

Tanggung Jawab Developer Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Atas Rumah Yang Telah Lunas Dibayar*

Fadli Adi Rosadi¹, Tofik Yanuar Chandra², Anriz Nazaruddin Halim³

Universitas Jayabaya Jakarta

 [10.15408/jlr.v4i6.29006](https://doi.org/10.15408/jlr.v4i6.29006)

Abstract

The need for housing is increasing rapidly, especially in urban communities due to the large population. This is put to good use by developers who are entrepreneurs in the housing sector, to take maximum advantage. Even though consumer rights have been clearly regulated in the UUPK and of course, consumers and business actors will rely on these transactions based on sale and purchase agreements that occur between consumers/buyers and business actors (developers/housing developers) and one of the elements contained in the agreement is good faith. The type of research used in this study is normative legal research or also known as research for the purposes of legal practice. For ordinary people, the type of house sale and purchase agreement can be complicated and intimidating. Even though they contain very important things that you as a homeowner should know.

Keywords: *Developers; Deed of sale & purchase; House*

*Received: February 21, 2022, Revision: April 20, 2022, Publish: December 31, 2022.

¹ **Fadli Adi Rosadi** adalah Mahasiswa Magister Hukum Kenotariatan di Universitas Jayabaya, Email: Fadliardirosadi@gmail.com

² **Tofik Yanuar Chandra** adalah Dosen Pembimbing Magister Hukum Kenotariatan di Universitas Jayabaya, Email: tofikchandra@pascajayabaya.ac.id

³ **Anriz Nazaruddin Halim** adalah Dosen Pembimbing Magister Hukum Kenotariatan di Universitas Jayabaya

A. PENDAHULUAN

Tanah sangat dibutuhkan bagi kehidupan masyarakat baik masyarakat menengah ke bawah maupun masyarakat menengah ke atas, sehingga hubungan tanah dengan manusia tidak bisa terlepas seperti manusia menengah ke bawah maupun masyarakat menengah ke atas pasti ingin mempunyai rumah namun di bawah bangunan tersebut pasti ada tanah, jadi tanah sangat penting bagi kehidupan masyarakat. Tanah juga bisa dikelola untuk usaha seperti bertani, beternak. Salah satu cara pembangunan dalam rangka pembangunan nasional yang dibuat oleh pemerintah yaitu pembangunan untuk kepentingan umum.⁴ Pembangunan demi kepentingan umum tersebut sangat membutuhkan tanah yang pengadaannya mengedepankan prinsip Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 dan Hukum Tanah Nasional yaitu prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan sesuai dengan nilai berbangsa dan bernegara.⁵

Hukum Tanah Nasional sangat menghormati hak masyarakat atas tanah dan badan yang berkaitan dengan tanah serta memberikan wewenang yang bersifat publik kepada negara yaitu berupa kewenangan mengadakan aturan dan membuat kebijakan sesuai dengan aturan yang dibuat oleh pemerintah.⁶

Problematika di bidang pertanahan sejatinya merupakan masalah yang selalu menarik dibahas. Hal ini dikarenakan masih bertumpuknya peraturan yang mengatur mengenai masalah tanah, pendaftaran tanah, hingga penyelesaian sengketa di bidang pertanahan, dimana peraturan hukum yang ada hingga saat ini belum terkodifikasi dengan baik dan tersusun dalam satu peraturan yang mengatur secara keseluruhan mengenai masalah di bidang pertanahan.⁷

Tanah juga mempunyai peranan yang penting dalam dinamika pembangunan. Hukum pertanahan sendiri dikenal dengan istilah hukum agraria.⁸ Dinamika perjalanan hukum agraria di Indonesia sejak Proklamasi Kemerdekaan Republik Indonesia, 17 Agustus 1945 berdasarkan Pasal 33

⁴ Hastuti, Dwi. (2020). *Hukum Kebijakan Agraria Di Indonesia*. Jember: IAIN Press. hlm. 2

