu pihak tidak bisa atau behalangan hadir karena lokasi yang jauh dan adanya halangan lain sehingga memungkinkan pihak tersebut untuk melakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Pemberian kuasa hanya dapat dilakukan apabila semua syarat dalam perjanjian telah terpenuhi oleh kedua belah pihak.

c. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Bentuk dari perjanjian pengikatan jual beli tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan, dan perjanjian pengikatn jual beli merupakan perjanjian yang lahir karena kebutuhan para pihak. Untuk itu perjanjian pengikatan jual beli tidak memiliki bentuk tertentu.

d. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Fungsi perjanjian pengikatan jual beli adalah sebagai perjanjian awal atau pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melaksanakan perjanjian pokok, dan juga untuk menyelesaikan hubungan hukum apabila hal-hal yang sudah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli yang telah dilaksanakan seluruhnya.

#### **D. Profil Perumahan Griya Anugrah Utama**

Perumahan Griya Anugrah Utama didirikan oleh PT. Bangun Bumi Mas selaku *Developer* dengan tipe 45/120 dan memiliki harga jual Rp 350 Juta yang di mana lokasi pendirian Perumahan Griya Anugrah Utama berada di Jalan Dt. Wan Abdul Rahman, Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru. Dengan lokasi yang cukup strategis, diantaranya dekat dengan beberapa Pusat Pelayanan Umum, Kesehatan dan Instansi Pemerintah meliputi Kantor Kecamatan Bukit Raya, Kantor Kelurahan Simpang Tiga, Polsekta Bukit Raya, SDN 48 Pekanbaru, SDN 141 Pekanbaru, SDN 34 Pekanbaru, Puskesmas Simpang Tiga, Madrasah Ibtidaiyah Negeri 3 Simpang Tiga, Universitas Islam Riau, Bandar Udara Internasional Sultan Syarif Kasim II Pekanbaru dan berkisar 10 menit ke Pusat Kota Pekanbaru.

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Pemenuhan Kewajiban Developer Terhadap Pembeli Yang Telah Melakukan Pelunasan Pembayaran di Perumahan Griya Anugrah Utama

Dalam mengamankan kepentingan pembeli juga penjual rumah perlu pedoman pengikatan jual beli rumah. Pedoman pengikatan jual beli rumah tersebut perlu ditetapkan dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat. Pengikatan jual beli rumah merupakan suatu perikatan antara pihak pembeli dengan pihak pengembang. Dimana perikatan merupakan hubungan hukum diantara dua pihak atau lebih, di mana pihak satu menuntut suatu hal kepada pihak lain, lalu pihak lain mempunyai kewajiban dalam pemenuhan tuntutan tersebut.

Setiap pihak yang akan membuat suatu perjanjian menyatakan keinginannya serta kesediannya untuk mengikat dirinya. Bertemunya kedua belah pihak yang bersepakat guna menunjukkan telah lahirnya suatu perjanjian (Subekti R. , 2005). Perjanjian ialah perbuatan di mana dilakukan oleh dua orang atau lebih, kemudian berjanji dan saling mengikatkan diri guna melaksanakan sesuatu hal yang telah mereka sepakati bersama. Dalam melaksanakan perjanjian tersebut akan ada salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjiannya atau wanprestasi, di mana perbuatan ini bisa merugikan pihak lainnya.

Rumusan dalam “Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313 dan Pasal 1314 bahwa atas setiap prestasi yang wajib dilaksanakan oleh debitur dalam perjanjian dan debitur juga berkewajiban meminta dilakukannya kontra prestasi

dari pihak lawannya tersebut. Dari rumusan tersebut dapat dijelaskan bahwa perjanjian melahirkan suatu perikatan bersifat sepihak dan perikatan yang bersifat timbal balik”.

Menteri Negara Perumahan Rakyat (MENPERA) mengeluarkan Surat “Keputusan No. 09/KPTS/M/1995 tentang pedoman Pengikatan Jual Beli, yang dimaksudkan untuk mengamankan kepentingan para penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman serta para calon pembeli dari kemungkinan terjadinya wanprestasi dari pihak yang terkait, sehingga diperlukan adanya Pedoman Pengikatan Jual Beli tersebut. Dengan dikeluarkannya KEMENPERA tersebut maka dimungkinkan adanya suatu pemasaran atau penjualan tanah dan bangunan berupa rumah (khususnya perumahan) sebelum rumah tersebut selesai pembangunannya (Hutagalung, 2012).

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

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya menghambat penyelesaian

transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari Peraturan Perundang-Undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari Undang-Undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat ditandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat, dan di sisi lain misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati”.

Tetapi pada praktek sebelum dilaksanakannya jual beli tanah didepan PPAT yang berwenang, para pihak membuat akta pengikatan jual beli tanah dihadapan notaries. Pengikatan ditujukan sebagai perjanjian pendahuluan dari tujuan utama para pihak dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini berisi janji-janji dalam melaksanakan jual beli tanah jika persyaratan yang dibutuhkan untuk itu telah dipenuhi. Rumah tunggal dan/atau rumah deret di mana masih padaa tahap proses pembangunan perumahan bisa dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan (Supriadi, 2006).

Asas dalam hukum perjanjian terdiri dari asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas *pacta sun servanda*, asas itikad baik, dan asas kepribadian. Berdasarkan kasus yang menjadi fokus penelitian dalam skripsi ini, jika dilihat dari segi pelaksanaan asas ada yang dilakukan dengan baik oleh para pihak dan ada yang tidak. Misalnya pada asas konsensualisme yang menyatakan bahwa umumnya tidak dilakukan secara formal, namun cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli para pihak, contohnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli *developer* dengan Bapak Rusli di mana dalam perjanjiannya tertulis “Bahwa pihak pertama bermaksud hendak menjual sebidang tanah yang telah berdiri rumah type 45, tersebut di atas, seluas lebih kurang 148 meter<sup>2</sup> (seratus empat puluh delapan meter persegi) sesuai letak dan situasi yang telah diketahui dan dsetujui oleh para pihak Rumah Blok C Nomor: 12, kepada pihak kedua yang menyatakan hendak membeli dari pihak pertama dengan harga yang telah disepakati bersama”.

