

KEPASTIAN HUKUM AKTA PPJB HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN RUMAH YANG TIDAK DILAKSANAKAN PEMBANGUNANNYA OLEH PENGEMBANG

Zamroni¹, Iran Sahril², Cicilia Julyani Tondy³, Magister kenotariatan universitas jayabaya⁴
zamizamroni20@gmail.com¹, iransahrilsiregar@yahoo.com²,
ciciliajulyanitondy@gmail.com³, magister.kenotariatan@pascajayabaya.ac.id⁴
Universitas Jayabaya

Abstrak: Pasal 1338 KUHPdata menyatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, namun prakteknya pihak pengembang tidak melaksanakan pembangunan seperti yang diperjanjikan. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui kepastian hukum akta PPJB yang tidak dilaksanakan pembangunannya oleh pengembang. Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan kepastian hukum akta PPJB yang tidak dilaksanakan pembangunannya yaitu dapat dibatalkan melalui pengadilan, hal tersebut dikarenakan pengembang telah melanggar syarat subjektif perjanjian. Selain itu pengembang juga dapat dikenakan sanksi pidana dan administratif mulai dari peringatan tertulis, pencabutan izin usaha, hingga penutupan lokasi.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Akta Perjanjian Jual Beli, Pembangunan.

Abstract: Article 1338 of the Civil Code states that all agreements that are legally made are valid as law for those who make them, but in practice the developer does not carry out the development as promised. The aim of this research is to determine the legal certainty of PPJB deeds where construction is not carried out by the developer. The method used in this research is normative juridical research. The research results show that there is legal certainty that PPJB deeds whose construction is not carried out can be canceled through the courts, this is because the developer has violated the subjective terms of the agreement. Apart from that, developers can also be subject to criminal and administrative sanctions ranging from written warnings, revocation of business permits, to closure of the location.

Keywords: Legal Certainty, Deed of Sale and Purchase Agreement, Development.

PENDAHULUAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bersifat bebas dimana berisi janji-janji dari para pihak. Mengalihkan hak kepada pihak lain sehingga peralihan hak tersebut mendapatkan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dibutuhkan bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan tertentu, sehingga dalam hal ini dibutuhkan seorang pejabat yang berwenang untuk melakukan hak itu (Adije, 2008:14). Pejabat yang dimaksud adalah Notaris yang mempunyai wewenang untuk membuat dan mengesahkan suatu akta otentik atas peralihan hak guna mendapatkan legalitas dan otentisitas atas peralihan hak tersebut, sehingga perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tersebut dibuat dalam bentuk Akta. (Supriadi, 2006:12)

Akan tetapi dalam kehidupan masyarakat sehari-hari, masih dijumpai adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pengembang, dimana pihak pengembang tidak melaksanakan pembangunan sebagaimana yang telah diperjanjian dalam akta perjanjian pengikatan jual beli, sehingga hal tersebut merugikan pihak pembeli. Hal tersebut sebagaimana yang terjadi dalam beberapa kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi, Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 217/Pdt.G/2020/PN Cbi, Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 20/Pdt.GS/2020/PN.Btm, dimana pihak pengembang tidak melaksanakan pembangunan sebagaimana yang telah diperjanjian dalam akta perjanjian pengikatan jual beli, sehingga hal tersebut tidak memberikan kepastian hukum atas akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara tentang asas kebebasan berkontrak yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sehingga akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Maka untuk itu perlu adanya pengkajian terkait kepastian hukum akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dan bangunan yang tidak dilaksanakan pembangunannya oleh pengembang.

Sebelumnya telah ada penelitian sejenis yang relevan dengan penelitian yang penulis lakukan yaitu penelitian yang dilakukan oleh Apriandini (2023) hasil penelitiannya menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah, telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Penelitian yang dilakukan oleh Rahmani (2020) hasil penelitiannya menunjukkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum mengenai penjualan unit rumah/sarusun pada tahap pembangunan dibutuhkan alat bukti yang kuat berupa akta autentik yang bersumber pada aturan perundang-undangan yang mengatur mengenai perjanjian pengikatan jual beli antara pengembang dan pembeli untuk menghindari sengketa dikemudian hari. Penelitian yang dilakukan oleh Dewi (2020) hasil penelitiannya menunjukkan bahwa bentuk perlindungan hukum terhadap pengembang atau pengembang perumahan yang dalam hal ini sebagai pelaku usaha tidak tercantum jelas pada peraturan hukum perlindungan konsumen akan tetapi hanya mengandalkan hak-hak dari pengembang atau pengembang perumahan atau pelaku usaha itu sendiri.