⁵ Wibawa, I Putu Sastra. (2020). *Bahan Ajar Hukum Agraria*. Denpasar: Udayana Press. hlm. 4

⁶ Sudiartha, I Ketut; Suharta, I Nengah. (2017). *Diktat Hukum Agraria*. Denpasar: Udayana Press. hlm. 5

⁷ Hasbiati, Adam; Fadli, Moh; Setyawan, Fendi. (2014). *Politik Hukum Agraria*, Jakarta: DPR RI. hlm. 15

⁸ Nugroho, Sigit Sapto. (2017). *Hukum Agraria Indonesia*. Solo: Kafilah Publishing. hlm. 19

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945 secara jelas dinyatakan “bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Ketentuan tersebut memberikan cermin bahwa selain karena dorongan kekuatan dan kehendak rakyat dari bawah, hukum agraria hanya mungkin bisa dijalankan jika pemerintah yang mengelola Negara juga berkehendak kuat dan berkemampuan baik untuk menjalankannya. Komitmen dan momentum untuk melaksanakan dan menyusun hukum agraria pernah datang. Tak lama setelah Indonesia mencapai kemerdekaannya. Setelah melalui proses panjang (1946-1960), para pendiri republik berhasil mencapai konsensus dengan menyepakati pengesahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria.⁹

Hukum pertanahan sendiri yang diatur Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, sejatinya mengatur banyak hal yang tidak dapat dilepaskan juga dari bidang hukum lainnya, seperti masalah perikatan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta masalah penggelapan, pemalsuan, hingga penipuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.¹⁰

Dalam kenyataannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria belum cukup lengkap dalam mengatur mengenai hukum pertanahan, karena Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria hanya terfokus pada pengaturan mengenai masalah kepemilikan atas tanah, dimana hal tersebut dapat dilihat pada ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan (2) dinyatakan bahwa, “atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai baik secara sendirian maupun secara bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”¹¹, dimana hak atas tanah ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan dan ketentuan tidak pernah disebutkan Sertifikat tanah, namun seperti yang dijumpai dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C ada disebutkan “surat

⁹ Dewi Kartika, et. all. (2016). *Buku Putih Reforma Agraria*, Jakarta: Konferensi Nasional Reforma Agraria. hlm.1

¹⁰ Hutagalung, Arie Sukanti, et. All. (2012). *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*. Denpasar: Pustaka Larasan. hlm.5

¹¹ Noer Fauzi Rachman; Usep Setiawan. (2016). *Buku Putih Reforma Agraria*. Jakarta KPA Press. hlm. 16

tanda bukti hak". Dalam pengertian dari fungsi utama sehari-hari surat tanda bukti hak ini sering ditafsirkan sebagai Sertifikat hak tanah.¹²

Surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yang disebut Pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23, pasal 32, dan pasal 38 UUPA dijabarkan dalam pasal 32 ayat (1) peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997, yaitu: " Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. ¹³

Adanya istilah sertifikat hak tanah dipertegas dalam Pasal 4 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan, "Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan Sertifikat hak atas tanah."¹⁴

Fungsi utama Sertifikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti, tetapi Sertifikat bukan satu-satunya alat bukti hak atas tanah. Hak atas tanah seseorang masih mungkin dibuktikan dengan alat bukti lain, sebagaimana diatur pada penjelasan Pasal 24 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan, "Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak.¹⁵

Disatu sisi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dianggap belum mampu menyelesaikan masalah di bidang pertanahan secara keseluruhan, sedangkan diketahui masih cukup banyak sengketa tanah yang timbul sebagai akibat letak dan batas bidang-bidang tanah tidak benar, masalah tumpang tindih kepemilikan atas tanah, serta masih cukup banyaknya oknum-oknum yang membuat masalah di bidang pertanahan menjadi cukup rumit, karenanya masalah pendaftaran, legalitas, pengukuran dan pemetaan serta penyediaan peta berskala besar, hingga dengan pengaturan mengenai penyelesaian sengketa yang jelas dan transparan untuk keperluan penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan

