

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kasus Posisi

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 (DPMPPPT) 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 DPMPPPT dan Pemerintah Sleman, developer menunda-nunda menyelesaikan kewajiban dengan alasan dipersulit oleh DPMPPPT dan

BPN. Faktanya hamper 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 pemilikan 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.

B. Tanggung Jawab Pengembang terhadap Jual Beli atas Bidang Tanah antara PT. Marsada Karya Mandiri selaku *Developer* dengan Pembeli yang telah membayar lunas akan tetapi belum memperoleh sertifikat

Pengertian yang diberikan Pasal 1457 KUHPerdara, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu :¹

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli;

¹ M.Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm. 181

2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Menurut Hukum Adat jual beli tanah bukan merupakan perjanjian seperti yang dimaksudkan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tersebut diatas, melainkan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual.²

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka harus menjadi perhatian bagi para *developer* (pengembang) apabila ingin memasarkan produk propertinya. Permasalahan terjadi terhadap produk properti milik PT. MKM. berupa penjualan tanah kavling di daerah Wedomartani, Sleman, Daerah Isitimewa Yogyakarta.

PT MKM dalam hal ini, dikenakan denda atas perumahan yang 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 di Wedomartani minimal 200 m² (meter persegi). Namun pengembang menjual bidang tanah yang luasannya 70m²-150m². Lokasi perumahan yang sepadan sungai, Jumlah bidang tanah dalam satu perumahan tersebut adalah 22

² Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm 15.

dan telah terjual 12 bidang tanah, sehingga pengembang dikenakan denda selisih luasan bidang tanah yang dijual.

Berdasarkan informasi dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Sleman , bahwa PT. MKM, pada tanggal 16 September 2016 telah mengajukan permohonan pengesahan *site plan* Perumahan Alam Hinalang Asri sebanyak 22 unit. Permohonan tersebut telah selesai diproses , namun ternyata terdapat pelanggaran persyaratan teknis sehingga PT. MKM terkena sanksi administrasi pelanggaran persyaratan tata bangunan dan Lingkungan berupa denda sebesar Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah).³

Lebih lanjut, Pengembang tidak berkenan membayar denda, sehingga pihak DPMPTT tidak mengeluarkan ijin perumahan tersebut. Hal ini berakibat, tidak dapat diprosesnya sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Namun kenyataan yang ditemui dilapangan, justru konsumen (pembeli) yang paling dirugikan dalam hal ini. Mereka terlanjur membeli bidang tanah, namun sertifikat belum diperoleh.

Sutadi Gunarto, S.H., M.Hum selaku kepala DPMPTT Sleman menerangkan bahwa selama PT MKM tidak membayar denda sanksi administrasi pelanggaran persyaratan tata bangunan dan lingkungan maka *site plan* tidak akan disahkan. Selama *site plan* tersebut belum disahkan meskipun sertifikat induk PT. MKM telah terbit, yaitu sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02508 yang terletak di desa Wedomartani, namun pemecahan sertifikat menjadi 22 tersebut, tidak bisa di proses karena hingga pengesahan *site plan* diberikan oleh DPMPTT Sleman.⁴

³ Hasil Wawancara dengan Sutadi Gunart, selaku Kepala DPMPTT Sleman, pada tanggal Jumat, 1 Februari 2019, Pukul 09.06 WIB.

⁴ Hasil Wawancara dengan Sutadi Gunarto, selaku Kepala DPMPTT Sleman, pada tanggal Jumat, 1 Februari 2019, Pukul 09.06 WIB.

Fakta yang ditemukan bahwa hampir semua pembeli tidak memiliki PPJB. Pembeli hanya mempunyai bukti berupa kwitansi dan bukti transfer uang ke rekening istri pengembang. 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. Selama itu, pembeli mengira bahwa sertifikat tengah proses pecah di BPN, bukan tersangkut masalah denda di perijinan.

Para pembeli hanya dijanjikan dalam brosur bahwa pembelian dapat dibayarkan sebagian terlebih dahulu dan dapat dilunasi ketika sertifikat jadi, namun hingga pembelian tersebut lunas pun sertifikat masih belum ada. PT MKM hanya memberikan janji bahwa sertifikat akan segera diurus, namun, sampai lebih 5 (lima) tahun, sertifikat tidak diperoleh. Bahkan pengembang meminta uang kepada para pembeli untuk membayarkan denda pelanggaran tersebut jika ingin memperoleh sertifikat.⁵

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka harus menjadi perhatian bagi para pengembang (*developer*) apabila ingin memasarkan produk propertinya. Pengembang (*developer*) juga harus memperhatikan tujuan diselenggarakannya perumahan dan kawasan permukiman, sesuai dengan yang terdapat dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, yaitu untuk:

- a. mewujudkan ketertiban dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;

⁵ Hasil Wawancara dengan Robertus Suharyanto selaku salah satu pembeli, pada tanggal Senin, 7 Januari, Pukul 13.10 WIB.