Uraian penelitian terdahulu memberikan informasi bahwa penelitian ini berbeda, dimana penelitian terdahulu membahas mengenai kekuatan akta perjanjian pengikatan jual sebagai perlindungan hukum bagi para pihak, sedangkan dalam penulisan ini lebih memfokuskan pada kepastian hukum akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dan bangunan yang tidak dilaksanakan pembangunannya oleh pengembang. Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis merumuskan permasalahan dalam penelitian ini yaitu bagaimana kepastian hukum akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dan bangunan rumah yang tidak dilaksanakan pembangunan objeknya oleh pengembang?

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif adalah metode yang dilakukan dengan cara mengkaji perundang-undangan yang berlaku dan diterapkan terhadap suatu permasalahan tertentu. Pendekatan yang dijadikan rujukan dalam penelitian ini antara lain Pendekatan perundang-undangan, Pendekatan konseptual, Pendekatan kasus dan Pendekatan analitis. Sumber Bahan Hukum yang digunakan dalam penelitian hukum normatif, terdiri dari bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang bersifat otoritatif dan mengikat. (Magister Kenotariatan, 2024:7-10)

Pengumpulan bahan-bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginvestigasi 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 klarifikasi, diseleksi dan dipastikan tidak bertentangan satu sama lain, untuk memudahkan analisis dan konstruksi. Teknik analisis bahan hukum digunakan dalam penelitian ini, yakni penafsiran gramatikal, penafsiran sistematis, sedangkan teknik konstruksi hukum (penelitian) yang digunakan dalam penelitian ini adalah konstruksi analogi, yaitu memberikan tafsiran pada suatu peraturan hukum dengan memberikan analogi pada kata-kata tersebut sesuai dengan asas hukumnya. (Magister Kenotariatan, 2024:10-16).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian timbal balik yang lazim terjadi di masyarakat. Jual beli sifatnya timbal balik karena masing-masing mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi, dimana pihak yang satu berhak atas suatu prestasi dan berkewajiban pula untuk memenuhi prestasi kepada pihak lain secara timbal balik (Meiliana, 2007:100). Salah satu bentuk perjanjian timbal balik tersebut yaitu jual beli yang obyeknya adalah tanah.

Asas *pacta sunt servanda* mengajarkan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah dan sesuai hukum yang berlaku sehingga diasumsi sebagai perjanjian yang dibuat dengan itikad baik, maka klausula-klausula dalam perjanjian seperti itu mengikat para pihak yang membuatnya, dimana kekuatan mengikatnya setara dengan kekuatan mengikatnya sebuah Undang-Undang, dan pula pelaksanaan perjanjian seperti itu tidak boleh dilakukan karena merugikan pihak lawan dalam perjanjian maupun merugikan pihak ketiga diluar para pihak dalam perjanjian tersebut (Fuady, 2014:210).

Akan tetapi fenomena hukum yang terjadi dalam masyarakat adanya pihak pengembang yang tidak melaksanakan apa yang di perjanjikan dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah sebagaimana yang terjadi pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi, dimana Ahmad Syafrudin membeli rumah dengan cara kredit pemilikan rumah (KPR) pada PT. Afara Mandiri Suryatama, dimana Ahmad Syafrudin dan PT. Afara Mandiri Suryatama telah menandatangani akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan melakukan pembayaran awal. Setelah melakukan pembayaran angsuran ke-18, Ahmad Syafrudin mendatangi lokasi dengan maksud meminta hak dan serah terima tanah/bangunan, namun rumah dan bangunan yang dijanjikan belum di bangun, bahkan masih berbentuk lahan kosong. Hal serupa juga terjadi pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 217/Pdt.G/2020/PN Cbi, dimana Tiurma Sihombing membeli rumah dengan cara kredit pemilikan rumah (KPR) pada PT Sentul City Tbk yang dituangkan dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dimana Tiurma Sihombing telah melunasi seluruh pembayaran kepada PT Sentul City Tbk, namun PT Sentul City Tbk selaku pengembang tidak melakukan pembangunan sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam PPJB. Begitu juga dengan yang terjadi pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 20/Pdt.GS/2020/PN.Btm, dimana Edie yang melakukan pembelian rumah dengan cara diangsur

kepada PT. Ciptatama Griya Prima yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dalam hal ini Edie telah memberikan angsuran hingga Rp. 264.000.000,- (dua ratus enam puluh empat juta rupiah). Namun dalam prakteknya PT. Ciptatama Griya Prima, tidak mampu melakukan pembangunan sebagaimana yang telah diperjanjikan.