¹² Guntur, I Gusti Nyoman. (2014). *Pendaftaran Tanah*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. hlm. 1-2

¹³ Santoso, Urip. (2017). *Perolehan Hak Atas Tanah*. Depok: Kencana. hlm.167

¹⁴ Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997

¹⁵ Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696 Tahun 1997

hal yang tidak boleh diabaikan dan merupakan bagian yang penting yang perlu mendapat perhatian yang serius dan seksama, bukan hanya dalam rangka pengumpulan data penguasaan tanah tetapi juga dalam penyajian data pengusahaan/pemilikan tanah dan penyimpanan data tersebut.¹⁶

Dalam proses jual beli tanah maupun rumah, harus dibuat dan dituangkan dalam AJB dan hal ini diatur dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan, "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."¹⁷ Namun dalam proses jual beli tanah dan atau rumah dengan sistem pembayaran di Cicil melalui developer dan Bank, pada dasarnya tidak langsung dibuat AJB pada PPAT namun dibuat dan dituangkan terlebih dahulu melalui PPJB pada notaris¹⁸, baru setelah pembayaran lunas, pihak pembeli dan developer baru bisa membuat AJB, dimana hal ini didasarkan pada Permen PUPR No 11 Tahun 2019. Dimana dalam proses jual beli dengan developer, terdapat hak dan kewajiban yang perlu dipenuhi oleh pembeli rumah dan developer¹⁹ yang diatur dalam pasal 4-pasal 9 Permen PUPR No 11 Tahun 2019.

Akta Jual Beli (AJB) merupakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris/Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan merupakan syarat dalam jual beli tanah.²⁰ 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 jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk

¹⁶ Hussein, Uke Mohammad. (2016). *Kajian Persiapan Perubahan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif Di Indonesia*. Jakarta: Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional. hlm. 8

¹⁷ Rahman, Aulia. (2019). *Hukum Perumahan dan Apartemen Dalam Praktikanya Di Indonesia*. Yogyakarta: Gunawangsa Group. hlm. 47

¹⁸ Hadimoeljono, M. Basuki. (2020). *Bunga Rampai Penyelenggaraan Perumahan di Indonesia*. Jakarta: Kementerian PUPR Republik Indonesiam. hlm. 25

¹⁹ Noer, Melinda. (2014). *Pembangunan Perumahan dan Pemukiman*. Padang: Andalas Press. hlm. 68

²⁰ E, Elisa; S, Suhadi; Putra, Johan Kadir. (2020). Kedudukan Hukum Perjanjian pengikatan Jual Beli (Ppjb) Tanah Dan Bangunan Berstatus Sengketa Antara Pengembang Dengan Pembeli. *Jurnal Lex Suprema*. Volume 2 Nomor I Maret

menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.²¹

Dalam hal pengaturan hukum mengenai pembangunan perumahan, diketahui bahwa dalam literature hukum, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 yang telah diperbaharui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 21 ayat 1 dijelaskan bahwa “Jenis rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi: 1) Rumah komersial; 2) Rumah umum; 3) Rumah swadaya; 4) Rumah khusus; dan 5) Rumah negara.”²²

Dalam penyelenggaraan, perumahan, diketahui bahwa dalam proses penyelenggaraan perumahan maupun kawasan permukiman, tentunya hal tersebut dapat dilaksanakan bukan hanya oleh pemerintah, namun juga oleh pihak swasta. Hal ini diatur pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Di Daerah. Penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, dalam ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, dilaksanakan oleh pihak Pengembang. Adapun pengertiannya dalam Pasal 1 angka 7, disebutkan bahwa pengertian Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.²³

Pengembang atau dalam istilah lainnya dikenal dengan istilah *developer* perumahan. Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, diketahui bahwa pengembang perumahan memiliki kewenangan untuk melakukan pembangunan, pengelolaan, pemeliharaan, sampai dengan pembiayaan dan jual beli atas perumahan²⁴ sebagaimana diatur pada Pasal 22 sampai dengan Pasal 25 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, dimana kewenangan tersebut dapat dijalankan dengan pengawasan dan adanya koordinasi dengan pemerintah daerah.²⁵ Adapun bentuk kerjasama pemerintah dengan pengembang dapat ditemukan dalam Peraturan Menteri

