

KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH DAN BANGUNAN BERSTATUS SENGKETA ANTARA PENGEMBANG DENGAN PEMBELI

LEGAL STATUS OF COMMITMENT OF SALE AND PURCHASE AGREEMENT (PPJB) LAND AND BUILDING STATUS OF DISPUTES BETWEEN DEVELOPER AND BUYERS

Elisa¹, Suhadi², Johan's Kadir Putra³

Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

Jl. Pupuk Raya, Gn. Bahagia

elisaelyas08@gmail.com, suhadi@uniba-bpn.ac.id, johans.kadir@uniba-bpn.ac.id

ABSTRAK

Dalam penulisan ini adalah mengkaji bagaimanakah kedudukan hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan bangunan berstatus sengketa antara Pengembang PT. AGP dengan pembeli, serta bagaimanakah Pertanggungjawaban Hukum Pengembang PT. AGP atas tanah dan bangunan yang berstatus sengketa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kedudukan hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan bangunan berstatus sengketa antara pengembang PT. AGP dengan pembeli, serta untuk mengetahui pertanggungjawaban hukum terhadap pengembang PT. AGP dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan bangunan berstatus sengketa yang merugikan pembeli. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris yang ditunjang dengan data-data wawancara serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Dari hasil penelitian ini menghasilkan kesimpulan bahwa kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik, yang tercantum dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 14 Tahun 2016, akan tetapi pihak pembeli tidak membayar lunas sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut batal demi hukum, dan Pertanggungjawaban Hukum pengembang PT. AGP dalam bentuk Pertanggungjawaban Perdata yaitu berupa Ganti rugi yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan Peraturan Undang-undang yang berlaku.

Kata Kunci: Pertanggungjawaban Hukum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Sengketa, Wanprestasi

ABSTRACT

In this paper are to examine how the legal status of the Commitment of Sale and Purchase Agreement (PPJB) land and building status of a dispute between the Developer of PT. AGP with buyers, and how Legal Liability of PT. AGP for disputed land and buildings in the Commitment of Sale and Purchase Agreement (PPJB). The purpose of this study is to determine the legal status of the Commitment of Sale and Purchase Agreement (PPJB) of land and buildings with a status of dispute between the developer of PT. AGP with buyers, and to investigate legal liability to the developer of PT. AGP in the Land and Building of the Commitment of Sale and Purchase Agreement (PPJB) for land and buildings with a status of dispute that is detrimental to the buyer. The method used in this study is an empirical juridical approach that is supported by interview data and legislation related to this research. From the results of

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

³ Dosen Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

Artikel

this study resulted in the conclusion that the legal status of the Commitment of Sale and Purchase Agreement (PPJB) legally happen if the buyer has paid the price of land and has mastered the buying and selling objects made in good faith, listed in Circular Letter of The Supreme Court Number 14 of 2016, however, the buyer does not pay in full so the Commitment of Sale and Purchase Agreement (PPJB) is null and void, and legal liability the developer of PT. AGP in the form of Civil Liability in the form of compensation regulated in Article 19 Section (1) of Law Number 8 of 1999 Concerning Consumer Protection, in the form of refunds or replacement of goods and / or services of similar type or equivalent value, or health care and / or providing compensation in accordance with the provisions of the applicable laws.

Keywords: *Legal Liability, Commitment of Sale and Purchase Agreement (PPJB), Dispute, Default.*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum merupakan suatu aturan yang mengatur antara satu masyarakat dengan masyarakat yang lain. Hukum bisa ada dan tercipta karena adanya masyarakat, bilamana tidak ada masyarakat/orang maka tentu tidak akan ada hukum.⁴ Hukum merupakan suatu aturan yang tidak bisa terlepas dalam kehidupan, karena hukum merupakan suatu aturan yang mengatur setiap manusia, sehingga dalam hukum banyak sekali aturan-aturan yang tidak memperbolehkan manusia untuk berbuat sesuatu, karena apabila berbuat sesuatu yang tidak di perbolehkan oleh hukum, maka akan mendapat ganjaran atau sanksi dari sebuah aturan. Indonesia merupakan negara hukum, dasar pijakan bahwa Indonesia negara hukum adalah yang tertuang di dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 menyebutkan bahwa: “Negara Indonesia adalah Negara Hukum”.

Negara Indonesia adalah negara hukum, Indonesia merupakan salah satu negara yang berpendudukan padat dan berbentuk kepulauan. Indonesia mempunyai wilayah perairan lebih besar dari pada daratan, daratan tersebut berupa tanah, dalam hal ini tanah merupakan hal yang sangat dibutuhkan dalam menunjang kehidupan, tanah merupakan dasar bagi

suatu pembangunan untuk membangun tempat tinggal guna kelangsungan kehidupan.⁵ Contohnya pembangunan untuk keberlangsungan kehidupan masyarakat seperti satuan rumah susun/apartemen, kondotel dan hotel. Pembangunan satuan rumah susun/apartemen, kondotel dan hotel menjadi hal kebutuhan dalam masyarakat mengingat kota-kota Indonesia sangat padat penduduk dan menjadi suatu pilihan bagi suatu pekerjaan guna keberlangsungan kehidupan, sehingga diperlukan pembangunan-pembangunan tempat tinggal untuk menunjang kehidupan di masyarakat. Dalam transaksi jual beli tanah, seringkali mendengar dua istilah yaitu, PPJB adalah **Perjanjian Pengikatan Jual Beli**, sedangkan AJB adalah Akta Jual Beli. PPJB dibuat untuk melakukan Pengikatan sementara sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB) resmi di hadapan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Secara umum, isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan.⁶ Perjanjian

⁴ E. Utrecht and Moh. Saleh Djidang, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia* (Jakarta: Ichtisar Baru, 2013), hlm 1.