- b. memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
- c. mewujudkan keadilan bagi seluruh pemangku kepentingan terutama bagi MBR dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Permasalahan terjadi terhadap produk properti milik PT. Marsada Karya Mandiri yang berupa penjualan bidang tanah dan rumah yang tidak dapat dipecahnya sertifikatnya atas nama konsumen (pembeli) sehingga konsumen tidak mendapatkan kepastian hukum serta berdampak pada tidak terwujudnya ketertiban dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan amanat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

PT. Marsada Karya Mandiri dianggap menyalahi aturan yang berkaitan dengan;

1. Luas minimal bidang tanah.

Sesuai Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman bahwa Wedomartani adalah kawasan perkotaan. Namun Perumahan PT. Marsada Karya Mandiri termasuk dalam Zona Kawasan Resapan Air. Sehingga Luas bidang tanah untuk kawasan tersebut adalah minimal 200m² (meter persegi). Pengembang menjual bidang tanah yang luasannya hanya 70m² (meter persegi).

2. Fasilitas umum yang tidak dibuatkan (jalan perumahan, *drainasse*, ruang terbuka hijau dan lahan parkir)
3. Lokasi bangunan perumahan yang sempadan sungai.
4. Tidak membayar retribusi makam.

Adanya sanksi administrasi berupa denda berdasarkan pada ketentuan Pasal 80 Peraturan Bupati Sleman Nomor 49 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 5 Tahun 2011 tentang bangunan gedung. Setiap orang atau badan hukum yang melakukan pelanggaran persyaratan teknis bangunan gedung diberikan sanksi administrasi berupa denda.

Mengingat tidak terbitnya sertifikat tanah yang merupakan alas bukti kepemilikan hak atas tanah, maka konsumen dari PT. Marsada Karya Mandiri tidak memiliki perlindungan hukum yang kuat. Pengembang seharusnya bertanggungjawab kepada konsumen (pembeli) terkhusus pembeli-pembeli yang telah membayar lunas. Tanggung jawab tersebut tentunya dengan menyelenggarakan perumahan dan permukiman sesuai dengan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tanggung jawab yang harus dimiliki pengembang (*developer*) sebagai pelaku usaha juga diatur dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat (KEMENPERA) No. 9/KPTS/M/Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

Pengaturan Jual beli rumah di dalam peraturan tersebut mengatur tentang kewajiban pelaku usaha di bidang perumahan, pengembang (*developer*) diantaranya adalah :

- a) Penjual wajib melaksanakan pendirian bangunan sesuai waktu yang telah diperjanjikan menurut gambar arsitektur, gambar denah dan spesifikasi bangunan yang telah disetujui dan ditandatangani kedua

belah pihak dan dilampirkan yang menjadi bagian yang tak dapat dipisahkan dalam akta pengikatan jual beli tersebut.

- b) Penjual wajib menyelesaikan pendirian bangunan dan menyerahkannya ke konsumen tepat waktu sesuai yang telah diperjanjikan kepada pembeli atau konsumen.
- c) Penjual sebelum melakukan penjualan dan/atau melakukan pengikatan jual beli rumah wajib memiliki surat - surat izin seperti surat izin persetujuan prinsip rencana proyek dari Pemerintah Daerah setempat, surat izin lokasi dari Kantor Pertahanan Kabupaten/Kotamadya, surat keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, bahwa pengembang (*developer*) telah memperoleh tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman, serta surat izin mendirikan bangunan.
- d) Penjual juga wajib mengurus pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan rumah, setelah terjadinya pemindahan hak atas tanah dan bangunan rumah atau jual beli rumah (tanah dan bangunan) dihadapan PPAT.
- e) Apabila penjual lalai untuk menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada Pembeli, diwajibkan membayar denda keterlambatan penyerahan tersebut sebesar duaerseribu dari jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah untuk setiap hari keterlambatannya.

- f) Apabila Penjual ternyata melalaikan kewajibannya untuk mengurus pendaftaran perolehan hak atas Tanah dan Bangunan Rumah tersebut, maka Pembeli mempunyai hak dan dianggap telah diberi kuasa untuk mengurus dan menjalankan tindakan yang berkenaan dengan pengurusan pendaftaran perolehan hak atas Tanah dan Bangunan rumah tersebut kepada instansi yang berwenang.