²¹ Tika Arista Roselyna, Sudarsono, Taufik Iman Santosa. Tanggung Gugat Perusahaan Pembangunan Perumahan Yang Tidak Melaksanakan Pembangunan Rumah Bagi Pembeli (Studi Kasus Perumahan The Sun Villages Damarsi Kabupaten Sidoarjo). *Calypra: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya* Vol.7 No.2 (2019)

²² S, Sunarti. (2019). *Buku Ajar Perumahan dan Pemukiman*. Semarang: UNDIP Press. hlm.33

²³ Harjono, Dhaniswara K. (2016). *Hukum Properti*. Jakarta: PPHBI. hlm. 11

²⁴ Utomo, Laksanto. (2020). *Buku Ajar Hukum Agraria Dan Properti*. Jakarta: LSHI. hlm.25

²⁵ Kuncoro, Wahyu. (2015). *97 Resiko Transaksi Jual Beli Properti*. Jakarta: Niaga Swadaya. hlm.

Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, dimana peran pemerintah khususnya dalam peraturan tersebut adalah pemerintah daerah, adalah dalam hal penyelenggaraan izin pembangunan perumahan, pengawasan, dan jaminan keberlangsungan pembangunan perumahan yang ditujukan bagi seluruh lapisan masyarakat.²⁶

B. METODE PENELITIAN

Pada penelitian ini peneliti menggunakan jenis penelitian Yuridis Normatif. Dimana menurut Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, penelitian hukum normative menempatkan sistem norma sebagai objek kajiannya.²⁷ Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan data sekunder dalam penelitian. Data sekunder merupakan data kepustakaan yang di dalamnya mengandung bahan hukum, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Pengumpulan bahan-bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, meneliti bahan pustaka (buku, jurnal ilmiah, laporan hasil penelitian), dan sumber-sumber bahan hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan hukum yang dikaji. Bahan-bahan hukum yang sudah terkumpul, selanjutnya klasifikasi, diseleksi dan dipastikan tidak bertentangan satu sama lain, untuk memudahkan analisis dan konstruksi.

C. HASIL TEMUAN DAN PEMBAHASAN

1. Tanggung Jawab Developer Dalam Pembuatan AJB Atas Rumah Yang Telah Lunas Di Bayar

Perumahan merupakan kumpulan atau kompleks rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni atau layak tinggal.

Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan, yaitu:²⁸

²⁶ Eddy, Richard. (2019). *Aspek Legal Property : Teori, Contoh, dan Aplikasi*. Yogyakarta: Andi Offset. hlm. 73

²⁷ND, Mukti Fajar; Achmad, Yulianto. (2016). *Dualisme Penelitian Hukum*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. hlm. 27

²⁸ S, Shidarta. (2006). *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Jakarta: PT. Grasindo. hal.58

- a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*), yaitu prinsip yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat diminta pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya;
- b. Prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab (*Presumption of liability*), yaitu prinsip yang menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan, bahwa ia tidak bersalah, jadi beban pembuktian ada pada tergugat.
- c. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggungjawab (*Presumption of nonliability*), yaitu prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab, dimana tergugat selalu dianggap tidak bertanggungjawab sampai dibuktikan, bahwa ia bersalah.
- d. Prinsip tanggung jawab mutlak (*Strict liability*), dalam prinsip ini menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun ada pengecualian-kecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan force majeure.
- e. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*), dengan adanya prinsip tanggung jawab ini, pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Jika ada pembatasan, maka harus berdasarkan pada perundang-undangan yang berlaku.