⁵ Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2000), hlm 3.

⁶ “Pahami Arti PPJB, PJB, Dan AJB Agar Anda Terhindar Dari Penipuan,” *Cermati.Com*, 2016, <https://www.cermati.com/artikel/pahami-arti-ppjb-pjb-dan-ajb-agar-anda-terhindar-dari-penipuan>.

Artikel

Pengikatan Jual Beli (PPJB) umumnya mengatur bahwa penjual akan menjual tanahnya kepada pembeli, namun hal tersebut belum dapat dilakukan karena ada sebab tertentu, misalnya tanahnya masih dalam jaminan bank, atau masih diperlukan syarat lain untuk dilakukannya penyerahan. Dalam transaksi jual beli tanah, calon penjual dan pembeli tidak diwajibkan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Sedangkan Akta Jual Beli (**AJB**) merupakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris/Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan merupakan syarat dalam jual beli tanah. Dengan dibuatnya Akta Jual Beli (**AJB**) oleh Notaris/ Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka tanah sebagai obyek jual beli telah dapat dialihkan (balik nama) dari penjual kepada pembeli. Dalam Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) biasanya diatur tentang syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak agar dapat dilakukannya Akta Jual Beli (**AJB**).

Dengan demikian maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan ikatan awal yang bersifat dibawah tangan untuk dapat dilakukannya Akta Jual Beli (**AJB**) yang bersifat otentik.⁷ Jual beli tanah perumahan menurut Hukum Tanah Nasional bersifat tunai (kontan), akan tetapi dalam prakteknya, tidak setiap jual beli tanah perumahan, khususnya melalui Perusahaan Pengembang dilangsungkan secara tunai (kontan). Akibatnya jual beli yang dilakukan melalui perbuatan hukum pembuatan akta dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris ataupun secara dibawah tangan. Tujuan Pengembang adalah membangun satuan rumah susun/ apartemen, kondotel dan hotel, untuk di jual beli kan terhadap masyarakat,

sedangkan bagi masyarakat satuan rumah susun/ apartemen, kondotel dan hotel, sangat dibutuhkan untuk tempat tinggal dalam menjalani suatu kehidupan masyarakat, mengingat kondisi pertumbuhan penduduk di Indonesia semakin meningkat dari setiap kota. Pembangunan satuan rumah susun/ apartemen, kondotel dan hotel di Indonesia, masih banyak permasalahan kejahatan penipuan yang timbul dalam pelaksanaannya.

Dalam pelaksanaannya, perjanjian tersebut senantiasa tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi tertentu dapat timbul masalah yang mengakibatkan terjadinya ingkar janji/wanprestasi. Beberapa diantara bentuk ingkar janji yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli mengenai keterlambatan pembayaran dari pihak pembeli, pihak penjual yang menjual obyek jual beli kepada pihak lain, pihak penjual yang tidak melakukan kewajibannya seperti tidak menyerahkan bukti tanda milik tanah tersebut juga sertifikat kepada pihak pembeli, tidak menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan menjadikan objek jual beli sebagai jaminan di bank, menjual ataupun menyewakan kepada oranglain.

Kasus yang diangkat disini adalah Pengembang PT. AGP telah menjual beberapa unit rumah yang dicicil atau Kredit Pemilikan Rumah (KPR), melalui bank BTN, dan dijanjikan akan serah terima kunci pada akhir tahun 2018, namun sampai dengan awal tahun 2019 tidak ada kejelasan kapan serah terima kunci tersebut akan diberikan kepada pembeli, padahal pihak pembeli dengan Pengembang PT. AGP telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) dari bulan februari 2017, dan pada saat perjanjian tersebut dijanjikan perumahan tersebut akan rampung diakhir tahun 2018 dan di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terdapat isi yang menyatakan

⁷ Dadang Sukandar, "Yang Perlu Diperhatikan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)," n.d., <http://www.legalakses.com/yang-perlu-diperhatikan-dalam-perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb/>.

Artikel

akan serah terima kunci tersebut paling lambat pada akhir tahun 2018. Namun saat diteliti lebih lanjut ternyata objek/ tanah dan bangunan tersebut adalah tanah sengketa karena pihak Pengembang PT. AGP tidak tertib administrasi dalam pengadaan surat dan lalai atau Wanprestasi dalam melakukan kewajibannya sebagai ppengembang, sehingga terjadi kendala pembangunan dan akhirnya berimbas pada janji yang telah disepakati dengan pembeli untuk serah terima kunci pada akhir tahun 2018 dikarenakan objek/ tanah dan bangunan tersebut masih tanah sengketa dan Pembeli merasa ditipu oleh Pengembang karena tanah tersebut berstatus tanah sengketa. Dan Pengembang telah melakukan Wanprestasi karena tidak sesuai dengan yg sudah disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis melakukan suatu penelitian yang akan dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul: “Kedudukan Hukum Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Yang Berstatus Sengketa Antara Pengembang PT. AGP dengan Pembeli”. Mengutip dari jurnal Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) bisa dibuat karena alasan tertentu seperti belum lunasnya pembayaran harga jual beli dan belum dibayarkannya pajak-pajak yang timbul karena jual beli. Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) ada dua macam yaitu PJB lunas dan PJB tidak lunas. Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) lunas dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan AJB, karena antara lain pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam pengurusan dan lain-lain. Dalam pasal-pasal Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) tersebut dicantumkan kapan AJB akan dilaksanakan dan persyaratannya.