Dalam Surat Keterangan yang diterbitkan oleh pihak *developer* dengan Bapak Rusli dinyatakan “pihak pertama dengan ini menyatakan bahwa atas unit rumah di perumahan Griya Anugrah Utama Residence type 45, luas tanah 148 meter<sup>2</sup> (seratus empat puluh delapan meter persegi), Blok C No.12 adalah benar telah dibeli dan pembayaran atas unit tersebut sudah lunas, atas nama pembeli: M Rusli Syarief. Selanjutnya untuk jadwal AJB (Akta Jual Beli) akan dilaksanakan selambatnya di bulan Desember 2019”.

Asas itikad baik adalah asas di mana tiap pihak harus melakukan isi kontrak atas dasar kepercayaan atau keyakinan yang teguh juga kemauan baik dari tiap pihak. Dalam pelaksanaan dari Surat Keterangan tersebut terdapat perbedaan antara isi perjanjian dengan apa yang terjadi dan dialami para pembeli rumah. Pada Surat Keterangan tersebut dituliskan bahwa “jadwal AJB (Akta Jual Beli) akan dilaksanakan selambatnya di Bulan Desember 2019”. Padahal jika dilihat kenyataan yang terjadi pada Bapak Rusli, Ibu Sukarmi, Bapak Kasmi, Ibu Irna Yeti serta Ibu Ratna Dewita selaku pembeli rumah hingga saat ini belum juga menerima Akta Jual Beli yang sudah menjadi haknya mereka semua selaku pembeli karena sudah membayar lunas uang pembayaran sesuai dengan perjanjian, dan hingga bertahun-tahun sejak pelunasan pembayaran tersebut hingga kini, Akta Jual Beli tersebut tidak kunjung mereka dapatkan.

Dari hasil penelitian yang dilakukan penulis dan dalam menganalisa perjanjian yang dibuat para pihak serta disesuaikan dengan pernyataan para pihak pada wawancara dapat diketahui telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak *developer* terhadap para pembeli. Tidak dilaksanakannya transaksi jual beli hingga selesai membuat dampak kerugian terhadap pembeli. Jika dilihat dari bentuk Wanprestasi menurut Subekti dapat berupa (Subekti, 2005):

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- 2) Melaksanakan apa yang diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
- 3) Melakukan prestasi tetapi terlambat.
- 4) Melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan berdasarkan perjanjian.

Pada kasus yang peneliti teliti, dapat dilihat bahwa *developer* atau pengembang telah melalaikan tugas serta tanggung jawabnya sebagai perusahaan pembangunan perumahan untuk menyelesaikan tugasnya hingga akhir yaitu penyerahan Akta Jual Beli yang belum juga diberikan kepada 5 pembeli yang telah melakukan pelunasan pembayaran.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan salah seorang *staff* bagian Marketing Perumahan Griya Anugrah Utama, yaitu Adi Aryanto tentang Akta Jual Beli yang belum juga diberikan oleh pihak *developer* kepada 5 pembelinya yang telah melakukan pelunasan pembayaran, menyatakan bahwa:

“Akta Jual Beli akan diberikan pada saat perusahaan menerima laporan keseluruhan mengenai pelunasan pembayaran pembeli, tapi hingga saat ini perusahaan masih belum menerima laporannya”.

Lebih lanjut, alasan lainnya diungkapkan oleh Adi Aryanto sebagai berikut:

“Memang benar bahwa ada 5 pembeli yang sudah melakukan *claim* ke perusahaan bahwa para pembeli tersebut sudah melakukan pelunasan pembayaran, ketika ditanya melakukan pembayaran kepada pihak mana, pembeli tersebut menyatakan melakukan pembayaran kepada salah satu *staff* bagian marketing, seharusnya pembayaran dilakukan kepada pihak perusahaan agar laporan keuangannya jelas, tidak seperti sekarang yang di mana laporan keuangannya belum juga diterima oleh pihak perusahaan, sehingga AJB belum bisa diberikan”.

Akta Jual Beli (AJB) adalah akta otentik atau dokumen sebagai bukti yang menunjukkan sudah terlaksananya proses jual beli sehingga terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan. “AJB tidak bisa dibuat sendiri begitu saja sebab yang berwenang dalam pembuatannya ialah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sedangkan, PPAT diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) RI.

Selain dibuat oleh pejabat khusus, penandatanganannya juga dilakukan di hadapan seorang notaris. AJB baru bisa dibuat ketika kedua belah pihak telah membayar seluruh kewajiban pajak yang timbul atas transaksi jual beli property tersebut.

Akta Jual Beli rumah memiliki beberapa fungsi penting yang membuat keberadaannya tidak dapat digantikan, yaitu:

- 1) Bukti adanya transaksi jual beli rumah atau tanah yang sah dengan kesepakatan harga dan ketentuan lain yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.
- 2) Menjadi landasan agar pihak penjual maupun pembeli memenuhi kewajibannya masing-masing dalam proses jual beli rumah atau tanah.
- 3) Ketika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya, maka AJB tersebut dapat digunakan sebagai bukti untuk menuntut kewajiban pihak yang lalai”.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pembeli di Perumahan Griya Anugrah Utama tentang apakah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan di mana dilaksanakan didepan Notaris atau dibawah tangan, menyatakan bahwa:

“Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan tidak dilaksanakan dihadapan Notaris, melainkan di bawah tangan”.

Keterangan pembeli di atas, dapat penulis jelaskan bahwa para pembeli melakukan pengikatan jual beli perumahan dengan dilakukan di bawah tangan, yang hanya dilakukan antara pembeli dengan pihak *developer* saja.

