

PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKAT JUAL BELI NO. 02/

TAHUN 2018 ANTARA PEMBELI RUMAH DENGAN

DEVELOPER DI KOTA PEKANBARU

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum (S. H.)



OLEH:

SHABRY PRIMA

NPM : 151010355

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM RIAU**

PEKANBARU

2020

SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang betanda tangan dibawah ini :

Nama : SHABRY PRIMA

NPM : 151010355

Tempat/Tanggal Lahir : Pangkalan kerinci, 30 Agustus 1997

Program Studi/Jurusan : Ilmu Hukum/Hukum Perdata

Judul : PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKAT JUAL BELI NO. 02/ TAHUN 2018 ANTARA PEMBELI RUMAH DENGAN DEVELOPER DI KOTA PEKANBARU

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, 31 Agustus 2020

Yang menyatakan



SHABRY PRIMA



No. Reg. 503/I/UPM FH UIR 2020

Paper ID. I376682158 / 29%

Sertifikat

ORIGINALITAS PENELITIAN Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

MENYATAKAN BAHWA :

Shabry Prima

151010355

Dengan Judul :

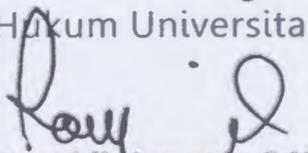
Pelaksanaan Perjanjian Pengikat Jual Beli No. 02/Tahun 2018 Antara Pembeli Rumah Dan

Developer Di Kota Pekanbaru

Telah lolos Similarity sebesar maksimal 30%

*Pekanbaru, 31 Agustus 2020

Wakil Dekan Bidang Akademik
Fakultas Hukum Universitas Islam Riau


Dr. Rosyidi Hamzan, S.H., M.H

ABSTRAK

Properti merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia kebutuhan paling utama manusia adalah kebutuhan akan sandang atau pakaian, pangan atau makanan dan papan atau tempat tinggal. Salah satu masalah dalam bisnis Properti adalah rumah yang dibeli tidak sesuai dengan harapan yang diberikan pihak perusahaan. Begitu pula dengan perusahaan Indah Harisanda yang terletak di jalan Manunggal merupakan salah satu perusahaan perumahan yang menyiapkan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apabila calon pembeli ingin membeli unit perumahan. Dalam praktik pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli sebelum perumahan Indah Harisanda selesai dibangun, tak jarang harga jual yang sudah disepakati ternyata tidak diikuti dengan pelayanan yang baik kepada calon pembeli, misalnya kualitas bangunan, pelayanan prajual maupun purnajual, developer terlambat menyelesaikan atau menyerahkan bangunan, fasilitas tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian, dan sebagainya. Keadaan ini sering membuat pembeli kecewa

Masalah pokok dari penelitian ini adalah 1. Bagaiamana Pelaksanaan Perjanjian Pengikat Jual Beli No. 02/ Tahun 2018 Antara Pembeli Rumah Dengan Developer Di Kota Pekanbaru?2. Apa upaya hukum yang dilakukan Pembeli dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli No. 02/ Tahun 2018 Antara Pembeli Rumah Dengan Developer Di Kota Pekanbaru?

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan *observational research*, dengan tehnik pengumpulan datanya yaitu dengan kusioner dan wawancara. Dilihat dari sifatnya penelitian ini termasuk penelitian deskriptif yakni penelitian yang memberikan gambaran secara rinci dan jelas tentang permasalahan pokok penelitian. Hasil dari pembahasan penelitian ini.

Hasil pembahasan dari penelitian ini adalah Pelaksanaan perjanjian pengikat jual beli no. 02/ tahun 2018 antara pembeli rumah dengan developer di Kota Pekanbaru. telah Terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (Perumahan) hal ini dapat diketahui dari bentuk-bentuk wanprestasi yang terjadi antara para pengembang/developer dengan pembeli/konsumen, diantaranya jangka waktu pengerjaan, fasilitas perumahan yang diperjanjikan, biaya surat menyurat dan Upaya yang dilakukan pihak pembeli atas tindakan wanprestasi yang dilakukan pihak pengembang perjanjian pengikatan jual beli no. 02/ tahun 2018 dapat diketahui bahwa dari tanggung jawab pengembang atau developer dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah antara developer adalah Pembeli telah mengajukan komplain kepada pihak developer namun ada saja bentuk alasan yang diberikan oleh pihak pengembang untuk berkilah dari kesalahan.

Kata kunci : pelaksanaan, perjanjian pengikatan jual beli

ABSTRACT

Property is one of the basic human needs. The most important human need is the need for clothing or clothing, food or food and shelter or shelter. One of the problems in the property business is that the house purchased does not match the expectations given by the company. Likewise, the company Indah Harisanda, which is located on Jalan Manunggal, is a housing company that prepares a sale and purchase agreement (PPJB) if the prospective buyer wants to buy a unit. housing. In the practice of implementing the sale and purchase agreement before the Indah Harisanda housing is completed, not infrequently the agreed selling price is not followed by good service to prospective buyers, for example building quality, pre-sale and after-sale service, developers are late in completing or handing over the building, facilities are not in accordance with what was promised in the agreement, and so on. This situation often makes buyers disappointed

The main problems of this research are 1. How to implement the Buy and Sell Binding Agreement No. 02/2018 Between Home Buyers and Developers in Pekanbaru City? 2. What is the legal action taken by the Buyer in the Sale and Purchase Binding Agreement No. 02/2018 Between Home Buyers and Developers in Pekanbaru City?

The research method used in this research is to use observational research, with data collection techniques, namely by questionnaires and interviews. Judging from the nature of this research is a descriptive study, namely research that provides a detailed and clear description of the main research problems. The results of this research discussion.

The results of the discussion of this study are the implementation of sale and purchase binding agreement no. 02/2018 between home buyers and developers in Pekanbaru City. There has been default in the agreement for sale and purchase of land and building (housing), this can be seen from the forms of default that occur between developers / developers and buyers / consumers, including the working period, the agreed housing facilities, the cost of correspondence and efforts committed by the buyer for the act of default by the developer of the sale and purchase agreement no. 02/2018, it can be seen that from the responsibility of the developer or developer in the house sale and purchase agreement between the developer, the buyer has submitted a complaint to the developer, but there are only forms of excuses given by the developer to argue from mistakes.

Key words: implementation, sale and purchase binding agreement

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT karena berkat rahmat dan karuniaNYA sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini berjudul : **“Pelaksanaan Perjanjian Pengikat Jual Beli No. 02/ Tahun 2018 Antara Pembeli Rumah Dengan Developer Di Kota Pekanbaru”**

Melalui skripsi ini penulis bermaksud memberikan gambaran tentang Pelaksanaan Perjanjian Pengikat Jual Beli No. 02/ Tahun 2018 Antara Pembeli Rumah Dengan Developer Di Kota Pekanbaru. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar besarnya kepada semua pihak yang telah banyak memberikan bantuan berupa bimbingan, saran, maupun dorongan moril dan materil dalam proses penyusunan skripsi ini sehingga penulis menyelesaikannya. Ucapan terima kasih khusus dengan penuh rasa hormat penulis sampaikan kepada orang tua tercinta ayahanda Nasril dan ibunda Ratniarti, yang dengan kesabaran memberikan semuanya dengan ikhlas demi keberhasilan penulis.

Dan selanjutnya ucapan terimakasih juga penulis sampaikan kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S. H., M. CL., selaku Rektor Universitas Islam Riau yang telah menerima penulis untuk mengikuti studi di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau di Pekanbaru;
2. Bapak Dr. H. Admiral, S. H., M. H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau di Pekanbaru yang telah banyak memberi bimbingan selama mengikuti perkuliahan;

3. Bapak Dr. Rosydi Hamzah S. H., M. H., selaku Wakil Dekan Bidang Akademis Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah banyak memberi arahan dan bantuan selama proses penyelesaian skripsi ini;
4. Ibu Lidia Febrianti S. H., M. H., selaku Pembimbing yang dalam penulisan ini telah menyediakan waktunya memberikan bimbingan dan arahan dalam penulisan skripsi ini;
5. Seluruh bapak dan ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah membekali penulis dengan berbagai ilmu pengetahuan yang berharga selama kuliah;
6. Seluruh staff dan karyawan Universitas Islam Riau, yang telah memberikan kemudahan dan pelayanan terbaik kepada penulis selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau;
7. Perpustakaan Wilayah Daerah Riau, terutama bagi pegawai perpustakaan tersebut;
8. Perpustakaan Umum Universitas Islam Riau, terutama bagi pegawai perpustakaan tersebut;
9. Perpustakaan Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, terutama bagi pegawai perpustakaan tersebut;
10. Segenap sahabat Indra Mariatno, S.H., Mukhlis, Ridho Achwilya, Raja Pahlevi, S.H., Tomi Supriadi, Alif Rinandy, Roy Antonius, Taufik, Husaeni, Afrizal, Ahmad Zulfan, yang tidak sedikit andilnya dalam memberikan dukungan dan bantuan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;

11. Tidak lupa pula penulis ucapkan kepada COB Group, TOLLE 69, dan Sport Touring yang telah memberikan bantuan moril kepada penulis untuk penyusunan skripsi ini.

Serta terkhususnya untuk Desi Aulia yang selalu menemani dalam suka maupun duka, memberi support tiada henti agar penulis terus berjuang dalam menyelesaikan skripsi ini dan keluarga tercinta Silvia Safitri, Shardilla Rahma, dan Shabran Akbar, yang telah memberikan dukungan dan doa sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan di Universitas Islam Riau.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna, baik materi maupun sistematika pembahasannya. Hal ini disebabkan kerana terbatasnya waktu, pengetahuan, pengalaman, serta kemampuan yang penulis miliki. Oleh karenanya, segala kritik dan saran yang membangun yang berkenaan dengan skripsi ini akan penulis terima dengan senang hati.

Akhir kata, dengan segala kerendahan hati penulis berharap semoga Allah SWT selalu melimpahkan karunianya dan membalas semua amal baik dan pengorbanan yang telah diberikan, dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua yang membutuhkannya.

Pekanbaru, 28 Juli 2020

Penulis

SHABRY PRIMA

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

SURAT PENRYATAAN

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

SURAT PENUNJUKAN PEMBIMBING

SURAT KEPUTUSAN PENUNJUKAN PENGUJI

BERITA ACARA UJIAN MEJA HIJAU/SKRIPSI

ABSTRAK i

KATA PENGANTAR ii

DAFTAR ISI vi

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Rumusan Masalah 8

C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian 9

D. Tinjauan pustaka 10

E. Kerangka Operasional 17

F. Metode Penelitian 18

BAB II : TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Perjanjian menurut 24

B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Pengikat Jual Beli ... 34

C.	Tinjauan Umum tentang PT. Indah Harisanda.....	57
----	--	----

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A.	Pelaksanaan perjanjian pengikat jual beli no. 02/ tahun 2018 antara pembeli rumah dengan developer di Kota Pekanbaru.	68
B.	Upaya Hukum Yang dilakukan pembeli terhadap perjanjian pengikat jual beli no. 02/ tahun 2018 antara pembeli rumah dengan developer di Kota Pekanbaru.	73

BAB IV : PENUTUP

A.	KESIMPULAN	85
B.	SARAN	86

DAFTAR PUSTAKA.....	87
----------------------------	-----------

LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	PEKANBARU
-------------------------------	------------------

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan sains dan teknologi modern saat ini telah menimbulkan dampak perubahan yang berarti, baik dalam pola pikir maupun dalam perilaku manusia sehari-hari. Pola hidup lama telah bergeser ke pola hidup yang baru, masyarakat agraris telah berubah menjadi masyarakat industri modern.

Perubahan yang terjadi tampaknya telah menghasilkan berbagai keuntungan material, namun disisi lain telah memperbesar kemungkinan meningkatnya tingkat kebutuhan bagi manusia. Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

Properti diartikan sebagai harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan. properti yang dalam bahasa Inggris diterjemahkan properti dipahami sebagai *that is applied to land and imovable property on land such as buildings.*([http://kbbi. web .id/properti](http://kbbi.web.id/properti), diakses tanggal 8 Juli 2020.)

Properti merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia kita tentu ingat pada pelajaran ilmu ekonomi di sekolah titik pada waktu itu, diterangkan bahwa kebutuhan manusia dapat dibagi menjadi tiga jenis yaitu kebutuhan primer sekunder dan tersier. kebutuhan primer dan kebutuhan paling utama manusia adalah kebutuhan akan sandang atau pakaian, pangan atau makanan dan papan atau tempat tinggal. sesuai dengan ilmu ekonomi kebutuhan akan tempat tinggal atau kebutuhan akan Perumahan termasuk dalam kategori Kebutuhan primer manusia. dalam masyarakat Indonesia, Perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia merupakan pengejawantahan diri manusia baik sebagai pribadi maupun sebagai suatu kesatuan dengan seksama dan lingkungan alamnya.

Dalam hubungan ini, alam merupakan tempat berada dan sekaligus sarana yang menghidupi dan menyediakan bahan-bahan yang dibutuhkan untuk pelestarian dan pengembangan diri manusia. tanah merupakan unsur utama dari lingkungan alam yang memberi arti fungsional bagi manusia titik bagi manusia, tanah merupakan tantangan yang masih harus dikerjakan dan diolah untuk memenuhi kebutuhan dan fungsi sosialnya.

Hukum Indonesia memberi perlindungan terhadap hak warga negara untuk memiliki properti. hak kepemilikan atas properti memiliki keterkaitan dengan untuk bertempat tinggal. H atas kepemilikan properti termasuk dalam hak manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup yang bersifat dasar.

Perlindungan hak kepemilikan atas properti diatur dalam undang-undang dasar negara Republik Indonesia tahun 1945 khususnya dalam pasal 28e ayat 1

yang berbunyi: "setiap orang bebas memeluk agama dan beribadat menurut agamanya memilih pendidikan dan pengajaran memilih pekerjaan memilih kewarganegaraan memilih tempat tinggal di wilayah negara dan meninggalkannya serta berhak kembali "; pasal 28h ayat 1 yang berbunyi: "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan"; serta pasal 28h ayat 4 yang berbunyi: "Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun".

Kepemilikan properti sebagaimana diatur dalam undang-undang Dasar 1945 sebagaimana diatur dalam Bab x a yaitu termasuk dalam hak asasi undang-undang Republik Indonesia Nomor 39 tahun 1999 tentang hak asasi manusia telah mengatur hak asasi manusia yang berkaitan dengan kepemilikan properti yaitu pasal 27 ayat 1 yang berbunyi: setiap warga negara Indonesia berhak untuk secara bebas bergerak berpindah dan bertempat tinggal dalam wilayah negara Republik Indonesia "; dalam pasal 40 yang berbunyi; Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta kehidupan yang layak".