B. Rumusan Masalah

Bagaimanakah Kedudukan Hukum

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan bangunan berstatus sengketa antara pengembang PT. AGP dengan pembeli?

C. Metode Penelitian

Dalam pelaksanaan penelitian menggunakan pendekatan hukum yuridis empiris, yang dimaksud dengan yuridis empiris adalah yakni suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam arti nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Dengan pendekatan penelitian tersebut, maka penulis dalam penyusunan penelitian ini lebih mengarahkan pada pengkajian fakta-fakta yang terdapat di lapangan dengan melakukan wawancara di lapangan terkait permasalahan kedudukan hukum dan perlindungan hukum terhadap pembeli dalam melakukan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang masih tanah sengketa di kota Balikpapan.

D. Tinjauan Pustaka

1. Pengertian Pertanggungjawaban Hukum

Pengertian Tanggung Jawab, Tanggung jawab dalam bahasa Inggris diterjemahkan dari kata *responsibility* atau *liability*, sedangkan dalam bahasa Belanda, yaitu *verreentwoodelijk* atau *aansparrkelijheid*. Kata “Pertanggung jawaban” berasal dari kata “Tanggung jawab” yang berarti keadaan wajib menanggung segala sesuatu berupa penuntutan, diperkarakan atau dipersalahkan sebagai sikap sendiri atau dari pihak lain. Bentuk bentuk Pertanggungjawaban Hukum meliputi, Pertanggungjawaban Pidana adalah Suatu konsep yang terkait dengan teori kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum (*liability*). Seseorang secara hukum dikatakan bertanggung jawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam

suatu perbuatan yang berlawanan. Normalnya dalam kasus sanksi dikenakan karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggung jawab. Menurut teori tradisional terdapat 2 (Dua) bentuk pertanggungjawaban hukum, yaitu berdasarkan kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility*). Pertanggungjawaban Perdata adalah Apabila seseorang dirugikan karena perbuatan seseorang, sedang diantara mereka itu tidak terdapat suatu perjanjian, maka berdasarkan Undang-Undang juga timbul atau terjadi hubungan hukum antara orang tersebut yang menimbulkan kerugian itu.

Dengan meninjau perumusan luas dari perbuatan melawan hukum (*Onrechmatige daad*), maka yang termasuk perbuatan melawan hukum adalah setiap tindakan Bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, bertentangan dengan kesusilaan baik, bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda. Seperti halnya hukum pidana, hukum administrasi Negara adalah instrument hukum public yang penting dalam perlindungan konsumen. Sanksi-sanksi hukum secara perdata dan pidana seringkali kurang efektif jika tidak disertai sanksi administratif. Secara administratif ditujukan kepada pelaku usaha, baik produsen (*principal*) maupun pelaku usaha lainnya yang mendistribusikan produknya. Semula sanksi administratif hanya dikonotasikan sebagai pencabutan sepihak ijin yang diberikan oleh pemerintah kepada pelaku usaha. Dalam pasal 60 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, bentuk sanksi administrative telah diperluas, yaitu dapat berbentuk penetapan ganti rugi. Penerapan sanksi administratif berupa

penetapan ganti rugi tampaknya cenderung menonjol dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen, mengingat Pasal 60 adalah aturan tentang kewenangan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), yang notabene bukan pemerintah yang menerbitkan ijin tersebut.

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah

PPJB merupakan salah satu bentuk perjanjian yang tunduk pada ketentuan Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman serta Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No 9 tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli sebagai *lex specialis*, dan jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*lex generalis*) maka PPJB memenuhi unsur-unsur sebagai suatu perjanjian, yang dapat menimbulkan perikatan yang bersumber dari perjanjian. Meskipun PPJB tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang.⁸

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) 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". Pengertian Perjanjian pendahuluan jual beli tersebut dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 42 ayat (1), bahwa perjanjian pendahuluan

⁸ Dewi Kurnia Putri, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas," *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017): hlm 633.

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). Dalam tesis ini PPJB yang dibahas adalah PPJB sebagai perjanjian pendahuluan pada jual beli hak atas tanah dan bangunan (rumah) pada perumahan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (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.⁹

Isi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (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 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (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 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (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

⁹ Arie Sukanti Hutagalung, *Konominium Permasalahannya, Edisi Revisi*. (Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002).

Artikel

menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harganya telah dijanjikan.”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 KUHPdata). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat digolongkan dalam perjanjian obligatoir. Perjanjian *obligatoir* adalah perjanjian dimana pihak-pihak sepakat untuk mengikat diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain. Oleh karena itu, dengandibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (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 dengan di tanda tangannya akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). 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 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (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 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berbeda dengan perjanjian jual beli. Dimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan jual beli barang dimana pihak-pihak setuju bahwa hak milik atas barang 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 (PPAT).