Seperti yang diketahui, di dalam pembelian atas pembangunan rumah yang dilakukan pihak pembeli dengan PT. Bangun Bumi Mas selaku *developer* Perumahan Griya Anugrah Utama telah menggunakan pengikatan jual beli. Di mana pengikatan jual beli merupakan perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilakukannya jual beli disebabkan adanya unsur-unsur yang wajib terpenuhi untuk jual beli tersebut diantaranya yaitu sertifikat belum ada sebab masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga (Subekti R. , 2005).

Sehubungan dengan perjanjian pengikatan jual beli tersebut, dalam “Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah menegaskan tentang kewajiban penjual pada poin (4), bahwa:

- (4) Penjual wajib mengurus pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan rumah, seketika setelah terjadinya pemindahan hak atas tanah dan bangunan rumah atau jual beli rumah (tanah dan bangunan) dihadapan PPAT.”

Menurut kelima pembeli tersebut di atas, dapat penulis katakan pembeli melakukan pengikatan jual beli di bawah tangan, hanya dibekali oleh satu bundle dokumen perjanjian jual beli perumahan di mana dilakukan oleh pihak *developer*.

Perjanjian merupakan satu hal penting pada hukum perdata, oleh sebab itu terdapat banyak pengaturan yang berdasar pada janji seseorang kepada orang lain dalam hukum perdata. Perjanjian ialah satu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau orang itu saling berjanji dalam melakukan suatu hal. Hukum perjanjian merupakan hukum yang mengatur tentang hal-hal di mana

berhubungan pada problem perjanjian, di mana dilakukan oleh dua atau lebih orang. Hukum perjanjian tidak hanya mengatur tentang keabsahan suatu perjanjian yang dibuat, tetapi juga akibat dari perjanjian tersebut, penafsiran, dan pelaksanaan dari perjanjian yang dibuat tersebut (Widjaja G. , 2007).

Secara umum, suatu perjanjian dapat dibuat dengan bebas, mengadakan perjanjian dengan siapa saja, dengan bebas menentukan bentuk dan kondisinya, dan dengan bebas menentukan bentuknya, yaitu dalam bentuk tertulis atau tidak tertulis.

Dalam masyarakat, pembebasan tanah lebih banyak melalui peralihan hak, yaitu penjualan. Jual beli adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengajukan suatu barang dengan caranya sendiri dan pihak lain membayar harga yang dijanjikan menurut ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata. Menurut rumusan yang diberikan dapat dilihat bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang menimbulkan suatu kewajiban atau kewajiban untuk memberikan sesuatu, dalam hal ini dinyatakan dalam bentuk penyerahan barang yang dijual oleh penjual dan uang pembeli kirim ke penjual.

Tentang syarat sahnya perjanjian pada jual beli sebagaimana pada ketentuan Pasal 1320 KUHPperdata, ketentuan lain pada peralihan keabsahan jual beli perlu diperhatikan. Sebab pada undang-undang diatur perjanjian jual beli ada yang memang dibolehkan hanya secara dibawah tangan seperti perjanjian sewa. Ada juga undang-undang yang mengatur harus dibuat secara otentik seperti dalam jual beli tanah.

Mengenai pentingnya kepastian hukum pada setiap peralihan maka sebaiknya jangan dilakukan pengikatan dibawah tangan. Bahwa dengan demikian sangat jelas seharusnya perjanjian jual beli yang dilakukan di bawah tangan tersebut tidaklah sah karena didalam 'Pasal 1320 telah KUH Perdata sudah jelas syarat sahnya suatu perjanjian yaitu harus adanya kesepakatan para pihak. Berdasarkan Pasal 1321 KUH Perdata juga menentukan bahwa kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan salah seorang *staff* bagian Marketing Perumahan Griya Anugrah Utama, yaitu Adi Aryanto tentang aturan/ketentuan khusus tentang pembangunan perumahan, dinyatakan bahwa:

Aturan/ketentuan khusus tentang pembangunan perumahan adalah dibuat dengan dasar ketentuan dari Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 09/KPTS/M/1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah adalah dimana pelaksanaan proses jual beli perumahan oleh PT. Bangun Bumis Mas dengan pembeli pastinya terlebih dahulu harus adanya suatu kesepakatan atau perjanjian pendahuluan dalam bentuk perjanjian pengikatan jual beli. Agar kedua pihak saling mengikat diri untuk serius melaksanakan perjanjian tersebut. Membuat perjanjian pengikatan tersebut harus berdasarkan aturan dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 09/KPTS/M/1995 tentang pedoman pengikatan jual beli rumah.”

Jadi dapat disimpulkan keterangan tersebut, bahwa isi dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut sudah sesuai mengikuti aturan dari Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 09/KPTS/M/1995 seperti dalam pemenuhan kewajiban penjual:

1. Penjual wajib melaksanakan pendirian bangunan sesuai waktu yang telah di perjanjikan menurut gambar arsitektur, gambar denag, dan spesifikasi teknis bangun, yang telah disetujui dan ditandatangani bersama oleh kedua belah pihak dan dilampirkan, yang menjadi bagian yang tak terpisahkan dalam akta pengikatan jual beli rumah tersebut.
2. Penjual wajib menyelesaikan pendirian bangunan dan menyerahkan tanah dan bangunan rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada pembeli, kecuali karena hal-hal yang terjadi keadaan memaksa (*Force Majeure*) yang merupakan hal diluar kemampuan Penjual, antara lain seperti bencana alam, perang, pemogokan, huru-hara, kebakaran, banjir dan peraturan-peraturan/kebijaksanaan Pemerintah di bidang Moneter.
3. “Penjual sebelum melakukan penjualan dan atau melakukan pengikatan jual beli rumah wajib memiliki:
  - a. Surat ijin persetujuan prinsip rencana proyek dari Pemerintah Daerah setempat dan surat ijin lokasi dari kantor pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Khusus untuk DKI Jakarta surat ijin Penunjukan dan Penggunaan Tanah (SIPPT).
  - b. Surat keterangan dari Kantor Pertahanan Kabupaten/Kotamadya, bahwa yang bersangkutan (Developer) telah memperoleh tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman.
  - c. Surat Ijin Mendirikan Bangunan.