Keenam tanggung jawab inilah menjadi kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pengembang (*developer*) untuk menghindari segala kemungkinan yang terjadi kelalalian atau ingkar janji.

C. Akibat Hukum dari Tidak Dipenuhinya Janji-janji oleh Pengembang Berdasarkan Brosur Penawaran Pengembang (*developer*).

Pada ada jual beli tanah dapat dibuat suatu perjanjian pendahuluan dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses dan/atau belum terjadinya pelunasan harga. Perjanjian pendahuluan tersebut dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Pengertian PPJB dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengertiannya dapat dilihat seperti yang sudah dijelaskan di atas, sedangkan Pengikatan Jual Beli pengertiannya menurut Subekti dalam bukunya 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 sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.⁶

Herlien Budiono menyatakan bahwa PPJB adalah Perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Perjanjian pendahuluan dalam bentuk PPJB tersebut pada dasarnya berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian pokok yang akan dilakukan, karena PPJB merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya.⁷

Penjualan tanah kavling oleh PT. MKM seharusnya juga menggunakan PPJB, dikarenakan sertifikat tanahnya sedang dalam proses pemecahan sehingga tidak dapat dilangsungkan AJB (Akta Jual Beli) di PPAT. Pada faktanya dari 15 (lima belas) pembeli, hanya 2 (dua) pembeli yang memiliki PPJB. Dari 2 (dua) PPJB tersebut yang satu dibuat bawah tangan dengan warmerk oleh Notaris, sedangkan yang satu hanya bawah tangan dengan dibubuhi teraan cap PT. MKM. Pembeli lain beberapa hanya mempunyai bukti berupa kwitansi yang tidak ada stempel PT., bahkan beberapa tidak mempunyai bukti kwitansi, hanya bukti transfer ke rekening pribadi pengembang.⁸

Kedudukan konsumen terkait jual beli tanah kavling oleh PT. MKM tersebut memerlukan suatu bentuk perlindungan hukum. Secara sederhana kata perlindungan memiliki tiga unsur yaitu adanya subyek yang melindungi, adanya obyek yang terlindungi serta adanya alat, instrumen ataupun upaya yang dipergunakan untuk tercapainya perlindungan tersebut. Di dalam kamus besar bahasa Indonesia, melindungi mempunyai arti: “1. Menutupi supaya tidak terlihat atau tampak, tidak kena panas, angin, udara dingin dan sebagainya; 2. menjaga, merawat, memelihara; 3.

⁶ R.Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hlm. 75

⁷ Herlien Budiono, 2004, *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*, Renvoi Edisi Tahun I Nomor 10, hlm. 57

⁸ Hasil Wawancara dengan Robertus Suharyanto selaku salah satu pembeli, pada tanggal Senin, 7 Januari 2019, Pukul 13.10 WIB.

menyelamatkan (memberi pertolongan dan sebagainya) supaya terhindar dari mara bahaya, sedangkan terlindungi berarti, 1. tertutup oleh sesuatu sehingga tidak kelihatan (tidak kena panas, angin dan sebagainya); 2. tersembunyi (di balik sesuatu); 3. diselamatkan (dari bencana dan sebagainya)”.⁹ Perlindungan hukum dapat diartikan perlindungan oleh hukum atau perlindungan dengan menggunakan pranata dan sarana hukum.¹⁰

Berdasarkan hal tersebut dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis, dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

Perlindungan hukum terhadap konsumen menurut Philipus M. Hadjon menjelaskan bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.¹¹ Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 1 angka 2 bahwa Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.

Mengingat tidak terbitnya sertifikat tanah yang merupakan alas bukti kepemilikan hak atas tanah, maka konsumen dari PT. MKM tidak memiliki perlindungan hukum yang kuat. Berdasarkan keterangan Robertus Suharyanto selaku

⁹ Poerwadarminta, 1987, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 559.

¹⁰ Wahyu Sasongko, 2007, *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Universitas Lampung, Lampung, hlm. 31.

¹¹ Tesis Hukum, “Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli”, <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/> diakses tanggal 16 Desember 2018, Pukul 23.35 WIB

pembeli tanah kavling pada PT. MKM, para pembeli hanya dijanjikan dalam brosur bahwa pembelian dapat dibayarkan sebagian terlebih dahulu dan dapat dilunasi ketika sertifikat jadi, namun hingga pembelian tersebut lunas pun sertifikat masih belum ada. PT MKM hanya memberikan janji bahwa sertifikat akan segera diurus, namun sampai lebih dari 5 (lima) tahun, sertifikat tidak diperoleh. Bahkan pengembang meminta uang kepada para pembeli untuk membayarkan denda pelanggaran tersebut jika ingin memperoleh sertifikat.¹²

Brosur adalah suatu alat publikasi resmi dari perusahaan yang berbentuk cetakan, yang berisi berbagai informasi mengenai suatu produk, layanan, program dan sebagainya, yang dimana ditujukan kepada pasar sasaran atau sasaran tertentu.

