

**TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG PERUMAHAN ATAS  
PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH  
DI PERUMAHAN ALAM HINALANG ASRI  
SLEMAN  
NASKAH PUBLIKASI**



**Disusun untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar  
Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah  
Yogyakarta**

Diajukan oleh:

Nama : Rini Reka Rengganis  
NIM : 20150610286  
Program Studi : Ilmu Hukum

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA**

2019

**TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG PERUMAHAN ATAS  
PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH  
DI PERUMAHAN ALAM HINALANG ASRI**

**SLEMAN**

Rini Reka Rengganis  
Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum FH UMY  
e-mail: [rini\\_reka@yahoo.com](mailto:rini_reka@yahoo.com)

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Tanggung Jawab dan Akibat Hukum Pengembang Perumahan atas Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah Di Perumahan Alam Hinalang Asri Sleman. Hal ini sangat menarik untuk di-kaji karena selama ini belum banyak konsumen yang mengetahui bahwa brosur dari pelaku usaha memiliki suatu akibat hukum. Jenis penelitian ini yaitu yuridis normatif, penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud yaitu mengenai asas-asas hukum, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin yang berhubungan dengan penelitian ini. Metode yang digunakan pendekatan yuridis untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan terkait dengan Tanggung Jawab Pengembang Perumahan atas Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah Di Sleman, serta dengan menghubungkan norma hukum yang berlaku dengan menetapkan narasumber berdasarkan kriteria yang ditetapkan. Narasumber dalam penelitian ini melibatkan Dinas Perzinan, Kantor Pertanahan, Konsumen serta Akademisi Fakultas Hukum UGM. Hasil Penelitian ini menyatakan bahwa tanggung jawab pengembang kepada konsumen yang telah membeli secara lunas, yaitu dengan melaksanakan kewajiban-kewajiban yang ditentukan oleh aturan perundang-undangan, yaitu penjual wajib melaksanakan pendirian bangunan sesuai waktu yang telah diperjanjikan, penjual sebelum melakukan penjualan dan/atau melakukan pengikatan jual beli rumah wajib memiliki surat - surat izin. Akibat hukum dari tidak dipenuhinya janji-janji oleh pengembang sebagaimana yang tertuang dalam brosur, yaitu dapat dibatalkannya jual-beli akibat dari cacat kehendak pada tahap pra-kontraktual yang tertuang dalam brosur. Selain itu akibat hukum lainnya adalah tidak terjadinya peralihan hak atas tanah dan tidak adanya jaminan kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah tersebut.

Kata kunci : Tanggung Jawab, Pengembang, Perumahan, Perjanjian Jual Beli.

**HALAMAN PENGESAHAN**

**TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG PERUMAHAN ATAS  
PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH  
DI PERUMAHAN ALAM HINALANG ASRI**

**SLEMAN**

NASKAH PUBLIKASI



Dosen Pembimbing

Dr. Leli Joko Suryono, S.H., M.Hum  
NIK. 19681023199303153015

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum  
NIK: 197104091997702 153 028

## 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. Dengan adanya kebutuhan 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.

*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 minilam 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 DPMPT dan Pemerintah Sleman, developer menunda-nunda menyelesaikan kewajiban dengan alasan dipersulit oleh DPMPT 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.

### **B. Rumusan Masalah**

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?

## **II. Metode Penelitian**

### 1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud yaitu mengenai asas-asas hukum, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin yang berhubungan dengan penelitian ini.

### 2. Bahan Penelitian

Bahan Penelitian Hukum Normatif atau kepustakaan ini dilakukan dengan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier dan atau bahan non-hukum.

#### a. Bahan hukum primer

Bahan hukum yang bersifat autoritatif yang berarti mempunyai otoritas, yang merupakan hasil dari tindakan atau kegiatan yang dilakukan oleh lembaga yang berwenang.

