

Tanggung Jawab Developer Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus Di Perumnas Semarang II)

Ulfah Safrihayati, Paramita Prananingtyas
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Email: ulfahsafa97@gmail.com

Abstract

Land is an important aspect of Indonesian life. Therefore, the land must be managed properly so that its utilization can provide prosperity for the people. The purpose of this paper is to determine the implementation of buying and selling between Perum Perumnas Semarang II with consumers and to know the legal protection given to residential consumers in case of default. The preparation of this writing was carried out using a sociological juridical research approach. Based on the results of the study, it is concluded that, 1) the buying and selling process at Perum Perumnas Semarang II is carried out before the PPAT and regarding the contents of the land and Building Sale and Purchase Binding Agreement at Perum Bukit Pesona 7 is in accordance with the Guidelines for House Buying and Selling Binding based on the Decree of the Minister of Public Housing Kepmenpra) No. 9 / KPTS / 1995; 2) legal protection for consumers at Perum Perumnas Semarang II who experience default, that is, they can sue directly to Perum Perumnas. An alternative solution is that consumers can submit a dispute resolution request to BPSK.

Keywords: *dispute; consumer; land rights*

Abstrak

Tanah merupakan aspek penting dari kehidupan bangsa Indonesia. Oleh karena itu, tanah harus dikelola dengan sebaik-baiknya agar pemanfaatannya dapat memberikan kemakmuran bagi rakyat. Tujuan dari penulisan ini guna mengetahui pelaksanaan jual beli antara Perum Perumnas Semarang II dengan konsumen serta mengetahui perlindungan hukum yang diberikan terhadap konsumen perumahan apabila di kemudian hari terjadi wanprestasi. Penyusunan penulisan ini dilakukan menggunakan metode pendekatan penelitian yuridis sosiologis. Berdasarkan hasil penelitian disimpulkan bahwa, 1) proses jual beli pada Perum Perumnas Semarang II dilaksanakan di hadapan PPAT dan mengenai isi dari Perjanjian Pengikat Jual beli Tanah dan Bangunan pada Perum Bukit Pesona 7 telah sesuai dengan Pedoman Pengikat Jual Beli Rumah berdasarkan Keputusan Menteri Perumahan Rakyat (Kepmenpra) No. 9/KPTS/Tahun 1995; 2) Perlindungan hukum bagi konsumen pada Perum Perumnas Semarang II yang mengalami wanprestasi, yaitu dapat menuntut secara langsung kepada Perum Perumnas. Solusi alternatif yaitu konsumen dapat mengajukan permohonan penyelesaian sengketa kepada BPSK.

Kata kunci: **sengketa; konsumen; hak atas tanah**

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Tanah sebagai sumber daya alam merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia. Oleh karena itu sudah sewajarnya apabila kita mengelola tanah dengan sebaik-baiknya agar pemanfaatannya dapat memberikan kemakmuran rakyat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Hutagalung, 2005). Menurut Boedi Harsono menegaskan bahwa dalam Pasal 33 ayat 3 UUD NRI 1945 yaitu “Bumi dan air dan Kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Istilah “dikuasai” ditegaskan dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA mengenai kewenangan Hak Menguasai dari Negara berupa kegiatan yang pertama mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang-angkasa, kedua menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang-angkasa, dan yang ketiga menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa (Harsono, 2008).

Seiring dengan perkembangan pembangunan nasional dalam sektor ekonomi, fungsi tanah dalam kehidupan manusia menjadi semakin penting terutama dari segi ekonomi memiliki tanah merupakan salah satu bentuk investasi yang cukup aman. Karena seiring waktu masyarakat akan selalu membutuhkan tanah sehingga nilai jual tanah hampir tidak akan pernah turun. Atas dasar adanya perkembangan ini banyak para pengembang (developer) menawarkan rumah siap huni kepada masyarakat yang dibangun oleh pengembang (developer) melalui perumahan yang ditawarkan.

Hubungan antara individu yang merupakan subjek hukum ataupun badan hukum merupakan suatu hubungan hukum yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan hukum. Salah satu bentuk dari perbuatan hukum tersebut adalah perjanjian. Perjanjian dapat dibuat secara bebas, bebas dalam artian untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas menentukan bentuknya, bebas menentukan syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya. Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdato) menyatakan, “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Pasal 1338 KUHPerdato mengandung suatu asas, yaitu kebebasan berkontrak. Salah satu peralihan yang sering dilakukan oleh masyarakat adalah Jual beli, Jual beli dilakukan

dengan suatu perjanjian. Pada Pasal 1458 KUHPerdota menyatakan “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar” (Tjitrosudibio, 2001).