Secara prinsip, bank yang memberikan Kredit Pemilikan Rumah (“KPR”) akan menggantikan posisi si pembeli untuk membayar pembelian rumah kepada penjual (*developer*). Dalam praktiknya, pelaksanaan akad KPR dengan pelaksanaan AJB dapat dilakukan secara bersamaan. Hal ini sesuai dengan kesepakatan antara bank terkait dengan *developer* tersebut. Terlebih dalam keterangan Anda, disebutkan bahwa bank tersebut memiliki kerja sama dengan *developer*. Namun, yang perlu diperhatikan adalah, apakah sertifikat tanah atas rumah Anda sudah dipisah/dipecahkan dari sertifikat tanah induk, sehingga setelah AJB selesai dilaksanakan tanah tersebut dapat langsung dijadikan jaminan melalui hak tanggungan oleh bank terkait. Hal ini perlu Anda konfirmasi terlebih dahulu kepada *developer*, karena kemungkinan mengapa *developer* menyatakan AJB dapat dilaksanakan kurang lebih 3 (tiga) bulan setelah tunggakan-tunggakan telah dipenuhi adalah karena sertifikat tanah atas rumah tersebut belum dipecahkan dari sertifikat tanah induk.

Ketentuan AJB di dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah (“Kepmenpera”), yang menyatakan bahwa AJB harus ditandatangani oleh

penjual dan pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal: a) Bangunan rumah telah selesai dibangun dan siap dihuni; b) Pembeli telah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan rumah, serta pajak dan biaya-biaya lainnya yang terkait; dan c) Proses permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah telah selesai diproses, dan sertifikat Hak Guna Bangunan terdaftar atas nama penjual.

Menurut Pasal 1338 KUHPdata pada dasarnya perjanjian berasaskan: a) Asas Kebebasan Berkontrak; b) Asas Konsensualitas; c) Asas Kekuatan Mengikat; d) Asas Itikad Baik; e) Asas Kepribadian.²⁹

Di dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, developer masuk dalam kategori sebagai pelaku usaha. Pengertian Pelaku Usaha dalam Pasal 1 angka 3 Perlindungan Konsumen disebutkan "Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi."³⁰

Ketika pelaku usaha yang dalam hal ini pengembang melakukan pemasaran, produknya tersebut belum ada dan hanya berupa brosur-brosur atau iklan penawaran. Oleh sebab itu dalam pre project selling terdapat 2 perjanjian yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Jual Beli. Surat Pemesanan (SP) merupakan surat yang berisi pemesanan rumah bagi masyarakat yang serius ingin membeli. SP ini merupakan transaksi awal sebab setelah calon pembeli menandatangani harus membayar biaya-biaya seperti biaya pemesanan (booking fee) dan uang muka (down payment/DP). Selain itu, calon pembeli harus tunduk dan terikat pula dengan syarat dan ketentuan dalam SP tersebut. Selanjutnya, setelah pembeli membayar sejumlah tertentu (biasanya 30% dari harga rumah), maka dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB tersebut ditandatangani oleh para pihak beserta saksi-saksi. Dalam proses ini, SP menjadi bagian lampiran yang tidak terpisahkan dari PPJB. PPJB berisi ketentuan-ketentuan yang akan digunakan dalam proses pembangunan sampai penyerahan rumah, misalnya masalah biaya rumah, cara pembayaran, waktu penyerahan rumah, sampai dengan syarat penyerahan sertifikat. Ketentuan-ketentuan dalam PPJB inilah yang nantinya berlaku sebagai aturan main (hukum) bagi calon pembeli dan pengembang, dan akan berakhir pada saat penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). Dengan kata lain,

²⁹ KUHPdata

³⁰ Ahmad Adi Winarto, *Tanggung Jawab Developer Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen dalam Bidang Perumahan di Kabupaten Pati*, Universitas Diponegoro: Tesis, 2008

