

**TANGGUNG GUGAT PERUSAHAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN
YANG TIDAK MELAKSANAKAN PEMBANGUNAN RUMAH
BAGI PEMBELI**

(Studi Kasus Perumahan The Sun Villages Damarsi Kabupaten Sidoarjo)

Tika Arista Roselyna, Sudarsono, Taufik Iman Santosa

Fakultas Hukum Universitas Surabaya

tikaroselyna@gmail.com

Abstrak– Perjanjian jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) adalah kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang. Perjanjian jual beli dikatakan sebagai suatu perjanjian timbale balik, artinya didalam suatu perjanjian, kedua pihak memikul kewajiban yang harus dipenuhi disamping keduanya akan memperoleh hak. Pada kondisi tertentu pemenuhan kewajiban tidak berjalan sebagaimana mestinya, salah satu pihak tidak melaksanakan dan memenuhi kewajibannya sehingga muncul peristiwa yang disebut *wanprestasi*. Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi.

Kata Kunci: Perjanjian Jual Beli. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli. Wanprestasi.

Abstract –A sale and purchase agreement is an agreement whereby one party committing itself to hand over property rights a material while the other party pay the price that had been promised. The preliminary sale and purchase agreement (PPJB) is an agreement to buy and sell a house that is still in the process of building between a prospective home buyer and a home provider that is known to the authorized official. The sale and purchase agreement is known as reciprocal agreement. It means, in an agreement, the parties have obligations to be fulfilled beside they will obtain rights. In some condition, fulfillment of obligations are not proceed as it should, which is a party does not fulfill its obligations until it causes condition that called breach of contract. The breach of contract cause consequences for the disadvantaged party to litigate the another party that cause breach of contract to give compensation.

Keyword : Sale and purchase agreement. Preliminary sale and purchase agreement. Breach of contract.

PENDAHULUAN

Kebutuhan akan rumah (tempat tinggal) merupakan kebutuhan pokok manusia yang tidak dapat ditawar-tawar disamping kebutuhan akan pangan (makanan) dan sandang (pakaian). Perumahan menjadi sarana bagi manusia guna melakukan berbagai macam aktifitas hidup dan sarana untuk memberikan perlindungan utama terhadap adanya gangguan-gangguan eksternal, baik terhadap kondisi iklim maupun terhadap gangguan lainnya.

Pihak yang menyediakan, mengadakan, dan membangun perumahan, dalam kehidupan sehari-hari biasa disebut dengan istilah pengembang (*developer*). Kata *developer* berasal dari bahasa Asing yang menurut Kamus Bahasa Inggris artinya adalah pembangun perumahan. Lanjut menurut Urip Santoso, “pihak yang membangun perumahan disebut penyelenggara pembangunan perumahan”.¹ Sedangkan dalam Peraturan Perundang-undangan pihak yang menyediakan, mengadakan, dan membangun perumahan disebut sebagai Perusahaan pembangunan perusahaan. Hal ini sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No. 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan yang menentukan bahwa: “Perusahaan pembangunan perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar, diatas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman, yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat yang menghuninya”.

Dalam penyelenggaraan perumahan biasanya dilakukan oleh pihak Pemerintah dan/atau pihak swasta. Lebih lanjut menurut Urip Santoso yaitu, “penyelenggara pembangunan perumahan yang dapat memperjualbelikan rumah yang dibangunnya adalah perseorangan warga negara Indonesia, Perseroan

¹ Urip Santoso, **Hukum Perumahan**, Kencana, Jakarta, 2014, h. 80.