Pada saat ini ketentuan mengenai perumahan di atur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Santoso, 2014). Undang-undang ini sebagai ganti dari undang-undang sebelumnya, yaitu Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman. Peraturan dalam bidang perumahan dan pemukiman ini di keluarkan oleh pemerintah untuk mengakomodir setiap kegiatan pembangunan dan kawasan pemukiman. Berkaitan tentang hal tersebut, guna mengamankan kepentingan antara penjual dan pembeli, Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia menerbitkan Surat Keputusan Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah dan Bangunan.

Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah dan Bangunan yang diatur berdasarkan Keputusan Menteri Perumahan Rakyat (Kepmenpra) No. 9/KPTS/Tahun 1995, diantaranya pihak yang melakukan kesepakatan, uraian objek pengikat jual beli, kewajiban bagi penjual, jaminan penjual, kewajiban pembeli, serah terima bangunan, pemeliharaan bangunan, penggunaan bangunan, pengalihan hak, pembatasan perikatan, penyelesaian perselisihan. Perusahaan Umum Pembangunan Nasional Cabang Semarang II yang selanjutnya disingkat menjadi Perum Perumnas. Dalam melakukan penawaran, menawarkan hunian dengan berbagai tipe, ruko dan tanah kavling. Penawaran dan promosi dilakukan melalui iklan spanduk, pamflet dan juga memberikan sarana berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada konsumen apabila membeli rumah di Perum Perumnas. Berdasarkan kasus ditemukan ada beberapa kerugian yang di derita oleh konsumen perumahan, antara lain mereka yang mengeluarkan finansial yang cukup besar untuk membeli kredit dan/atau lunas perumahan yang layak huni dengan segala kelengkapannya seperti hak atas tanah sebagai alat untuk mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah yang dalam hal ini tidak didapatkan oleh konsumen yang telah melakukan pembelian produk rumah tersebut terutama konsumen yang membayar secara lunas.

Dalam melakukan perjanjian jual beli rumah terdapat ketentuan agar konsumen mendapat kepastian hukum dengan mendapatkan sertifikat hak atas tanah sebagai tanda kepemilikan yang sah terhadap tanah dan rumah yang telah dibelinya, namun dalam proses jual-beli mengalami kendala akibat sengketa hukum yang dialami pihak Perum Perumnas mengalami sengketa

internal perusahaan sehingga menyebabkan tidak dapatnya dikeluarkan sertifikat hak milik untuk kemudian diberikan kepada konsumen sebagai alat kepastian hukum yang sah. Namun hal ini tidak sesuai dengan perjanjian awal bahwa dalam perjanjian konsumen akan mendapatkan sertifikat kepemilikan untuk kepastian hukum kepemilikan yang sah atas bangunan dan/atau tanah. Dengan berdasarkan hal tersebut developer dapat dikatakan telah melakukan tindakan wanprestasi (ingkar janji).

2. Kerangka Teori

Teori sangat diperlukan dalam penulisan jurnal ataupun penelitian, hal ini dikarenakan agar dapat diketahui penerapan dari teori hukum itu sendiri. Teori yang digunakan penulis untuk menjawab permasalahan yang ada di jurnal ini yaitu teori pertanggung jawaban hukum atau tanggung jawab hukum. Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat diartikan sebagai *liability* dan *responsibility*. Istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik (Ridwan, 2006). Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggungjawab dimaknai dalam arti *liability*, sebagai suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan dengan hukum (Azheri, 2011).

Pertanggungjawaban hukum berhubungan dengan perbuatan melawan hukum. Dalam hukum perdata, perbuatan melawan hukum dapat ditemukan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPer). Pada dasarnya, dalam hukum perdata bentuk sanksi hukumnya dapat berupa kewajiban untuk memenuhi prestasi (kewajiban) serta hilangnya suatu keadaan hukum, yang diikuti dengan terciptanya suatu keadaan hukum baru. Pertanggungjawaban hukum di bidang perdata merupakan pertanggungjawaban hukum yang didasari oleh adanya hubungan keperdataan antar subyek hukum. Dalam jurnal ini untuk membahas mengenai tanggung jawab Developer yang wanprestasi dalam proses jual beli tanah dan bangunan antara Perum Perumnas Cabang Semarang II dengan konsumen.

3. Permasalahan

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas maka penulis membuat rumusan masalah yang akan dibahas dalam jurnal ini yaitu:

- 1) Bagaimana proses jual beli tanah dan bangunan antara Perum Perumnas Cabang Semarang II dengan konsumen?
- 2) Bagaimana upaya penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan?