Untuk beberapa kasus tersebut memberikan informasi bahwa pihak pengembang tidak melaksanakan pembangunan sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam akta perjanjian pengikatan jual beli, sehingga hal tersebut tidak memberikan kepastian hukum atas akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Jika penulis kaitkan dengan teori kepastian hukum menurut Gustav Radbruch yang menyatakan bahwa kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Hukum bertujuan menjaga kepentingan tiap-tiap manusia supaya kepentingan itu tidak dapat diganggu, dimana hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia. Bagi dia hukum menjamin kepada semua pihak yang satu terhadap pihak yang lain (Arrasjid, 2008:42).

Gustav Radbruch (1961:114) menjelaskan, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu (1) Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan; (2) Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan; (3) Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan; (4) Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Merujuk pada uraian teori tersebut maka dasar dari pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dan bangunan rumah merujuk pada ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara tentang asas kebebasan berkontrak yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sehingga akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Maka untuk itu perlu adanya pengkajian terkait kepastian hukum akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dan bangunan yang tidak dilaksanakan pembangunannya oleh pengembang (Hernoko, 2014:11.).

Menurut Budiono (2016:269) secara garis besar akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) merupakan suatu perjanjian yang di buat dengan dasar Pasal 1320 KUHPerdara yaitu untuk sah nya perjanjian di perlukan 4 (empat) syarat, yaitu: (1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) Suatu hal tertentu, dan; (4) Suatu sebab yang halal.

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan dan penipuan. Persetujuan mana dapat dinyatakan secara tegas maupun secara diam-diam (Syahrani, 2006:205.). Syarat yang pertama dimaksudkan bahwa di antara pihak-pihak harus ada kemauan yang bebas untuk saling mengadakan suatu perjanjian yang sah dianggap tidak ada, apabila suatu sepakat itu diberikan atau terjadi karena adanya kekhilafan, penipuan atau paksaan (Pasal 1321 KUHPerdara).

Syarat yang kedua ialah adanya kecakapan dari para pihak untuk saling membuat suatu perikatan. Sehubungan dengan hal tersebut oleh Pasal 1329 KUHPerdara dinyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap. Dengan demikian oleh undang-undang ditentukan adanya golongan-golongan orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, seperti itu ditentukan dalam Pasal 1330 KUHPerdara menyebutkan tentang orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan, dan orang-orang perempuan yang telah kawin.

Syarat ketiga adalah perjanjian itu harus mengenai sesuatu hal yang tertentu, dalam hal ini yang dimaksudkan ialah mengenai obyek dari perjanjian atau pokok perjanjian. Berdasarkan Pasal 1333 KUHPerdara, suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang sedikit sudah ditentukan

dan tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak ditentukan/tertentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung. Kemudian Syarat yang keempat ialah mengenai causa yang dihalalkan, yang dimaksud dengan causa itu ialah isi dan tujuan daripada perjanjian itu sendiri, yang dimaksud dengan causa yang tidak dihalalkan ialah causa yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum (Hadisoepipto, 1984:33-34). Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu (Subekti, 2006:18).

Apabila memperhatikan perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara, maka tampak perjanjian jual beli itu menimbulkan kewajiban-kewajiban pada kedua belah pihak. Pihak yang satu wajib untuk menyerahkan barang dan pihak lainnya wajib membayar harga barang tersebut. Jadi barangnya dan uangnya mungkin belum diserahkan pada waktu itu, yang baru ada hanya kewajiban-kewajiban antara para pihak dan belum terjadi penyerahan. Barang yang telah dibeli menjadi tanggungan pembeli, walaupun penyerahannya belum dilakukan dan penjual dapat menuntut harga atas barang itu. Hal tersebut dinyatakan secara tegas dalam Pasal 1456 KUHPerdara (Budiono, 2004:6).