Secara khusus mengatur tentang hak atas properti dapat ditemukan dalam berbagai peraturan perundang-undangan khusus untuk hukum yang berhubungan dengan Perumahan telah diatur dalam undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman disingkat undang-undang nomor 1/2011 penjelasan umum penjelasan umum UU Nomor 1/2011

menyatakan bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan Perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat aman, harmonis dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia

Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan titik negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan Perumahan dan kawasan permukiman serta keswadayaan masyarakat titik penyediaan dan kemudahan perolehan rumah tersebut merupakan suatu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang; kehidupan ekonomi dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat berbangsa dan bernegara.

Saat ini salah satu bidang usaha yang marak dan populer terkait dengan properti adalah usaha perdagangan properti. sebagaimana diketahui perdagangan properti telah menjadi sektor perdagangan yang penting dan menjadi tren di kalangan para pengusaha (Developer) properti. Pada prinsipnya, meningkatnya tren usaha properti didukung oleh kebutuhan yang semakin meningkat terhadap tanah dan bangunan titik semakin hari Jumlah penduduk di kota Pekanbaru semakin bertambah sedangkan luas tanah yang tersedia semakin berkurang.

kepemilikan properti Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya akan selalu menjadi kebutuhan utama bagi masyarakat khususnya yang berada di kota Pekanbaru tanah yang tersedia semakin berkurang permintaan atas properti pasti akan cenderung bertambah titik kecenderungan peningkatan permintaan atas properti yang Berjalan seiring dengan bertambahnya penduduk dan menyempitnya lahan juga dipengaruhi oleh faktor keuntungan yang ditawarkan dalam bisnis properti.

Daya tarik yang ditawarkan dalam bisnis investasi properti menjadi diimani dinamika tersendiri dalam perkembangan perekonomian di kota Pekanbaru pandangan banyak pihak yang optimis dengan prospek bisnis investasi juga didukung dengan semakin meluasnya bangsa pasar bisnis properti di kota Pekanbaru perlu diketahui bahwa pemerintah Republik Indonesia telah mengesahkan dan undangkan peraturan pemerintah nomor 103 tahun 2015 tentang pemilikan pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia .

Salah satu masalah dalam bisnis Properti adalah rumah yang dibeli tidak sesuai dengan iklah dan harapan yang diberikan pihak perusahaan. Perusahaan pengembang atau developer merupakan perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan rumah, kawasan pemukiman atau rumah susun yang kemudian hasil pembangunan akan dijual kepada pihak lain dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan atau laba . untuk pembangunan Perumahan biasanya developer menempuh berbagai tahapan, melalui perencanaan perumahan,

pembangunan Perumahan pemanfaatan Perumahan hingga pengendalian perumahan.

Pada saat ini rumah dapat diperoleh dengan pemindahan hak antara lain seperti jual beli, tukar-menukar, dan hibah atau dengan menyewanya. Untuk memiliki sebuah rumah tidak sedikit orang yang memesan atau melakukan indent untuk memperolehnya dengan membayar sejumlah uang pengikat sedangkan bangunan belum ada secara fisik.

Dalam hal indent kemungkinan risiko yang ditanggung oleh pembeli terlalu besar apabila developer ingkar janji. Untuk mengurangi risiko tersebut maka dikeluarkanlah Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah, selain untuk mengurangi risiko, dikeluarkannya keputusan ini juga bertujuan untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembelisatuan rumah yang memerlukan pedoman mengenai pengikatan jual beli.

Dalam melakukan transaksi jual beli setelah indent atau pemesanan (pengikatan pendahuluan) dilakukan, maka kedua belah pihak akan membuat suatu perjanjian pengikatan jual beli yang berisi mengenai hak-hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam akta pengikatan jual beli.(Maria S.W. Sumardjono, 2001, p. 161)

Perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu perjanjian dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk

menyerahkan hak milik atas barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Dalam membuat suatu perjanjian jual beli tidak dapat terlepas dari objek perjanjian, dalam hal ini yang akan dibahas secara mendalam yaitu perjanjian pengikatan jual beli sebelum rumah selesai dibangun, dimana objeknya berupa bangunan rumah bertipe 40 yang terdiri atas satuan rumah berdiri di atas tanah milik baik dengan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Maria Sumardjono, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu termasuk dalam lingkup hukum perjanjian, sedangkan jual belinya termasuk dalam lingkup hukum tanah nasional yang tunduk pada Undang- Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang disingkat UUPA) dan peraturan-peraturan pelaksanaannya. (Maria Sumardjono, 27 Oktober 2004)

Begitu pula dengan perusahaan Indah Harisanda yang terletak di jalan Manunggal merupakan salah satu perusahaan perumahan yang menyiapkan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apabila calon pembeli ingin membeli unit perumahan sebelum rumah selesai dibangun secara *indent* dan cash bertahap. Lokasinya cukup strategis, karena dekat dengan Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim dan jalan lintas Pekanbaru-bangkinang. Sehingga banyak masyarakat yang anaknya mahasiswa sebagai tempat hunian mereka.

PPJB sudah disiapkan secara baku dan sepihak oleh PT. Indah Harisanda selaku Developer Perumahan Indah Harisanda. Dalam praktik pelaksanaan

perjanjian pengikatan jual beli sebelum perumahan Indah Harisanda selesai dibangun, tak jarang harga jual yang sudah disepakati ternyata tidak diikuti dengan pelayanan yang baik kepada calon pembeli, misalnya kualitas bangunan, pelayanan prajual maupun purnajual, developer terlambat menyelesaikan atau menyerahkan bangunan, fasilitas tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian, dan sebagainya. Keadaan ini sering membuat pembeli kecewa.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka penulis ingin melakukan penelitian dengan judul **“Pelaksanaan Perjanjian Pengikat Jual Beli No. 02/ Tahun 2018 Antara Pembeli Rumah Dengan Developer Di Kota Pekanbaru”**

B. Rumusan Masalah

Bertitik tolak dari latar belakang masalah tersebut di atas dapat dirumuskan permasalahannya :

1. Bagaimana Pelaksanaan Perjanjian Pengikat Jual Beli No. 02/ Tahun 2018 Antara Pembeli Rumah Dengan Developer Di Kota Pekanbaru?
2. Apa upaya hukum yang dilakukan Pembeli dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli No. 02/ Tahun 2018 Antara Pembeli Rumah Dengan Developer Di Kota Pekanbaru?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dan sesuai dengan masalah pokok yang hendak penulis capai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui Pelaksanaan Perjanjian Pengikat Jual Beli No. 02/ Tahun 2018 Antara Pembeli Rumah Dengan Developer Di Kota Pekanbaru.
- b. Untuk mengetahui upaya hukum yang dilakukan Pembeli dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli No. 02/ Tahun 2018 Antara Pembeli Rumah Dengan Developer Di Kota Pekanbaru.

2. Manfaat penelitian

Adapun manfaat dari penulis untuk melakukan penelitian ini adalah :

- a. Untuk menambah pengetahuan dan wawasan penulis tentang ilmu hukum yang pada umumnya untuk memperluas pengetahuan penulis dibidang hukum khususnya hukum bisnis.
- b. Untuk dijadikan bantuan sebagai informasi pengetahuan bagi mahasiswa/ mahasiswi lainnya dan masyarakat luas yang terkait dengan Pelaksanaan Perjanjian Pengikat Jual Beli No. 02/ Tahun 2018 Antara Pembeli Rumah Dengan Developer Di Kota Pekanbaru.

D. Tinjauan Pustaka

Terdapat dua macam perlindungan hukum, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Pada perlindungan hukum preventif, rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Artinya perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, sedangkan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.

Perlindungan hukum yang preventif sangat besar artinya bagi tindakan pemerintahan yang didasarkan kepada kebebasan bertindak, karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. (Philipus M Hadjon, 1987, p.2)

Pengertian perlindungan menurut ketentuan Pasal 1 butir 6 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2006 tentang Perlindungan Saksi dan Korban menentukan bahwa perlindungan adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada Saksi dan/atau Korban yang wajib dilaksanakan oleh LPSK atau lembaga lainnya sesuai dengan ketentuan Undang-Undang ini.

Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang berbunyi :

“ Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya pada satu orang atau lebih”(Pasal 1313, KUHPerdara.)

Menurut Subekti ”Suatu perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”. Dari peristiwa tersebut, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dalam bentuknya, perjanjian berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.(Subekti, 2008, p. 1)

Menurut Rutten: Dalam bukunya Purwahid Patrik menyatakan bahwa perjanjian adalah perbuatan hukum yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada, tergantung dari persesuaian pernyataan kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum demi kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan dan atasbeban masing-masing pihak secara timbal balik. (Purwahid patrik, 2004 , p. 46)

Menurut J. Van Dunne: Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum penawaran dari satu pihak dan perbuatan hukum penerimaan dari pihak lain. J. Van Dunne menolak teori kehendak yang sudah ketinggalan zaman, ia menyatakan bahwa kesepakatan bukanlah merupakan persesuaian kehendak antara yang menawarkan dan penerimaan tetapi merupakan perbuatan hokum. (Purwahid patrik, 2004, p. 47)

Beberapa sarjana menyatakan bahwa rumusan Pasal 1313 KUH Perdata di atas memiliki beberapa kelemahan. Abdulkadir Muhammad menyatakan kelemahan-kelemahan pasal tersebut, antara lain: (Abdulkadir Muhammad, 2000, p. 78)

a. Hanya menyangkut sepihak saja.

Hal tersebut dapat diketahui dari perumusan “satuorang atau lebih mengikatkan dirinya pada satu orang atau lebih”. Kata “mengikatkan diri” sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya dirumuskan saling “mengikatkan diri”, jadi ada *consensus* antara pihak-pihak.

b. Kata “perbuatan” mencakup juga tanpa konsensus.

Pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa, tindakan melawan hukum yang tidak mengandung konsensus, seharusnya digunakan kata “persetujuan”.

c. Pengertian perjanjian terlalu luas.

Pengertian perjanjian dalam pasal tersebut terlalu luas karena mencakup juga perlangsungan perkawinan, janji kawin, yang diatur dalam lapangan hukum keluarga, padahal yang dimaksud adalah hubungan antara kreditur dengan debitur dalam lapangan harta kekayaan saja. Perjanjian yang dikehendaki oleh Buku III KUHPerdata sebenarnya hanyalah perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan perjanjian yang bersifat personal.

- d. Tanpa menyebut tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.

Berdasarkan kelemahan-kelemahan tersebut, apabila antara dua orang atau lebih yang saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. (Abdulkadir Muhammad, 2000, p. 48)

Untuk lebih mengetahui apa yang dimaksud dengan perjanjian, berikut beberapa ahli hukum berpendapat mengenai perjanjian, antara lain: Perjanjian dapat diwujudkan dalam dua bentuk yaitu perjanjian yang dilakukan dengan tertulis dan perjanjian yang dilakukan cukup secara lisan. Untuk kedua bentuk tersebut memiliki kekuatan yang sama kedudukannya untuk dapat dilaksanakan oleh para pihak. Hanya saja apabila perjanjian dibuat dengan tertulis dapat dengan mudah dipakai sebagai alat bukti bila sampai terjadi perselisihan, apabila bentuk perjanjian dengan lisan dan terjadi perselisihan maka akan sulit pembuktiannya.

Menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang ditentukan undang-undang, sehingga ia diakui oleh hukum (*legally concluded contract*). (Abdulkadir Muhammad, 2000, p. 49)

Adapun syarat-syarat sahnya perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Dalam prakteknya, syarat ini lebih sering disebut dengan kesepakatan (*toesteming*). Kesepakatan merupakan persesuaian kehendak dari para pihak mengenai pokok-pokok perjanjian yang dibuatnya itu. Pokok

perjanjian itu berupa obyek perjanjian dan syarat-syarat perjanjian. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka mengkehendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Dengan demikian kesepakatan ini sifatnya sudah mantap, tidak lagi dalam perundingan. (Abdulkadir Muhammad, 2000, p. 50)

b. Cakap untuk membuat suatu perikatan

Mengenai syarat kecakapan ini, harus dituangkan secara jelas oleh pihak dalam membuat sesuatu perikatan. Pasal 1330 KUH Perdata memberikan batasan orang-orang mana saja yang dianggap tidak cakap untuk bertindak membuat perjanjian adalah:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang dibawah penganpuan;
- 3) Orang-orang perempuan, dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang sudah melarang membuat perjanjian tertentu. Mereka ini apabila melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh wali mereka, dan bagi isteri ada ijin suaminya.

(Abdulkadir Muhammad, 2000, p. 51)

c. Suatu hal tertentu

Menurut Subekti suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban para pihak jika timbul perselisihan. (Subekti, 2008, p. 19)

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian yang memuat prestasi tersebut harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan.

d. Suatu sebab yang halal

Kata sebab adalah terjemahan bahasa latin *causa*. Sebab adalah suatu yang menyebabkan orang membuat perjanjian. Menurut pasal 1320 KUHPerdara, yang dimaksud dengan *causa* itu bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau yang mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri”, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak. (Abdulkadir Muhammad, 2000, p. 51)

Dua syarat yang disebutkan pertama diutamakan dinamakan syarat subyektif karena kedua syarat tersebut mengenai subyek perjanjian, sedangkan dua syarat yang disebutkan terakhir dinamakan syarat obyektif karena mengenai perjanjian sendiri atau obyek dari perjanjian yang dilakukan tersebut. (Subekti, 2008, p. 17)

Semua perjanjian yang telah memenuhi syarat-syarat tersebut di atas di akui oleh hukum, akan tetapi apabila tidak terpenuhinya salah satu unsur dari keempat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut diancam kebatalan, baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika terdapat pelanggaran terhadap syarat subyektif), maupun batal demi hukum (dalam hal tidak terpenuhinya syarat obyektif). Dengan demikian perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya

Didalam hukum perikatan dikenal tiga asas penting, yaitu;

a. Asas Konsensualisme

Asas ini dapat disimpulkan dalam pasal 1320 ayat (1) Kitab undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi ;”lahirnya perjanjian adalah pada saat tercapainya kesepakatan dan saat itulah adanya hak dan kewajiban para pihak’.

b. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Hal ini dapat disimpulkan dalam pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi : “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya’.

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Berupa asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapaun, menentukan isi perjanjian, pelaksana, persyaratannya, dan menentukan bentuk perjanjian yang tertulis atau tidak tertulis. (Salim HS, 2002, p. 157)

Perjanjian melakukan jasa diatur dalam pasal 1601 KUHPerdato yang berbunyi:

“selainnya perjanjian-perjanjian untuk melakukan sementara jasa-jasa yang diatur oleh ketentuan-ketentuan yang khusus untuk itu dan oleh syarat-syarat yang diperjanjikan, jika itu tidak ada, oleh kebiasaan, maka

adalah dua macam perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk melakukan pekerjaan” (Pasal 1601 KUHPerdara.)