4. Penjual wajib mengurus pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan rumah, seketika setelah terjadinya pemindahan hak atas tanah dan bangunan rumah atau jual beli rumah (tanah dan bangunan) di hadapan PPAT.
5. Apabila Penjual lalai untuk menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada Pembeli, diwajibkan membayar denda keterlambatan penyerahan tersebut sebesar dua perseribu dari jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah untuk setiap hari keterlambatannya.
6. Apabila Penjual ternyata melalaikan kewajibannya untuk mengurus pendaftaran perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Rumah tersebut, maka Pembeli mempunyai hak dan dianggap telah diberi kuasa untuk mengurus dan menjalankan tindakan yang berkenaan dengan pengurusannya pendaftaran perolehan hak atas Tanah dan Bangunan Rumah tersebut kepada instansi yang berwenang”.

Berdasarkan keterangan tersebut bahwa isi PPJB telah sesuai dengan dengan unsur-unsur dalam perjanjian yang berkaitan dengan perikatan yang dilaksanakan kedua belah pihak. Perikatan mana timbul dari perjanjian, memang diinginkan oleh kedua belah pihak yang melakukan perjanjian, sedangkan perjanjian yang lahir dari undang-undang, bahwa perjanjian tersebut dilaksanakan sesuai undang-undang diluar kehendak dari pihak berkepentingan. Mengadakan suatu perjanjian adalah dengan maksud perikatan tersebut berlaku suatu perikatan hukum.

Dalam isi perjanjian pengikatan jual beli Tanah dan Bangunan antara PT. Bangun Bumi Mas dengan pembeli, tentang objek perjanjian dan adanya kesepakatan yang terikat antara para pihak dijelaskan dalam pasal 1 ayat 1 tentang objek perjanjian, yang menggambarkan mengenai gambar rumah, posisi dalam site plan, dan spesifikasi bangunan:

Tanah Kapling No. : C No. 12  
Jalan : Dt. Wan Abdul Rahman, Pekanbaru  
Type : 45  
Luas Tanah : 148 m<sup>2</sup>

Jadi menurut penulis bahwa perjanjian pendahuluan atau awal yang dilaksanakan antara *developer* dengan pembeli kemudian dituangkan dalam perjanjian pengikatan jual beli dan akan dilaksanakannya suatu jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila semua syarat tersebut telah terpenuhi, termasuk dengan pembayaran terhadap rumah maupun angsuran dari rumah tersebut berdasarkan kesepakatan agar diluasi oleh pihak pembeli agar akta jual beli tersebut dapat dibuat oleh pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

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

Perjanjian dapat melahirkan perikatan yang bersifat sepihak (dimana hanya satu pihak yang wajib berprestasi) dan perikatan yang bertimbang balik (dengan kedua belah pihak saling berprestasi). Dengan demikian, dimungkinkan suatu perjanjian melahirkan lebih dari satu perikatan dengan kewajiban berprestasi yang saling bertimbang balik. Pembeli pada satu sisi menjadi penjual pada sisi yang lain pada saat yang bersamaan. Ini merupakan karakteristik khusus dari perikatan yang lahir dari undang-undang, hanya ada satu pihak yang menjadi pembeli dan pihak lain yang menjadi penjual yang berhak atas pelaksanaan prestasi pembeli.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan salah seorang *staff* bagian Marketing Perumahan Griya Anugrah Utama, yaitu Adi Aryanto tentang apa syarat-syarat bagi calon pembeli, menyatakan bahwa:

“Syarat-syarat bagi calon pembeli adalah setiap pembeli harus melengkapi kelengkapan data maupun pendukung untuk melakukan pembelian perumahan dan cara sosialisasi perumahan tersebut yaitu dilakukan dengan penyebaran brosur, kemudian siapapun orang dapat memiliki perumahan jika dapat melengkapi syarat yang telah ditentukan.”

Berdasarkan keterangan di atas, bahwa terjadinya jual beli perumahan antara *developer* dengan pembeli karena adanya kesepakatan dari para pihak.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan ibu Sukarmi selaku pembeli di Perumahan Griya Anugrah Utama tentang apakah syarat-syarat yang harus dipenuhi agar dapat melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, menyatakan bahwa:

“Syarat-syarat yang harus dipenuhi sehingga agar dapat melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan tersebut adalah sebagai konsumen harus melengkapi data diri dan data pendukung berupa penghasilan serta pembeli diwajibkan untuk melakukan pembayaran tahap pertama sebagai jaminan pembelian rumah kepada *developer*.”

Menurut keterangan pembeli di atas, penulis katakan bahwa syarat yang harus dipenuhi untuk dapat melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli hanya kelengkapan identitas dan pembayaran.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan bapak Kasmi selaku pembeli di Perumahan Griya Anugrah Utama tentang apakah syarat-syarat yang harus dipenuhi agar dapat melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, menyatakan bahwa:

“Syarat-syarat yang harus dipenuhi sehingga agar dapat melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan tersebut adalah melengkapi identitas dan melakukan pembayaran.”

Hal yang sama dijelaskan oleh keterangan pembeli di atas, di mana penulis katakan bahwa syarat yang dipenuhi untuk dapat melaksanakan pengikatan jual beli yaitu hanyalah identitas dan pembayaran.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan ibu Irna Yeti selaku pembeli di Perumahan Griya Anugrah Utama tentang apakah syarat-syarat yang harus dipenuhi agar dapat melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, menyatakan bahwa:

“Syarat-syarat yang harus dipenuhi yaitu kelengkapan identitas, juga harus melakukan pembayaran pertama.”