PPJB seperti jembatan penghubung antara proses transaksi SP dan AJB. Penandatanganan AJB dilakukan di depan Notaris/PPAT yang akan mengurus pembuatan sertifikat rumah. Syarat penandatanganan AJB adalah dilakukannya pelunasan harga rumah oleh pembeli dengan disaksikan oleh Notaris/PPAT. Jika pelunasan sudah dilakukan melalui bank sebelum penandatanganan AJB dilakukan, maka kuitansi pembayaran rumah diserahkan kepada Notaris/PPAT dan dijadikan bukti untuk proses pensertifikatan. Jika sudah sampai pada tahap ini, maka proses pembelian rumah telah selesai, penjual telah menerima pelunasan biaya dan pembeli telah mendapatkan rumah beserta sertifikat tanda bukti kepemilikan.³¹

2. Kepastian Hukum Kepemilikan Rumah Yang Telah Dibayar Lunas Konsumen Kepada Developer

Para konsumen/ pembeli merupakan kumpulan yang rentan dieksploitasi oleh pelaku usaha, karena itu diperlukan seperangkat aturan hukum untuk melindungi konsumen. Pihak yang memiliki kedudukan lebih baik memiliki peluang besar untuk melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandighegen*). Maka dari halitu tersebut perlunya suatu peraturan yang mengatur yaitu, perlindungan bagi konsumen/pembeli yang tidak mendapatkan haknya diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.³²

Untuk melindungi konsumen di Indonesia dari hal-hal yang dapat mengakibatkan kerugian, pada tanggal 20 April 1999 Pemerintah telah menetapkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK). UUPK dimaksudkan menjadi landasan hukum yang kuat bagi pemerintah dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat untuk melakukan upaya pemberdayaan konsumen melalui pembinaan dan pendidikan konsumen.

Dengan adanya UUPK, pelaku usaha diharapkan lebih termotivasi untuk meningkatkan daya saingnya dengan memperhatikan kepentingan konsumen. Perlindungan konsumen menurut UUPK, Pasal 1 angka 1 adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Rumusan pengertian perlindungan

³¹ Bhakti, Rizki Tri Anugrah. (2019). Perlindungan Hukum Konsumen Properti Atas Sistem Pre Project Selling Di Kota Batam. *Jurnal Cahaya Keadilan* Volume 7 Nomor 1 April

³² Panggabean, Henry P. (1992). *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandighegen) sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian: Berbagai Perkembangannya Hukum Di Belanda*. Yogyakarta: Kanisius. Hlm. 5

konsumen yang terdapat dalam Pasal 1 angka 1 UUPK memberikan makna bahwa dengan adanya UUPK maka jaminan kepastian hukum terlaksana. Perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum.³³

Hukum Agraria Indonesia menganut sistem publikasi negatif mengandung unsur positif. Sistem ini bukan merupakan sistem negatif murni sebagaimana diterangkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA bahwa dengan dilakukan pendaftaran akan diberikan surat tanda bukti hak yang memiliki kekuatan pembuktian bersifat kuat. Selain itu juga dinyatakan dalam Pasal 23 ayat (2), 32 ayat (2), dan 38 ayat (2) UUPA serta Pasal 206 dan 207 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan Pasal 10 Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019, menentukan bahwa developer harus memenuhi beberapa persyaratan sebelum dibuatkan PPJB, antara lain: a). Status kepemilikan tanah; b). Hal yang diperjanjikan; c). Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk atau izin mendirikan bangunan; d). Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; e). Pembanguna telah dilaksanakan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Berdasarkan UUPK, konsumen berhak untuk mendapatkan hak yang seharusnya diterima dan melindungi kepentingan konsumen dalam kasus ini, yaitu mendapatkan sertifikat kepemilikan atas rumah tersebut. Pihak konsumen tidak mendapat kepastian atas rumah mereka padahal konsumen telah membayar lunas rumah tersebut dan konsumen pun tidak mendapatkan hak-hak nya sesuai perjanjian yang telah disepakati antara konsumen dan developer/ pengembang.