Pada dasarnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tunduk pada hukum perikatan, dengan dilakukannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), hak atas tanah belum berpindah. Calon penjual dan calon pembeli hanya membuat kesepakatan yang harus dilakukan oleh calon penjual dan calon pembelisebelum jual beli dilakukan, sedangkan perjanjian jual beli hak atas tanah, tunduk pada hukum tanah nasional. Penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 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. "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 KUHPerduta). 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. "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 di atas, maka perjanjian yang dibuat secara sah dengan disertai kesepakatan akan mengikat para pihak terkait di dalamnya. Kesepakatan tersebut harus berangkat dari kehendak yang bebas (dalam arti bebas dari paksaan sesuai dengan ketentuan Pasal 1321 jo. 1324 KUH Perdata), 100 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. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (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 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan dokumen yang membuktikan adanya hubungan hukum antara *developer* dengan calon pembeli, dimana *developer* mengikat 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 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

3. Sengketa

Dalam ranah hukum, dapat dikatakan bahwa sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling mempermasalahkan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan kesalahpahamannya atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.¹⁰ Suatu sengketa tanah tentu subyeknya tidak hanya satu, namun lebih dari satu, entah itu antar individu, kelompok, organisasi bahkan lembaga besar sekalipun seperti Badan Usaha Milik Negara (BUMN) ataupun negara. Status hukum antara subyek sengketa dengan tanah yang menjadi obyek sengketa bisa berupa pemilik, pemegang hak tanggungan, pembeli, penerima hak, penyewa, pengelola, penggarap, dan sebagainya. Berdasarkan

¹⁰ Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan* (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2011).

Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan penyelesaian masalah Pertanahan, Sengketa pertanahan adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara perorangan dan atau badan hukum (private atau publik) mengenai status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilikan, dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu. Sedangkan objek sengketa tanah meliputi tanah milik perorangan atau badan hukum, tanah aset negara atau pemda, tanah negara, tanah adat dan ulayat, tanah eks hak nasional, tanah perkebunan, serta kepemilikan lainnya. Menurut Rusmadi Murad, pengertian sengketa tanah atau dapat juga dikatakan sebagai sengketa hak atas tanah, yaitu: Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Menurut Kepala BPN (Badan Pertanahan Nasional) pusat, setidaknya ada tiga hal utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah pertama Persoalan administrasi sertifikasi tanah yang tidak jelas, akibatnya adalah ada tanah yang dimiliki oleh dua orang dengan memiliki sertifikat masing-masing, kedua distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata, ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis. Dalam hal ini, masyarakat bawah, khususnya petani/penggarap tanah memikul beban paling berat.

Ketimpangan distribusi tanah ini tidak terlepas dari kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalistik dan liberalistik. Atas nama pembangunan tanah-tanah garapan petani atau tanah milik masyarakat adat diambil alih oleh para pemodal dengan harga murah, dan ketiga legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya, secara legal (*de jure*), boleh jadi banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, karena mereka telah membelinya dari para petani/pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja. Mungkin sebagian orang menganggap remeh dengan memandang sebelah mata persoalan sengketa tanah ini, padahal persoalan ini merupakan persoalan yang harus segera di carikan solusinya. Kenapa demikian, karena sengketa tanah sangat berpotensi terjadinya konflik antar ras, suku dan agama. Akibatnya harga diri harus dipertaruhkan.

4. Perikatan

Hukum perikatan merupakan bagian dari hukum harta kekayaan. Dalam sistematika ilmu pengetahuan hukum, harta kekayaan diatur dalam buku III yang mencakup hubungan antara orang dan benda, hubungan antara orang dan orang. Sedangkan hukum yang mengatur hubungan antara orang dan orang diatur dalam buku III Tentang perikatan. Perikatan adalah terjemahan dari istilah dalam bahasa Belanda "*verbinten*". Perikatan artinya hal yang mengikat antara orang yang satu dan orang yang lain.¹¹ Hal yang mengikat adalah suatu peristiwa hukum yang dapat berupa perbuatan, kejadian,

¹¹ Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm 198.

dan keadaan. Peristiwa hukum tersebut menciptakan hubungan hukum.

Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena Undang-undang.¹² Hubungan hukum yang timbul diantara pihak-pihak yang terlibat dalam perikatan tersebut melahirkan hak dan kewajiban yang kemudian menimbulkan istilah “prestasi”, yaitu sesuatu yang dituntut oleh salah satu pihak kepada pihak yang satu. Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.¹³ Berdasarkan penjelasan diatas, perikatan melahirkan “kewajiban” kepada orang perseorangan atau pihak tertentu yang dapat berwujud salah satu dari tiga bentuk berikut, yaitu, Untuk memberikan sesuatu, untuk melakukan sesuatu, untuk tidak melakukan suatu tertentu. Perjanjian atau *Wireng* mengandung pengertian yaitu suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.¹⁴

Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dapat dikatakan peristiwa dimana dua orang atau lebih saling mengikrarkan diri untuk berbuat sesuatu. Definisi perjanjian batasannya telah diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan bahwa, “*Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih*”.

Definisi perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut sebenarnya tidak lengkap karena terdapat beberapa kelemahan yang perlu dikoreksi. Kelemahan-kelemahan tersebut adalah hanya menyangkut sepihak saja, Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus, Pengertian perjanjian terlalu luas, tanpa menyebut tujuan.

Berdasarkan alasan-alasan diatas maka perjanjian dapat dirumuskan sebagai berikut : “*Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai hartakekayaan.*” Selain itu beberapa sarjana merumuskan definisi perjanjian, yaitu Subekti “*Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.*” dan menurut Abdul kadir Muhammad, perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Berdasarkan definisi perjanjian diatas, maka dapat disimpulkan yang menjadi unsur-unsur dalam suatu perjanjian adalah adanya pihak-pihak, adanya konsensus atau persetujuan dari pihak-pihak, adanya objek dalam perjanjian tersebut yang berupa benda, Adanya tujuan yang bersifat kebendaan mengenai harta kekayaan, ada bentuk tertentu, baik secara lisan maupun tulisan dan adanya syarat-syarat tertentu.