Sehubungan dengan keterangan tersebut mengenai hubungan pelaku usaha dan pembeli yang memiliki kewajiban sebagaimana ditegaskan dalam UU No. 1 Tahun 2011 pasal 130 bahwa:

- “ Dan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman setiap orang wajib:
- a. Menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan dan kesehatan di perumahan dan kawasan permukiman
  - b. Turt mencegah terjadinya pelanggaran perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan dan membahayakn kepentingan orang lain dan /atau kepentingan umum.
  - c. Menjaga dan memelihara prasarana lingkungan, sarana lingkungan, dan utilitas umum yang berada di perumahan dan kawasan permukiman.
  - d. Mengawasi pemanfaatan dan fungsinya prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman.”

Menurut keterangan pembeli di atas, penulis katakan bahwa syarat yang dipenuhi untuk dapat melaksanakan pengikatan jual beli yaitu hanyalah identitas dan syarat pembayaran yang dilakukan oleh pihak pembeli kepada pihak *developer*.

Pada dasarnya perjanjian dalam perjanjian pengikatan jual beli merupakan kegiatan yang lazim dilaksanakan oleh penjual dan pembeli berupa transaksi. Sebagai penjual menyerahkan barang atau benda yang merupakan dari hak milik kepada penerima yang berhak disebut pembeli. Sebagai pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar uang dengan harga yang telah disepakati bersama, setelah pembayaran tersebut kemudian diserahkannya benda yang menjadi objek jual beli (Santiago, 2012).

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pembeli tentang apakah bapak atau ibu telah melaksanakan kewajiban sebagai pembeli, menyatakan bahwa:

“Kewajiban kami selaku pembeli sudah kami penuhi, yaitu melakukan pembayaran rumah atas harga yang telah disepakati dalam perjanjiannya hingga lunas melalui pihak marketing, tetapi pihak *developer* yang sampai sekarang tidak memenuhi kewajibannya.”

Menurut keterangan pembeli di atas, maka dapat penulis katakan bahwa pihak *developer* tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan bersama dengan pembeli.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan bapak Rusli selaku pembeli di Perumahan Griya Anugrah Utama tentang alasan bapak melakukan pembayaran kepada pihak marketing, menyatakan bahwa:

“Benar, pembayaran itu kami (5 pembeli) lakukan kepada salah seorang pihak marketing, karena sebelumnya sudah kami tanyakan, dan dijawab bahwa pembayaran dilakukan melalui saya (pihak marketing) saja, agar segala macam kebutuhan ataupun keperluan dalam pembayaran ataupun pengurusan bisa lebih mudah sebab tanpa campur tangan banyak pihak”.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan ibu Sukarmi selaku pembeli di Perumahan Griya Anugrah Utama tentang alasan Ibu melakukan pembayaran kepada pihak marketing, menyatakan bahwa:

“Memang pembayaran itu kami lakukan langsung kepada pihak marketing, karena kami percaya karena ini marketing kan memang perwakilan perusahaan yang langsung bertemu dengan kami para pembeli, makanya kami berani melakukan pembayaran melalui pihak marketing tersebut”.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan bapak Kasmi selaku pembeli di Perumahan Griya Anugrah Utama tentang alasan bapak melakukan pembayaran kepada pihak marketing, menyatakan bahwa:

“Pembayaran memang kami lakukan kepada pihak marketing karena memang pihak marketing ini kan perwakilan perusahaan, sehingga kami lakukan pembayaran melalui yang bersangkutan dan juga sebelumnya

sudah kami tanyakan bahwa pembayaran bisa dilakukan melalui yang bersangkutan”.

Penulis dapat menyimpulkan bahwa pembeli melakukan pembayaran kepada salah seorang pihak marketing tersebut disebabkan atas dasar kepercayaan bahwa pihak marketing tersebut merupakan perwakilan dari perusahaan yang turun langsung dan berhubungan langsung dengan para pembeli, serta untuk kemudahan pengurusan pembelian rumah tersebut disebabkan tidak adanya campur tangan banyak pihak, dan sebelumnya juga sudah ditanyakan terlebih dahulu kepada salah seorang marketing tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan bapak Rusli selaku pembeli di Perumahan Griya Anugrah Utama tentang proses pembayaran sampai kepada saat sekarang di mana belum diterimanya AJB, menyatakan bahwa:

“Proses pembayaran awalnya berlangsung aman dan lancar tanpa adanya keraguan dari kami (pihak pembeli) kepada orang marketing tersebut, karena pada awalnya pihak marketing ini sangat baik dan mudah sekali dihubungi, terbukti sampai kami menerima Surat Keterangan dari pihak *developer* yang berisi bahwa kami sudah melakukan pelunasan pembayaran dan AJB akan dikeluarkan paling lambat Desember 2019. Tetapi sampai Desember 2019 kami belum juga mendapatkan AJB dan kami sudah berusaha menghubungi yang bersangkutan mengenai kejelasan AJB kami, tetapi jawabannya itu tidak memuaskan, kemudian kami menanyakan langsung kepada pihak *developer*, ternyata uang pembayaran kami belum dilaporkan oleh pihak marketing tersebut, kemudian kami sepakat untuk melaporkan yang bersangkutan ke pihak kepolisian karena yang bersangkutan seakan mau lepas tangan begitu saja”.

Upaya yang dilakukan pembeli untuk memperoleh haknya yaitu dengan melakukan complain dan tuntutan langsung ke kantor pemasaran Perumahan Griya Anugrah Utama. Tindakan tersebut dilakukan sebagai bentuk kekecewaan dari pembeli mengenai hak-hak yang belum juga diberikan oleh *developer*.

Pembeli juga mengancam akan membawa masalah tersebut ke Pengadilan dengan melakukan gugatan apabila tidak ada tindakan yang nyata dari pihak *developer*.