Dari ketentuan tersebut, perjanjian melakukan jasa diatur ketentuan ketentuan khusus untuk itu dan oleh syarat-syarat yang diperjanjikan oleh para pihak. Bila para pihak tidak memperjanjikan, maka pelaksanaan perjanjian itu dilakukan menurut kebiasaan.

Berdasarkan pasal tersebut dapat dilihat bahwa hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian tidak diatur dalam KUHPerdara, melainkan dalam ketentuan-ketentuan khusus untuk itu jika ada peraturan khusus yang mengaturnya. Bila tidak ada yang mengaturnya, maka hak dan kewajiban para pihak ditentukan sendiri oleh para pihak dalam syarat perjanjian yang dibuat. Jika dalam syarat perjanjian tidak dicantumkan maka hal tersebut ditentukan menurut kebiasaan dan hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak.

E. Kerangka Operasional

Suatu kerangka konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang ingin atau akan diteliti. Untuk itu konsep-konsep yang penulis jadikan pedoman operasional di dalam pengumpulan pengolahan, analisis dan konstruksi data adalah:

Perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia. (Setiono, 2004, p. 3)

Definisi perjanjian, batasannya diatur dalam Pasal 1313 KUHPdata bahwa, suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. (Herlien Budiono, 2004, p. 57)

PT. Indah Harisanda merupakan badan hukum yang bergerak disektor perumahan, didirikan berdasarkan Akte Notaris Nomor : 32 tanggal 20 April 2005 dihadapan Yanmerry Rosalinda, SH sebagai notaris di Pekanbaru. Perusahaan beralamatkan di Jl. Delima Ruko No. 1, di samping perumahan Villa Permata Delima, Tampan, Pekanbaru.

F. Kerangka Operasional

Suatu kerangka konsepsional merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang ingin atau akan diteliti. Untuk itu konsep-konsep yang penulis jadikan pedoman operasional di dalam pengumpulan pengolahan, analisis dan konstruksi data adalah:

Perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.(Setiono, 2004, p. 3)

Definisi perjanjian, batasannya diatur dalam Pasal 1313 KUHPdata bahwa, suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. (Herlien Budiono, 2004, p. 57)

PT. Indah Harisanda merupakan badan hukum yang bergerak disektor perumahan, didirikan berdasarkan Akte Notaris Nomor : 32 tanggal 20 April 2005 dihadapan Yanmerry Rosalinda, SH sebagai notaris di Pekanbaru. Perusahaan beralamatkan di Jl. Delima Ruko No. 1, di samping perumahan Villa Permata Delima, Tampan, Pekanbaru.

G. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu dengan jalan menganalisanya. (Bambang Sugono, 2006, p. 6)

Dalam melakukan penelitian ini penulis mempergunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian ini dilihat dari jenisnya tergolong kedalam penulisan yang dilakukan secara *Observasional Research*, dengan cara melakukan *Survey*, dengan menggunakan alat pengumpul data yang berupa wawancara langsung terhadap pihak yang terkait. Sedangkan bila dilihat dari segi

sifatnya, maka penelitian ini bersifat deskriptif yakni menggambarkan tentang Pelaksanaan Perjanjian Pengikat Jual Beli No. 02/ Tahun 2018 Antara Pembeli Rumah Dengan Developer Di Kota Pekanbaru.

2. Data dan sumber data.

a. Data.

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dilihat dari jenisnya adalah :

1) Data primer.

Yaitu data yang diperoleh langsung dari para responden dengan menggunakan teknik wawancara.

2) Data sekunder.

Yaitu data yang diperoleh berupa undang-undang, buku buku, literatur pendapat para ahli dan peraturan-peraturan mengenai Perjanjian Asuransi.

b. Sumber data.

Observasi.

Penulisan melakukan pengamatan langsung terhadap objek yang akan diteliti, hal ini penulis lakukan guna mengumpulkan data yang diperlukan dalam penelitian penulis.

3. Lokasi penelitian

Penelitian ini dilakukan di wilayah Kota Pekanbaru tepatnya di Perumahan dan PT.Indah Harisanda .

4. Populasi dan Sampel

Dalam penelitian ini, populasi adalah pembeli rumah di PT.Indah Harisanda dengan PPJB NO 02/2018, sampel adalah bagian atau sebagian dari populasi, Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan cara *sensus*, artinya metode penarikan sampel bila semua anggota populasi dijadikan sebagai sampel.

Adapun yang menjadi populasi dan sampel dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terkait yaitu:

- a. Direktur PT.Indah Harisanda
- b. Pembeli rumah di PT.indah harisanda dengan PPJB NO 02/2018

Tabel 1.1

Daftar populasi dan sampel

No	Subjek Penelitian	Populasi	Sampel
1.	Direktur PT.indah harisanda	1	1
2.	Pembeli rumah di PT.indah harisanda dengan PPJB NO 02/2018	1	1
Jumlah			2

Sumber : Data olahan lapangan tahun 2019

5. Alat pengumpul data

Pengumpulan data primer dari sampel di lapangan dilakukan dengan menggunakan pedoman wawancara yang bersifat relevan dengan judul penelitian dan terbuka yang dapat berkembang sesuai dengan arah pembicaraan.

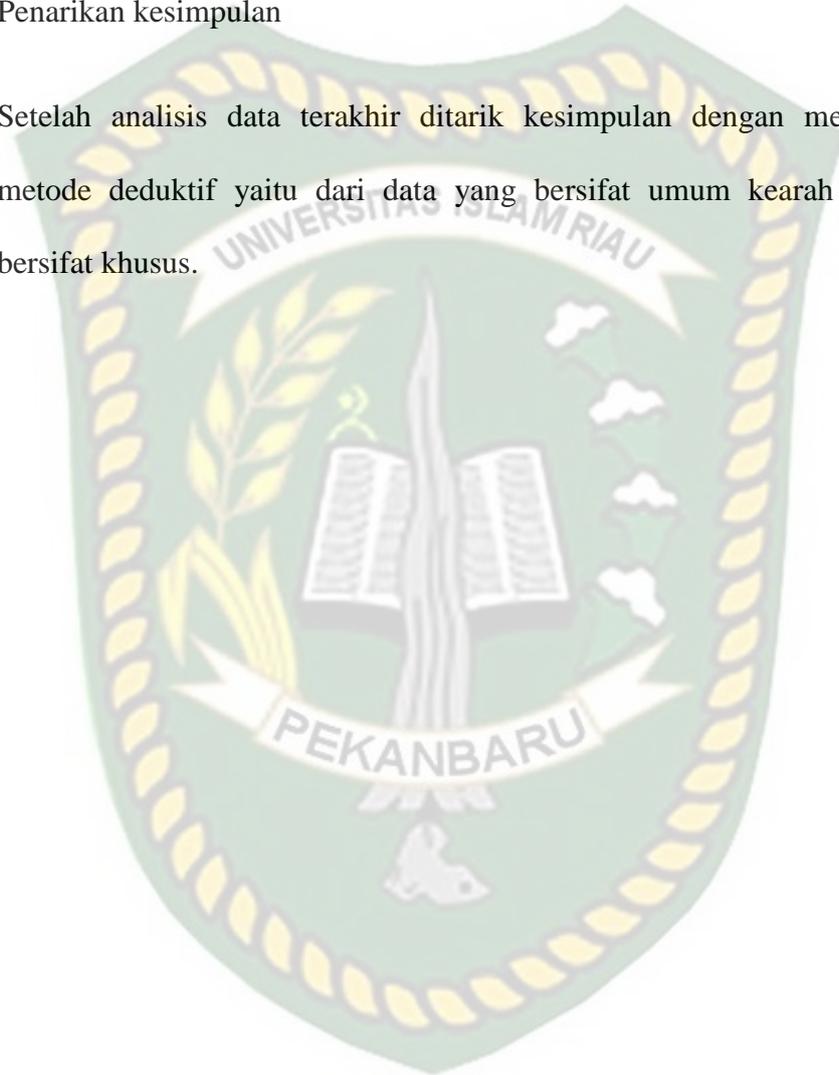
6. Analisis data

Setelah data di peroleh dan terkumpul secara lengkap, di olah dengan cara mengelompokkan data menurut jenisnya berdasarkan masalah pokok penelitian. Data yang diperoleh melalui wawancara akan disajikan dalam

bentuk uraian. Kemudian di analisis dengan cara membandingkan teori, peraturan-peraturan hukum dan pendapat para ahli.

7. Penarikan kesimpulan

Setelah analisis data terakhir ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif yaitu dari data yang bersifat umum kearah data yang bersifat khusus.



BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan umum Perjanjian

1. Perjanjian menurut Hukum Perdata

Menurut Pasal 1313 KUHPerdata, perjanjian didefinisikan sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut Pasal 1233 KUHPerdata, perjanjian adalah salah satu sumber perikatan, selain perikatan yang dilahirkan dengan undang-undang.

Perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian. Kewajiban yang dibebankan pada debitor dalam perjanjian memberikan hak pada kreditor dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dalam perjanjian tersebut. Pelaksanaan prestasi dalam perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian adalah pelaksanaan dari perikatan yang terbit dari perjanjian tersebut.

Dalam hal debitor tidak melaksanakan perjanjian yang telah disepakati tersebut, maka kreditor berhak untuk menuntut pelaksanaan kembali perjanjian yang belum, tidak sepenuhnya atau tidak sama sekali dilaksanakan atau yang telah dilaksanakan secara bertentangan atau tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dengan atau tidak disertai dengan penggantian berupa bunga,

kerugian, dan biaya yang telah dikeluarkan oleh kreditor. (Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003)

Menurut hukum perjanjian perdata, syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata) adalah:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu pokok persoalan tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Keempat unsur tersebut selanjutnya oleh doktrin ilmu hukum yang berkembang digolongkan dalam dua unsur pokok yang menyangkut subyek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subyektif) dan dua unsur lainnya yang berhubungan langsung dengan obyek perjanjian (unsur obyektif).

Unsur obyektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan unsur obyektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan obyek yang diperjanjikan dan causa dari obyek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan melalui hukum. Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari keempat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika terdapat pelanggaran terhadap unsur subyektif), maupun batal demi hukum (dalam hal tidak terpenuhinya unsur

obyektif), dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.

a. Kesepakatan Bebas

Pada Pasal 1321 hingga Pasal 1328 KUHPerdara yang membahas mengenai pelanggaran kesepakatan lisan tidak ditemukan pengertian dari kesepakatan bebas. Menurut ketentuan yang diatur dalam KUHPerdara, secara *acontrario*, dapat dikatakan bahwa pada dasarnya kesepakatan bebas dianggap terjadi pada saat perjanjian dibuat oleh para pihak, kecuali dapat dibuktikan bahwa kesepakatan tersebut terjadi karena adanya kekhilafan, paksaan, maupun penipuan, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1321 KUHPerdara yang menyatakan tiada suatu perjanjian pun yang mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

Kesepakatan dalam perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan, dan siapa yang harus melaksanakan. Dalam perjanjian konsensual, KUHPerdara menentukan bahwa segera setelah terjadi kesepakatan, maka lahirlah perjanjian, pada saat yang bersamaan juga menerbitkan perikatan-perikatan di antara para pihak yang telah bersepakat dan berjanji tersebut. Dalam perjanjian formil,

kesepakatan baru terjadi dan ada pada saat formalitas yang disyaratkan telah terpenuhi. Kesepakatan lisan seperti yang dihasilkan dalam perjanjian konsensual belum menerbitkan perikatan. Sedangkan pada perjanjian *riil*, tindakan atau perbuatan yang disyaratkan adalah bentuk penerimaan penawaran yang dimajukan.

b. Kecakapan untuk Bertindak

Pasal 1329 KUHPerdara menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap. Dengan adanya rumusan tersebut, maka selain dinyatakan tidak cakap, maka setiap orang adalah cakap dan berwenang untuk bertindak demi hukum. KUHPerdara tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan cakap tersebut, melainkan hanya menjelaskan mengenai orang yang tidak cakap.

Menurut hukum perjanjian perdara, sebagaimana disebutkan dalam pasal 1330 KUHPerdara dikatakan bahwa orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah: (pasal 1330 KUHPerdara)

- 1) Belum dewasa
- 2) Mereka yang ditaruh dalam pengampuan
- 3) Wanita bersuami
- 4) Mereka yang dilarang oleh undang-undang untuk membuat perjanjian tertentu.

c. Tentang Hal tertentu dalam Perjanjian

KUHPerdata dalam Pasal 1333 menatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok perjanjian berupa sesuatu kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah kebendaan tidak tentu, asal jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.

Secara sepintas, dengan rumusan “pokok perjanjian berupa barang yang telah ditentukan jenisnya,” tampaknya KUHPerdata hanya menekankan pada perikatan untuk memberikan atau menyerahkan sesuatu. Namun jika kita perhatikan lebih lanjut, rumusan tersebut hendak menegaskan bahwa apapun jenis perikatannya, baik itu perikatan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, KUHPerdata hendak menjelaskan bahwa semua jenis perikatan tersebut pasti melibatkan keberadaan atau eksistensi dari suatu kebendaan tertentu. (Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 155)

d. Tentang Suatu Sebab yang Halal

Sebab yang halal diatur dalam Pasal 1335 hingga Pasal 1337 KUHPerdata. Pasal 1335 KUHPerdata menyatakan suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.

KUHPerdata tidak memberikan pengertian atau definisi dari “sebab” yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Hanya saja dalam Pasal 1335.

KUHPerdata, dijelaskan bahwa yang disebut dengan sebab yang halal adalah bukan tanpa sebab, bukan sebab yang palsu, dan bukan sebab yang terlarang. Pada dasarnya hukum tidak memperhatikan apa yang ada di dalam benak, ataupun hati seseorang. Yang diperhatikan oleh hukum adalah apa yang tertulis, yang pada pokoknya menjadi perikatan bagi para pihak yang membuat. Karenanya dalam Pasal 1336 KUHPerdata, dikatakan jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada sebab yang tidak terlarang, atau jika ada sebab lain selain daripada yang dinyatakan itu, perjanjian itu adalah sah. Dari rumusan tersebut, dapat dilihat bahwa pada dasarnya undang-undang tidak pernah mempersoalkan apakah yang menjadi alasan atau dasar dibentuknya perjanjian tertentu, yang ada diantara para pihak. Demikian sesungguhnya undang-undang hanya memperhatikan apakah prestasi yang disebutkan dalam perjanjian yang dibuat tersebut merupakan prestasi yang tidak dilarang oleh hukum, dan oleh karenanya maka dapat dipaksakan pelaksanaannya oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. (Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 161-162)

Pasal 1337 menyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan

kesusilaan baik atau ketertiban umum. Karenanya undang-undang tidak memberikan batasan mengenai makna sebab yang tidak terlarang.