5. Wanprestasi dan Akibatnya

Wanprestasi mempunyai hubungan yang sangat erat dengan somasi (suatu teguran atau peringatan tertulis yang disampaikan kepada orang lain yang telah melanggar kesepakatan dan atau melakukan wanprestasi). Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai

¹² Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hlm 313.

¹³ Solahuddin, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Acara Pidana, Dan Perdata* (Jakarta: VisiMedia, 2008), hlm 23.

¹⁴ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 2006), hlm 6.

melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Dalam *restatement of the law of contracts* (Amerika Serikat), Wanprestasi atau *breach of contracts* dibedakan menjadi dua macam, yaitu: *Total breach* Artinya pelaksanaan kontrak tidak mungkin dilaksanakan, sedangkan *partial breach* Artinya pelaksanaan perjanjian masih mungkin untuk dilaksanakan.

Menurut pasal 1234 KUH Perdata yang dimaksud dengan prestasi adalah seseorang yang menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu, dan tidak melakukan sesuatu, sebaiknya dianggap wanprestasi bila seseorang tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat dan melakukakan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukannya. Mulai terjadinya Wanprestasi, pada umumnya, suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu di luar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Apabila dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, maka seorang kreditur dipandang perlu untuk memperingatkan/menegur debitur agar ia memenuhi kewajibannya. Teguran ini disebut dengan *sommatie* (Somasi).

Akibat adanya Wanprestasi ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut, Perikatan tetap ada, Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata), Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesenjangan atau

kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan pasal 1266 KUH Perdata. Akibat wanprestasi yang dilakukan debitur, dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur, sanksi atau akibat-akibat hukum bagi debitur yang wanprestasi ada 4 macam, yaitu, debitur diharuskan membayar ganti-kerugian yang diderita oleh kreditur (pasal 1243 KUH Perdata), pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti-kerugian (pasal 1267 KUH Perdata), peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata), Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (pasal 181 ayat 1 HIR).

Ganti Kerugian dalam wansprestasi berupa hukuman atau akibat-akibat bagi debitur yang melakukan wansprestasi, dapat digolongkan menjadi tiga kategori, yakni membayar kerugian yang diderita oleh kreditur (ganti rugi), Ganti rugi sering diperinci meliputi tiga unsur, yakni:

- a) Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh salah satu pihak;
- b) Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur;
- c) Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

Pembatalan Perjanjian atau Pemecahan Perjanjian, Di dalam pembatasan tuntutan ganti rugi telah diatur dalam Pasal 1247 dan Pasal 1248 KUH Perdata. Pembatalan perjanjian

atau pemecahan perjanjian bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan dan Peralihan Risiko, Peralihan risiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa barang dan menjadi obyek perjanjian sesuai dengan Pasal 1237 KUH perdata.

6. Hak, Kewajiban, dan Tanggung Jawab Pengembang

Menurut Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 "Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah Suatu Perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu kesatuan lingkungan permukiman yang dilengkapi dengan berbagai prasarana lingkungan dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya. Pengembang (*Developer*) sebagai pelaku usaha juga dapat diartikan sebagai perusahaan yang bergerak dalam bidang pengadaan perumahan. Pengembang (*Developer*) dibagi 2, yaitu, Pengembang (*Developer*) perumahan bersubsidi *Developer* yang menerima bantuan subsidi dalam arti harga perumahan yang diberikan terjangkau dan dikhususkan bagi kalangan menengah kebawah. Dan Pengembang (*Developer*) perumahan biasa. *Developer* perumahan bersubsidi dilakukan pemerintah dalam rangka pemerataan pembangunan sosial agar setiap strata kalangan masyarakat dapat menikmati dan berkesempatan memiliki tempat tinggal.

Hak Pengembang berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, hak-hak pelaku usaha, dalam hal ini seorang Pengembang (*Developer*) antara lain hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi

dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan yaitu, hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan pembeli yang beritikad tidak baik, hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa Konsumen, hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian pembeli tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan, hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Kewajiban Pengembang Berdasarkan Pasal 7 Undang-undang Perlindungan Konsumen, kewajiban Pengembang usaha adalah beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya yaitu memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan, memperlakukan atau melayani pembeli secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif, menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku, memberi kesempatan kepada pembeli untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan, memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan, memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Tanggung Jawab Pengembang Secara umum, prinsip-prinsip tanggung jawab Pengembang (*developer*) dalam hukum terdiri dari Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*), yaitu prinsip yang

menyatakan bahwa seseorang baru dapat diminta pertanggung jawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya, prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab (*presumption of liability*), yaitu prinsip yang menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah, dimana beban pembuktian ada pada tergugat, prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab (*presumption of nonliability*), yaitu kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab, dimana tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab sampai dibuktikan bahwa ia bersalah, prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*), yaitu prinsip yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, dan prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*), yaitu pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausul yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya.

Jika ada pembatasan maka harus berdasarkan pada perundang-undangan yang berlaku. Apabila dinyatakan bahwa pihak pelaku usaha harus bertanggung jawab, menurut Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Perlindungan Konsumen, tanggung jawab Pengembang usaha diantaranya, tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan, tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran.