Apabila dilihat dari pembeli, maka dalam jual beli itu pembeli juga mempunyai kewajiban utama. Kewajiban utama pembeli tersebut adalah membayar harga dari obyek jual beli sesuai dengan harga yang telah disepakati. Lazimnya pembayaran dilakukan di tempat pada waktu penyerahan obyek jual beli dilakukan. Begitu juga dengan kewajiban dari pengembang atau penjual yaitu melaksanakan pembangunan sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam PPJB, maka pihak yang dirugikan dapat meminta pembatalan PPJB tersebut. Dimana dalam kasus yang penulis kaji, pihak pengembang telah lalai dalam melakukan pembangunan meskipun pembeli telah melakukan pembayaran. Hal tersebut tentunya merugikan pihak pembeli, maka pihak pembeli dapat menuntut pembatalan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dan bangunan rumah (Subekti Dan Tjitrosudibio, 2000:339).

Menurut ketentuan Pasal 1266 ayat (1) KUHPerdara, syarat batal selalu dianggap tercantum dalam perjanjian timbal balik, apabila salah satu pihak dalam perjanjian tersebut mengingkari apa yang telah diperjanjikan. Pasal 1266 ayat (2) KUHPerdara menyatakan bahwa untuk membatalkan suatu perjanjian harus dengan putusan hakim. Selanjutnya Pasal 1266 ayat (3) KUHPerdara menegaskan bahwa permintaan pembatalan tersebut harus dilakukan meskipun syarat batal telah dicantumkan dalam perjanjian. Yurisprudensi berpendapat bahwa batalnya perjanjian adalah karena wanprestasi, sedangkan putusan hakim hanya menyatakan bahwa perjanjian itu telah batal (declaratif). Akan tetapi terdapat juga Yurisprudensi yang menyatakan bahwa dalam hal pembeli sewa ingkar janji, penjual sewa tidak dapat menarik kembali barang yang menjadi obyek perjanjian meskipun hal tersebut telah disepakati (Prodjodikoro, 1983:56).

Menurut Adjie (2015:80) ketiadaan pemenuhan syarat subjektif mengakibatkan dapat dibatalkannya suatu perjanjian. Untuk meminta pembatalan perjanjian tersebut dapat dilakukan dengan cara antara lain yaitu (1) Pihak yang berkepentingan secara aktif menggugat atau meminta kepada Hakim supaya perjanjian itu dibatalkan; (2) Menunggu sampai adanya gugatan di depan Hakim untuk memenuhi perjanjian itu.

Pembatalan perjanjian di depan Pengadilan tersebut disebabkan pada saat perjanjian itu terjadi, salah satu pihak belum cakap untuk melakukan perbuatan hukum, disetujuinya perjanjian karena di bawah ancaman atau karena kekhilafan mengenai objek perjanjian. Oleh karena itu, pihak yang merasa dirugikan dapat memohon kepada Hakim supaya perjanjian itu dapat dibatalkan. Selanjutnya mengenai sanksi hukum pembatalan tersebut berlaku setelah adanya putusan Pengadilan yang inkraacht van gewijzde dan menyatakan bahwa pembatalan atas perjanjian peralihan hak atas tanah yang dituangkan dalam akta otentik tersebut (Salim, 2015:98).

Dengan demikian, menurut sistem hukum KUHPerdara Indonesia, maka pada prinsipnya asal ada kewajiban yang tidak dilaksanakan, dan kewajiban yang tidak dilaksanakan tersebut cukup material (material breach), maka suatu perjanjian sudah dapat diputuskan dan ganti rugi sudah dapat dimintakan. Asal saja tidak dilaksanakannya kewajiban tersebut bukan karena hal-hal yang bersifat *force majeure*, yang untuk ini tidak diatur oleh hukum yang mengatur tentang wanprestasi, tetapi sudah merupakan wilayah hukum yang lain, yakni hukum yang mengatur tentang *force majeure* dan tentang risiko (Purwadi. 2017:143).

Seperti yang kita ketahui bahwa perjanjian yang sah, dalam arti memenuhi syarat sah menurut undang-undang, maka berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Seperti yang tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”.

