

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Meningkatnya pembangunan dengan proses yang mudah dibidang permukiman atau perumahan dibuktikan dengan banyaknya penawaran dan kebutuhan perumahan yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Adanya kebutuhan atas perumahan tersebut maka harus ada aturan hukum yang bisa melindungi proses kepemilikan rumah atau perumahan tersebut. Sehingga diperlukan perbuatan hukum antara calon pihak penjual dan calon pihak pembeli yaitu adanya suatu perjanjian dalam proses pemilikan rumah.

Perjanjian secara umum diatur di buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tentang perikatan. Meskipun bab tentang perikatan, namun didalamnya tidak terdapat definisi yang jelas mengenai Perikatan. Dalam Pasal 1313 KUHPerdata pembuat undang-undang mencoba memberikan perumusan tentang perjanjian, tetapi sama sekali tidak menjelaskan mengenai definisi perikatan.

Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan yang mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Maka hubungan hukum antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan.<sup>1</sup>

Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah Perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut Perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Menurut Asas

---

<sup>1</sup> I Gusti Ngurah Anom, 2015, “Addndum Kontrak Pemborongan Perspektif Hukum Perjanjian Di Indonesia”, Jurnal Advokasi, Volume 5, Nomor 2, September 2015, hlm. 5

konsensualisme pada Pasal 1321 KUHPdata, suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi obyek perjanjian. Sepakat adalah suatu kehendak oleh pihak yang satu, adalah juga yang dikehendaki oleh pihak yang lain, meskipun tidak sejurusan tetapi secara timbal balik. Kedua kehendak itu bertemu satu sama lain.<sup>2</sup>

Suatu perjanjian agar kemudian berlaku dan mengikat kedua belah pihak, maka harus dibuat secara sah. Syarat yang harus dipenuhi berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata, yaitu :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat di atas dapat digolongkan menjadi dua kelompok besar, yaitu syarat subjektif dan syarat objektif.

Persyaratan tersebut diatas berkenan baik mengenai subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua berkenan dengan subjek perjanjian atau syarat subjektif. Persyaratan yang ketiga dan keempat berkenan dengan objek perjanjian atau syarat objektif. Perbedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya (nieteg atau null and ab initio) dan dapat dibatalkannya (vernietigbaar = voidable) suatu perjanjian. Apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku.

---

<sup>2</sup> Subekti,1990, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Cetakan ke XII, Jakarta, hlm. 26.

Suatu perjanjian atau kontrak tidak hanya terdiri dari kontrak itu saja, melainkan terdapat pula pra-kontraktual dan post kontraktual. Van Dunne menyatakan bahwa hukum kontrak tidak hanya mengkaji kontrak pada tahap kontraktual semata-mata, melainkan juga harus diperhatikan perbuatan sebelumnya. Perbuatan sebelumnya mencakup tahap *pra contractual* dan *post contractual*. *Pra contractual* adalah tahap penawaran (*offer*) dan penerimaan (*acceptance*), sedangkan *post contractual* ialah pelaksanaan perjanjian. Hubungan hukum ialah hubungan yang menimbulkan akibat hukum, yaitu timbulnya hak dan kewajiban. Hak merupakan suatu kenikmatan, sedangkan kewajiban merupakan suatu beban.

Dalam perkembangannya perjanjian (kontrak) sering digunakan dalam proses bisnis, *developer* yang dalam transaksi jual beli rumah dalam bidang perumahan membuat sendiri secara bawah tangan perjanjian jual belinya dengan konsumen dengan menggunakan klausula baku, perjanjian yang dibuat oleh *developer* tersebut disebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Namun berbeda pengertian PPJB dengan Perjanjian jual beli yang diatur dalam ketentuan Pasal 1457 KUHPdata yaitu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan sehingga perjanjian jual beli ini bersifat konsensual.

PPJB adalah perjanjian pendahuluan antara pihak penjual dan pihak pembeli, dikarenakan adanya halangan-halangan sebelum dilaksanakan perjanjian pokok, yaitu Akta Jual Beli (AJB), yang wajib dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Halangan-halangan yang tersebut diatas merupakan dasar dibuatnya PPJB, yaitu seperti adanya syarat yang belum terpenuhi, seperti sertifikat yang masih dalam proses, baik balik nama maupun sedang proses pecah di BPN, pajak yang belum lunas, dan/atau pembayaran yang belum lunas.

Dengan keadaan di atas tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut. Untuk tetap dapat melakukan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah sertifikat selesai di urus, atau setelah harga dibayar lunas dan sebagainya. Untuk menjaga agar kesepakatan itu terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa di urus maka biasanya pihak yang akan melakukan jual-beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli.

Dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 09/ KPTS/ M/ 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli (KEPMEN No. 09 Tahun 1995) menjelaskan bahwa yang menjadi subjek dalam PPJB adalah adanya dua pihak yaitu Pengembang atau developer yang bertindak sebagai penjual dan konsumen sebagai pembeli.