Brosur tersebut memiliki beberapa fungsi, yaitu:¹³

1. Fungsi informatif adalah brosur biasanya dipakai untuk menginformasikan kepada para konsumen potensial kamu berkaitan dengan perusahaan kamu. Informasi ini berkaitan dengan presentasi perusahaan kamu, produk baru atau layanan yang perusahaan yang ingin kamu tawarkan, ataupun perubahan terbaru dalam nama perusahaan kamu, dan lain-lain.
2. Fungsi iklan adalah brosur benar-benar sangatlah penting sebagai alat iklan atau alat promosi, yang menarik dan juga memungkinkan kamu untuk mempromosikan satu atau lebih produk maupun jasa.
3. Fungsi Identifikasi adalah desain dari brosur yang baik memungkinkan kamu untuk mempertahankan kriteria yang sama melalui semua brosur perusahaan kamu. Jika kriteria tersebut (kadang disebut dengan konsep) disatukan dalam semua jenis brosur,

¹² Hasil Wawancara dengan Robertus Suharyanto selaku salah satu pembeli, pada tanggal Senin, 7 Januari 2019, Pukul 13.10 WIB.

¹³ Wawancara dengan Widjiantoro, Anggota Dewan Pengurus LKY, Hari Rabu Tanggal 9 Januari 2019 di Kantor Lembaga Konsumen Yogyakarta (LKY).

itu akan membuat perusahaan kamu sangat mudah diidentifikasi. Ini akan memberikan prestise dan juga kredibilitas perusahaan kamu. Hal ini sangat penting untuk brosur perusahaan kamu tidak hanya memiliki “konsep”, akan tetapi juga memiliki logo, sebuah logo yang dirancang dengan baik sangatlah penting bagi setiap perusahaan, yaitu salah satu langkah pertama untuk memulai kampanye iklan.

Brosur juga memiliki ciri-ciri yang sama, yaitu :¹⁴

1. Pernyataan pesannya selalu tunggal.
2. Dibuat bertujuan untuk meniformasikan, mengedukasi, dan membujuk atau mempengaruhi orang/pelanggan untuk membeli atau mengadopsi pesan yang disampaikan.
3. Di terbitkan hanya sekali, akan tetapi bisa di cetak ulang berkali-kali baik dengan diperbarui maupun tidak.
4. Brosur harus bisa menarik perhatian pelanggan atau publiknya.
5. Mempunyai sistem distribusi sendiri yang bukan merupakan bagian dari media lainnya.
6. Copynya harus jelas serta desainnya haruslah menarik.

Tahapan dalam suatu perjanjian jual beli rumah diawali dengan penawaran yang dilakukan oleh pengembang (*developer*), penawaran tersebut biasanya dapat melalui brosur, baliho, atau melalui media elektronik. Sama halnya dengan yang dilakukan oleh P.T. MKM, penawaran dilakukan melalui brosur yang dibuat semenarik mungkin agar dapat menarik pembeli. Suatu brosur hendaknya dibuat dengan itikad baik, karena dari brosur tersebut calon pembeli berkeyakinan untuk membeli suatu produk yang ditawarkan.

¹⁴ Wawancara dengan Widjiantoro , Anggota Dewan Pengurus LKY, Hari Rabu Tanggal 9 Januari 2019 di Kantor Lembaga Konsumen Yogyakarta (LKY).

Menurut Taufiq El Rahman, lahirnya suatu perjanjian didasarkan pada kata sepakat. Kesepakatan merupakan bentuk penawaran dan penerimaan, sehingga ketika diterimanya suatu penawaran maka berujung pada lahirnya suatu perjanjian.¹⁵

Adapun jika melihat pada fungsi brosur yang telah diuraikan di atas, bahwasannya salah satu fungsi brosur, yaitu fungsi informatif dimana brosur biasanya dipakai untuk menginformasikan kepada para konsumen potensial yang berkaitan dengan perusahaan. Informasi ini berkaitan dengan presentasi perusahaan, produk baru atau layanan yang perusahaan yang ingin ditawarkan, ataupun perubahan terbaru dalam nama perusahaan, dan lain-lain. Pada fungsi informatif terdapat hal yang ditawarkan oleh suatu perusahaan kepada konsumen agar konsumen tertarik dan menerima penawaran dalam brosur tersebut.