Bahan hukum primer diantara lain :

- a. Undang-Undang Dasar 1945;
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- c. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman;
- d. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Pelaku Usaha;
- e. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- f. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 09/KPTS/ M/ 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli (KEPMEN No.09 Tahun 1995);

b. Bahan Hukum Sekunder

Merupakan bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, antara lain:

- (a) Berbagai bahan kepustakaan/buku yang berkaitan dengan masalah yang diteliti;
- (b) Hasil penelitian terdahulu baik jurnal hukum, tesis, makalah yang relevan dengan masalah yang diteliti;

(c) Tulisan-tulisan baik dari media cetak (surat kabar harian dan majalah) maupun media elektronik (internet).

c. Bahan Hukum Tersier

Merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yang meliputi Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, dan Kamus Besar Bahasa Inggris.

3. Narasumber

Narasumber adalah seseorang yang memberikan pendapat atas objek yang kita teliti. Tetapi ditempatkan sebagai pengamat. Hubungan narasumber dengan objek yang diteliti disebabkan karena kompetensi keilmuan yang dimiliki.

Dalam penelitian ini narasumbernya adalah kepala Dinas Perizinan Terpadu (Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu), Kepala kantor Pertanahan dan Akademisi yang berkaitan dengan objek penelitian.

4. Tempat Pengambilan Bahan Penelitian

- a. Perpustakaan
- b. Dokumen-dokumen yang terkait dengan objek penelitian
- c. Media Internet

a. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian

- a. Studi Pustaka



Mengkaji pada pustaka, perundang-undangan, buku hukum, pendapat para ahli serta literatur yang berkaitan dengan penelitian ini.

b. Wawancara Narasumber

Mengemukakan ide-ide, perasaan, sikap dan pertanyaan-pertanyaan yang telah disiapkan kepada narasumber.

5. Teknik Analisis Data

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah preskriptif, sifat penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukannya. Argumentasi disini dilakukan oleh peneliti untuk memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang seyogyanya menurut hukum terhadap fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.

### **III. 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 (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 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 :<sup>1</sup>

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli;
2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

---

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

3. 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.
4. 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.<sup>2</sup>
5. 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

---

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

perumahan yang sepadan sungai. Luas bidang tanah untuk kawasan perumahan di Wedomartani minimal 200 m<sup>2</sup> (meter persegi). Namun pengembang menjual bidang tanah yang luasannya 70m<sup>2</sup>-150m<sup>2</sup>. Lokasi perumahan yang sepadan sungai, Jumlah bidang tanah dalam satu perumahan tersebut adalah 22 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).<sup>3</sup> 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.

---

<sup>3</sup> Hasil Wawancara dengan Sutadi Gunarto,S.H., M.Hum selaku Kepala DPMPTT Sleman, pada tanggal Jumat, 1 Februari 2019, Pukul 09.06 WIB.

Sutadi Gunarto, S.H., M.Hum selaku kepala DPMPPT 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 DPMPPT Sleman.<sup>4</sup>

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

---

<sup>4</sup>Hasil Wawancara dengan Sutadi Gunarto,S.H., M.Hum selaku Kepala DPMPPT Sleman, pada tanggal Jumat, 1 Februari 2019, Pukul 09.06 WIB.

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.<sup>5</sup>

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

---

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

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 awal 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).

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.<sup>6</sup>

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. menyelamatkan (memberi

---

<sup>6</sup> Hasil Wawancara dengan Robertus Suharyanto selaku salah satu pembeli, pada tanggal Senin, 7 Januari 2019, Pukul 13.10 WIB.

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)".<sup>7</sup> Perlindungan hukum dapat diartikan perlindungan oleh hukum atau perlindungan dengan menggunakan pranata dan sarana hukum.<sup>8</sup>

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.

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 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

---

<sup>7</sup> Poerwadarminta, 1987, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 559.

<sup>8</sup> Wahyu Sasongko, 2007, *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Universitas Lampung, Lampung, hlm. 31.

diperoleh. Bahkan pengembang meminta uang kepada para pembeli untuk membayarkan denda pelanggaran tersebut jika ingin memperoleh sertifikat.<sup>9</sup>

Jenis pelanggaran yang dilakukan oleh PT. Marsada Karya Mandiri antara lain;<sup>10</sup>

1. Kekurangan minimal kavling (seharusnya minimal luas bidang tanah tersebut 200 meter persegi, namun pengembang mengkavelingnya dengan luasan  $70\text{m}^2$ - $150\text{m}^2$ ).
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.