Berdasarkan pada Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), disebutkan bahwa dalam rangka untuk pemindahan hak atas tanah diperlukan adanya proses yang disebut jual beli. Dari proses jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut diperoleh suatu akta otentik yang dikenal dengan istilah Akta Jual Beli (AJB).³⁴

Berdasarkan pada Pasal 1320 jo 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) mengatur mengenai kesepakatan para pihak mengenai hak dan kewajiban yang dibuat, sehingga diharapkan akan mampu memberikan

³³ Bhakti, Rizki Tri Anugrah. (2019). Perlindungan Hukum Konsumen Properti Atas Sistem Pre Project Selling Di Kota Batam. Jurnal Cahaya Keadilan Volume 7 Nomor 1 April

³⁴ Anantyo, Sedy; Badriyah, Siti Malikhatus; Prabandari, Adya Paramita. (2021). Kekuatan Hukum Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Baik Rumah dan Ruko (Kios) di Perumnas. NOTARIUS, Volume 14 Nomor 2

kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya. Meskipun demikian konsumen masih dirugikan dengan ketentuan ini karena ketika PPJB sudah dilakukan manakala belum dilakukan jual beli atas tanah dan bangunan melalui pembuatan AJB di hadapan PPAT sebagaimana yang diwajibkan oleh undang-undang apabila pihak konsumen telah melunasi harga jual tersebut baik secara tunai ataupun mendapatkan fasilitas KPR dari pihak bank pemberi kredit karena “dengan dibuatnya PPJB dimaksud, kepemilikan hak atas tanah belum beralih dari pihak pengembang (pihak penjual) kepada konsumen (pihak pembeli)”.³⁵ Urgensi dari pembuatan PPJB tersebut bertujuan supaya hak atas objek tanah dan bangunan yang akan diperjual belikan sebagaimana dalam PPJB tidak dapat dialihkan kepada pihak lain. Dengan kata lain, PPJB tersebut hanyalah sebagai alat bukti dan tidak menimbulkan akibat hukum berupa peralihan kepemilikan hak atas tanah.

Saat awal pembelian rumah, sertifikat masih atas nama developer. Ada sejumlah proses yang harus dilalui sampai sertifikat menjadi nama pembeli. Selama sertifikat masih atas nama developer, implikasinya adalah:

- a. Take-over kredit ke bank lain sulit dilakukan. Umumnya, bank tidak akan bersedia menerima take-over jika status sertifikat belum SHM atas nama pemilik.
- b. Penjualan rumah sulit dilakukan karena calon pembeli tidak akan bisa mendapatkan SHM. Sementara, SHM itu penting buat pembeli sebagai jaminan legalitas kepemilikan tanah dan bangunan.

Oleh karena, penting sekali memastikan ke pengembang, kapan sertifikat beralih menjadi atas nama Anda. Di dalam perjanjian jual beli biasanya sudah dicantumkan target penyelesaian sertifikat. Yang jadi masalah, apakah target tersebut ditepati atau tidak.

D. KESIMPULAN

Manusia memerlukan kebutuhan demi dapat memenuhi kehidupannya hingga dapat dikatakan layak. Salah satu kebutuhan manusia yang terpenting adalah kebutuhan atas tempat tinggal dan pada saat sekarang sangat banyak developer/ pengembang yang mulai membangun perumahan, rumah susun atau apartemen. Lahirnya UUPK pada dasarnya antara lain dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang seimbang antara pelaku usaha dan konsumen. Dalam hubungan hukum jual beli rumah antara konsumen dan

³⁵ Mustafa. (2010). Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT. Yogyakarta: Karya Media

developer diawali dengan penandatanganan suatu perjanjian jual beli di bawah tangan dengan bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau Perjanjian Pemesanan Rumah (PPR).

Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. AJB dengan pengembang adalah bukti legal bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih ke pembeli. Jika belum melakukannya, hak atas tanah dan bangunan masih di developer.