Taufiq El Rahman menambahkan bahwa brosur intinya penawaran, dan penawaran itu secara yuridis tidak mengikat. Penawaran itu menjadi mengikat karena dikehendaki orang yang menawarkan, penawaran mengikat karena telah di terima dan lahirnya perjanjian dan ini konteksnya sudah diterima, mungkin di dalam perjanjian jual beli nya apa yang ada di brosurnya tidak dimuat dalam perjanjian dan ini mengikat karena orang sepakat dan juga karena ada yang di tawarkan itu.¹⁶

Janji-janji pada brosur menurut Taufiq El Rahman merupakan tahapan Pra-Kontraktual suatu perjanjian, karena berawal dari tahap pra kontraktual , dan ini tidak di cantumkan dalam perjanjiannya tapi ini adalah sesuatu yang di tawarkan dalam bentuk brosur walaupun dalam perjanjian jual beli ini tidak di cantumkan ini telah menjadi

¹⁵ Wawancara dengan Taufiq El Rahman, Selaku Dosen Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Hari Rabu Tanggal 16 Januari 2019.

¹⁶ Wawancara dengan Taufiq El Rahman,, Selaku Dosen Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Hari Rabu Tanggal 16 Januari 2019.

klausula yang mengikat, karena adanya perjanjian ini berawal dari brosur yang ditawarkan, ini mengikat secara yuridis. tinggal pembuktiannya saja.¹⁷

Berdasarkan keterangan Robertus Suharyanto selaku pembeli tanah kavling pada PT. MKM, para pembeli hanya dijanjikan dalam brosur bahwa pembelian dapat dibayarkan sebagian terlebih dahulu dan dapat dilunasi ketika sertifikat jadi, namun hingga pembelian tersebut lunas pun sertifikat masih belum ada. PT MKM hanya memberikan janji bahwa sertifikat akan segera diurus, namun sampai lebih dari 5 (lima) tahun, sertifikat tidak diperoleh.¹⁸

Brosur memiliki kedudukan yang penting dalam menarik minat konsumen, sehingga brosur harus didasari dengan itikad baik. Asas itikad baik dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, yang berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Berdasarkan bunyi Pasal di atas dapat disimpulkan bahwa asas itikad baik berkaitan dengan pelaksanaan suatu perjanjian. Asas ini menghendaki bahwa apa yang diperjanjikan para pihak harus dilaksanakan dengan memenuhi tuntutan keadilan dan tidak melanggar kepatutan.¹⁹ Itikad baik dibedakan menjadi dua, yaitu:²⁰

a. Itikad Baik Subyektif

Itikad baik secara subyektif memiliki terminologi bahwa pemegang barang (*bezitter*) yang beritikad baik, pembeli barang yang beritikad baik atau lainnya, sebagai lawan dari orang-orang yang beritikad buruk adalah itikad baik dengan anasir subyektif. Seorang pembeli barang yang beritikad baik adalah orang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual sungguh-sungguh pemilik dari barang yang

¹⁷ Wawancara dengan Taufiq El Rahman, Selaku Dosen Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Hari Rabu Tanggal 16 Januari 2019.

¹⁸ Hasil Wawancara dengan Robertus Suharyanto selaku salah satu pembeli, pada tanggal Senin, 7 Januari 2019, Pukul 13.10 WIB.

¹⁹ Fatia Gupita, 2018, “Pelaksanaan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Secara Online di Beteng Trade Center Surakarta”, Jurnal Privat Law, Volume 6, Nomor 1, hlm. 4

²⁰ Wiryono prodjodikoro, 1992, *Azas-Azas Hukum Perdata*. Cet.11, Penerbit Sumur, Bandung, hlm. 56

dibelinya tersebut. Ia sama sekali sekali tidak mengetahui jika seandainya ia membeli dari orang yang tidak berhak. Hal itu mengapa ia disebut sebagai seorang pembeli yang jujur. Dalam anasir ini itikad baik memiliki arti kejujuran atau bersih.⁵⁸ Wirjono Prodjodikoro dalam konsep yang hampir sama, memahami itikad baik dalam anasir subyektif ini sebagai itikad baik yang ada pada waktu mulai berlakunya suatu hubungan hukum biasanya berupa pengiraan dalam hati sanubari yang bersangkutan, bahwa syarat-syarat yang diperlukan bagi mulai berlakunya hubungan hukum itu sudah dipenuhi semua. Kemudian ternyata bahwa sebenarnya ada syarat yang tidak terpenuhi, maka pihak yang beritikad baik ini dianggap seolah-olah syarat tersebut telah dipenuhi semua. Dengan kata lain, pihak yang beritikad baik ini tidak boleh dirugikan sebagai akibat dari tidak dipenuhinya syarat tersebut.

b. Itikad baik Obyektif

Itikad baik subyektif bukanlah yang dimaksud oleh itikad baik yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Menurut Profesor Subekti, pasal ini sebenarnya hendak memberi penjelasan bahwa pelaksanaan perjanjian seharusnya berjalan dengan mengacu pada norma-norma kepatutan dan kesusilaan dan mengungkapkan bahwa pelaksanaan perjanjian tersebut berjalan sesuai dengan yang diperjanjikan.