Demikian pula janji-janji dari *developer* yang termuat dalam brosur-brosur yang diedarkan sebagai iklan, menurut teori klasik hukum kontrak tidak dapat dituntut pertanggungjawabannya, karena janji-janji tersebut adalah janji-janji pra kontrak yang tidak tercantum dalam pengikatan jual beli, sehingga menurut teori klasik hukum kontrak, konsumen perumahan tidak dapat menuntut ganti rugi. Akan tetapi menurut Jack Beatson dan Daniel Friedman dalam buku Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus oleh Suharnoko, teori kontrak yang modern cenderung untuk menghapuskan syarat-syarat formal bagi kepastian hukum dan lebih menekankan kepada terpenuhinya rasa keadilan sehingga menurut teori kontrak modern janji-janji pra kontrak dalam brosur iklan perumahan mempunyai akibat hukum jika janji-janji diingkari.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Suharnoko, 2004, Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus, Kencana, Jakarta

Pelaksanaan pengikatan jual beli antara pihak developer dengan pembeli terkadang mengalami kendala dikarenakan salah satu pihak melakukan wanprestasi sebelum kontrak disepakati (janji-janji pra kontrak) maupun ketika kontrak telah disepakati, misalnya dalam kasus jual beli rumah di PT. MKM yakni dalam proses pembuatan sertifikat tanah perumahan mengalami kendala yang diakibatkan oleh tidak dikeluarkannya ijin perumahan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (DPMPPT) karena *developer* tidak mau membayar denda.

*Developer* dianggap menyalahi aturan yang berkaitan dengan luasan minimal bidang tanah, fasilitas umum yang tidak diberikan dan lokasi perumahan yang sepadan sungai. Luas bidang tanah untuk kawasan perumahan tersebut minimal 200. Namun *developer* menjual tanah yang luasnya 70 m -150 m. Jumlah bidang tanah tersebut adalah 22 dan telah terjual 12 bidang tanah, sehingga developer dikenakan denda selisih luasan bidang tanah yang dijual, denda karena pada *site plan* tidak adanya lahan parkir umum, atau ruang terbuka/taman.

Terkait dengan kendala-kendala tersebut di atas, pihak yang paling dirugikan adalah pihak konsumen (pembeli). Mereka sudah melakukan pembelian bidang tanah namun sertifikat belum diperoleh. Dalam hal ini, developer membenturkan konsumen dengan pihak DPMPPT dan Pemerintah Sleman, developer menunda-nunda menyelesaikan kewajiban dengan alasan dipersulit oleh DPMPPT dan BPN. Faktanya hampir semua pembeli tidak memiliki PPJB, pembeli hanya mempunyai bukti berupa kwitansi dan bukti transfer uang ke rekening istri developer. Pembeli hanya dijanjikan secara lisan, bahwa jika melunasi objek tersebut, maka sertifikat akan diperoleh setahun kemudian. Namun lebih dari 9 (sembilan) tahun pembeli tidak mendapatkan sertifikat tersebut karena selama itu pembeli mengira bahwa sertifikat tengah proses pecah di BPN, bukan tersangkut masalah denda perijinan.

Tidak adanya bukti kepemilikan atas tanah mengakibatkan kerugian pada pembeli yang tidak hanya pada legalitas tetapi juga fasilitas umum yang seharusnya menjadi hak para konsumen yang tidak juga diberikan. Pada kasus tersebut dapat dikatakan pula pihak *developer* mengumbar janji-janji atau pra kontrak terhadap calon pembeli pada prakteknya pihak *developer* tidak dapat menepati janji-janji atau pra kontrak sehingga menyebabkan kerugian dialami oleh pihak pembeli atau konsumen karena di dalam janji-janji atau pra kontrak tersebut ada hal lain yang membuat pihak pembeli tertarik untuk memberikan untuk membeli rumah di perumahan tersebut.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan inilah yang membuat penulis tertarik untuk meneliti menuangkat dalam skripsi yang berjudul : “Tanggung Jawab Pengembang Perumahan atas Pelaksanaan Jual Beli Rumah di Perumahan Alam Hinalang Asri Sleman”

B. Berdasarkan dari pemaparan diatas, maka didapatkan rumusan masalahnya sebagai berikut:

1. Bagaimana tanggung jawab pengembang dalam hal objek tanahnya tidak sesuai dengan yang telah dijanjikan pada brosur?
2. Bagaimana akibat hukum atas pelaksanaan perjanjian jual beli rumah oleh pengembang yang tidak sesuai dengan brosur?

C. Tujuan penelitian ini perlu di rumuskan secara tegas dengan maksud agar di dalam pelaksanaan penelitian ini nantinya dapat mengacu pada tujuan yang hendak dicapai atau dijadikan pedoman, yaitu:

1. Tujuan Obyektif

- a. Untuk mengetahui tanggung jawab pengembang dalam hal objek tanahnya tidak sesuai dengan yang telah dijanjikan pada brosur.
  - b. Untuk mengetahui akibat hukum atas pelaksanaan perjanjian jual beli rumah oleh pengembang yang tidak sesuai dengan brosur
2. Tujuan Subyektif
    - a. Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar sarjana dalam bidang Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

D. Adapun manfaat penelitian adalah:

1. Manfaat Teoritis: Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan ilmu pengetahuan mengenai ilmu hukum, khususnya mengenai peraturan-peraturan yang berkaitan dengan penerapan pelaksanaan perjanjian-perjanjian.
2. Manfaat Praktis: Penelitian ini memberikan manfaat praktis dapat menyumbangkan pemikiran untuk memecahkan masalah yang berkaitan dengan perjanjian yang dilakukan antara pengembang dan konsumen serta tanggung jawab pengembang perumahan atas pelaksanaan jual beli rumah di perumahan alam hinalang asri Sleman.