REFERENSI:

- Anantyo, Sendy; Badriyah, Siti Malikhatus; Prabandari, Adya Paramita. (2021). Kekuatan Hukum Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Baik Rumah dan Ruko (Kios) di Perumnas. NOTARIUS, Volume 14 Nomor 2
- Bachtiar, Adam; Fadli, Moh; Setyawan, Fendi. (2014). *Politik Hukum Agraria*, Jakarta: DPR RI
- Bhakti, Rizki Tri Anugrah. (2019). Perlindungan Hukum Konsumen Properti Atas Sistem Pre Project Selling Di Kota Batam. *Jurnal Cahaya Keadilan* Volume 7 Nomor 1 April
- Dewi Kartika, et. all. (2016). *Buku Putih Reforma Agraria*, Jakarta: Konferensi Nasional Reforma Agraria
- Eddy, Richard. (2019). *Aspek Legal Property: Teori, Contoh, dan Aplikasi*. Yogyakarta: Andi Offset
- E, Elisa; S, Suhadi; Putra, Johan Kadir. (2020). Kedudukan Hukum Perjanjian pengikatan Jual Beli (Ppjb) Tanah Dan Bangunan Berstatus Sengketa Antara Pengembang Dengan Pembeli. *Jurnal Lex Suprema*. Volume 2 Nomor I Maret
- Guntur, I Gusti Nyoman. (2014). *Pendaftaran Tanah*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional
- Hadimoeljono, M. Basuki. (2020). *Bunga Rampai Penyelenggaraan Perumahan di Indonesia*. Jakarta: Kementerian PUPR Republik Indonesiam
- Harjono, Dhaniswara K. (2016). *Hukum Properti*. Jakarta: PPHBI
- Hastuti, Dwi. (2020). *Hukum Kebijakan Agraria Di Indonesia*. Jember: IAIN Press
- Hussein, Uke Mohammad. (2016). *Kajian Persiapan Perubahan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif Di Indonesia*. Jakarta: Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional

- Hutagalung, Arie Sukanti, et. All. (2012). *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*. Denpasar: Pustaka Larasan
- Kuncoro, Wahyu. (2015). *97 Resiko Transaksi Jual Beli Properti*. Jakarta: Niaga Swadaya
- Mustafa. (2010). *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*. Yogyakarta: Karya Media
- ND, Mukti Fajar; Achmad, Yulianto. (2016). *Dualisme Penelitian Hukum*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Noer Fauzi Rachman; Usep Setiawan. (2016). *Buku Putih Reforma Agraria*. Jakarta KPA Press
- Noer, Melinda. (2014). *Pembangunan Perumahan dan Pemukiman*. Padang: Andalas Press
- Nugroho, Sigit Supto. (2017). *Hukum Agraria Indonesia*. Solo: Kafilah Publishing
- Panggabean, Henry P. (1992). *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandighegen) sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian: Berbagai Perkembangannya Hukum Di Belanda*. Yogyakarta: Kanisius
- Rahman, Aulia. (2019). *Hukum Perumahan dan Apartemen Dalam Praktikanya Di Indonesia*. Yogyakarta: Gunawangsa Group
- Roselyna, Tika Arista; S, Sudarsono; Santosa, Taufik Iman. (2019). *Tanggung Gugat Perusahaan Pembangunan Perumahan Yang Tidak Melaksanakan Pembangunan Rumah Bagi Pembeli (Studi Kasus Perumahan The Sun Villages Damarsi Kabupaten Sidoarjo)*. Calyptra: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya Vol. 7 No. 2
- Santoso, Urip. (2017). *Perolehan Hak Atas Tanah*. Depok: Kencana
- S, Shidarta. (2006). *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Jakarta: PT. Grasindo
- Sudiarta, I Ketut; Suharta, I Nengah. (2017). *Diktat Hukum Agraria*. Denpasar: Udayana Press
- S, Sunarti. (2019). *Buku Ajar Perumahan dan Pemukiman*. Semarang: UNDIP Press
- Utomo, Laksanto. (2020). *Buku Ajar Hukum Agraria Dan Properti*. Jakarta: LSHI.
- Wibawa, I Putu Sastra. (2020). *Bahan Ajar Hukum Agraria*. Denpasar: Udayana Press
- Winarto, Ahmad Adi. (2008). *Tanggung Jawab Developer Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen dalam Bidang Perumahan di Kabupaten Pati*, Universitas Diponegoro: Tesis.