Asas itikad baik subyektif atau itikad baik dalam pada waktu mulai berlakunya, jika dipahami secara seksama tidak lain merupakan itikad baik yang ada pada tahap pra kontrak. Ridwan Khairandy menjelaskan bahwa standar itikad baik dalam tahap pra kontrak didasarkan kecermatan dalam berkontrak. Adapun dengan asas ini, para pihak masing-masing memiliki kewajiban untuk menjelaskan dan meneliti fakta material yang berkaitan dengan perjanjian tersebut. Adapun dengan standar tersebut, perilaku para pihak dalam melaksanakan perjanjian dan penilaian terhadap isi perjanjian harus didasarkan pada prinsip kerasionalan dan kepatutan.

Itikad baik ini harus ada sejak sebelum dibuatnya perjanjian (pra-kontraktual), pada saat lahirnya perjanjian (kontraktual) serta setelah pelaksanaan perjanjian (*post-contractual*).²¹ Menurut Subekti, terdapat tiga tahapan yang perlu dilalui oleh para pihak dalam perjanjian. Tahapan itu yaitu:²²

- a) Tahap pra kontrak (*precontractuele fase*);
- b) Tahap kontrak (*contractuele fase*);
- c) Tahap post kontrak (*postcontractuele*).

Penulis lebih menekankan pada tahap pra kontrak (*precontractuele fase*), yang merupakan tahap dimana pihak konsumen dan pengembang (*developer*) melakukan perundingan untuk menentukan isi perjanjian yang nantinya kedua belah pihak sepakati, didalam tahap inilah terdapat janji pra kontrak. Janji pra kontrak adalah janji yang disampaikan oleh salah satu pihak untuk menemukan suatu kesepakatan. Janji pra kontrak inilah yang penulis temukan dilapangan seringkali atau hampir sebagian besar dilakukan oleh pihak pengembang (*developer*) yang termuat didalam brosur untuk dapat menarik ketertarikan pihak konsumen.

Pemahaman mengenai pada tahap pra kontrak tidak dapat dipisahkan dari doktrin *culpa in contrahendo* yang diajarkan oleh Rudolf Von Jhering, seorang sarjana hukum terkemuka di Jerman. Doktrin ini menjelaskan kewajiban pra-kontrak dan dikuat kuasakan agar pihak-pihak yang masih berada dalam proses rundingan tidak mengambil sembarang tindakan yang merugikan sebelum suatu kontrak ditandatangani (disepakati), doktrin ini diperkenalkan pada tahun 1861 ini telah sedemikian rupa memberikan pengaruhnya pada pengakuan itikad baik pada tahap pra-kontrak di negara-negara

²¹ Wawancara dengan Taufiq El Rahman, Selaku Dosen Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Hari Rabu Tanggal 16 Januari 2019.

²² Subekti, 2002, *Op.cit*, hlm. 16

penganut Sistem Civil Law, seperti Swiss, Austria, dan Italia. Doktrin culpa in contrahendo mengkritisi pandangan ini dan mengajarkan bahwa pihak yang bertanggung jawab atas kesalahan harus bertanggung jawab terhadap kerugian yang diderita oleh pihak yang tidak bersalah.²³

Doktrin ini diterapkan pada beberapa situasi antara lain:²⁴

- 1) jika salah satu pihak membuat suatu penawaran, tetapi yang bersangkutan tidak serius;
- 2) salah satu pihak melakukan kesalahan sepihak dalam menyampaikan penawarannya;
- 3) salah satu pihak mengetahui atau seharusnya mengetahui hal yang ada tidak mungkin dilakukan;
- 4) kesalahan-kesalahan tersebut kemudian menyebabkan pihak ini bertanggung jawab atas negative interest dari pihak yang tidak bersalah yang didasarkan pada keabsahan perjanjian.