Upaya yang dilakukan oleh Bapak Rusli, Bapak Kasmi, Ibu Sukarmi, Ibu Irna Yeti dan Ibu Ratna Dewita mendapatkan respon dari pihak *developer*. Pihak *developer* berusaha mengajak pembeli untuk menyelesaikan masalah dengan cara musyawarah agar lebih cepat dan tidak mengeluarkan biaya yang banyak, selain itu juga untuk menjaga nama baik perusahaan di masyarakat.

Analisis peneliti bahwa penyelesaian sengketa antara *developer* dengan pembeli yang timbul di Perumahan Griya Anugrah Utama merupakan penyelesaian sengketa di luar Pengadilan. Menurut Undang-Undang Perlindungan Pembeli terdapat dua macam penyelesaian sengketa, yaitu:

- 1) Penyelesaian sengketa melalui Pengadilan
- 2) Penyelesaian sengketa di luar Pengadilan.

Lebih lanjut, bapak Rusli menyatakan bahwa:

“Tetapi dengan ditahannya yang bersangkutan sembari menunggu proses di Pengadilan, malah membuat kami kesusahan dalam memperjuangkan hak kami, sebab dalih *developer* sama sekali tidak menerima uang pembayaran kami. Tetapi alhamdulillahnya, sekarang ada itikad baik dari pihak *developer* dan upaya untuk bertanggung jawab, karena bagaimanapun kami ini merupakan pembeli mereka, tapi memang proses diskusi yang dilakukan masih belum menghasilkan apa-apa”.

Sedangkan hasil wawancara penulis dengan ibu Irna Yeti selaku pembeli di Perumahan Griya Anugrah Utama tentang alasan ibu membeli rumah di Perumahan Griya Anugrah Utama, menyatakan bahwa:

“Alasan membeli rumah di Perumahan Griya Anugrah Utama karena rumah tersebut murah dengan bangunan yang minimalis, lalu karena

lokasinya yang strategis dan mudah untuk dijangkau serta fasilitas yang lengkap, dan juga kemudahan dalam proses pembeliannya”.

Sehingga dapat penulis katakan bahwa alasan pembeli membeli rumah di Perumahan Griya Anugrah Utama disebabkan oleh kemudahan dalam mengakses lokasi perumahan serta bangunan yang mengusung konsep minimalis dengan harga yang terjangkau.

Selanjutnya hasil wawancara penulis dengan ibu Ratna Dewita selaku pembeli di Perumahan Griya Anugrah Utama tentang alasan ibu membeli rumah di Perumahan Griya Anugrah Utama, menyatakan bahwa:

“Alasan membeli rumah di sini (Perumahan Griya Anugrah Utama) karena dengan harga yang ditawarkan itu bisa mendapatkan rumah type 45 dengan kondisi bangunan yang bagus, fasilitas lengkap, lokasi dekat dengan pusat kota dan juga pembayarannya dapat diangsur sehingga tidak terlalu memberatkan”.

Hal yang sama juga dapat penulis katakan bahwa pembeli tertarik dikarenakan dengan harga yang ditawarkan mendapatkan kondisi bangunan yang bagus dengan fasilitas lengkap dan juga lokasi yang dekat dengan pusat kota, kemudian adanya pilihan pembayaran dengan angsuran sehingga tidak terlalu memberatkan pembeli.

Selanjutnya, hasil wawancara penulis dengan Adi Aryanto tentang bagaimana tanggung jawab perusahaan kepada pembeli yang sudah melakukan pelunasan pembayaran tetapi belum mendapatkan Akta Jual Beli, menyatakan bahwa:

“Perusahaan tetap bertanggung jawab, tetapi kami (perusahaan) selaku *developer* memang belum bisa memberikan AJB kepada para pembeli yang di mana laporan keseluruhan pembayarannya belum kami terima. Kami juga masih membuka pintu untuk berdiskusi dan mencari *win – win*

*solution* dengan para pembeli yang sampai saat ini masih belum mendapatkan haknya”.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan bapak Kasmi selaku pembeli tentang bagaimana tanggung jawab dari pihak *developer* atas permasalahan yang terjadi, menyatakan bahwa:

“Bersyukurnya kami, pihak *developer* tidak langsung lepas tangan mengenai permasalahan ini, kami dalam beberapa kesempatan juga masih berdiskusi mengenai jalan keluar dari permasalahan ini, tetapi memang sampai saat ini masih belum bisa disepakati mengenai jalan keluarnya karena kami merasa solusi yang ditawarkan tidak bisa kami terima, seperti AJB bisa diberikan kepada kami, tetapi dengan catatan kami (pembeli) harus melakukan pembayaran ulang sesuai dengan harga pembelian rumah awalnya”.

Lebih lanjut, hasil wawancara penulis dengan perwakilan *developer* Perumahan Griya Anugrah Utama tentang solusi dari belum diberikannya AJB, dinyatakan bahwa:

“Solusi masih terus kami diskusikan dengan para pembeli, karena kami berharap solusi yang dihadirkan dapat disetujui bersama dan pada akhirnya sama-sama memberikan rasa aman bagi para pihak, tetapi masing-masing pihak juga harus menghormati proses di Pengadilan serta menunggu putusan dari Pengadilan mengenai status orang marketing yang diduga menggelapkan uang para pembeli tersebut, apabila sudah ada keputusan dari Pengadilan, mungkin akan ada opsi lainnya lagi”.

Dengan demikian pemenuhan kewajiban oleh *developer* terhadap pembeli yang telah melakukan pelunasan pembayaran di Perumahan Griya Anugrah Utama masih terus dilakukan kendati masih belum ditemukan solusi yang dapat diterima oleh para pihak dalam hal ini pihak pembeli serta *developer*.