Terbatas (PT), yayasan, Badan Otorita, dan Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk Perusahaan Umum (Perum)”.²

Dalam prakteknya perusahaan pembangunan perumahan dalam menarik minat beli masyarakat menggunakan strategi pemasaran melalui media cetak seperti koran dan iklan brosur, media internet, pameran ataupun melalui kantor pemasaran. Pada perkembangan kebutuhan perumahan yang makin meningkat ini, hal yang menarik bagi pembeli yaitu, untuk membeli sebuah rumah pembayarannya dapat dilakukan dengan cara kredit melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR), karena tidak setiap orang mempunyai kemampuan untuk membeli sebuah rumah dengan pembayaran secara lunas yang dikarenakan keterbatasan ekonomi. Menurut pendapat Urip Santoso yaitu:

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur yang digunakan untuk pembelian rumah beserta hak atas tanahnya yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan, dalam jangka waktu tertentu debitur mengembalikan kredit (utangnya kepada bank disertai dengan pemberian bunga. Rumah yang dibeli oleh debitur menjadi jaminan pelunaasan kredit (utang) debitur kepada bank yang dibebani Hak Tanggungan.³

Proses jual beli rumah yang diadakan oleh pembeli dengan pengembang perumahan agar menjadi suatu perjanjian jual beli yang memiliki kekuatan hukum bagi kedua pihak dan melindungi proses perjanjian yang diadakan para pihak, maka harus dibuat secara sah karena hal ini menjadi penentu proses hubungan hukum selanjutnya. Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat empat syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu: 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3) Suatu hal tertentu; 4) Suatu sebab yang halal.

² **Ibid**, h. 215.

³ **Ibid**, h. 229.

Pelaksanaan perjanjian jual beli rumah secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) biasanya diawali dengan perjanjian pendahuluan jual-beli. Menurut pendapat R. Subekti yaitu, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian antara penjual dan pembeli sebelum dilaksanakan jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga”.⁴ Mengenai pembelian rumah dengan perjanjian pendahuluan jual beli atau pengikatan jual beli (PPJB) diatur dalam ketentuan Pasal 42 UU No 1 Tahun 2011. Ketentuan Pasal 42 Ayat (1) UU No 1 Tahun 2011 menentukan, “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”.

Permasalahan yang kerap muncul dalam perjanjian jual beli rumah adalah dimana pembeli berada pada posisi yang sering dirugikan karena ulah perusahaan pembangunan perumahan yang tidak bertanggung jawab. Banyak kasus terjadi dalam bidang perumahan salah satunya kasus yang menyangkut ketidaksesuaian berupa jadwal pembangunan rumah dan penyerahan rumah yang molor. Kasus seperti ini biasanya terjadi karena diawali dengan adanya ketidaksesuaian antara yang termuat dalam perjanjian pengikatan jual-beli dengan pemenuhan perjanjian.

Hal ini berkaitan dengan kasus seorang pembeli rumah yang merasa dirugikan atas tindakan perusahaan pembangunan perumahan PT JT Group, perusahaan dibidang perumahan kelas menengah kebawah yang melakukan pengembangan perumahan The Sun Villages Damarsi, di Kelurahan Damarsi, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo. Salah seorang konsumen asal Surabaya tersebut menjelaskan, pada awalnya melakukan perjanjian dengan perusahaan pembangunan perumahan PT JT Group, untuk pembelian satu unit rumah kaveling depan type 45/96 The Sun Villages Damarsi dengan uang muka sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan angsuran Rp 2.857.000,00 (dua juta delapan ratus lima puluh tujuh ribu rupiah) per bulan pada tahun 2014 silam.

⁴ **Ibid**, h. 239.

Namun sampai tahun 2016 rumah yang dimaksud tak juga kunjung dibangun. Pihak pembeli mengatakan total keseluruhan uang yang telah dibayarkan sekitar Rp 200.000.000,00 (Dua ratus juta rupiah).

METODE PENELITIAN

Penulisan skripsi ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian hukum. Dimana metode penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang identik dengan mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan judul penelitian yang penulis lakukan. Penelitian Hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁵

Pendekatan dalam penulisan ini adalah menggunakan 2 (dua) metode. Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah: 1) Metode pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*), artinya penulisan ini dilakukan dengan cara menganalisa peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan isu hukum yang ditangani; 2) Metode pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*), dalam penelitian ini penulis melakukan pendekatan konseptual dari pendapat-pendapat dan konsep konsep dari para ahli, serta buku-buku, literatur dan karya ilmiah yang memiliki relevansi dengan judul penulisan ini guna menjawab isu hukum yang menjadi rumusan masalah penulisan ini.