Contoh kasus yang disebutkan oleh penulis diatas menjadi contoh dimana permasalahan pihak pengembang (*developer*) tidak memenuhi sebagian janji-janji pra kontrak yang termuat didalam brosur pemasaran penjualan tanah kavling Perumahan Alam Hinangasri dan telah termuat didalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dengan segala spesifikasinya yang baik tidak sesuai yang dijanjikan, yaitu mengenai terbitnya sertipikat setelah dilakukannya pembayaran lunas dan janji mengenai pembayaran dapat dilakukan melalui metode KPR.

²³ Steven A. Mirmina, "A Comparative Survey of Culpa in Contrahendo, Focusing on Its Origins in Roman, German, and French Law as well as Its Application in American Law," Connecticut Journal on International Law, vol. 8, 1992, hlm. 81.

²⁴ *Ibid*

Tidak terbitnya sertifikat menurut Bapak Vani Wirawan, sebagai Ketua Team pengukuran Wilayah Sleman, bahwa Sertifikat Induk atas Nama PT. Marsada Karya Mandiri yang berlokasi di Wedomartani tersebut telah terbit, dan menunggu proses pemecahan menjadi 22 bidang tanah. BPN tidak dapat memproses pemecahan tersebut, karena belum adanya pengesahan siteplan dari DPMPPPT. BPN dapat memproses pemecahan tersebut jika pengembang telah membayar denda-denda yang berkaitan dengan pelanggaran dan mempunyai siteplan yang telah disetujui oleh DPMPPPT.²⁵

Jenis pelanggaran yang dilakukan oleh PT. Marsada Karya Mandiri antara lain;²⁶

1. Kekurangan minimal kavling (seharusnya minimal luas bidang tanah tersebut 200 meter persegi, namun pengembang mengkavelingnya dengan luasan 70m²-150m²).
2. Lokasi yang sempadan sungai, (jarak antara sungai dengan perumahan tidak memenuhi ketentuan);
3. Kurangnya lahan terbuka.
4. Tidak menyediakan tanah makam atau tidak membayar retribusi pemakaman umum.
5. Pelanggaran tentang pembangunan sarana dan utilitas umum yang kurang memadai.

Penaan sanksi administrasi berupa denda tersebut, telah berdasar pada ketentuan Pasal 80 Peraturan Bupati Sleman No 49 Tahun 2012 tentang petunjuk

²⁵ Wawancara dengan Vani Wirawan, Bagian infrastruktur Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, Hari Rabu Tanggal 23 Januari 2019.

²⁶ Hasil Wawancara dengan Sutadi Gunarto, selaku Kepala DPMPPPT Sleman, pada tanggal Jumat, 1 Februari 2019, Pukul 09.06 WIB..

pelaksanaan Peraturan Daerah Kab. Sleman No 5 tahun 2011 tentang Bangunan gedung, Setiap orang atau badan hukum yang melakukan pelanggaran persyaratan teknis bangunan gedung diberikan sanksi administrasi berupa denda.

Namun P.T. MKM sebagai pengembang tidak merasa berkewajiban untuk membayar denda. Karena pengembang berpegang pada Perbup No 43/2017, bahwa untuk kawasan Ngemplak Sleman adalah kawasan perkotaan, wedomartani (kelurahan dimana perumahan ini berada) adalah termasuk kecamatan Ngemplak.²⁷

Hal ini dibantah oleh DPMPPPT, yang menyatakan bahwa tidak semua kawasan ngemplak berada diluar zona resapan air. Masih ada beberapa Kawasan ngemplak yang masuk dalam zona resapan air, apalagi untuk kawasan permukiman yang sempadan sungai.²⁸

Berdasarkan informasi dari Robertus Suharyanto, bahwasannya akibat dari tidak terbitnya sertifikat atas tanah tersebut, berdampak pada permohonan kreditnya ke Bank BCA tidak mendapatkan akseptasi hingga lebih dari 24 (dua puluh empat) bulan, padahal yang bersangkutan telah melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp 84.000.000,- (delapan puluh empat juta rupiah) dari total harga pembelian yaitu Rp 194.250.000,- (seratus sembilan puluh empat juta dua ratus lima puluh juta rupiah).

Pihak konsumen dalam hal ini sebenarnya telah melaporkan terdahulu ke pihak pengembang (developer), hanya saja pihak pengembang (developer) tidak mengindahkan permintaan tersebut. tidak diindahkannya laporan tersebut kemudian ditindaklanjuti

²⁷ Hasil Wawancara dengan Sutadi Gunarto, selaku Kepala DPMPPPT Sleman, pada tanggal Jumat, 1 Februari 2019, Pukul 09.06 WIB.

²⁸ Hasil Wawancara dengan Sutadi Gunarto, selaku Kepala DPMPPPT Sleman, pada tanggal Jumat, 1 Februari 2019, Pukul 09.06 WIB..

dengan meneruskan laporan ke Polda DIY dengan Nomor Laporan Polisi: LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT.