Pengenaan sanksi administrasi berupa denda tersebut, telah berdasar pada ketentuan Pasal 80 Peraturan Bupati Sleman No 49 Tahun 2012 tentang petunjuk pelaksanaan Peraturan Daerah Kab. Sleman No 5 tahun 2011 tentang Bangunan gedung, Setiap orang atau badan hukum

---

<sup>9</sup> Hasil Wawancara dengan Robertus Suharyanto selaku salah satu pembeli, pada tanggal Senin, 7 Januari 2019, Pukul 13.10 WIB.

<sup>10</sup> Hasil Wawancara dengan Sutadi Gunarto, S.H., M.Hum selaku Kepala DPMPPT Sleman, pada tanggal Jumat, 1 Februari 2019, Pukul 09.06 WIB..

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.<sup>11</sup>

Hal ini dibantah oleh DPMPPT, 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.<sup>12</sup>

Berkenaan 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

---

<sup>11</sup> Hasil Wawancara dengan Sutadi Gunarto, S.H., M.Hum selaku Kepala DPMPPT Sleman, pada tanggal Jumat, 1 Februari 2019, Pukul 09.06 WIB.

<sup>12</sup> Hasil Wawancara dengan Sutadi Gunarto, S.H., M.Hum selaku Kepala DPMPPT Sleman, pada tanggal Jumat, 1 Februari 2019, Pukul 09.06 WIB..

pengadilan di Indonesia,<sup>13</sup> 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.

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

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 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

---

<sup>13</sup> Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor : 62/Pdt.G/2011/PN.Dpk

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.

#### **IV. Penutup**

##### **A. Simpulan**

Berdasarkan uraian bab IV, maka simpulannya adalah :

1. Tanggung jawab pengembang kepada konsumen yang telah membeli secara lunas, yaitu dengan melaksanakan kewajiban-kewajiban yang ditentukan oleh aturan perundang-undangan.

Tanggung jawab tersebut meliputi :

- a) Penjual wajib melaksanakan pendirian bangunan sesuai waktu yang telah diperjanjikan.
- b) Penjual wajib menyelesaikan pendirian bangunan dan menyerahkannya ke konsumen tepat waktu.
- 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.
1. Akibat hukum dari serangkaian peristiwa tersebut, yaitu dapat dibatalkannya jual-beli akibat dari cacat kehendak pada tahap pra-kontraktual yang tertuang dalam brosur. Selain itu akibat hukum lainnya adalah tidak terjadinya peralihan hak atas tanah dan tidak adanya jaminan kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah tersebut, maka setiap peralihan hak milik atas tanah karena jual beli harus didaftarkan baik yang telah bersertifikat maupun belum didaftarkan.



## B. Saran

Untuk pihak pengembang (*developer*) harus konsisten terhadap apa-apa yang telah dijanjikannya pada saat memasarkan perumahannya sampai disaat penyusunan kontraknya, jika terdapat perubahan dari brosur penawaran diawal, pihak pengembang (*developer*) harus segera memberitahukan dan meminta persetujuan kepada pihak konsumen sehingga konsumen tidak merasa dirugikan dengan perubahan tersebut. Begitupun untuk pihak konsumen harus memperhatikan dan mencermati janji pra kontrak yang termuat di dalam brosur penawaran dari pihak pengembang (*developer*) agar terhindar dari kelalaian atau kecurangan yang akan dibuat pihak pengembang (*developer*) ke tahap selanjutnya, kemudian pihak konsumen perlu lebih aktif untuk menanyakan kepada pihak pengembang (*developer*) secara detail mengenai hal-hal apa yang tercantum pada brosur penawaran harus dimasukkan kedalam perjanjian jual beli ataupun perjanjian pendahuluan agar pihak konsumen lebih terlindungi. Dan konsumen dapat mengetahui bagaimana bentuk perlindungan hukum jika terjadi sengketa diantara para pihak.