7. Hak, Kewajiban, dan Tanggung Jawab Pembeli

Menurut Sri Handayani pembeli, secara harfiah berarti " seseorang yang membeli barang atau menggunakan jasa atau seseorang atau sesuatu perusahaan yang membeli barang tertentu atau

menggunakan jasa tertentu juga sesuatu atau seseorang yang menggunakan suatu persediaan atau sejumlah barang, ada pula yang memberikan arti lain yaitu pembeli adalah setiap orang yang menggunakan barang atau jasa dalam berbagai perundang-undangan negara". Sri Handayani, Az. Nasution juga menjelaskan beberapa batasan tentang konsumen, yakni:

- a) Pembeli adalah setiap orang yang mendapatkan barang atau jasa digunakan untuk tujuan tertentu;
- b) Pembeli antara adalah setiap orang yang mendapatkan barang dan/jasa untuk digunakan dengan tujuan membuat barang/jasa lain atau untuk diperdagangkan (tujuan komersial);
- c) Pembeli akhir adalah setiap orang alami yang mendapat dan menggunakan barang dan/atau jasa untuk tujuan memenuhi kebutuhan hidupnya pribadi, keluarga dan atau rumah tangga dan tidak untuk diperdagangkan kembali (nonkomersial).

Berikut Hak dan Kewajiban Pembeli sebagai berikut :

- a) Hak Pembeli (Konsumen)
 - 1) Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
 - 2) Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
 - 3) Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
 - 4) Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
 - 5) Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan

upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;

- 6) Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
 - 7) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
 - 8) Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
 - 9) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.
- b) Kewajiban Konsumen (Pembeli)
- 1) Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
 - 2) Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
 - 3) Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
 - 4) Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen.

8. Pengertian Pertanggungjawaban Hukum

Pengertian Tanggung Jawab, Tanggung jawab dalam bahasa Inggris diterjemahkan dari kata *responsibility* atau *liability*, sedangkan dalam bahasa Belanda, yaitu *vereentwoodelijk* atau *aansparrkelijheid*. Kata “Pertanggung jawaban” berasal dari kata “Tanggung jawab” yang berarti keadaan wajib menanggung segala sesuatu berupa penuntutan, diperkarakan atau dipersalahkan sebagai sikap sendiri atau dari pihak

lain. Bentuk bentuk Pertanggung jawaban Hukum meliputi, Pertanggung jawaban pidana adalah suatu konsep yang terkait dengan teori kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum (*liability*). Seseorang secara hukum dikatakan bertanggung jawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam suatu perbuatan yang berlawanan. Normalnya dalam kasus sanksi dikenakan karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggung jawab. Menurut teori tradisional terdapat 2 (Dua) bentuk pertanggungjawaban hukum, yaitu berdasarkan kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility*). Pertanggung jawaban Perdata adalah apabila seseorang dirugikan karena perbuatan seseorang, sedang diantara mereka itu tidak terdapat suatu perjanjian, maka berdasarkan undang-undang juga timbul atau terjadi hubungan hukum antara orang tersebut yang menimbulkan kerugian itu.

Dengan meninjau perumusan luas dari perbuatan melawan hukum (*Onrechmatige daad*), maka yang termasuk perbuatan melawan hukum adalah setiap tindakan Bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, bertentangan dengan kesusilaan baik, bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda. Seperti halnya hukum pidana, hukum administrasi Negara adalah instrument hukum public yang penting dalam perlindungan konsumen. Sanksi-sanksi hukum secara perdata dan pidana seringkali kurang efektif jika tidak disertai sanksi administratif. Secara administratif ditujukan kepada pelaku

Artikel

usaha, baik produsen (*principal*) maupun pelaku usaha lainnya yang mendistribusikan produknya. Semula sanksi administrative hanya dikonotasikan sebagai pencabutan sepihak ijin yang diberikan oleh pemerintah kepada pelaku usaha. Dalam pasal 60 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, bentuk sanksi administrative telah diperluas, yaitu dapat berbentuk penetapan ganti rugi. Penerapan sanksi administratif berupa penetapan ganti rugi tampaknya cenderung menonjol dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen, mengingat pasal 60 adalah aturan tentang kewenangan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), yang notabene bukan pemerintah yang menerbitkan ijin tersebut.

II. PEMBAHASAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) 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". 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. Isi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (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 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (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 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (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." 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). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat digolongkan dalam perjanjian obligatoir. Perjanjian *obligatoira* adalah perjanjian dimana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain. Oleh karena itu, dengandibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) saja belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan (konsensual) dan harus diikuti

Artikel

dengan perjanjian penyerahan (*levering*), yaitu di tandatanganinya akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). 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 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (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 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berbeda dengan perjanjian jual beli. Dimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan jual beli barang dimana pihak-pihak setuju bahwa hak milik atas barang 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 (PPAT).

Pada dasarnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tunduk pada hukum perikatan, dengan dilakukannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), hak atas tanah belum berpindah. Calon penjual dan calon pembeli hanyamembuat kesepakatan yang harus dilakukan oleh calon penjual dan calon pembelisebelum jual beli dilakukan, sedangkan perjanjian jual beli hak atas tanah, tunduk pada hukum tanah nasional. Penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 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. "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 KUHPerdara). 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. "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

Artikel

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), 100 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. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (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 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (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 sepakat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Kedudukan Hukum dapat dikatakan sah dan mengikat para pihak yang membuatnya, apabila terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dilakukan dan memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam jual beli khususnya dalam jual beli tanah Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) terjadi apabila belum terjadi peralihan hak atas tanah yang disebabkan oleh karena sesuatu hal seperti Tanah hanya baru dibayar tanda jadi atau