Dengan demikian berarti yang dimaksud dengan sebab (yang halal) dalam Pasal 1320 dan Pasal 1337 KUHPerdara tidak lain dan tidak bukan adalah prestasi dalam perjanjian yang melahirkan perikatan, yang wajib dilakukan atau dipenuhi oleh para pihak, yang tanpa adanya prestasi yang ditentukan tersebut, maka perjanjian tersebut tidak mungkin dan tidak akan pernah ada di antara para pihak. Adanya causa yang tidak halal hanya menghapuskan unsur *haftung* dalam perikatan yang terbentuk, sehingga menjadikannya sebagai perikatan yang alamiah. (Admiral, 2016)

Kemudian menurut hukum perjanjian perdata Pasal 1381

KUHPerdara, hapus/berakhirnya perjanjian dapat terjadi karena:

(Handri Raharjo, 2009)

1) Pembayaran (Pasal 1382-1403 KUHPerdara)

Merupakan pelunasan utang (uang, jasa, barang) atau tindakan pemenuhan prestasi oleh debitur kepada kreditur.

2) Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan (Pasal 1404-1412 KUHPerdara)

Apabila debitur hendak membayar hutangnya tetapi pembayaran ini ditolak oleh kreditur, maka debitur dapat menitipkan pembayaran melalui kepanitiaan setempat.

3) Pembaharuan utang (Pasal 1413-1424 KUHPerdato)

Merupakan perjanjian antara debitur dengan kreditur di mana perkatan yang sudah ada hendak dihapuskan dan kemudian dibuat suatu perikatan yang baru.

4) Perjumpaan utang atau kompensasi (Pasal 1425-1435 KUHPerdato)

Merupakan penghapusan masing-masing hutang dengan halan saling memperhitungkan hutang yang sudah dapat ditagih secara timbal balik antara debitur dan kreditur.

5) Percampuran utang (Pasal 1436 KUHPerdato)

Merupakan percampuran kedudukan sebagai orang yang berutang dengan kedudukan sebagai kreditur menjadi satu.

6) Pembebasan utang (Pasal 1438-144 KUHPerdato)

Merupakan pernyataan sepihak dari kreditur kepada debitur bahwa debitur dibebaskan dari perutangan.

7) Musnahnya barang yang terutang (Pasal 1444-1445 KUHPerdato)

Perikatan hapus dengan musnahnya atau hilangnya barang tertentu yang menjadi pokok prestasi yang diwajibkan kepada debitur untuk menyerahkannya kepada kreditur.

8) Pembatalan dengan berlakunya suatu syarat batal (Pasal 1446-1456 KUHPerdara)

9) Berlakunya syarat batal (Pasal 1265 KUHPerdara)

Artinya suatu syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perjanjian dan membawa segala sesuatu pada keadaan semula, yaitu seolah-olah tidak ada perjanjian. Berlakunya syarat batal ini diatur dalam perikatanperkatan bersyarat.

10) Lewatnya waktu atau kedaluwarsa (Pasal 1946-1993 KUHPerdara)

Pasal 1946 KUHPerdara menyatakan bahwa kedaluwarsa merupakan suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang diajukan oleh undang-undang.

Selain itu, perjanjian juga dapat berakhir dengan cara-cara:

1) Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak. Misalnya saja pada perjanjian kerja waktu tertentu yang batas waktunya berdasarkan waktu tertentu ;

- 2) Undang-Undang telah menentukan batas waktu berakhirnya suatu perjanjian. Misalnya, menurut Pasal 1066 ayat (3) KUHPerdara bahwa ahli waris dapat mengadakan perjanjian untuk selama waktu tertentu tidak melakukan pemisahan harta selama jangka waktu tertentu hanya mengikat selama lima (5) tahun ;
- 3) Para Pihak atau Undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka perjanjian akan hapus. misalnya; Pada Pasal 1603 KUHPerdara menentukan bahwa perjanjian kerja berakhir bilamana meninggalnya si buruh. Atau pada Pasal 1646 KUHPerdara menentukan salah satu sebab berakhirnya suatu perjanjian persekutuan adalah dengan musnahnya barang atau di selesaikannya perbuatan yang menjadi pokok persekutuan, jika salah satu seorang sekutu meninggal atau dibawah pengampuan, atau dinyatakan pailit.
- 4) Pernyataan menghentikan perjanjian (*opzegging*). *Opzegging* dapat dilakukan oleh kedua belah pihak, atau oleh salah satu pihak dan hanya ada perjanjian - perjanjian yang bersifat sementara.
- 5) Perjanjian berakhir karena putusan hakim. Misalnya dalam suatu perjanjian sewa menyewa rumah tidak ditentukan kapan berakhirnya, maka untuk mengakhiri perjanjian dapat dilakukan dengan Putusan Pengadilan Negeri (Pasal 10 ayat (3) PP No. 51 tahun 1981).

- 6) Tujuan telah tercapai. Dengan tercapainya tujuan perjanjian, maka perjanjian itu akan berakhir. Misalnya dalam perjanjian jual beli mobil, setelah diserahkan oleh penjual dan pembeli telah membayar harganya, maka perjanjian itupun berakhir.
- 7) Dengan perjanjian para pihak (*herroeping*), dengan perjanjian para pihak (*herroeping*), perjanjian tersebut sebenarnya belum berakhir, tapi atas kesepakatan para pihak untuk mengakhiri perjanjian tersebut.

B. Tinjauan tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai terobosan hukum akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah akibat berbagai persyaratan yang ditetapkan oleh Undang-undang. seperti untuk membuat akta jual beli yang merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan balik nama, maka jula beli harus telah lunas, baru akta jual beli dapat dibuat di hadapan Notaris.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah merupakan perjanjian pendahuluan yang tunduk pada ketentuan Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, dalam Pasal 42 ayat (1) menyatakan bahwa,

“Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan”. (Abdul Thalib, 2017)

Pengertian Perjanjian pendahuluan jual beli tersebut dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 42 ayat (1), bahwa perjanjian pendahuluan jual beli merupakan kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang. Perjanjian pendahuluan jual beli tersebut kemudian diatur lebih lanjut dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli.

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) rumah merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli atas dasar kesepakatan sebelum jual beli dilakukan. Perjanjian ini diperlukan untuk mengamankan kepentingan penjual dan calon pembeli serta meminimalisir sengketa yang mungkin muncul dikemudian hari. Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) rumah dilakukan sebelum terjadinya peristiwa hukum jual beli (AJB). (Abdul Thalib, 2017)

PPJB sebagai perjanjian pendahuluan tidak diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, akan tetapi keberadaannya sesuai dengan ketentuan

Undang- undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (sebagai *lex specialis*) yang mengharuskan dibuatnya perjanjian pendahuluan jual beli apabila objek jual beli masih dalam proses pembangunan, selanjutnya mengenai perjanjian pendahuluan jual beli tersebut diatur lebih lanjut dengan adanya Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No 9 Tahun 1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli, artinya substansi dalam PPJB sebagai perjanjian pendahuluan tersebut harus sesuai dengan apa yang di amanatkan Kemenpera No 9 Tahun 1995.

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 para pihak yang terkait, sehingga diperlukan adanya Pedoman Pengikatan Jual Beli tersebut. Dengan dikeluarkan kemenpera tersebut maka dimungkinkan adanya suatu pemasaran atau penjualan tanah dan bangunan berupa rumah (khususnya pada perumahan) sebelum rumah tersebut selesai pembangunannya.' Hal tersebut dapat dilakukan dengan pengikatan jual beli yang dilakukan antara pihak *developer* dengan pihak calon pembeli. (Abdul Thalib, 2017)

Isi dari PPJB adalah pernyataan untuk memberikan sesuatu (misalnya: calon penjual akan memberikan penyerahan hak milik atas tanah beserta bangunan di atasnya kepada calon pembeli, jika pembayarannya telah lunas) dan atau melakukan sesuatu (misalnya: calon pembeli wajib mengangsur pelunasan

pembayaran pada waktu yang telah disepakati) kepada pihak lain yang berkaitan dengan suatu objek sebelum kepemilikannya berpindah dari penjual kepada pembeli. Disamping itu, isi dari PPJB dapat pula mengenai tidak melakukan sesuatu, misalnya calon penjual dilarang untuk menjual tanah tersebut kepada pihak lain.

Sebagai suatu perjanjian pendahuluan, maka terdapat suatu perbuatan hukum yang terkait dan melekat setelah dibuatnya PPJB, yaitu perbuatan hukum jual beli. Sebagaimana ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ialah sebagai berikut:

“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” (Abdul Thalib, 2017)

PPJB merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, artinya perjanjian itu lahir saat kedua belah pihak mencapai kesepakatan mengenai benda (bergerak maupun tidak bergerak) dan harga walaupun pada saat itu barang belum diserahkan dan harga belum sepenuhnya dibayar (Pasal 1320 ayat (1) jo Pasal 1458 KUH Perdata).

PPJB dapat digolongkan dalam perjanjian *obligatoir*. Perjanjian *obligatoir* adalah perjanjian dimana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain.’ Oleh karena itu, dengan dibuatnya PPJB saja belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan

(*konsensual*) dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*),’ yaitu di tandatanganinya akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pada umumnya jual beli harus diikuti dengan perbuatan penyerahan, yaitu penyerahan fisik maupun penyerahan yuridis. Pada dasarnya, dilakukannya penyerahan tergantung dari objek jual belinya (benda tetap atau benda bergerak). Dalam jual beli hak atas tanah maupun bangunan berupa rumah di atasnya, penyerahan fisik tidak selalu dilakukan pada saat (segera setelah) jual beli. Menurut Boedi Harsono, penyerahan fisik bukan merupakan unsur dari jual beli tanah, tapi merupakan kewajiban dari penjual. Pendapat ini dikuatkan bahwa objek jual beli tanah adalah hak atas tanah (bukan tanah). Jadi dengan adanya jual beli, hak atas tanah sudah beralih. Artinya penyerahan tunai dari objek jual beli itu telah terjadi.

Pada jual beli hak atas tanah maupun bangunan di atasnya, disamping penyerahan fisik juga harus dilakukan penyerahan yuridis (*juridische levering*). Penyerahan yuridis pada jual beli hak atas tanah dilakukan dengan pembuatan akta jual belinya pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah). Oleh sebab itu, pada saat dibuatnya PPJB belum dilakukan penyerahan baik fisik maupun yuridis, karena perjanjian ini masih merupakan perjanjian pendahuluan sebelum melakukan jual beli. Dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa PPJB berbeda dengan perjanjian jual beli.

Dimana PPJB merupakan jual beli barang dimana pihak-pihak setuju bahwa hak milik atas barang akan berpindah kepada pembeli pada waktu yang

akan datang. Sedangkan perjanjian jual beli adalah jual beli dimana hak milik atas barang seketika berpindah kepada pembeli. Pada jual beli hak atas tanah dan bangunan (rumah) di atasnya, jual beli terjadi pada saat penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pada dasarnya PPJB tunduk pada hukum perikatan, dengan dilakukannya PPJB, hak atas tanah belum berpindah. Calon penjual dan calon pembeli hanya membuat kesepakatan yang harus dilakukan oleh calon penjual dan calon pembeli sebelum jual beli dilakukan, sedangkan perjanjian jual beli hak atas tanah, tunduk pada hukum tanah nasional.

Penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh penjual, pembeli dan para saksi, kepemilikan objek yang diperjanjikan secara sah telah berpindah dari penjual kepada pembeli, sebab jual beli menurut Undang-undang Pokok Agraria ialah jual beli menurut pengertian Hukum Adat yang bersifat tunai yaitu penyerahan tanah beserta bangunan di atasnya selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli dan pembayaran harganya oleh pembeli kepada penjual pada saat yang bersamaan, pada saat itu juga hak ikut beralih. Hal ini juga diatur Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tujuan utama dibuatnya PPJB adalah untuk mengamankan kepentingan calon penjual dan pembeli sekaligus untuk meminimalisir kemungkinan terjadinya sengketa antara para pihak yang terkait. Oleh karena itu, calon penjual dan pembeli berkewajiban untuk mentaati substansi dari perjanjian yang telah

disepakati bersama. Seperti yang telah dijelaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menjelaskan, bahwa:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka isi dari perjanjian tersebut dapat berupa memberikan sesuatu dan tidak melakukan sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata). Akan tetapi, kewajiban para pihak tidak hanya terbatas pada apa yang diperjanjikan saja, namun harus memperhatikan apa yang diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan ketertiban umum.

Abdul Hakim menjelaskan, dalam hukum perjanjian di Indonesia (KUH Perdata) untuk menentukan apakah substansi atau klausula dalam perjanjian merupakan klausula yang secara tidak wajar sangat memberatkan bagi pihak lainnya terdapat pengaturannya dalam Pasal 1337 dan Pasal 1339 KUH Perdata. Ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata menyatakan, bahwa: “Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh Undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik untuk ketertiban umum”. Selanjutnya dalam Pasal 1339 KUH Perdata menyatakan, bahwa:

“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan”.

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, maka perjanjian yang dibuat secara sah dengan disertai kesepakatan akan mengikat para pihak terkait didalamnya. Kesepakatan tersebut harus berangkat dari kehendak yang bebas (dalam arti

bebas dari paksaan sesuai dengan ketentuan Pasal 1321 jo. 1324 KUH Perdata),”kekhilafan sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1322 ayat (2), penipuan dalam Pasal 1328 ayat (1) diantara para pihak serta dinyatakan secara tegas dan tertulis pada PPJB Rumah. Kesepakatan menunjukkan adanya akibat hukum yang di kehendaki oleh para pihak.

PPJB yang dibuat antara *developer* dengan calon pembeli menunjukkan adanya hubungan hukum (hubungan kontraktual) antara *developer* dengan calon pembeli rumah, selanjutnya yaitu adanya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mengalihkan tanah dan rumah dari *developer* kepada calon pembeli.”

Dokumen PPJB merupakan dokumen yang membuktikan adanya hubungan hukum antara *developer* dengan calon pembeli, dimana *developer* mengikatkan diri untuk menjual tanah dan atau rumah kepada calon pembeli. Sedangkan calon pembeli sebagai konsumen membeli tanah dan/atau rumah dari *developer* dengan kewajiban untuk membayar harga jualnya dalam bentuk baik dengan pembayaran uang muka (*down payment*) dan sisanya diselesaikan sesuai dengan apa yang telah di sepakati dalam PPJB.

Jika dikaji lebih lanjut hak calon penjual dan calon pembeli sejak terbit sampai dengan hapusnya perjanjian pengikatan jual beli adalah mendapatkan prestasi dari pihak lain sesuai dengan yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli. Hak dan kewajiban penjual dan calon pembeli sulit untuk dijelaskan secara tegas dan sistematis, sebab perjanjian

pengikatan jual beli merupakan perikatan yang bersumber dari perjanjian, jadi hak dan kewajiban para pihak dalam setiap PPJB tidaklah sama.