Bahan-bahan Hukum yang akan digunakan dalam penulisan ini terdiri dari sumber bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, di mana sumber bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, meliputi: 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) Stb. 1847 No. 23 *Herzien Inlandsch Reglement*; 3) Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (*Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188*); 4) Undang-

⁵ Peter Mahmud Marzuki, **Penelitian hukum**, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006, h. 35.

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; 5) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah; 6) Peraturan Menteri Dalam Negeri No 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan. 7). Salinan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 29/KMK.01/1996 tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Rakyat-Bank Tabungan Negara

Sedangkan sumber bahan hukum sekunder terdiri dari literatur-literatur, buku-buku bacaan, artikel, dan konsultasi dengan pihak-pihak yang berkaitan dengan masalah tersebut.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara studi kepustakaan (*library research*) yang dimaksudkan untuk memperoleh bahan hukum baik berbentuk primer maupun sekunder. Pada studi kepustakaan (*library research*) bahan hukum yang dikumpulkan dengan cara membaca dan mempelajari bahan hukum yang memuat informasi tentang pokok bahasan penulis, melalui buku-buku literatur hukum yang berkaitan dengan permasalahan dari penulisan ini. Selanjutnya bahan hukum tersebut dihubungkan satu sama lain yang bertujuan untuk dapat membahas dan menyelesaikan permasalahan dari penulisan ini dan akan diuraikan secara sistematis sesuai dengan pokok bahasan dalam penulisan ini. Bahan hukum tersebut kemudian dianalisis secara yuridis normatif dan dipaparkan secara diskriptif serta diuraikan sesuai dengan permasalahan terkait dengan skripsi ini sehingga dapat mendapatkan jawaban atas rumusan masalah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perjanjian jual beli merupakan salah satu jenis perjanjian yang termasuk dalam perjanjian bernama. Jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara adalah “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Pengertian perjanjian jual beli menurut pendapat Abdulkadir Muhammad yaitu, “perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual

memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga”.⁶

Perjanjian jual beli dikatakan sebagai suatu perjanjian timbal balik, artinya di dalam suatu perjanjian kedua pihak memikul kewajiban yang harus dipenuhi disamping keduanya akan memperoleh hak. Dalam hal ini perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat obligatoir yaitu yang melahirkan kewajiban-kewajiban bagi para pihak.

Dalam menetapkan lahirnya suatu perjanjian jual beli haruslah memperhatikan sepakat para pihak menyangkut benda dan harga sebagai unsur *essentialia*. Berdasarkan hal tersebut maka suatu perjanjian jual beli itu dapat dikatakan sebagai Perjanjian Konsensualisme, artinya perjanjian jual beli telah lahir sejak adanya sepakat dari kedua belah pihak mengenai benda dan harganya (unsur *essentialia*). Lebih lanjut R. Subekti menjelaskan:

Unsur-unsur pokok (“essentialia”) perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas “konsensualisme” yang menjiwai hukum perjanjian B.W, perjanjian jual-beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang menyatakan, Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.⁷

Dalam kehidupan sehari-hari jual beli tanah dan bangunan biasa dikenal dengan istilah jual beli rumah. Jual beli rumah dalam hal ini artinya sudah beserta hak atas tanahnya, seperti yang telah dijelaskan sebelumnya. Jual beli rumah biasanya diadakan oleh perusahaan pembangunan perumahan. Dalam praktek jual beli rumah, biasanya rumah yang sedang dibangun oleh perusahaan pembangunan perumahan sudah dapat dipasarkan. Perusahaan pembangunan perumahan biasanya membuat perikatan sementara dengan pembeli, sebagai tanda jadi yang

⁶ Abdulkadir Muhammad, **Hukum Perjanjian**, Alumni, Bandung, 1980, h. 243. (Selanjutnya disebut Abdulkadir Muhammad-I).