Merujuk pada ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara tersebut, jelas bahwa pihak pembeli yang dirugikan berhak untuk memintakan pembatalan perjanjian kepada pengadilan negeri atas tindakan pengembang yang tidak melaksanakan pembangunan sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan dalam akta PPJB. Jika dilihat dari Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara, maka jelas diatur mengenai syarat batal jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Hal tersebut merupakan bentuk kepastian hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian.

Dengan demikian maka guna terciptanya kepastian hukum akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dan bangunan rumah yang tidak dilaksanakan pembangunan objeknya oleh pengembang, maka pembeli yang dirugikan berhak untuk memintakan pembatalan akta PPJB tersebut ke pengadilan, hal ini dimaksudkan agar nantinya tidak ada para pihak yang dapat membatalkan perjanjian sepihak dengan alasan salah satu pihak lainnya tersebut tidak melaksanakan kewajibannya (wanprestasi). Menurut Hanim (2017:168) ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara, ada tiga hal yang harus diperhatikan sebagai syarat supaya pembatalan itu dapat dilakukan. Tiga syarat itu adalah (1) Perjanjian bersifat timbal balik, (2) Harus ada wanprestasi; (3) harus dengan putusan hakim. Perjanjian timbal balik, seperti yang telah dijelaskan di atas dimana kedua pihak memenuhi kewajibannya masing-masing, yakni prestasi. Jika salah satu pihak ingkar janji atau wanprestasi mengenai syarat pokoknya dari perjanjian, maka dapat diajukan gugatan permintaan pembatalan perjanjian kepada hakim.

Berdasarkan uraian tersebut maka dapat diketahui bahwa penerapan hukum dalam menciptakan kepastian hukum akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dan bangunan rumah yang tidak dilaksanakan pembangunan objeknya oleh pengembang yaitu pihak pembeli yang mengalami kerugian berhak untuk membatalkan perjanjian sekaligus meminta pertanggungjawaban atas bangunan yang tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Hal tersebut dikarenakan pada umumnya pembelian rumah secara kredit menempatkan posisi pembeli di pihak yang lemah. Permasalahan yang dihadapi pembeli tersebut pada dasarnya disebabkan oleh kurang adanya tanggung jawab pengembang dan juga lemahnya pengawasan pemerintah. Dengan demikian kepastian hukum yang diberikan oleh pengembang perumahan terhadap pembeli relatif rendah. Brosur, iklan, promosi atau apapun namanya sering kali tidak sesuai dengan kenyataan (Tjukup, dkk, 2016:182).

Atas tindakan pengembang yang tidak melaksanakan pembangunan sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan dalam PPJB, secara normatif pengembang bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan atau kerugian pembeli akibat menggunakan barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Ganti rugi tersebut dapat 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 perundang-undangan yang berlaku (Ramdan, 2010:36). Hal tersebut merupakan upaya untuk memberikan kepastian hukum bagi pihak pembeli. Dengan demikian dapat ditegaskan apabila pembeli menderita kerugian sebagai akibat menggunakan

barang dan atau jasa yang dihasilkan oleh pelaku usaha, berhak untuk menuntut tanggung jawab secara perdata kepada pengembang atas kerugian yang timbul tersebut. Demikian halnya pada transaksi tanah dan bangunan rumah, apabila pembeli menderita kerugian sehingga menyebabkan timbulnya kerugian, maka ia berhak untuk menuntut penggantian kerugian tersebut kepada pengembang perumahan yang bersangkutan (Rahmat, 2015:115).

Menurut Amin (2018:264) pada dasarnya kewajiban untuk memberikan ganti rugi hanya timbul bilamana ada unsur kesalahan pada si pelaku perbuatan melawan hukum dan perbuatan tersebut dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Jadi harus ada unsur kesalahan pada si pelaku dan perbuatan itu harus dapat dipertanggungjawabkan kepadanya (*schuldaansprakelijkheid*). Dari segi hukum perdata, tanggung jawab hukum tersebut dapat ditimbulkan karena wanprestasi, perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), dan dapat juga karena kurang hati-hatinya mengakibatkan cacat badan (*het veroozaken van lichamelijke letsel*).