Sertifikat masih dalam proses Kantor Badan Pertanahan (BPN), sehingga belum terjadi pelunasan, oleh karena dengan Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) adalah merupakan perjanjian pendahuluan. Pada umumnya suatu Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dilakukan perjanjian pokok, oleh karenanya perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan, disebut perjanjian pendahuluan karena dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan jika syarat-syarat jual beli telah terpenuhi. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 **diatur dalam Bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 7 berbunyi**, Peralihan hak atas tanah yang berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pemilik telah membayar lunas harga tanah serta menguasai objek jual beli yang dilakukan dengan itikad baik.¹⁵ Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut, Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 1. Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:
 2. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan

¹⁵ Wayan Arnaya, "Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)," *Ubudjustitia*, 2017, <https://ubudjustitia.com/peralihan-hak-atas-tanah-berdasarkan-perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb/>.

Artikel

ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;

3. Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - a) Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - b) Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
4. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 1. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 2. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 3. Tanah objek yang diperjual belikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 4. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Kasus yang diangkat disini adalah Pengembang PT. AGP telah menjual beberapa unit rumah yang dicicil atau Kredit Pemilikan Rumah (KPR), melalui bank BTN, dan dijanjikan akan serah terima kunci pada akhir tahun 2018, namun sampai dengan awal tahun 2019 tidak ada kejelasan kapan serah terima kunci tersebut akan diberikan kepada pembeli, padahal pihak pembeli dengan Pengembang PT. AGP telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) dari bulan februari 2017, dan pada saat

perjanjian tersebut dijanjikan perumahan tersebut akan rampung diakhir tahun 2018, dan di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terdapat isi yang menyatakan akan serah terima kunci tersebut paling lambat pada akhir tahun 2018. Namun saat diteliti lebih lanjut ternyata objek/ tanah dan bangunan tersebut adalah tanah sengketa karena pihak Pengembang PT. AGP tidak tertib administrasi dalam pengadaan surat dan lalai atau wanprestasi dalam melakukan kewajibannya sebagai pengembang, sehingga terjadi kendala pembangunan dan akhirnya berimbas pada janji yang telah disepakati dengan pembeli untuk serah terima kunci pada akhir tahun 2018 dikarenakan objek/ tanah dan bangunan tersebut masih tanah sengketa dan Pembeli merasa ditipu oleh Pengembang karena tanah tersebut berstatus tanah sengketa. Dan Pengembang telah melakukan Wanprestasi karena tidak sesuai dengan yg sudah disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dan pada akhirnya beberapa 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 mengajukan complain kepada pihak pengembang, kemudian pihak PT. AGP memberi penjelasan kepada pembeli akan masalah teknis yang dihadapi. Masalah tersebut disebabkan karena pihak pengembang menggunakan uang DP (*Down Payment*) yang diberikan oleh pembeli untuk keperluan pribadi, sehingga uang yang seharusnya digunakan untuk membayar tanah dan menggaji karyawan tidak terbayar, akibat dari masalah tersebut tanah yang digunakan untuk mendirikan bangunan menjadi sengketa dan para karyawan melakukan protes, maka pembangunan unit rumah yang sedianya selesai harus mundur waktunya sampai masalah tersebut selesai. Berdasarkan

Artikel

kenyataan tersebut di atas maka pengembang meminta pengertian dari pihak pembeli. Pengembang berjanji secepatnya akan menyelesaikan masalah tersebut dan akan menepati janjinya kepada pembeli untuk segera menyerahkan kunci rumah yang telah dibeli. Kasus tersebut di atas merupakan bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang yaitu berupa “melakukan apa yang diperjanjikan namun terlambat”. Dimana pihak pengembang dapat dikenakan sanksi yang berupa pembatalan perjanjian dari pembeli dan wajib mengembalikan uang muka yang telah diserahkan pembeli tanpa dikenakan penalty karena bagaimanapun hal tersebut sepenuhnya kesalahan ada pada pihak pengembang yang tidak menyerahkan rumah yang dipesan pembeli sesuai perjanjian.

Dari penelitian yang dilakukan umumnya perjanjian jual beli rumah dibuat secara baku oleh pihak pengembang yang isinya memuat kepentingan dari pengembang semata. Dalam klausul hanya diatur mengenai apabila pembeli melakukan wanprestasi atau pembatalan sepihak yang dilakukan oleh pembeli, sedangkan dalam perjanjian tersebut tidak terdapat klausul mengenai sanksi yang akan dikenakan kepada pengembang apabila ia melakukan wanprestasi atau membatalkan sepihak perjanjian yang disepakati. Namun saat diteliti lebih lanjut ternyata objek/ tanah dan bangunan tersebut adalah tanah sengketa karena pihak Pengembang PT. AGP tidak tertib administrasi dalam pengadaan surat menyurat tanah, dan lalai dalam menepati kewajiban yang sudah disepakati bersama, sehingga terjadi kendala pembangunan dan akhirnya berimbas pada janji yang telah disepakati dengan pembeli untuk serah terima kunci pada akhir tahun 2018 dikarenakan objek/ tanah dan bangunan tersebut masih tanah sengketa dan Pembeli merasa ditipu oleh Pengembang karena tanah tersebut berstatus tanah sengketa.