⁷ R. Subekti, **Aneka Perjanjian**, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, h.2. (Selanjutnya disebut R. Subekti-II)

biasanya diawali dengan pembayaran sejumlah uang tertentu yang biasanya disebut dengan perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Dibuatnya tanda jadi tersebut bertujuan untuk melakukan pengikatan sementara antara perusahaan pembangunan perumahan dengan pembeli, sebelum dilakukannya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut pendapat R. Subekti yaitu, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian antara penjual dan pembeli sebelum dilaksanakan jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga”.⁸ Lebih lanjut menurut pendapat Rita M. dan Vincent K. menyatakan bahwa, “perjanjian pengikatan jual beli (PPJB/SPJB) merupakan salah satu kekuatan hukum sekaligus jaminan hukum pada saat membeli rumah yang belum jadi”.⁹

Mengenai pembelian rumah dengan perjanjian pendahuluan jual beli atau pengikatan jual beli (PPJB) diatur dalam ketentuan Pasal 42 UU No 1 Tahun 2011. Ketentuan Pasal 42 Ayat (1) UU No 1 Tahun 2011 menentukan, “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”. Penjelasan Pasal 42 Ayat (1) UU No 1 Tahun 2011 menjelaskan “perjanjian pendahuluan jual-beli” adalah kesepakatan melakukan jual-beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang. Lebih lanjut menurut Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta yaitu:

Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana disebutkan dalam Pasal 42 UU No 1 Tahun 2011 diatas pada dasarnya merupakan kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli

⁸ Urip Santoso, **Op.Cit**, h. 239.

⁹ Rita M. dan Vincent K., **Panduan Praktis Jual-Beli dan Sewa-Menyewa Properti**, Forum Sahabat, Jakarta, 2009, h.37.

rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang.¹⁰

Dalam perjanjian jual beli rumah dapat dilakukan dengan beberapa sistem pembayaran, yaitu dengan sistem pembayaran lunas (tunai) dan/atau sistem pembayaran kredit melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pembelian rumah dengan sistem lunas yaitu pembelian rumah beserta hak atas tanahnya dengan membayar harga secara lunas kepada perusahaan pembangunan perumahan. Biasanya pembelian rumah dengan sistem lunas tidak melalui perjanjian pendahuluan jual beli rumah atau perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dilakukan dihadapan notaris, melainkan harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu untuk membuat Akta Jual Beli. Lebih lanjut menurut pendapat Dyara Radhite Oryza Fea yaitu, “Akta jual beli merupakan bukti autentik secara hukum bahwa anda sudah membeli tanah atau bangunan dari pihak penjual secara lunas dan berfungsi untuk mengurus surat-surat peralihan dari pemilik lama ke pemilik baru”.¹¹ Lebih lanjut menurut pendapat Rita M. dan Vincent K., menyatakan bahwa:

Penandatanganan akta jual beli (AJB) menunjukkan bahwa sudah ada sertifikat tanah dan otomatis tanah dan bangunan dapat dimiliki. Kalau memang yang dilakukan adalah perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), maka tanah dan bangunan belum bisa dimiliki karena belum terjadi peralihan hak sampai dilakukannya AJB dan balik nama sertifikat.¹²

Pembelian rumah dengan sistem kredit melalui kredit pemilikan rumah (KPR) biasanya diawali dengan perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Pembelian rumah dengan sistem kredit melalui kredit pemilikan rumah (KPR) yaitu pembelian rumah beserta hak atas tanahnya secara kredit yang diawali dengan pembayaran sejumlah uang dengan nilai tertentu.

¹⁰Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta, **Hukum Bisnis Properti di Indonesia**, PT Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2017, h. 117.