Selain itu kepastian hukum akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dan bangunan rumah diatur dalam ketentuan Pasal 42 UU Perumahan yang menyatakan bahwa:

- 1) 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.
- 2) Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status pemilikan tanah;
 - b. hal yang diperjanjikan;
 - c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
 - d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
 - e. keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Atas tidak dilaksanakan pembangunan objeknya oleh pengembang dapat dilaporkan dengan tuduhan melanggar Pasal 8 ayat (1) huruf f Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UU Perlindungan Konsumen) menyatakan “Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut.”

Dalam kasus ini pengembang membangun tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan dalam PPJB seperti spesifikasi bangunan utuh berpondasi, tembok sudah dalam keadaan di cat, berlantai ubin, dan beratap genteng. Namun kenyataannya keadaan bangunan rumah tidak beratap sampai batas waktu yang diperjanjikan. Pengembang yang melanggar ketentuan tersebut terancam sanksi pidana paling lama 5 tahun atau denda maksimal Rp. 2 miliar. Ancaman sanksi ini termuat dalam Pasal 62 Undang-Undang perlindungan konsumen.

Ancaman pidana lain bagi pengembang yang membangun perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, dan persyaratan yang diperjanjikan juga diatur dalam Pasal 134 jo Pasal 151 UU Perumahan yaitu denda maksimal Rp.5 miliar. Pasal 134 UU Perumahan menyatakan: “Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan”.

Adapun yang dimaksud dengan “hal yang diperjanjikan” dalam Pasal ini merujuk pada penjelasan Pasal 42 ayat (2) huruf b UU Perumahan, yaitu kondisi rumah yang dibangun dan dijual kepada pembeli, yang dipasarkan melalui media promosi, meliputi lokasi rumah, kondisi tanah/kaveling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah, prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan, fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian sengketa. Pasal 151 ayat (1) UU Perumahan menyatakan: “Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan,

prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).” Pasal 151 ayat (2) UU Perumahan menyatakan: “Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan”.

Selain dituduh melanggar Pasal 8 UU Perlindungan Konsumen, pengembang juga dapat dituduh melanggar Pasal 16 UU Perlindungan Konsumen. Ketika bangunan yang diperjanjikan itu belum jadi seutuhnya sampai batas waktu yang diperjanjikan berarti pengembang (pelaku usaha) telah melakukan pelanggaran terhadap larangan-larangannya yaitu Pasal 16 UU Perlindungan Konsumen menegaskan pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk (a) Tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang di janjikan; (b) Tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi.

Sanksinya menurut Pasal 62 ayat (2) UU Perlindungan Konsumen adalah di pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Selain itu, pengembang tersebut juga dapat dijatuhi sanksi administratif sebagaimana terdapat dalam Pasal 150 UU Perumahan. Pasal 150 ayat (1) UU Perumahan dan kawasan permukiman yang menyatakan “Setiap orang yang menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), 29 ayat (1), Pasal 30 ayat (2), Pasal 34 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 36 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 38 ayat (4), Pasal 45, Pasal 47 ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), Pasal 49 ayat (2), Pasal 63, Pasal 71 ayat (1), Pasal 126 ayat (2), Pasal 134, Pasal 135, Pasal 136, Pasal 137, Pasal 138, Pasal 139, Pasal 140, Pasal 141, Pasal 142, Pasal 143, Pasal 144, Pasal 145, atau Pasal 146 ayat (1) dikenai sanksi administratif.”

Pasal 150 ayat (2) UU Perumahan yang menyatakan: “Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:

- a. Peringatan tertulis;
- b. Pembatasan kegiatan pembangunan;
- c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- d. Penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan;
- e. Penguasaan sementara oleh pemerintah (disegel);
- f. Kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
- g. Pembatasan kegiatan usaha;
- h. Pembekuan izin mendirikan bangunan;
- i. Pencabutan izin mendirikan bangunan;
- j. Pembekuan atau pencabutan surat bukti kepemilikan rumah;
- k. Perintah pembongkaran bangunan rumah;
- l. Pembekuan izin usaha;
- m. Pencabutan izin usaha;
- n. Pengawasan;
- o. Pembatalan izin;
- p. Kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
- q. Pencabutan insentif;
- r. pengenaan denda administratif dan/atau;
- s. Penutupan lokasi.”

Pasal 150 ayat (3) UU Perumahan yang menyatakan “Ketentuan lebih lanjut mengenai jenis, besaran denda, tata cara, dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan peraturan pemerintah.” Hal tersebut sebagaimana teori akibat hukum menurut R. Soeroso (2006:295) yang menyatakan akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang

dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.