Hal ini dikarenakan isi atau klausula dari perjanjian dibuat oleh para pihak berdasarkan keadaan, subjek, objek, situasi dan kondisi yang berbeda-beda, maka apa yang menjadi kesepakatan pun berbeda pula, sesuai dengan apa yang dikehendaki para pihak.

1. Subjek dan Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Subjek hukum adalah pemegang hak dan kewajiban dalam hukum, yang terdiri atas:

- a. Manusia atau pribadi kodrati, merupakan orang yang diberikan wewenang dan berkedudukan sebagai subjek hukum;
- b. Badan hukum atau pribadi hukum, merupakan subjek hukum yang tidak mempunyai wujud secara fisik, tetapi dalam hukum dianggap sebagai sesuatu yang dapat memiliki hak dan kewajiban. Terdiri dari dua macam yaitu: Badan Hukum Publik (misalnya Negara) dan Badan hukum Privat (Perseroan Terbatas, Koperasi, dll).

Persamaan antara manusia (pribadi kodrati) dengan Badan hukum adalah sama-sama merupakan subjek hukum dan dapat melakukan perbuatan hukum, salah satunya adalah membuat suatu perjanjian.

PPJB dibutuhkan untuk mengikat kata sepakat yang telah dicapai oleh penjual dan calon pembeli serta untuk mengantisipasi keadaan yang merugikan salah satu pihak setelah terjadinya perbuatan hukum jual beli. Kedua belah pihak

sepakat untuk melakukan jual beli suatu objek yang telah disepakati. Dalam hal ini para pihak belum melakukan jual beli secara riil.

Pada umumnya, pihak yang berkepentingan dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli menghendaki perbuatan hukum jual beli sebagai akhir dari

hubungan yang mereka lakukan. Oleh karena itu subjek dari PPJB adalah penjual dan calon pembeli yang sepakat untuk membeli dan menjual objek dari perbuatan hukum jual beli. Tentunya, penjual dan calon pembeli yang mengikatkan diri dalam PPJB harus memenuhi syarat cakap untuk membuat perikatan sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 1330 KUH Perdata. Berdasarkan keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No 9/KPTS/M/1995 ditentukan bahwa subjek dalam perjanjian pengikatan jual beli adalah perusahaan pembangun perumahan dan permukiman (*developer*) yang bertindak selaku penjual rumah, dan konsumen rumah yang bertindak selaku pembeli rumah yang selanjutnya disebut pembeli.

Suatu objek yang diperjanjikan haruslah dijelaskan dalam suatu perjanjian agar tidak terjadi kesalahpahaman yang dapat merugikan kepentingan salah satu pihak. Objek perjanjian jual beli dapat berupa benda bergerak maupun benda tetap. Benda adalah segala sesuatu yang jadi bagian alam kebendaan yang dapat dikuasai dan bernilai bagi manusia serta yang oleh hukum dianggap sebagai sesuatu yang utuh.

Beberapa persyaratan yang telah ditentukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap objek tertentu dari suatu perjanjian, khususnya jika objek perjanjian tersebut berupa benda adalah sebagai berikut:

- a. Benda yang merupakan objek perjanjian haruslah benda yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 KUH Perdata);
- b. Pada saat perjanjian dibuat, minimal benda tersebut sudah dapat ditentukan jenisnya (Pasal 1333 ayat (1) KUH Perdata);
- c. Jumlah benda tersebut boleh tidak tentu, asal saja jumlah tersebut kemudian dapat ditentukan atau dihitung (Pasal 1333 KUH Perdata);
- d. Barang tersebut dapat juga barang yang baru akan ada dikemudian hari (Pasal 1334 ayat (1) KUH Perdata);
- e. Tidak dapat dibuat perjanjian terhadap barang yang masih ada dalam warisan yang belum terbuka (Pasal 1334 ayat (2) KUH Perdata);

Objek yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah khusus pada tanah beserta bangunan (rumah) di atasnya pada perumahan Griya S. Objek perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) rumah pada perumahan meliputi:

- a. Luas bangunan rumah disertai gambar arsitektur, gambar denah, dan spesifikasi teknis bangunan. Luas bangunan disebutkan secara rinci dalam PPJB, namun untuk gambar arsitektur, denah dan spesifikasi teknis bangunan menjadi lampiran yang tidak terpisahkan dalam PPJB;
- b. Luas tanah, status tanah, perizinan serta hak-hak yang ada didalamnya. Dalam PPJB disebutkan status tanah dalam perumahan adalah hak guna bangunan yang sedang dalam tahap proses pecah di kantor BPN setempat. Pencantuman status tanah bertujuan sebagai jaminan bahwa tanah tersebut

benar-benar ada di bawah kekuasaan *developer* serta jaminan terhadap gangguan dari pihak ketiga yang tidak berkepentingan;

- c. Lokasi tanah dengan cara mencantumkan nomor kavling, rincian wilayah mulai dari desa, kelurahan dan kecamatan lengkap tercantum dalam PPJB;
- d. Harga rumah, tanah dan tata cara pembayarannya masuk dalam Pasal 1 dan Pasal 2 Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No 9/1995.

2. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

PPJB adalah sah apabila telah tercapai kesepakatan diantara para pihak yang membuatnya. Kesepakatan yang dimaksud dapat dituangkan dalam suatu akta tertulis maupun tidak tertulis. Akan tetapi, untuk menjamin kepastian hukum di antara para pihak, akan lebih baik apabila PPJB ditulis dalam suatu akta atau surat perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak. Pihak yang dimaksud disini adalah penjual dan calon pembeli.

Pembuatan PPJB dapat dilakukan oleh para pihak yang terkait ataupun dilakukan dihadapan Notaris. Untuk membahas mengenai bentuk dari PPJB, akan diuraikan sebagai berikut :

a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Bawah Tangan

Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dibawah tangan, dibuat secara tertulis di atas kertas bermaterai dan ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Pihak-pihak yang dimaksudkan adalah penjual dan calon pembeli. dan ditandatangani oleh kedua belah pihak. Perjanjian tersebut berisikan hal-hal yang disepakati oleh para pihak dan apa yang

diperjanjikan tersebut harus ditaati dan tidak boleh dilanggar. Dasar hukum dari diperkenalkannya para pihak untuk membuat dan menentukan isi perjanjian sendiri adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang diperbolehkan oleh hukum perikatan.

b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Akta Otentik

Pengertian akta otentik (*Authentike Akte*) menurut Pasal 1868 Kitab Undang undang Hukum Perdata adalah :

“Suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang oleh dan/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, di tempat dimana akta dibuat.”

Oleh karena perikatan ini dibuat oleh Notaris, maka segala sesuatunya harus mengikuti Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN). Suatu akta otentik harus dibuat dihadapan atau oleh pejabat umum, dihadiri oleh saksi-saksi serta disertai pembacaan oleh Notaris kemudian ditandatangani. Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya diubah menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, Pasal 38 tentang Bentuk dan Sifat Akta adalah sebagai berikut:

1. Setiap akta notaris terdiri dari:
 - a. Awal akta atau kepala akta;
 - b. Badan akta; dan
 - c. Akhir atau penutup akta.

2. Awal akta atau kepala akta memuat:
 - a. Judul akta;
 - b. Nomor akta;
 - c. Jam, hari, tanggal, bulan dan tahun;
 - d. Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.
3. Badan akta memuat:
 - a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan;
 - d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
4. Akhir atau penutup akta memuat:
 - a. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf 1 atau Pasal 16 ayat (7);
 - b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada;
 - c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta;

- d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian.

Suatu akta otentik memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya kepada

1. Para pihak beserta ahli waris mereka atau;
2. Orang-orang yang mendapat hak daripada mereka tersebut diatas.

Kelebihan dari akta otentik dibandingkan dengan akta yang dibuat dibawah tangan ialah *grosse* dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan pembuktian eksekutorial seperti putusan hakim, sedangkan akta yang dibuat dibawah tangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian eksekutorial.

Menurut GHS Lumban Tobing yang menyatakan bahwa menurut pendapat umum yang dianut pada setiap akta otentik dibedakan 3 (tiga) kekuatan pembuktian dibandingkan surat dibawah tangan, yaitu

1. Kekuatan pembuktian lahiriah

Maksudnya adalah kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Kemampuan itu menurut Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat dibawah tangan karena akta yang dibuat di bawah tangan baru berlaku sah terhadap siapa akta itu dipergunakan apabila yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu, sedangkan akta otentik membuktikan sendiri keabsahannya.

2. Kekuatan pembuktian formal

Dengan kekuatan pembuktian formal ini oleh akta otentik dibuktikan bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan itu sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagai yang dilakukan dan disaksikannya di dalam menjalankan jabatannya itu. Dalam arti formal, sepanjang mengenai akta pejabat, akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh Notaris sebagai Pejabat Umum dalam menjalankan jabatannya.

3. Kekuatan pembuktian material

Kekuatan pembuktian material tidak hanya kenyataan bahwa adanya dinyatakan sesuatu yang dibuktikan oleh akta itu, akan tetapi juga isi akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang yang menyuruh untuk dibuat akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya, akta itu mempunyai kekuatan pembuktian material.

Adanya kebebasan membuat perjanjian (*contractvrijheid*) menyebabkan para Notaris paham bentuk perjanjian yang sering dikehendaki masyarakat. Ada kemungkinan masyarakat lebih menginginkan atau membutuhkan suatu perjanjian baru daripada yang ada dan diuraikan dalam undang-undang. Pembuatan PPJB oleh Notaris merupakan salah satu fungsi Notaris di bidang usaha dalam pembuatan perjanjian. Dalam hal ini dibutuhkan dari seorang Notaris dengan suatu penglihatan tajam terhadap materinya serta kemampuan melihat jauh kedepan, apakah risiko yang mungkin terjadi.

Tugas seperti ini dipercayakan kepada seorang Notaris untuk memberikan kepastian hukum para pihak. Pembuatan suatu perjanjian seperti PPJB, dimaksudkan untuk memperhatikan kepentingan yang lemah dan yang kurang mengerti. Perlindungan yang sama dipercayakan kepadanya dalam semua tindakan hukum lainnya yang bentuknya diharuskan dengan akta otentik (akta notaris). Sebab salah satu kewenangan seorang notaris adalah untuk memberikan nasihat hukum, guna mencegah terjadinya sengketa yang mungkin terjadi dikemudian hari.

PPJB merupakan sebuah akta yang dibuat dihadapan seorang Notaris sebagai seorang pejabat yang berhak untuk melakukan itu. Para pihak yang menghendaki perbuatan hukum PPJB itu dituangkan dalam sebuah akta Notariil yang bertujuan untuk menyatakan keinginan yang terkandung didalamnya atas suatu hak yang telah ada, dan perbuatan hukum PPJB itu merupakan bagian dari tugas dan wewenang yang hanya diberikan kepada seorang Notaris sebagai Pejabat Umum.

Untuk keperluan itu para pihak dengan sengaja datang dihadapan seorang Notaris dan memberikan keterangannya agar keterangan itu oleh Notaris dituangkan dan diwujudkan dalam bentuk akta otentik. Sebagai Pejabat umum yang diangkat oleh Pemerintah, seorang Notaris bertugas untuk mengatur dan mengesahkan secara tertulis dan otentik hubungan-hubungan hukum antara para pihak yang secara mufakat meminta jasanya.

Adapun akta yang dibuat oleh seorang Notaris sebagai Pejabat Umum adalah akta yang memuat uraian secara otentik dari apa yang disaksikan, dilihat

dan didengar oleh Notaris dalam menjalankan jabatannya. Sehingga Notaris berkewajiban menciptakan otensitas dari akta-akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris.

3. Kedudukan Penjual dan Calon Pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Penjual merupakan sebuah badan hukum yang melakukan kegiatan usaha untuk melakukan pembangunan perumahan, sedangkan calon pembeli merupakan konsumen rumah yang akan melakukan jual beli rumah. Kedudukan Para pihak dalam melakukan suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat agar perjanjian tersebut dapat berlaku secara sah, syarat sahnya suatu perjanjian diatur berdasarkan Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu, sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 (empat) syarat:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal

Syarat pertama dan syarat kedua dari syarat sahnya suatu perjanjian adalah “kesepakatan” dan “kecakapan” yang merupakan syarat subjektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat yaitu “hal tertentu” dan “sebab yang halal” merupakan syarat objektif. Apabila syarat subjektif tidak dipenuhi maka berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan sedangkan apabila syarat objektif tidak dipenuhi maka

akan berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum. Dalam hal ini, baik pihak penjual maupun calon pembeli sebagai subjek hukum yang juga memegang dan memiliki hak dan kewajiban dalam hukum haruslah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian dalam membuat atau mengadakan suatu perjanjian serta memperhatikan asas-asas yang dikenal dalam hukum perjanjian, yaitu asas keseimbangan dalam perjanjian.

Kedudukan antara kedua belah pihak, baik pihak penjual maupun calon pembeli adalah setara dan seimbang. Namun, terkadang terdapat ketidakseimbangan jika kedudukan salah satu pihak lebih kuat daripada pihak yang lainnya yang berpengaruh terhadap hubungan prestasi satu dengan yang lainnya, serta menyebabkan kekacauan keseimbangan dalam suatu perjanjian, maka dalam hal ini bagi pihak yang dirugikan merupakan alasan untuk mengajukan tuntutan ketidakabsahan perjanjian tersebut. Apabila kesepakatan antara kedua belah pihak telah tercapai maka akan menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak.

Pada umumnya hak bagi pihak penjual yaitu menerima harga yang telah dijualnya dari pihak pembeli. Adapun Kewajiban penjual yaitu:

- a. Menyatakan dengan tegas tentang jual beli tersebut;
- b. Menyerahkan benda, dimana penyerahan benda adalah suatu pemindahan benda yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli;
- c. Kewajiban menanggung pembeli, kewajiban menanggung dari si penjual adalah agar penguasaan benda secara aman dan tentram serta agar apabila

terdapat cacat pada benda tersebut secara tersembunyi dapat diterbitkan alasan untuk pembatalan;

- d. Kewajiban untuk menanggung terhadap cacat tersembunyi, meskipun pihak penjual tidak mengetahui adanya cacat tersebut, kecuali diperjanjikan;
- e. Kewajiban untuk mengembalikan harga pembelian yang diterimanya, jika penjual mengetahui benda yang telah dijual mengandung cacat, serta mengganti segala biaya, kerugian, dan bunga kepada si pembeli;
- f. Jika benda dijual musnah disebabkan karena cacat tersembunyi, maka kerugian dipikul oleh penjual dan diwajibkan mengembalikan uang harga pembelian dan kerugian.