¹¹ Dyara Radhite Oryza Fea, **Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah Rumah dan Perizinannya**, PT Suka Buku, Yogyakarta, 2016, h. 235.

¹² Rita M. dan Vincent K., **Op.Cit**, h.71.

Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) diatur dalam Pasal 1 angka (1) Salinan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 29/KMK.01/1996 tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Rakyat-Bank Tabungan Negara yang menentukan bahwa “Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh Bank kepada debitur untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikutan tanah guna dimiliki dan dihuni atau digunakan sendiri”. Lebih lanjut menurut Urip Santoso:

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur yang digunakan untuk pembelian rumah beserta hak atas tanahnya yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan, dalam jangka waktu tertentu debitur mengembalikan kredit (utangnya) kepada bank disertai dengan pemberian bunga. Rumah yang dibeli oleh debitur menjadi jaminan pelunasan kredit (utang) debitur kepada bank yang dibebani Hak Tanggungan.¹³

Permasalahan yang kerap muncul dalam perjanjian jual beli rumah adalah dimana pembeli berada pada posisi yang sering dirugikan karena ulah perusahaan pembangunan perumahan yang tidak bertanggung jawab. Banyak kasus terjadi dalam bidang perumahan salah satunya kasus yang menyangkut ketidaksesuaian berupa jadwal pembangunan rumah dan penyerahan rumah yang molor. Hal ini berkaitan dengan kasus seorang pembeli rumah yang merasa dirugikan atas tindakan perusahaan pembangunan perumahan PT JT Group, perusahaan dibidang perumahan kelas menengah kebawah yang melakukan pengembangan perumahan The Sun Villages Damarsi, di Kelurahan Damarsi, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo. Salah seorang konsumen asal Surabaya tersebut menjelaskan, pada awalnya melakukan perjanjian dengan perusahaan pembangunan perumahan PT JT Group, untuk pembelian satu unit rumah kaveling depan type 45/96 The Sun Villages Damarsi dengan uang muka sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan angsuran Rp 2.857.000,00 (dua juta delapan ratus lima puluh tujuh ribu rupiah) per bulan pada tahun 2014 silam. Namun sampai tahun 2016 rumah yang dimaksud tak juga kunjung dibangun.

¹³ Urip Santoso, *Op.Cit*, h. 229.

Pihak pembeli mengatakan total keseluruhan uang yang telah dibayarkan sekitar Rp 200.000.000,00 (Dua ratus juta rupiah).

Perjanjian jual beli yang diadakan PT JT Group dg pembeli asal surabaya tersebut merupakan perjanjian jual beli sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1475 KUHPerdara yang menentukan bahwa, “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Perjanjian jual beli tersebut dibuat dan dituangkan kedalam bentuk perikatan sementara, yang biasanya diawali dengan pembayaran sejumlah uang tertentu sebagai tanda jadi, perjanjian ini biasa disebut perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan dilakukan dihadapan notaris. Dibuatnya tanda jadi tersebut bertujuan untuk melakukan pengikatan sementara antara perusahaan pembangunan perumahan dengan pembeli sebelum dilakukannya pembuatan Akta Jual Beli resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam perjanjian tersebut telah disepakati pembelian rumah type 45/96 kaveling depan dengan uang muka dan angsuran yang telah ditentukan. Maka berdasarkan hal tersebut telah berlaku asas konsensualisme sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang menyatakan bahwa jual beli itu dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga (unsur *essensialia*), meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Jika memperhatikan syarat sah perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara keseluruhan syarat sah nya perjanjian telah dipenuhi oleh kedua belah pihak, yakni syarat kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Berdasarkan rangkaian proses perjanjian antara pembeli dg PT JT Group maka keduanya saling terikat dengan dibuatnya suatu perjanjian jual beli yg dituangkan di dlm PPJB yg dibuat dihadapan notaris. Maka berlaku ketentuan Pasal 1338 Ayat 1 KUHPerdara yg menentukan suatu perjanjian yg dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi tiap2 pihak. Dari seluruh rangkaian tersebut maka suatu perjanjian jual beli tersebut dapat dikatakan bersifat *obligatoir*, artinya perjanjian jual beli menimbulkan kewajiban diantara para pihak yang kelanjutannya bila kewajiban telah terlaksana maka