Merujuk para uraian tersebut maka dapat dikatakan bahwa pembeli selaku konsumen berhak untuk mendapatkan kepastian hukum atas perbuatan wanprestasi dari pengembang, karena pembeli dengan pengembang telah terikat dalam surat perjanjian pengikatan jual beli, namun faktanya pengembang tidak melakukan isi perjanjian tersebut yaitu belum membangun rumah secara utuh sampai batas waktu yang diperjanjikan dan membangun rumah tidak sesuai dengan spesifikasi, bentuk rumah, dan waktu serah terima rumah dengan yang diperjanjikan. Perbuatan pengembang yang ingkar janji atau tidak menepati janjinya tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi.

Pengembang telah melanggar Pasal 8 ayat (1) huruf f UU Perlindungan Konsumen. Pengembang juga telah melanggar kewajiban pelaku usaha sebagaimana ditentukan dalam Pasal 7 huruf a UU Perlindungan Konsumen dan melanggar hak pembeli sebagaimana ditentukan dalam Pasal 4 huruf a, b, c, dan h UU Perlindungan Konsumen. Menurut Pasal 19 UU Perlindungan Konsumen apabila konsumen menderita kerugian sebagai akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan oleh pelaku usaha, berhak untuk menuntut tanggung jawab secara perdata kepada pelaku usaha atas kerugian yang timbul tersebut. Demikian halnya pada transaksi jual beli tanah dan bangunan rumah, apabila pembeli menderita kerugian sehingga menyebabkan timbulnya kerugian, maka ia berhak untuk menuntut penggantian kerugian tersebut kepada pengembang perumahan yang bersangkutan.

Berdasarkan uraian tersebut maka dapat diketahui bahwa kepastian hukum akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dan bangunan rumah yang tidak dilaksanakan pembangunan objeknya oleh pengembang yaitu dapat dibatalkan, hal tersebut dikarenakan pengembang telah melanggar syarat subjektif dari pengikatan jual beli hak atas tanah dan bangunan rumah dengan tidak melakukan pembangunan sesuai dengan yang diperjanjikan. Selain itu pengembang yang tidak melakukan pembangaunan sesuai dengan yang diperjanjikan dapat dilaporkan, sehingga pengembang dikenakan dapat sanksi pidana dan sanksi administratif mulai dari peringatan tertulis, pencabutan izin usaha, hingga penutupan lokasi.

Secara pidana pengembang yang memproduksi perumahan tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan saat promosi dapat dilaporkan dengan tuduhan melanggar Pasal 8 ayat (1) huruf f UU Perlindungan Konsumen, pengembang yang melanggar ketentuan tersebut terancam sanksi pidana paling lama 5 tahun atau denda maksimal Rp. 2 miliar. Ancaman sanksi ini termuat dalam Pasal 62 UU Perlindungan Konsumen. Pengembang juga dapat dituduh melanggar Pasal 16 UU Perlindungan Konsumen. Ketika bangunan yang diperjanjikan itu belum jadi seutuhnya sampai batas waktu yang diperjanjikan berarti pengembang telah melakukan pelanggaran terhadap larangan-larangannya yaitu Pasal 16 UU Perlindungan Konsumen menegaskan pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk Tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang di janjikan dan tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi dapat dipidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) hal tersebut sesuai Pasal 62 ayat (2) UU Perlindungan Konsumen. Ancaman pidana lain bagi pengembang yang membangun perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi dan persyaratan yang diperjanjikan juga diatur dalam Pasal 134 jo Pasal 151 UU Perumahan yaitu denda maksimal Rp.5 miliar. Selain sanksi denda, pengembang tersebut juga dapat dijatuhi sanksi administratif sebagaimana terdapat dalam Pasal 150 UU Perumahan sanksinya mulai dari peringatan tertulis, pencabutan izin usaha, hingga penutupan lokasi.