Pembeli juga memiliki hak dan kewajiban, hak bagi pembeli adalah menerima benda yang telah dibelinya baik secara nyata maupun secara yuridis. Adapun yang menjadi kewajiban pembeli yaitu:

- a. Membayar harga pembelian terhadap benda pada waktu dan tempat yang telah di tentukan (Pasal 1513 KUH Perdata);
- b. Membayar bunga dari harga pembelian, jika benda yang dijual dan diserahkan memberikan hasil (pendapatan);

PPJB memuat hal-hal apa saja yang menjadi hak dan kewajiban bagi calon pembeli serta yang menjadi hak dan kewajiban bagi pihak penjual. Meskipun pada dasarnya antara PPJB yang dibuat oleh *developer* yang satu dengan *developer* lainnya tidak memiliki kesamaan dalam mengatur hak dan kewajiban secara mutlak, namun pada umumnya memiliki garis besar yang hampir sama dalam hal

pengaturannya sesuai dengan ketentuan Undang-undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman serta Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No 9 Tahun 1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli.

4. Perbedaan Perjanjian Jual Beli dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

a. Perjanjian Jual Beli

Jual beli tanah dan bangunan di atasnya merupakan salah satu peralihan hak atas tanah beserta bangunan di atasnya dari penjual kepada pembeli. Beralihnya hak atas tanah apabila dilihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu perbuatan hukum

atau karena suatu peristiwa hukum. Jual beli dalam hukum adat menganut asas terang dan tunai. Terang artinya perbuatan hukum jual beli dilakukan dihadapan orang banyak atau dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Sedangkan tunai maksudnya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang pembayaran harganya dilakukan secara tunai pada saat yang bersamaan dengan penyerahan objek jual beli.

Ketentuan dalam Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan bahwa, “jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui”. Jual beli dalam pengertian ini baru menciptakan perikatan berupa kewajiban- kewajiban tertentu yang harus dilakukan, maka dikatakan bahwa jual beli menurut pasal tersebut bersifat *obligatoir*, artinya hak atas tanah

tersebut belum berpindah kepada pembeli. Hal tersebut kemudian diperjelas dalam ketentuan Pasal 1459 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menjelaskan bahwa, “hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613, dan 616 KUH Perdata”. Jadi pembayaran harga tidak mempunyai peranan dalam memindahkan hak milik, biarpun pembeli sudah membayar harga, kalau barangnya belum diserahkan ia tidak akan menjadi pemilik.

Sebaliknya kalau barang sudah diserahkan walaupun harga belum dibayar, pembeli sudah menjadi pemilik dan ia hanya mempunyai utang saja kepada penjual.’

Jual beli dianggap telah terjadi dengan dicapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli walaupun haknya belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Jual beli mempunyai sifat konsensual sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Hak atas tanah yang dijual itu baru berpindah kepada pembeli dengan dilakukannya perbuatan hukum lain yang disebut “penyerahan yuridis” (*Suridische levering*).^{1, 8} Ketentuan mengenai penyerahan yuridis diatur sebagaimana ketentuan Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketentuan sebagaimana diuraikan diatas, menurut hukum adat khusus untuk hak atas tanah tidak dapat diterima, sebab hukum tanah nasional yang berdasarkan hukum adat menganut asas terang dan tunai.

Pengertian jual beli tanah dalam hukum yang berlaku setelah Undang-undang Pokok Agraria adalah suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan

harganya kepada penjual.¹⁹ Pengertian ini yang diambil sebagai hakikat jual beli yang berlaku sekarang ini. Jual beli hak atas tanah termasuk salah satu bentuk pemindahan hak, harus dibuktikan dalam perjanjian yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta

Tanah. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi sebagai berikut

“Setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”.

b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

PPJB adalah perjanjian pendahuluan dari perjanjian jual beli yang keberadaannya diakui oleh Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (sebagai *lex specialis*). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak mengatur perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), tetapi jika mengacu pada unsur- unsur sebuah perjanjian dan dengan adanya kesepakatan antara para pihak dalam perjanjian tersebut maka PPJB sebagai perjanjian pendahuluan tersebut juga tunduk pada Buku Ke-III tentang Perikatan Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Perjanjian semacam ini dapat diperuntukan bagi objek perjanjian yang berupa benda tetap (misalnya tanah dan bangunan/rumah yang masih dalam

proses pembangunan). Oleh karena itu, PPJB tunduk pada hukum perikatan dengan adanya kesepakatan yang dibuat para pihak (Pasal 1320 ayat (1) Jo. Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata), ketentuan dalam PPJB tersebut yang kemudian akan dituangkan kedalam perjanjian pokok.

C. Tinjauan umum tentang PT. Indah Harisanda

1. Sejarah Singkat Perusahaan

PT. Indah Harisanda didirikan berdasarkan Akte Notaris Nomor : 32 tanggal 20 April 2005 dihadapan Yanmerry Rosalinda, SH sebagai notaris di Pekanbaru. Perusahaan beralamatkan di Jl. Delima Ruko No. 1, di samping perumahan Villa Permata Delima, Tampan, Pekanbaru.

Adapun maksud dan tujuan perusahaan ini didirikan berdasarkan akte notaris tersebut diatas antara lain:

- a. Bertindak sebagai pengembang
- b. Menjalankan usaha-usaha dibidang pembangunan
- c. Pemasangan instalasi-instalasi
- d. Pembangunan konsrtuksi gedung, jembatan, jalan, bandara, dermaga
- e. Pembangunan sarana pra sarana jaringan telekomunikasi
- f. Pemborongan bidang pertambangan minyak, gas dan panas bumi
- g. Pemborongan bidang telekomunikasi
- h. Pemborongan pada umumnya (*General Contractor*)
- i. Pengembangan wilayah pemukiman

- j. Distributor, agen dan sebagai perwakilan dari badan-badan perusahaan
- k. *Eksport dan import*
- l. *Eksport-import* dan perdagangan hasil industri kayu dan tripleks
- m. *Eksport-import* dan perdagangan hasil hutan
- n. *Eksport-import* dan perdagangan hasil perkebunan
- o. *Eksport-import* dan perdagangan peralatan
- p. *Grossier, supplier, leveransier, dan commision house*
- q. Menjalankan usaha-usaha dibidang perdagangan
- r. Perdagangan yang berhubungan dengan usaha *real estate* dan *property*, industri pengolahan kayu dan tripleks
- s. Industri mesin-mesin
- t. Industri pengolahan hasil hutan tanaman industri
- u. dan lain-lain

Pada akte pendirian perusahaan di jelaskan modal disetor oleh pihak perseroan dengan rincian sebagai berikut:

- Modal dasar Rp. 1.000.000.000,-00
- Modal dalam portable (ditahan) Rp. 750.000.000,-00
- Modal yang disetor Rp. 250.000.000,-00

Dengan rincian nama-nama pemegang saham sebagai berikut:

1. Tuan SUMARDI 125 lbr Rp. 125.000.000,-00

- 1) Melakukan pengawasan atas kebijaksanaan direksi dalam menjalankan perseroan serta memberikan nasehat kepada anggota direksi.
- 2) Dewan komisaris dapat memeriksa semua pembekuan surat dan alat bukti lainnya. Memeriksa dan mencocokkan keadaan keuangan dan lain-lain.
- 3) Berhak untuk mengetahui segala kegiatan perusahaan yang telah dijalankan oleh direksi.
- 4) Memberhentikan dengan sementara anggota direksi apabila anggota direksi tersebut bertindak bertentangan dengan anggaran dasar dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

c. Direktur

Direktur mempunyai tanggung jawab penuh terhadap segala kegiatan perusahaan kepada para pemegang saham dalam rapat umum pemegang saham.

Tugas dan tanggung jawab direktur adalah sebagai berikut:

- 1) Direksi bertanggung jawab dalam melaksanakan tugasnya dengan i'tikad baik untuk kepentingan perseroan dalam mencapai maksud dan tujuannya dan selalu mengindahkan peraturan-peraturan yang berlaku.
- 2) Direksi mewakili perseroan didalam dan diluar tentang semua hal dan segala kejadian yang mengikat perseroan dengan pihak lain.

- 3) Melakukan koordinasi dengan seluruh manager dan kepala bagian yang ada.
- 4) Merencanakan, menyusun dan melaksanakan strategi operasional untuk mencapai target yang telah ditetapkan dalam rapat umum pemegang saham.
- 5) Merencanakan, mengkoordinasikan, mengarahkan dan mengevaluasi serta mengendalikan jalannya perusahaan agar tetap sesuai dengan kebijaksanaan dan anggaran dasar perusahaan.
- 6) Meningkatkan efisiensi dan efektivitas kerjasama, meningkatkan kualitas sumber daya manusia yang ada dalam perusahaan.
- 7) Memeriksa dan mengevaluasi pekerjaan yang dilakukan oleh bawahannya dan menilai prestasi dan potensi karyawannya.
- 8) Menentukan tentang pengangkatan, promosi, mutasi, dan pemutusan hubungan kerja terhadap karyawan-karyawannya.
- 9) Menerbitkan surat keputusan tentang pengangkatan, promosi, mutasi, dan pemutusan hubungan kerja, terhadap karyawan-karyawan.
- 10) Memberikan otoritas atau persetujuan mengenai pengeluaran penerimaan uang yang sesuai dengan hasil rapat umum pemegang saham.
- 11) Mempertanggung jawabkan hasil usaha dan kegiatan perusahaan dalam rapat umum pemegang saham.

d. General Manager

Bertugas membantu tugas-tugas direktur utama dan merupakan orang yang paling bertanggung jawab penuh dalam kegiatan operasi perusahaan kepada direktur. Adapun tugas dari general manager adalah:

- 1) Menetapkan kebijaksanaan perusahaan untuk mencapai tujuan yang ditetapkan sesuai dengan pedoman yang telah digariskan oleh direktur.
- 2) Mengawasi jalannya operasi perusahaan, keuangan, dana pembukuan, kelancaran tugas masing-masing bagian, serta mengikuti perkembangan dan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang perekonomian.
- 3) Memberikan laporan pertanggung jawaban atas hasil usaha dan kegiatan perusahaan setiap bulan kepada direktur utama.

e. Divisi Account / keuangan

Divisi keuangan mempunyai tugas dan tanggung jawab dalam melaksanakan masalah pembukuan ataupun pencatatan transaksi yang bersifat keungan bagi perusahaan. Tugas dan tanggung jawabnya adalah:

- 1) Bertanggung jawab terhadap penyelenggaraan pencatatan semua data keuangan yang terdapat dalam perusahaan.
- 2) Bertanggung jawab terhadap pengawasan biaya-biaya proyek dengan menyusun suatu anggaran.

3) Bertanggung jawab terhadap bukti-bukti dan faktor penyusunan laporan keuangan.

4) Menangani semua urusan yang berhubungan dengan pajak, seperti pengisian SPT, PPH pembayaran pajak dan lain-lain.

f. Divisi Teknik / Proyek

Divisi teknik/proyek bertugas dan bertanggung jawab sebagai:

1) Mengatur dan melaksanakan proses pembangunan mulai dari bahan baku sampai bangunan jadi.

2) Membuat rekomendasi tentang kebutuhan bahan dan membuat laporan tentang pemakaian bahan.

3) Bertanggung jawab sepenuhnya atas keselamatan kerja dan mengawasi buruh.

g. Logistik

Bagian ini meliputi pengadaan, pergudangan dan peralatan. Dalam memenuhi kebutuhan proyek yang akan dikerjakan baik material langsung ataupun tidak langsung maka bagian inilah yang akan memenuhinya.

h. Security Proyek

Tugas dari security proyek ini adalah memberikan pengamanan pengadaan, pergudangan dan peralatan proyek dibagian logistik.

i. Divisi Umum dan Administrasi

Bagian umum dan administrasi mengatur segala kegiatan administrasi yang ada didalam perusahaan. Kegiatannya adalah:

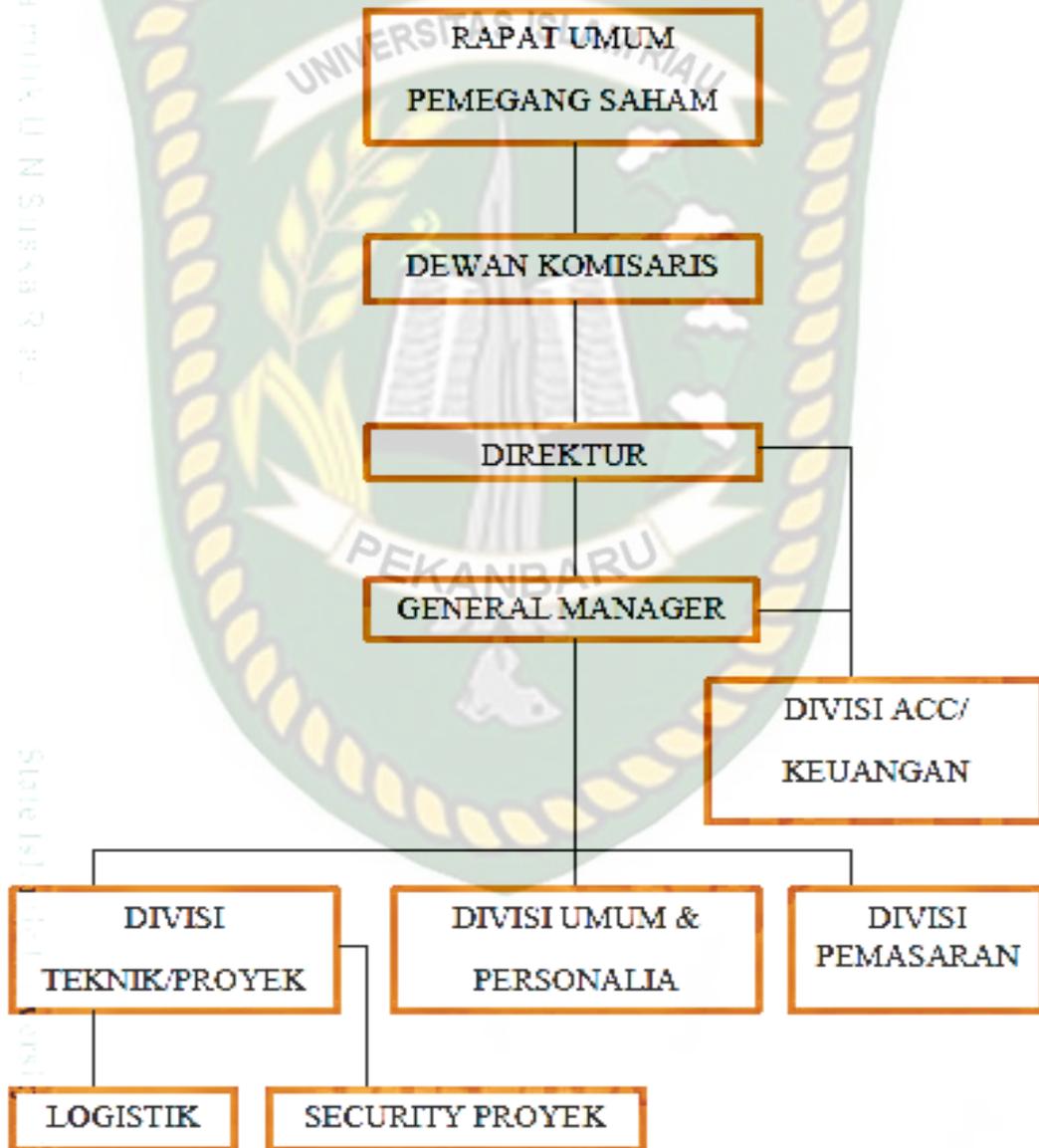
- 1) Membuat laporan administrasi baik kualitas maupun kuantitas usaha yang telah dijalankan.
- 2) Menyiapkan bukti-bukti kegiatan perusahaan seperti surat pengantar, faktur dan lainnya.
- 3) Menyiapkan dokumen pengiriman barang baik perusahaan maupun dokumen dinas atau instansi yang berwenang.

j. Divisi Pemasaran

Divisi pemasaran mempunyai hak dan wewenang dalam memasarkan hasil-hasil produksi dalam hal ini memasarkan rumah. Pemasaran dilakukan bukan hanya di Pekanbaru tetapi juga dikota-kota lainnya.