dengan sendirinya secara otomatis hak tiap-tiap pihak akan terwujud. Pembeli telah melakukan kewajibannya sesuai dengan ketentuan Pasal 1315 KUHPerdara yaitu membayar sejumlah harga. Namun PT JT Group tidak melaksanakan pembangunan perumahan sejak tahun 2014 sampai dengan 2016 yang menyebabkan proses penyerahan rumah menjadi terlambat tidak sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan. Berdasarkan hal tersebut maka PT JT Group tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1474 KUHPerdara, yaitu menyerahkan dan menanggungnya. Kewajiban Perusahaan pembangunan perumahan selain menyerahkan barang dan menanggung barang yang dijualnya juga harus memenuhi syarat administratif sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 26 UU No 1 Tahun 2011 dan Pasal 42 Ayat (2) UU No 1 Tahun 2011. Bahwa perusahaan pembangunan perumahan harus memenuhi syarat izin lokasi, syarat izin mendirikan bangunan, dan memenuhi status hak atas tanahnya yang telah diterbitkan dengan sertipikat hak atas tanah. Karena PT JT Group merupakan badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas maka sertipikat hak atas tanah yang harus dimiliki yaitu dalam bentuk sertipihak Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Syarat administratif ini sebagai bentuk jaminan agar tidak adanya suatu cacat tersembunyi terhadap obyek hak atas tanah maupun bangunan tersebut. Hal ini sejalan dengan kewajiban seorang penjual yaitu menanggung barang yang dijualnya, artinya perusahaan pembangunan perumahan harus menjamin bahwa tanah dan bangunan tidak dalam sengketa dan tidak dalam sita jaminan oleh pihak yang berwenang, dan apabila terdapat cacat tersembunyi maka perusahaan pembangunan perumahan harus menanggungnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1491 KUHPerdara. Namun dalam hal lain karena adanya Perjanjian Pendahuluan Jual Beli antara PT JT Group dengan pembeli asal surabaya, maka dikecualikan pemenuhan syarat administratif tersebut, dalam arti diizinkan untuk melakukan jual beli rumah meskipun syarat administratif masih dalam proses penyelesaian. Hal ini disebabkan salah satu alasan dilakukannya Perjanjian Pendahuluan Jual Beli dilakukan dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain syarat administratif yang belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga.

Berdasarkan hal-hal tersebut maka pihak pembeli telah melaksanakan prestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1234, sedangkan PT JT Group dikatakan lalai (*wanprestasi*) karena tidak melakukan yang disanggupi akan dilakukannya, yaitu tidak melaksanakan pembangunan perumahan. Maka pihak pembeli dapat berupaya memberikan peringatan tertulis (*somatie*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1238, kepada PT JT Group untuk diberikan jangka waktu pemenuhan kewajibannya yakni membangun unit rumah sebagaimana diperjanjikan diawal. Namun apabila PT JT Group telah melampaui jangka waktu yg telah diberikan dalam peringatan dan masih tetap lalai tidak melaksanakan kewajiban pembangunan rumah, maka PT JT Group benar-benar dikatakan lalai atau *wanprestasi*. Dalam hal salah satu pihak telah lalai atau *wanprestasi* maka Pihak pembeli dapat menuntut haknya kepada PT JT Group berdasarkan ketentuan pasal 1267 yaitu pihak yg terhadapnya perikatan tidak dipenuhi dapat memilih, memaksa pihak lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga. Dengan demikian PT JT Group bertanggung gugat terhadap pembeli akibat tindakan *wanprestasinya*, yakni dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa PT JT Group selaku perusahaan pembangunan perumahan bertanggung gugat atas perbuatan *wanprestasi* kepada pembeli, karena:

- a. Bahwa pembangunan rumah yang telah dipesan oleh pembeli telah diikat dengan suatu perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang mencantumkan tentang luas kaveling dan luas bangunan yang harus diterima oleh pihak pembeli dengan jangka waktu yang telah ditetapkan dan disepakati.
- b. Bahwa oleh karena perusahaan pembangunan perumahan telah terikat dengan perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tersebut dan PT JT Group selaku perusahaan

pembangunan perumahan tidak dapat menyelesaikan pembangunan rumah yang dipesan oleh pembeli sebagaimana telah diperjanjikan maupun setelah diberikan peringatan (*somatie*) sebanyak 2 (dua) kali, maka PT JT Group dinyatakan telah melakukan wanprestasi.

SARAN

- a. Sebaiknya dalam penyelesaian sengketa jual beli rumah diselesaikan terlebih dahulu dengan cara musyawarah mufakat atau secara damai sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 147 UU No 1 Tahun 2011. Penyelesaian selanjutnya pihak pembeli dapat menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan secara perdata berdasarkan alasan wanprestasi terhadap PT JT Group melalui Pengadilan Negeri yang berwenang.
- b. Sebaiknya di dalam membuat perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) rumah diatur mengenai akibat hukum apabila terjadi wanprestasi oleh pihak perusahaan pembangunan perumahan, yaitu pihak pembeli dapat menuntut sebagian dari haknya karena telah membayar sebagian dari harga pembelian terhadap obyek perjanjian jual beli tersebut.

DAFTAR BACAAN

Buku

- Budiono, Herlien, **Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Isnaeni, Moch., **Perjanjian Jual Beli**, PT Refika Aditama, Bandung, 2016.
- Machfudh Zarqoni, Mohammad, **Hak Atas Tanah - Perolehan, Asal dan Turunannya, Serta Kaitannya dengan Jaminan Kepastian Hukum (Legal Guarantee) maupun Perlindungan Hak Kepemilikannya (Property Right)**, PT Prestasi Pustakaraya, Jakarta, 2015.
- Mahmud Marzuki, Peter, **Penelitian Hukum**, Cet. VI, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006.
- Manulang, Rinto, **Segala Hal Tentang Tanah, Rumah dan Perizinannya**, Buku Pintar, Yogyakarta, 2012.
- M. Leks, Eddy, **Panduan Praktis Hukum Properti (Memahami Problematika Hukum Pertanahan, Perumahan, Serta Pengembangnya)**, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2016.
- M.,Rita, dan Vincent K., **Panduan Praktis Jual-Beli dan Sewa-Menyewa Properti**, Forum Sahabat, Jakarta, 2009.
- Muhammad, Abdulkadir, **Hukum Perdata Indonesia**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- _____, **Hukum Perjanjian**, Alumni, Bandung, 1980.
- Radhite Oryza Fea, Dyara, **Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah dan Rumah dan Perizinannya**, PT Suka Buku, Yogyakarta, 2016.
- Santoso, Urip, **Hukum Perumahan**, Kencana, Jakarta, 2014.
- Subekti, R., **Aneka Perjanjian**, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.

_____, **Hukum Perjanjian**, Intermasa, Jakarta, 1979.

Sutedi, Adrian, **Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik**, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.

Wijaya, Andika, dan Wida Peace Ananta, **Hukum Bisnis Properti di Indonesia**, PT Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2017.

Yahman, **Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual**, PT Prestasi Pustakaraya, Jakarta, 2011.

Yudha Hernoko, Agus, **Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial**, Cet.1, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) Stb. 1847 No. 23
Herzien Inlandsch Reglement.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188).

Peraturan Menteri Dalam Negeri No 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan.

Salinan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 29/KMK.01/1996 tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Rakyat-Bank Tabungan Negara.