KESIMPULAN

Berdasarkan urain di atas, maka penulis memberikan kesimpulan bahwa kepastian hukum akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dan bangunan rumah yang tidak dilaksanakan pembangunan objeknya oleh pengembang yaitu dapat dibatalkan, hal tersebut dikarenakan pengembang telah melanggar syarat subjektif dari pengikatan jual beli hak atas tanah dan bangunan rumah dengan tidak melakukan pembangunan sesuai dengan yang diperjanjikan. Selain itu pengembang yang tidak melakukan pembangaunan sesuai dengan yang diperjanjikan dapat dilaporkan dengan tuntutan pidana dan administrative, sehingga pengembang dapat dikenakan sanksi pidana dan administratif mulai dari peringatan tertulis, pencabutan izin usaha, hingga penutupan lokasi.

Untuk itu maka pemerintah selaku pemangku kebijakan diharapkan membentuk sebuah lembaga khusus untuk mengawasi pengembang dalam melaksanakan pembangunan bangunan rumah. Hal tersebut dikarenakan lembaga yang sudah ada sekarang seperti lembaga perlindungan konsumen tidak memiliki peran dalam melakukan pengawasan terhadap pengembang, untuk itu pemerintah diharapkan memberikan kewenangan kepada lembaga perlindungan konsumen untuk melakukan pengawasan terhadap pegembang, hal tersebut guna menghindari tidak dilaksanakannya pembangunan oleh pegembang.

DAFTAR PUSTAKA

- Adije, Habib, 2008, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama.
- _____, 2015, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung: Refika Aditama.
- Amin, Muh. Taufiq, 2018, *Konsekuensi Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Praktek Jual Beli Properti Di Makassar*, *Jurnal Jurisprudentie*, Vol. 5 No. 1.
- Apriandini, Dian, 2023, "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang Belum Mendapatkan Pemecahan Sertipikat dari Developer yang Dipailitkan", *Tesis Magister Kenotariatan*, Universitas Tarumanagara.
- Arrasjid, Chainur, 2008, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Baharudin, 2014, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah". *Jurnal Keadilan Progresif*, Vol. 5 No.1.
- Baswedan, 2014, *Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah yang Dibuat Dihadapan Notaris*. *Premise Law Jurnal*, Volume 4, No. 1.
- Budiono, Herlien, 2004, "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak", *Artikel Majalah Renvoi*, edisi Tahun I, No. 10.
- _____, 2016, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Dewi, Ni Made Trisna, 2020, "Perlindungan Hukum Bagi Developer Yang Melakukan Pengikatan Jual Beli Lahan Yang Belum Dilunasi", *Tesis Magister Kenotariatan*, Universitas Dwijendra.
- Fuady, Munir, 2003, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- _____, 2014, *Teori-Teori Besar Dalam Hukum (Grand Theory)*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Hadisoepipto, Hartono, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Liberty.
- Hanim, 2017, *Perlindungan Hukum Bagi Pihak-Pihak Yang Beritikad Baik Dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan*, *Jurnal Akta*, Volume 4, No. 2.
- Hernoko, Agus Yudha, 2014, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Magister Kenotariatan, 2024, *Buku Pedoman Penulisan Tesis*, Jakarta: Program Pasca Sarjana Universitas Jayabaya.
- Meiliana, Djaja S., 2007, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Bandung: Nuansa Aulia.
- Prodjodikoro, R. Wirjono, 1983, *Azas-Azas Hukum Perdata*, Bandung: Sumur.
- Purwadi. H., 2017, "Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi." *Jurnal*

Repertorium, Volume 4, No. 2.

Radburch, Gustav, 1961, *introduction in die rechtswissenschaften*, Stuttgart: Koehler Verlag.

Rahmani, Safira Riza, 2020, "Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/ Rumah Susun Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Penjual Dan Pembeli", Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Narotama.

Rahmat, Setiawan, 2015, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Putra Abardin.

Ramdan, Harijanto, 2010, *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*, Jakarta: Pustaka Ilmu.

Salim, H. S., 2015, *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.

Soeroso, R., 2006, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.

Subekti, R. Dan Tjitrosudibio, R. 2000, *Kamus Hukum*, Jakarta: PT.Pradnya Paramita.

_____, 1998, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Supriadi, 2006, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.

Syahrani, Ridwan, 2006, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: Alumni.

Tjukup, I Ketut, dkk, 2016, *Akta Notaris (Akta Otentik) sebagai Alat Bukti dalam Peristiwa Hukum Perdata*, *Jurnal Acta Comitatus*, Universitas Udayana, Vol. 1 No. 2.