Perjanjian pengikatan jual beli yang terhambat, terdapat beberapa faktor yang menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang ada dalam akta pengikatan perjanjian jual beli tersebut berupa kesepakatan parapihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang-undang mengenai jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat di tandatangani. Untuk menjaga agar kesepakatan itu terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa diurus maka pihak yang akan melakukan jual-beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli.¹⁶

Jadi kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Pengembang PT. AGP tidak dapat beralih kepada pembeli karena pembayaran belum lunas, dan Pengembang lalai dalam menepati kewajibannya untuk serah terima kunci di akhir tahun 2018, karena dari awal Pengembang PT. AGP telah menjual beberapa unit rumah yang dicicil atau Kredit Pemilikan Rumah (KPR), melalui bank BTN, sehingga peralihan hak atas tanah tersebut batal demi hukum, karena pihak dari pembeli tidak melakukan itikad baik dengan pembayaran lunas yang sesuai dengan Peraturan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016, bahwa sah nya sebagai pembeli sebaiknya melakukan pembelian unit rumah harus lunas sehingga peralihan hak atas tanah dapat sepenuhnya beralih ke pembeli apabila terjadi kasus sengketa, tetapi karena pembeli disini melakukan pembayaran dengan dicicil atau Kredit Pemilikan Rumah (KPR), maka pembeli tidak melakukan itikad baik sehingga

¹⁶ Retno Puspo Dewi and Hari Purwadi, “PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI AKIBAT WANPRESTASI (Studi Kasus Putusan Nomor: 200/Pdt. G/2012/PN. Jkt. Sel),” *Jurnal Reptorium* 4, no. 2 (n.d.): hlm 148.

Artikel

peralihan hak atas tanah ini dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah dan bangunan yang berstatus sengketa ini batal demi hukum.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Bedasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis, maka penulis menyimpulkan sebagai berikut, Kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Pengembang PT. AGP tidak dapat beralih kepada pembeli karena pembayaran belum lunas, karena dari awal Pengembang PT. AGP telah menjual beberapa unit rumah yang dicicil atau Kredit Pemilikan Rumah (KPR), melalui bank BTN, sehingga peralihan hak atas tanah tersebut batal demi hukum, karena pihak dari pembeli tidak melakukan itikad baik dengan pembayaran lunas yang sesuai dengan Peraturan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 **diatur dalam Bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 7 berbunyi,** Peralihan hak atas tanah yang berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pemilik telah membayar lunas harga tanah serta menguasai objek jual beli yang dilakukan dengan itikad baik. Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut, Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

1. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - a) Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:
 - b) Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

(sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;

- c) Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:

- 1) Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa / Lurah setempat).

- 2) Dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.

- d) Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- a) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;

- b) Tanah/objek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status disita, atau;

- c) Tanah objek yang diperjual belikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;

- d) Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Sebagai pembeli sebaiknya melakukan pembelian unit rumah harus lunas sehingga peralihan hak atas tanah dapat sepenuhnya beralih ke pembeli apabila terjadi kasus sengketa, tetapi karena pembeli disini melakukan pembayaran dengan dicicil atau Kredit Pemilikan Rumah (KPR), maka pembeli tidak

Artikel

melakukan itikad baik yang tercantum dalam Peraturan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 **diatur dalam Bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 7**, sehingga peralihan hak atas tanah ini dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah dan bangunan yang berstatus sengketa ini batal demi hukum.

B. Saran

Sampai saat ini kedudukan pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berstatus sengketa sangat lemah, oleh karena itu diperlukan upaya dari pemerintah untuk membuat suatu peraturan baru yang secara khusus memberikan perlindungan hukum kepada pembeli yang telah dirugiakan oleh pihak pengembang. Dan sebaiknya mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan terutama yang berkaitan dengan masalah pertanahan, sehingga para pihak yang memakai pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan dalam jual beli hak atas tanah lebih terlindungi hak-haknya serta pengembang juga dapat melaksanakan kewajiban.

DAFTAR PUSTAKA

Abdulkadir, Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.

Arnaya, Wayan. "Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)." *Ubudjustitia*, 2017. <https://ubudjustitia.com/peralihan-hak-atas-tanah-berdasarkan-perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb/>.

Dewi, Retno Puspo, and Hari Purwadi. "PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI AKIBAT WANPRESTASI (Studi Kasus Putusan Nomor: 200/Pdt. G/2012/PN. Jkt. Sel)." *Jurnal Repertorium* 4, no. 2 (n.d.).

Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 2006.

Hutagalung, Arie Sukanti. *Kondominium Permasalahannya, Edisi Revisi*. Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.

Limbong, Benhard. *Konflik Pertanahan*. Jakarta: Margaretha Pustaka, 2011.

"Pahami Arti PPJB, PJB, Dan AJB Agar Anda Terhindar Dari Penipuan." *Cermati.Com*. 2016.

<https://www.cermati.com/artikel/pahami-arti-ppjb-pjb-dan-ajb-agar-anda-terhindar-dari-penipuan>.

Putri, Dewi Kurnia. "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas." *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017): 623–634.

Soekanto, Soerjono. *Sosiologi Suatu Pengantar*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2000.

Soimin, Soedharyo. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2002.

Solahuddin. *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Acara Pidana, Dan Perdata*. Jakarta: VisiMedia, 2008.

Sukandar, Dadang. "Yang Perlu Diperhatikan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)," n.d. <http://www.legalakses.com/yang-perlu-diperhatikan-dalam-perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb/>.

Utrecht, E., and Moh. Saleh Djidang. *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*. Jakarta: Ichtar Baru, 2013.

A. Peraturan-peraturan

Undang-Undang Dasar Negara 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

SEMA Nomor 14 Tahun 2016

Artikel

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999
Tentang Perlindungan Konsumen