## DAFTAR PUSTAKA

### **Buku:**

- Abdulkadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Adrian Sutedi, 2016, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Celiana Tri Siwi Kristiyanti, 2011, *Hukum Perlindungan Konsumen*, cet III, Jakarta: SinarGrafika.
- Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- , 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Mustafa, 2010, *Tuntunan Pembuatan Akta-akta PPAT*, Yogyakarta: Karya Media.
- Poerwadarminta, 1987, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.
- Satrio J, 2001, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian (buku 1)*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta: PT Intermedia, Cetakan ke XII.
- Sudikno Mertokusumo, 2007, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty.
- Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian : Teori Dan Analisa Kasus*, Jakarta: Cet.3, Kencana.
- Wahyu Sasongko, 2007, *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Lampung: Universitas Lampung Wiryono prodjodikoro, 1992, *Azas-Azas Hukum Perdata*, Bandung: Cet.11, Penerbit Sumur.
- Yahya Harahap M, 1986, *Segi –segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni.

Yusuf Sofie, 2008, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

**Jurnal:**

Agri Chairunisa Isradjuningtias, 2012, Force Majeure (Overmacht) dalam Hukum Kontrak (Perjanjian) Indonesia, *Jurnal Performa*, Volume 11, Nomor 2, 2012.

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, 2018.

Hartana, 2016, Hukum Perjanjian, *Jurnal Komunikasi Hukum*, Volume 2, Nomor 2, Agustus 2016.

I Gusti Ngurah Anom, 2015, Addndum Kontrak Pemborongan Perspektif Hukum Perjanjian Di Indonesia, *Jurnal Advokasi*, Volume 5, Nomor 2, September 2015.

Lintang Yudhantaka, 2017, Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling, *Jurnal Yuridika*, Volume 32, Nomor 01, 2017.

Novi Ratna Sari, 2017, Komparasi Syarat Sah Nya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam, *Jurnal Repertorium*, Volume IV, Nomor 2, Juli-Desember 2017.

Novina Sri Indiraharti, 2014, Aspek Keabsahan Perjanjian Dalam Hukum Kontrak, *Jurnal Hukum Prioris*, Volume 4, Nomor 1, 2014.

Nurpanca Sitorus, 2014, Tindak Pidana Dan Pertanggungjawaban Pidana Pengembang Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dalam Penyediaan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, *USU Law Journal*, Volume 2, Nomor 3, Desember 2014.

Retno Puspo Dewi, 2017, Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi, *Jurnal Repertorium*, Volume IV, Nomor 2, Juli-Desember 2017.

Ruli Firmansyah, 2014, Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Melalui Internet, *Jurnal Legal Opinion*, Edisi 5, Volume 2, 2014.

Taufiq El Rahman dkk, 2011, Asas Kebebasan Berkontrak dan Asas Kepribadian dalam Kontrak-kontrak Outsourcing, *Jurnal Mimbar Hukum*, Volume 23, Nomor 3, Oktober 2011.

Widi Nugrahaningsih, 2017, Implementasi Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Bisnis Online, *Jurnal Serambi Hukum*, Volume 11, Nomor 01, Februari-Juli 2017.

Wisnu Aryo Dewanto, 2015, Akibat Hukum Peratifikasian Perjanjian Internasional di Indonesia, *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 1, Nomor 1, 2015.

Yuniaristanto dkk, 2012, Perancangan Sistem Manajemen Perusahaan Pengembang Perumahan CV.ABC, *Jurnal Performa*, Volume 11, Nomor 2, 2012.

### **Undang-undang:**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang “Perlindungan Konsumen”.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang “Perumahan dan Permukiman”.

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang “Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah”.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang “Ketentuan-ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan”.

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 09/KPTS/M/1995 tentang “Pedoman Pengikatan Jual Beli”.

### **Internet**

Muh. Taufiq Amin, “Konsekuensi Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli Dalam Praktek Jual Beli Properti di Makassar”, *Jurisprudentie* Nomor 1, 2018

<http://journal.uin->

[alauddin.ac.id/index.php/Jurisprudentie/article/view/4590/0](http://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/Jurisprudentie/article/view/4590/0)

diunduh pada hari Rabu 06 November 2018, jam 23.03 WIB