## B. Hambatan Dalam Pemenuhan Kewajiban Developer Terhadap Pembeli Yang Telah Melakukan Pelunasan Pembayaran di Perumahan Griya Anugrah Utama

### a. Pembayaran Yang Tidak Dilakukan Langsung Kepada Perusahaan

Salah satu faktor yang menjadi hambatan di dalam pemenuhan kewajiban *developer* terhadap pembeli yang telah melakukan pelunasan pembayaran di Perumahan Griya Anugrah Utama adalah pembeli tidak melakukan pembayaran kepada perusahaan/*developer*, melainkan melakukan pembayaran melalui salah satu pihak marketing. Hal ini mengakibatkan tidak adanya laporan keuangan secara keseluruhan mengenai pelunasan pembayaran yang telah dilakukan oleh pihak pembeli dalam pembelian rumah di Perumahan Griya Anugrah Utama.

Menurut Adi Aryanto selaku *staff* bagian Marketing di Perumahan Griya Anugrah Utama, hal ini menyebabkan sulitnya pembuktian mengenai pelunasan pembayaran yang sudah dilakukan oleh pihak pembeli kepada pihak *developer* karena tidak adanya catatan atau laporan pembayaran rumah tersebut, dengan sulit dibuktikannya telah dilakukannya pelunasan itu, membuat pihak *developer* juga mempunyai keraguan serta alasan untuk belum memberikan Akta Jual Beli (AJB) sampai pada saat penelitian ini dilakukan.

b. Pihak Marketing Yang Menerima Pembayaran di Tahan Pihak Kepolisian

Hambatan lain yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan pemenuhan kewajiban *developer* terhadap pembeli yang telah melakukan pelunasan pembayaran di Perumahan Griya Anugrah Utama adalah telah ditahannya pihak marketing yang menerima seluruh pembayaran hingga lunas oleh 5 pembeli. Hal ini menyebabkan para pihak, baik itu dari pihak *developer* dan pihak pembeli sulit untuk mendapatkan kesaksian ataupun pembuktian dari pihak marketing tersebut, kemudian ditambah dengan sikap tidak kooperatif oleh pihak marketing yang bersangkutan yang ditunjukkan sebelum dan sesudah diadakannya penahanan dan terkesan ingin lepas tangan terhadap permasalahan yang ada menjadi hambatan tersendiri bagi para pihak yang bermasalah.

c. Belum adanya aturan khusus mengenai sanksi dan tanggung jawab bagi *developer* yang tidak memenuhi prestasinya.

Dalam Undang-Undang Perlindungan Pembeli belum ada mengatur secara khusus mengenai sanksi-sanksi yang pantas atau sebanding dengan pelanggaran yang dilakukan *developer*, dan juga belum diatur secara khusus mengenai tanggung jawab bagi *developer*. Menurut penulis, UUPK Pasal 19, dalam kasus Perumahan Griya Anugrah Utama, tanggung jawab yang dikaitkan belum jelas dan sangat luas, pada kasus Perumahan Griya Anugrah Utama, pihak *developer* tidak dapat melaksanakan tanggung jawabnya sesuai dengan UUPK ini, sebab *developer* belum menerima

laporan pembayaran secara keseluruhan sehingga tidak dapat mengeluarkan Akta Jual Beli.

Dalam UUPK Pasal 31, dinyatakan bahwa dalam rangka mengembangkan upaya perlindungan pembeli dibentuk Badan Perlindungan Pembeli Nasional (BPKN), dari Pasal ini dapat diketahui bahwa BPKN dibentuk untuk mengembangkan upaya perlindungan pembeli khususnya tentang peraturan hak dan kewajiban pembeli serta pelaku usaha, peraturan larangan-larangan atau tidak boleh dilakukan bagi pelaku usaha di dalam menjalankan bisnisnya, peraturan tanggung jawab pelaku usaha dan peraturan penyelesaian sengketa perlindungan pembeli. Keempat peraturan yang disebutkan merupakan hal pokok dalam upaya perlindungan pembeli. BPKN dibentuk agar semuanya diharapkan lebih memberdayakan pembeli dalam menuntut hak-haknya dengan tanpa mengabaikan kepentingan pelaku usaha. Pasal 33 UUPK menyatakan bahwa BPKN mempunyai fungsi memberikan saran dan pertimbangan kepada pemerintah dalam upaya mengembangkan perlindungan pembeli di Indonesia. Hambatan pemerintah dalam melaksanakan perlindungan hukum bagi pembeli, yaitu dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Tanah. Kedua produk hukum ini direspon oleh *developer* secara tidak konsisten. Pada satu sisi *developer* merasa tidak terikat dengan kedua produk hukum

itu dengan alasan kedua ketentuan itu tingkatannya lebih rendah dari Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah, dan kedua ketentuan itu hanya sekedar pedoman, yang sifatnya fakultatif (*optional/kebolehan*) artinya boleh diikuti, boleh tidak. Maka dari itu, untuk keadilan bagi pembeli perlu upaya-upaya yang lebih dari pemerintah, negara, maupun lembaga lainnya. Distribusi hak dan kewajiban harus diatur secara seimbang di dalam masyarakat sehingga setiap orang berpeluang memperoleh manfaat dan menanggung beban yang sama. UUPK masih tertinggal dan harus diubah, karena upaya perlindungan pembeli masih kurang, serta Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman juga belum mengatur mengenai perlindungan terhadap pembeli serta sanksi dan tanggung jawab bagi pihak *developer* yang tidak memenuhi prestasinya.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

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

- 1) Pelaksanaan perjanjian jual beli rumah di Perumahan Griya Anugrah Utama antara *developer* dengan pembeli tidak berjalan dengan baik, sehingga para pembeli rumah dirugikan. Penyebabnya adalah masih belum diterimanya laporan pembayaran secara keseluruhan dari pihak marketing selaku pihak yang menerima pembayaran kepada *developer*, mengakibatkan pemberian AJB yang sudah dijadwalkan dan tertulis pada Surat Keterangan yang diterbitkan oleh *developer* masih belum diterima oleh pihak pembeli yang sudah melakukan pelunasan. Disini juga dapat dilihat bahwa masih banyak masyarakat selaku pihak yang membeli rumah masih kurang dalam memahami proses transaksi jual beli rumah.
- 2) Hambatan dalam pemenuhan kewajiban *developer* terhadap pembeli yang telah melakukan pelunasan pembayaran di Perumahan Griya Anugrah Utama, yaitu: (1) Pembayaran Yang Tidak Dilakukan Langsung Kepada Perusahaan, (2) Pihak Marketing Yang Menerima Pembayaran di Tahan Pihak Kepolisian, dan (3) Belum adanya aturan khusus mengenai sanksi dan tanggung jawab bagi *developer* yang tidak memenuhi prestasinya..