Sebagai gambaran mengenai struktur organisasi dari PT. Indah Harisanda serta garis wewenang dan tanggung jawabnya dapat dilihat pada bagan dibawah ini.

Struktur Organisasi Perusahaan PT. Indah Harisanda



Sumber : PT. Indah Harisanda

3. Aktivitas Perusahaan

Semenjak PT. Indah Harisanda berdiri, setiap periode yang berjalan perusahaan akan menyusun rencana kerja secara garis besar. Dari perencanaan tersebut perusahaan akan menentukan berapa unit rumah yang akan dibangun dan type-type apa saja yang sedang dibutuhkan oleh konsumen saat ini sehingga rumah yang sudah siap dibangun dapat terjual seluruhnya.

Aktivitas yang dilakukan oleh perusahaan yang berhubungan erat dengan pengerjaan proyek perumahan adalah sebagai berikut:

a. Usulan Proyek

Usulan proyek diajukan oleh developer dengan mengisi formulir isian proyek yang disediakan oleh Bank tempat pengajuan kredit. Kemudian isian formulir proyek yang telah diisi dan harus dilengkapi dengan data dan keterangan tentang perusahaan yang diperlukan oleh Bank untuk syarat pengeluaran kredit. Seperti: data perizinan tanah, data penguasaan atas tanah, rencana fisik proyek, rencana anggaran biaya, perincian harga jual, rencana sumber pembiayaan dan lain-lain.

b. Proses Usulan Proyek

Penilaian yang dilakukan oleh pihak yang memberikan kredit dilakukan melalui dua tahap yaitu:

- 1) Dikantor cabang Bank tempat pengajuan kredit diproses dengan penilaian lokasi status, kelengkapan data usulan proyek.
- 2) Dikantor pusat proses oleh Bank tempat pengajuan kredit dengan penilaian atas dipenuhinya persyaratan serta kriteria yang ada atas nilai rumah dan tanah serta penilaian kemampuan penyelenggaraan proyek.

c. Pelaksanaan Proyek

Setelah SP3K dikeluarkan dan developer menyetujui syarat ketentuan dalam SP3K Pembangunan rumah dapat dimulai. Selama proyek pembangunan pihak Bank yang ememberikan kredit berhak untuk mengadakan pengawasan baik secara langsung maupun melalui laporan berkala yang wajib disampaikan oleh developer.

d. Pemberian Kredit Pemilikan Rumah

Jika konsumen memilih melakukan pembelian secara kredit maka pihak konsumen langsung berhubungan dengan pihak Bank mengenai ketentuan jumlah bunga yang harus di bayarkan dan jangka waktu kredit yang disetujui. Pihak perusahaan hanya bertindak sebagai perantara saja



Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan perjanjian pengikat jual beli no. 02/ tahun 2018 antara pembeli rumah dengan developer di Kota Pekanbaru.

Dalam prakteknya prosedur pembuatan perjanjian pengikatan jual beli sama halnya dengan pembuatan akta otentik (akta partij) lainnya, seperti: perjanjian, surat kuasa, dan lain sebagainya. Adapun prosedur dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli, antara lain:

1. Menyerahkan identitas para pihak kepada Notaris, seperti halnya :
 - a. Kartu Tanda Penduduk (KTP)/Surat Keterangan (apabila belum mendapatkan KTP elektronik);
 - b. Kartu Keluarga (KK);
 - c. Akta Nikah (bagi yang sudah menikah);
 - d. Akta Cerai (bagi yang sudah bercerai);
 - e. Surat Keterangan Ahli Waris (bagi yang mewakili selaku ahli waris);
2. Menyerahkan bukti pendukung, seperti halnya :
 - a. Akta Kematian (bagi yang menunjukkan orang yang sudah meninggal);
 - b. Surat Kuasa/Persetujuan (bagi yang mewakili atau dikuasakan);

- c. Surat Bukti Tanda/Kepemilikan Hak (sertipikat/buku tanah (Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak atas Satuan Rumah Susun dan lain sebagainya)
- d. Kwitansi pembayaran
- e. Surat Pernyataan lainnya

Dari data-data yang didapat semua dokumen yang diserahkan difotocopy sesuai dengan aslinya yang kemudian akan dilekatkan dalam Minuta Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut, semua dokumen baik identitas maupun bukti pendukung wajib diperiksa mengenai perihal masa berlakunya, kebenaran isinya maupun keaslian dokumennya.

Perjanjian pengikatan jual beli (selanjutnya disebut PPJB) pada dasarnya merupakan perjanjian pada umumnya. Hanya saja PPJB merupakan perjanjian yang lahir dari kebutuhan praktik dan diakomodasi berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Hal ini merupakan konsekuensi dari adanya sifat terbuka dari Buku III BW, yang memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada setiap subyek hukum untuk membuat perjanjian dengan isi maupun bentuknya, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Pengikatan jual beli menurut Subekti adalah perjanjian antara pihak Penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertipikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses atau belum

terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.

Menurut Herlien Budiono, perjanjian ikatan jual beli adalah perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih dengan tujuan untuk timbulnya suatu perikatan. Selain itu, perjanjian ikatan jual beli merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Maksudnya adalah dalam perjanjian ikatan jual beli para pihak saling mengikatkan diri untuk terjadinya suatu perjanjian pokok yang merupakan tujuan dari para pihak, yaitu jual beli dihadapan PPAT.(Herlien Budiono. 2008.)

Perjanjian pengikat jual beli no. 02/ tahun 2018 antara pembeli rumah dengan developer di Kota Pekanbaru terdapat hal – hal yang diperjanjikan adalah:

1. harga unit sudah termasuk pajak
2. jangka waktu pengerjaan
3. fasilitas perumahan yang diperjanjikan
4. biaya surat menyurat

Dalam Pelaksanaan perjanjian pengikat jual beli no. 02/ tahun 2018 antara pembeli rumah dengan developer di Kota Pekanbaru terkhususnya di perumahan indah harisanda berdasrakan hasil wawancara penlitian yang peneliti lakukan dengan pembeli ruamah dilapangan, peneliti menemukan bentuk wanprestasi yang

terjadi dalam pelaksanaan perjanjian pendahuluan pembelian rumah antara para pengembang/developer dengan pembeli/konsumen, adalah sebagai berikut :

Setelah kami melakukan pembayaran ternyata pihak developer yang dulunya diperjanjian menjanjikan akan selesai selama 4 bulan tapi nyatanya setelah satu tahun baru selesai dan bisa dihuni, kemudian rumah yang kami huni ini tidak sesuai dengan fasilitas yang diperjanjian, surat hanya sampai HGB. (Hasil wawancara dengan pembeli rumah, tanggal 21 juni 2020)

Ada berbagai model bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakan. Model-model wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi.
- b. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi.
- c. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi.
- d. Wanprestasi melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.

Didalam jual beli tanah dan bangunan pihak penjual dan pembeli dapat dinyatakan wanprestasi apabila : (Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi,2004,30)

1. Pihak penjual tidak dengan segera menyerahkan barang atau benda yang telah dijualnya.

2. Pihak penjual lalai memelihara barang atau benda yang telah dijual sehingga menimbulkan kerusakan.
3. Pihak penjual telah merubah dari bentuk aslinya.

Berdasarkan hasil penelitian dilapangan bahwa telah terjadinya wanprestasi terhadap pelaksanaan perjanjian pengikat jual beli rumah antara pengembang atau developer dengan pembeli/konsumen, hal dapat diketahui adanya kewajiban dan hak masing-masing pihak sebagai subyek hukum, yaitu pihak developer selaku penjual dan pihak konsumen selaku pembeli. Kewajiban dan hak dari masing-masing pihak tersebut dibagi dalam dua tahap, yaitu tahap pendahuluan dan tahap pelaksanaan.

Bahwa terhadap isi perjanjian pengikatan jual beli yang ditanda tangani oleh pembeli dan pengembang, ternyata pihak pembeli pada umumnya mengetahui seluruh isi perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Hal ini disebabkan karena perjanjian dibuat berdasarakan kesepakatan kedua belah pihak dan hal ini sesuai dengan hasil wawancara yang peneli lakukan dengan pihak pembeli rumah yaitu:

Kami hadir bersama dengan orang tua kami menemui pihak pengembang dan waktu itu dia menjaikan banyak hal agar kami tertarik untuk mebeli rumah setelah besoknya kami bersama – sama kekantor notaris untuk membuat pernjanjian. (Hasil wawancara dengan pembeli rumah, tanggal 21 juni 2020)

Kemudian berdasarkan hasil penelitian diperoleh data bahwa, pembeli meskipun harga rumah berikut tanah telah dibayar lunas, dokumen-dokumen pemilikan rumah dan tanah, seperti Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Pecahan dan Izin Mendirikan Bangunan(IMB) belum diberikan/diserahkan atau diselesaikan.

Akibatnya banyak pembeli yang merasa kecewa setelah tahu dan melihat sendiri di lapangan. pembeli dengan keterpaksaannya tetap harus tinggal dirumah tersebut dengan segala kerugia yang mereka alami karena telah terlanjur yang jumlahnya cukup besar.

B. Upaya Hukum Yang dilakukan pembeli terhadap perjanjian pengikat jual beli no. 02/ tahun 2018 antara pembeli rumah dengan developer di Kota Pekanbaru.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan terhadap upaya yang dilakukan pihak pembeli atas tindakan wanprestasi yang dilakukan pihak pengembang perjanjian pengikatan jual beli no. 02/ tahun 2018 dapat diketahui bahwa dari tanggung jawab pengembang atau developer dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah antara developer dengan konsumen biasanya meliputi penyediaan fasilitas sebagaimana telah dijanjikan oleh developer. Dalam klausula perjanjian pengikatan jual beli, tanggung jawab developer diletakkan pada item Pendirian Bangunan dan fasilitas Bangunan.

Kasus yang berkaitan dengan pendirian bangunan terjadi di PT. imdah harisanda. Pihak pembeli mengeluh karena rumah yang dijanjikan tidak kunjung

dibangun. Ditunggu sampai batas penyerahan rumah yang telah dijanjikan dalam pengikatan perjanjian jual beli rumah tapi kenyataannya objek perjanjian tersebut tidak juga diserahkan kepada pembeli.

Pembeli telah mengajukan komplain kepada pihak developer. Kemudian Pihak PT. imdah harisanda memberi penjelasan kepada konsumen akan masalah teknis yang dihadapi. Masalah tersebut disebabkan karena pekerja bangunan miliknya protes akan tuntutan kenaikan pembayaran kepada developer. (Hasil wawancara dengan pembeli rumah, tanggal 21 juni 2020)

Akibat dari protes para pekerja maka pembangunan unit rumah yang sedianya selesai harus mundur waktunya sampai masalah tersebut selesai.

Berdasarkan kenyataan tersebut di atas maka kemudian developer meminta pengertian dari pihak konsumen. Developer berjanji secepatnya akan menyelesaikan masalah tersebut dan akan menepati janjinya kepada konsumen untuk segera menyerahkan rumah yang telah dibeli oleh konsumen secepatnya.

Kasus tersebut di atas merupakan bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh developer yaitu berupa "melakukan apa yang diperjanjikan namun terlambat" dimana pihak developer dapat dikenakan sanksi yang berupa pembatalan perjanjian dari konsumen dan wajib mengembalikan uang muka yang telah diserahkan konsumen tanpa dikenakan penalty karena bagaimanapun hal tersebut sepenuhnya kesalahan ada pada pihak developer yang tidak menyerahkan rumah yang dipesan konsumen sesuai perjanjian.

Dalam hal ini konsumen telah dirugikan dan berhak menuntut ganti rugi dari pengembang. Namun seringkali konsumen dalam keadaan yang lemah, sehingga pengembang dapat dengan bebas begitu saja lepas dari tuntutan konsumen.

Sebetulnya konsumen mempunyai kekuatan hukum dan bias mengajukan tuntutan jika dirugikan. PPJB merupakan salah satu kekuatan hukum untuk konsumen ketika membeli rumah yang "belum jadi".

PPJB itu sendiri dibuat karena pengembang menawarkan rumah yang "belum jadi" sehingga perlu adanya jaminan hukum bagi kedua belah pihak. Klausul PPJB dalam prakteknya harus mengacu kepada Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah. Terkait dengan ketentuan penyerahan tanah dan bangunan, Keputusan Menteri ini menentukan bahwa pembeli berhak membatalkan perjanjian jika:

- a. Pihak Penjual tidak dapat menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah beserta hak-hak yang melekat, tepat waktu yang diperjanjikan, dan Pembeli telah selesai kewajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan tersebut.
- b. Pihak Penjual menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah yang tidak cocok dengan Gambar Denah, dan Spesifikasi Teknis Bangunan yang telah ditetapkan bersama dan menjadi lampiran dalam Pengikatan Jual beli.

- c. Apabila keadaan yang dimaksud dalam butir a dan b angka IX tersebut
- d. terjadi maka perjanjian menjadi batal, dan Penjual wajib membayar uang yang telah diterima, ditambah dengan denda, bunga, dan biaya-biaya lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku menurut hukum.
- e. Pembeli tidak dapat memenuhi dan atau tidak sanggup meneruskan kewajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan Rumah sesuai dengan yang diperjanjikan.
- f. Pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan kepada Bank Pemberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sesuai dengan syarat-syarat Akta Perjanjian Kredit.
- g. Pembeli mengundurkan diri atau membatalkan transaksi jual beli Tanah dan Bangunan Rumah karena suatu sebab atau alasan apapun juga.
- h. Apabila keadaan sebagaimana dimaksud dalam butir d, e, dan f angka IX tersebut terjadi dalam hal pembayaran atas Tanah dan Bangunan Rumah belum mencapai 10% (sepuluh prosen) maka keseluruhan pembayaran tersebut menjadi hak pihak Penjual.