Berkeenaan dengan akibat hukum janji yang dibuat pada tahap pra kontrak dibuat dalam brosur penawaran pengembang (developer), pada mulanya putusan-putusan di Indonesia masih menganut teori klasik hukum kontrak, dimana teori ini menjelaskan janji pra kontrak tidak mempunyai akibat hukum, karena belum melahirkan suatu kontrak, pihak yang menjanjikan pada tahap pra kontrak dalam hal ini pihak pengembang (developer) tidak bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh pihak konsumen yang sebagai pihak yang dijanjikan. Berkembangnya teori hukum secara dinamis sekarang ini, pada tahun 2011 sebuah putusan pengadilan di Indonesia,²⁹ menerapkan teori modern hukum kontrak, dimana teori ini menjelaskan bahwa janji yang dibuat pada tahap pra kontrak memiliki akibat hukum, dimana pihak yang menjanjikan pada tahap pra kontrak, dalam hal ini pihak pengembang (developer) bertanggung jawab atas kerugian pihak konsumen sebagai pihak yang dijanjikan. Pihak pengembang (developer) bertanggung jawab yang terdiri dari 3 bentuk tanggung jawab yaitu, tanggung jawab membayar ganti rugi (Pasal 1243 KUHPerdara), tanggung jawab untuk memenuhi perikatan yang masih dapat dilakukan (Pasal 1267 KUHPerdara), dan tanggung jawab untuk membayar biaya perkara.

Menurut Taufiq El Rahman meskipun dalam tahapan Pra-Kontraktual, tetap terdapat akibat hukum apabila tidak dilaksanakan, akibat hukumnya ada, ini wanprestasi

²⁹ Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor : 62/Pdt.G/2011/PN.Dpk

karena tidak terlaksananya karena kesalahannya , ada kewajiban dari pengembang untuk memenuhi apa yang dijanjikan dalam brosur³⁰

Sehingga bagi konsumen meskipun brosur masuk dalam klasifikasi pra-kontraktual yang memiliki akibat hukum untuk dapat dilakukan gugatan, namun konsumen masih memerlukan perlindungan hukum yang lebih kuat selain daripada PPJB dan Kwitansi pembayaran saja, karena belum cukup, PPJB masih perjanjian pendahuluan belum pada jual beli rumahnya jadi kalau salah satu pihak debitur wanprestasi karena kesalahannya ,gugatannya wanprestasi. PPJB itu dibuat untuk mengikat, tetapi kalau untuk melindungi itu belum .perlindungannya adalah pembatalan. juga adanya KUHPerdara 1338 ayat (3) iktikad baik perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik, iktikad baik dilakukan tidak hanya ada di pelaksanaan, iktikad baik juga harus ada di setiap tahap kontrak termasuk pada tahap pra kontraktual. Iktikad baik ini interpretasi terhadap iktikad baik itu putusan HR bulan february tahun 1919 (memenuhi suatu syarat dari kelayakan dan kepatutan) layak dan patut itu bicara soal pantas , layak pantas dasarnya raio dan patut pantas dasarnya moral³¹

Akibat hukum dari serangkaian peristiwa tersebut, yaitu dapat dibatalkannya jual-beli akibat dari cacat kehendak pada tahap pra-kontraktual yang tertuang dalam brosur, karena janji-janji pada brosur ini tidak di cantumkan dalam perjanjian tapi ini adalah sesuatu yang di tawarkan dalam bentuk brosur walaupun dalam perjanjian jual beli ini tidak di cantumkan ini telah menjadi klausula yang mengikat, karena adanya perjanjian

³⁰ Wawancara dengan Taufiq El Rahman., Selaku Dosen Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Hari Rabu Tanggal 16 Januari 2019.

³¹ Wawancara dengan Taufiq El Rahman, Selaku Dosen Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Hari Rabu Tanggal 16 Januari 2019.

ini berawal dari brosur yang ditawarkan , ini mengikat secara yuridis tinggal pembuktiannya saja.

Selain itu akibat hukum lainnya adalah tidak terjadinya peralihan hak atas tanah dan tidak adanya jaminan kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah tersebut, sebagaimana yang ditegaskan dalam UUPA Pasal 23 ayat (2), yang berbunyi “pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.” Maka setiap peralihan hak milik atas tanah karena jual beli harus didaftarkan baik yang telah bersertifikat maupun belum didaftarkan. Secara tegas juga diatur dalam Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa adapun yang menjadi tujuan dari pendaftaran tanah yakni untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah sebagai pembuktian pemegang hak yang bersangkutan.