## B. Saran

- 1) Agar dalam proses pembelian rumah, masyarakat selaku pembeli haruslah benar-benar memahami klausul yang diperjanjikan, sehingga semua isi akta pengikatan jual beli tersebut dapat diketahui dan dipahami, sehingga dapat meminimalisir hal-hal yang bersifat perbedaan pendapat.
- 2) Pelaksanaan kewajiban dan pemenuhan hak-hak pembeli selaku pembeli dari usaha yang dimiliki *developer*, diharapkan lebih kritis sebelum melakukan penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli agar tidak mengalami kerugian dikemudian hari. Pembeli juga harus lebih aktif dalam mengecek seluruh administrasi dari perusahaan pembangunan dan kejelasan proses jual beli agar terhindar dari kecurangan dan kelalaian dari pihak *developer*. Serta kontrol dari Pemerintah terhadap pelaku usaha dalam industry perumahan atau *developer* agar bertanggung jawab dalam pelaksanaan kegiatan perumahan.

## DAFTAR KEPUSTAKAAN

### A. Buku-buku

- Ali, Z. (2017). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hamzah, A. (2005). *Kamus Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Harjono. (2008). *Konstitusi Sebagai Rumah Bangsa Pemikiran Hukum*. Jakarta: Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi.
- Hutagalung, A. S. (2012). Condominium dan Permasalahannya. In A. V. Tumbelaka, *Kajian Kontrak Baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dalam Perspektif Itikad Baik* (p. 56). Jakarta: Fakultas Hukum Magister Hukum Ekonomi Salemba.
- Kansil, C. (2003). *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Mertokusumo, S. (2006). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Miru, A. (2013). *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Muhammad, A. K. (1993). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Muhammad, A. K. (2010). *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Alumni.
- Muhammad, A. K. (2010). *Hukum Perusahaan Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Patrik, P. (1994). *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang)*. Bandung: Mandar Maju.
- Rahardjo, S. (2003). *Sisi-sisi lain dari Hukum di Indonesia*. Jakarta: Kompas.

- Santiago, F. (2012). *Pengantar Hukum Bisnis*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Satrio, J. (2002). *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Setiawan, R. (2015). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Putra A Bardin.
- Shafira, R. (2018). *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum Dari Perbuatan Wanprestasi Oleh Developer/Pengembang Sesuai Dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Universitas Tarumanegara.
- Simanjuntak, P. (2017). *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Subekti. (2005). *Hukum Pembuktian*. Jakarta: PT. Pradnya Paramitha.
- Subekti, R. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Supriadi. (2006). *Etika Dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syafrinaldi. (2015). *Buku Panduan Penulisan Skripsi Fakultas Hukum UIR*. UIR Press: Pekanbaru.
- Thalib, A. (2008). *Hukum Keluarga dan Perikatan*. Pekanbaru: UIR Press.
- Titik, T. T. (2006). *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Widjaya, I. R. (2003). *Merancang Suatu Kontrak*. Jakarta: Kesaint Blanc.

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

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

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

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

### **C. Jurnal**

Rahdiansyah. (2018). Aspek Hukum Perjanjian Pemberian Bantuan Pinjaman Modal Antara Badan Usaha Milik Negara Kepada Usaha Mikro Kecil. *UIR Law Review, Vol. 02 No. 01* , 310-316.

Rahdiansyah. (2018). Perlindungan Konsumen Terhadap Konsumen Pelanggan Air Minum Isi Ulang. *UIR Law Review, Vol. 02 No. 02* , 347-353.

Suparto, S., & Admiral. (2019). The Existence of Party Court in Completing the Internal Disputes of Political Parties in Indonesia (A Case Study of Persatuan Pembangunan Party). *Jurnal Dinamika Hukum, Vol. 19 No. 1* , 152-168.

Thalib, A. (2017). Peran Dewan Perwakilan Daerah Terhadap Gagasan Amandemen UU RI Tahun 1945. *UIR Law Review, Vol. 01 No. 01* , 51.

Thalib, A. (2014). Technology Transfer in Indonesia: Legal Perspective. *UMM Journal of Legal Studies, Vol. 05* .

### **D. Skripsi**

Jovi, P. D. (2013). Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Antara Developer Dengan Pembeli Satuan Kios Di Gedung Sentral Pasar Raya Padang Pasca Gempa Kota Padang 30 September 2009. Padang, Sumatera Barat: Universitas Andalas.

Muthia, V. S. (2020). *Pelaksanaan Tanggung Jawab Pengembang (Developer) Dalam Pemenuhan Sertifikat Kepemilikan Rumah Kepada Pembeli Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan*. Pekanbaru: Universitas Riau.

#### **E. Internet**

Christian, S. (2018, Juni). *Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, Berdasarkan Kepmenpera Nomor 09/KPTS/M/1995 Tahun 1995*. Retrieved Juni Sabtu, 2019, from Hukum Properti.Com: <https://www.hukumproperti.com/rangkuman-peraturan/pedoman-pengikatan-jual-beli-rumah-berdasarkan-kepmenpera-nomor-09kptsm1995-tahun-1995/>

Sukandar, D. (2018). *Yang Perlu Diperhatikan Dalam Pengikatan Jual BELI PPJB*. Retrieved September 2018, from Legal Akses.com: <http://www.legalakses.com/yang-perlu-diperhatikan-dalam-perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb/>