Dalam hal pembayaran harga Tanah dan Bangunan Rumah yang dilakukan pihak Pembeli melebihi 10% (sepuluh prosen) maka pihak Penjual berhak memotong 10% (sepuluh prosen) dari jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah dan sisanya wajib dikembalikan kepada pihak Pembeli.

Berdasarkan dari ketentuan yang dimuat di atas, diketahui bahwa konsumen perumahan mempunyai hak untuk menuntut pengembang

mengembalikan uangnya jika pengembang tidak dapat menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah tepat waktu atau apabila Penjual menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah yang tidak cocok dengan Gambar Denah, dan Spesifikasi Teknis Bangunan yang telah ditetapkan.

Akan tetapi dalam prakteknya, tetap saja pihak pengembang berhasil melepaskan diri dari tanggung jawabnya berdasarkan klausula yang dimuatnya dalam PPJB. Padahal jika pengembang mematuhi dengan konsisten ketentuan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, pengembang tentu kena sanksi sesuai ketentuan Bagian IX angka 1 huruf c Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995, yaitu harus mengembalikan uang pokok, bunga, denda dan biaya-biaya lainnya kepada pembeli.

Sengketa dalam hubungan jual beli satuan rumah susun biasanya lahir dikarenakan adanya disinkronisasi di antara pengembang dan konsumen khususnya pada sengketa perdata, yaitu telah terjadi wanprestasi terhadap perjanjian. Sengketa perdata merupakan perkara atau sengketa yang terjadi di antara pengembang dan konsumen yang berkepentingan di dalamnya. Umumnya terjadi pelanggaran hak oleh pengembang sehingga merugikan pembeli yang dapat diselesaikan dengan cara damai di luar pengadilan dan diselesaikan di pengadilan.

Secara resmi sengketa konsumen dapat ditemui dalam Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan RI No. 350/MPP/Kep/12/2001. Pasal 1 angka 8

Kepmen No. 350/MPP/Kep/12/2001 menyatakan, bahwa sengketa konsumen antara pelaku usaha dengan konsumen yang menuntut ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan/atau yang menderita kerugian akibat mengkonsumsi barang dan/atau memanfaatkan jasa.

Dalam mengadakan perlindungan konsumen di Indonesia dilakukan berdasarkan asas, yaitu:

1. Asas manfaat;
2. Asas keadilan;
3. Asas keseimbangan;
4. Asas keamanan dan keselamatan konsumen;
5. Asas kepastian hukum.

Konsumen mempunyai berbagai macam hak yang menurut Pasal 4 UUPK melekat pada konsumen dan tidak boleh dilanggar oleh pelaku usaha. Meskipun begitu, dalam prakteknya sering terjadi pelanggaran terhadap hak-hak konsumen tersebut, yang kemudian berujung pada lahirnya sengketa antara produsen dengan konsumen dibagi menjadi 2 bagian yaitu penyelesaian sengketa di luar pengadilan dan penyelesaian sengketa melalui pengadilan.

Menurut penyelesaian sengketa di bidang Rumah Susun sendiri telah diatur dalam Pasal 105 dan 106 UURS. Ketentuan tersebut dapat dijadikan pedoman dalam setiap penyelesaian sengketa mengenai rumah susun.

Penyelesaian sengketa mengenai rumah susun terlebih dahulu diupayakan bermusyawarah mufakat, Namun jika musyawarah mufakat tidak tercapai, maka konsumen selaku pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan. Menurut Pasal 106 UURS siapa saja yang merasa dirugikan terkait dengan rumah susun dapat mengajukan gugatan ke pengadilan Penyelesaian sengketa juga dapat dilakukan di luar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati pengembang dan konsumen yang bersengketa melalui arbitrase, konsiliasi, mediasi.

Pemilihan forum penyelesaian sengketa yang akan digunakan dalam menyelesaikan suatu sengketa konsumen adalah berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa, hal ini sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 45 ayat (2) UUPK.

Upaya Hukum Melalui Jalur Non-Litigasi (Di Luar Pengadilan)

Menurut Pasal 47 UUPK, penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadi kembali atau tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita konsumen. Kemudian, bentuk jaminan yang dimaksud menurut penjelasan Pasal 47 UUPK berupa persyaratan tertulis yang menerangkan bahwa tidak akan terulang kembali perbuatan yang telah merugikan konsumen tersebut.

Diselenggarakannya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan dengan tujuan mencapai kesepakatan para pihak mengenai ganti kerugian,

dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin konsumen agar tidak mengalami kerugian lagi.¹

Penyelesaian sengketa Di Luar Pengadilan dibagi menjadi 2 yaitu: 1. Penyelesaian sengketa secara damai, oleh para pihak sendiri yaitu konsumen dan pelaku usaha atau produsen; 2. Penyelesaian sengketa melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dengan mempergunakan mekanisme konsiliasi, mediasi, atau arbitrase.

Penyelesaian Sengketa Melalui Jalan Damai (Secara Langsung)

Menurut Pasal 19 ayat (1) dan (3) UUPK, bagi konsumen yang merasa dirugikan dapat menuntut secara langsung penggantian kerugian kepada pelaku usaha dan pelaku usaha harus memberikan tanggapan dan/atau penyelesaian dalam jangka waktu tujuh hari setelah transaksi.

Jika mengikuti ketentuan Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, berkaitan dengan penyelesaian sengketa konsumen, terdapat beberapa cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan yakni melalui Konsultasi, Negoisasi, Mediasi, Konsiliasi, atau Penilaian Ahli. UUPK hanya mengatur 3 macam, yakni Arbitrase, Konsiliasi, dan Mediasi, yang merupakan bentuk atau cara penyelesaian sengketa yang dibebankan menjadi tugas BPSK.

Yang dimaksud dengan penyelesaian secara damai adalah penyelesaian yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa yaitu pelaku usaha dan

konsumen tanpa melalui pengadilan atau BPSK, dan tidak bertentangan dengan UUPK. Penyelesaian sengketa konsumen secara damai dapat dikatakan sebagai penyelesaian secara kekeluargaan di mana para pihak yang bersengketa berkumpul dan bermusyawarah untuk menentukan besar ganti rugi. Kemauan dan kemampuan berunding sangat diperlukan disamping waktu, tenaga dan kesabaran dalam menemukan titik perdamaian.

Apabila penyelesaian sengketa konsumen secara damai tidak menemui kesepakatan, maka konsumen dapat menyelesaikan sengketa melalui BPSK atau mengajukan gugatan ke pengadilan yang berwenang.

Penyelesaian Sengketa Dengan BPSK

Mengikuti ketentuan Pasal 23 UUPK, penyelesaian sengketa konsumen melalui BPSK dapat ditempuh jika penyelesaian secara damai di luar proses pengadilan tidak berhasil, baik karena pelaku usaha menolak atau tidak memberi tanggapan maupun jika tidak terdapat kesepakatan.

BPSK merupakan lembaga khusus yang bertugas untuk menyelesaikan sengketa konsumen diluar pengadilan dengan tujuan sebagai salah satu sarana penyelesaian sengketa konsumen dan pelaku usaha dengan prinsip murah, cepat dan sederhana. Keanggotaan BPSK terdiri dari unsur pemerintah, unsur konsumen, dan unsur pelaku usaha yang mana merupakan amanat dari UUPK yang kemudian dipertegas oleh Kepres No. 90 Tahun 2001 tentang Pembentukan BPSK di 10 Kabupaten/Kota.

Putusan BPSK dapat diajukan keberatan oleh para pihak ke Pengadilan Negeri paling lambat 14 (empat belas) hari kerja sejak pemberitahuan putusan. Upaya keberatan tidak dengan semata-mata diajukan oleh para pihak, namun dengan melihat adanya tata cara penyelesaian sengketa konsumen oleh BPSK diatur dalam UUPK jo. Kepmendagri No. 350/MPP/12/2001 tanggal 10 Desember 2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang BPSK. Proses penyelesaiannya pun diatur sangat sederhana dan sejauh mungkin dihindari suasana yang formal.

BPSK melakukan penyelesaian sengketa konsumen yang sistem penyelesaian sengketa yang dapat melalui Mediasi, Konsiliasi, Arbitrase yang dapat dipilih dan ditentukan oleh para pihak yang bersengketa. Dalam menangani dan menyelesaikan sengketa konsumen tersebut, BPSK membentuk majelis, dengan jumlah anggota yang harus ganjil yang sedikitnya terdiri dari 3 (tiga) orang yang mewakili semua unsur, dan dibantu oleh seorang panitera.

Tuntutan ganti rugi yang diajukan konsumen melalui BPSK sesuai dengan Pasal 23 UUPK yang menyebutkan “Pelaku usaha yang menolak dan atau tidak memberi tanggapan dan atau tidak memenuhi ganti rugi atas tuntutan konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) UUPK, dapat digugat melalui badan penyelesaian sengketa konsumen atau mengajukan ke badan peradilan di tempat kedudukan konsumen.”

Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan

Upaya-upaya yang telah dijelaskan diatas merupakan upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Gugatan yang diajukan oleh konsumen ini dilakukan

setelah segala upaya yang ditempuh melalui jalur kekeluargaan, yaitu jalur Di Luar pengadilan tidak mencapai hasil seperti yang diharapkan bersama. Jika setelah semua itu tidak berhasil, maka konsumen untuk mendapatkan haknya akan menempuh jalur hukum dengan jalan mengajukan gugatan ke pengadilan yang berwenang.

Menurut ketentuan Pasal 45 ayat (1) UUPK yang menyatakan bahwa setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum. Jadi dapat disimpulkan bahwa penyelesaian sengketa konsumen dapat dilakukan melalui jalur pengadilan maupun jalur di luar pengadilan.

Berdasarkan Pasal 48 UUPK yang menyatakan bahwa penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan mengacu pada ketentuan peradilan umum yang berlaku dengan memperhatikan ketentuan Pasal 45. Maka dengan merujuk pada Pasal 45 jo. Pasal 46 ayat (2), penyelesaian sengketa melalui pengadilan tetap dapat diupayakan walaupun telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, dengan hanya berdasarkan alasan bahwa upaya penyelesaian tersebut tidak berhasil oleh salah satu pihak. Penyelesaian sengketa ditempuh melalui Pengadilan Negeri karena:

- a. Sengaja dipilih oleh para pihak. Dalam hal ini, konsumen yang merasa dirugikan dengan pelaku usaha sejak awal ingin sengketa diselesaikan melalui pengadilan. (Pasal 45 ayat (2) UUPK);

- b. Upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui BPSK dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak yang bersengketa (Pasal 45 ayat (4) UUPK);
- c. Ada salah satu pihak yang merasa keberatan dengan keputusan Majelis BPSK, bahwa antara konsumen atau pelaku usaha merasa keberatan dengan keputusan Majelis BPSK (Pasal 56 ayat (2) UUPK jo. Pasal 41 ayat (3) Kepmenperindag No. 350/MPP/Kep/ 12/2001.

UUPK memberikan jangka waktu 21 (dua puluh satu) hari untuk proses tingkat Pengadilan Negeri dan 30 (tiga puluh) hari untuk mengajukan keberatan ke Pengadilan Tinggi maupun kasasi ke Mahkamah Agung.

Secara umum, kelemahan penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan adalah penyelesaian sengketa melalui pengadilan sangat lambat, biaya perkara yang mahal, pengadilan pada umumnya tidak responsif, putusan pengadilan tidak menyelesaikan masalah, kemampuan para hakim yang bersifat generalis. Diantara sekian banyak kelemahan penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan tersebut, yang banyak dikeluhkan oleh para pihak adalah penyelesaian sengketa yang lama. Karena pada umumnya para pihak yang bersengketa dapat lebih memilih penyelesaian sengketa melalui jalur di luar pengadilan



Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau



Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Dari hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan disimpulkan hal- hal sebagai berikut:

1. Pelaksanaan perjanjian pengikat jual beli no. 02/ tahun 2018 antara pembeli rumah dengan developer di Kota Pekanbaru. telah Terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (Perumahan) hal ini dapat diketahui dari bentuk-bentuk wanprestasi yang terjadi antara para pengembang/developer dengan pembeli/konsumen, diantaranya jangka waktu pengerjaan, fasilitas perumahan yang diperjanjikan, biaya surat menyurat
2. Upaya yang dilakukan pihak pembeli atas tindakan wanprestasi yang dilakukan pihak pengembang perjanjian pengikatan jual beli no. 02/ tahun 2018 dapat diketahui bahwa dari tanggung jawab pengembang atau developer dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah antara developer adalah Pembeli telah mengajukan komplain kepada pihak developer namun ada saja bentuk alasan yang diberikan oleh pihak pengembang untuk berkilah dari kesalahan.

B. SARAN

Adapun saran yang dapat penulis sampaikan dalam penelitian ini adalah:

1. Kepada pihak developer kedepannya untuk lebih serius dalam membangun bisnis secara professional sehingga konsumen ataupun pembeli atas unit rumah tidak lagi mengalami kekecewaan maupun kerugian.
2. Kepada pihak konsumen ataupun calon pembeli untuk lebih berhati-hati dalam membeli sebuah unit perumahan, harus lebih ditelusuri segala hal tentang perumahan yang akan dibeli, prestasi dari pihak pengembang atau developer sehingga tidak mudah termakan bujuk rayu iklan saja.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

Abd. Thalib, *Aneka Hukum Bisnis modern*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017.

Andi Hamzah, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Jakarta, Rineka Cipta, 1990.

Bambang Sugono, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.

H. Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak diluar KUHPerdara*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.

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

M. Yahya harahap, *segi-segi hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986. Prudential, *Prufast Start*. Tanpa Tahun.

Purwahid patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan Yang Lahir Dari perjanjian dan Dari Undang-Undang*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2004.

Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.

Setiono. *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. Surakarta. Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. 2004.

Subekti, *Hukum perjanjian cet.II*, PT Intermasa, Jakarta, 2008.

_____, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 2003.

Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya cet. 1*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Asuransi syariah*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.

Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009.

Setiawan R, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Bina Cipta, 1987, Bandung.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang- Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

C. Jurnal

Maria Sumardjono, Pembangunan Rumah Susun dan Permasalahannya Ditinjau dari Segi Yuridis , Diskusi Terbatas diselenggarakan YLKI di Jakarta, 27 Oktober 2004.

Admiral. *Aspek Hukum Kontrak Leasing dan Kontrak Financing*, Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, UIR Law Review Volume 02, Nomor 02, Oktober 2018