4. Orisinalitas Penelitian

Penelitian tentang Tanggung Jawab Developer Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Kasus di Perumnas Semarang II) merupakan penelitian yang asli dan dapat dipertanggung jawabkan, peneliti telah membandingkan dengan beberapa penelitian sebelumnya yang juga membahas tentang jual beli tanah KPR di bawah tangan. Adapun penelitian yang sama dengan penelitian ini tetapi memiliki substansi yang berbeda yaitu penelitian yang dilakukan oleh penulis yang bernama Putu Mahaesa Surya Putri Utami dengan judul penelitiannya yaitu “Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasarkan Akta Notaris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 130 K/Pdt/2017)”. Hasil penelitian dari penulis adalah PPJB Hak Atas Tanah tersebut dapat dikatakan legal (sah) menurut hukum dikarenakan telah memenuhi ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Utami, 2019).

Penelitian yang dilakukan oleh peneliti yang bernama Hermita Ambar Sari dengan judul penelitiannya yaitu “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Di Hadapan Notaris Dalam Jual Beli Tanah Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Sragen”. Hasil penelitian dari penulis adalah Perlindungan hukum terhadap PPJB sangat bergantung kepada kekuatan dari PPJB yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sari, 2018). Penelitian yang dilakukan oleh peneliti yang bernama Muhammad Hasan Muaziz dengan judul penelitiannya yaitu “Pengaturan Klausula Baku Dalam Hukum Perjanjian Untuk Mencapai Keadilan Berkontrak”. Hasil penelitian dari penulis adalah Hukum perikatan menganut suatu asas yang dinamakan asas kebebasan berkontrak (Muaziz, 2015).

Dengan adanya penelitian-penelitian yang telah disebutkan oleh penulis diatas dapat disimpulkan bahwa penelitian diatas mempunyai tema yang sama dengan judul jurnal ini tetapi mempunyai fokus pembahasan yang berbeda dengan jurnal yang ditulis oleh penulis, dimana penulis lenih memfokuskan kepada proses jual beli tanah dan bangunan antara Perum Perumnas Cabang Semarang II dengan konsumen dan upaya penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan. Jadi dapat disimpulkan bahwa jurnal yang ditulis oleh

penulis yang berjudul “Tanggung Jawab Developer Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Kasus di Perumnas Semarang II)” dapat dipertanggung jawabkan keasliannya.

B. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan sosiologi hukum merupakan pendekatan yang digunakan untuk melihat aspek-aspek hukum dalam interaksi sosial di dalam masyarakat, dan berfungsi sebagai penunjang untuk mengidentifikasi dan mengklarifikasi temuan bahan non hukum bagi keperluan penelitian atau penulisan hukum (Ali, 2014).

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif-analitis, yaitu dengan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang berkaitan dengan permasalahan (Soemitro, 1990). Analitis maksudnya dikaitkan dengan teori-teori hukum yang ada dan/atau peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan obyek yang diteliti. Penulis menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif analitis untuk menggambarkan atau mendeskripsikan serta memaparkan secara lengkap objek permasalahan yang ada dalam mengungkap Tanggung Jawab Developer Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Kasus di Perumnas Semarang II).

Sumber data yang diperoleh dalam penelitian ini adalah data sekunder dan primer. Data primer merupakan sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data (Sugiyono, 2016). Sumber data primer didapatkan melalui kegiatan wawancara dengan subjek penelitian dan dengan observasi atau pengamatan langsung di lapangan. data sekunder merupakan sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya melalui orang lain atau lewat dokumen (Sugiyono, 2016). Data sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi. Metode yang digunakan dalam penelitian ini untuk menganalisis dan mengolah data adalah dengan analisis kualitatif. Penarikan kesimpulan dalam penelitian ini adalah dengan metode induktif sebagai pegangan utama. Pada penulisan hukum ini penulis akan menuliskan contoh-contoh konkrit dan menguraikan fakta-fakta hukum yang ada terlebih dahulu kemudian dari fakta-fakta yang di dapatkan akan dianalisa dan dirumuskan menjadi suatu kesimpulan yang sifatnya umum atau generalisasi.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Bagaimana Proses Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Perum Perumnas Cabang Semarang II dengan konsumen?

Menurut Subekti, suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal (Subekti, 1996). Pengertian perjanjian adalah suatu perhubungan mengenai harta benda antara dua pihak, dimana salah satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan perjanjian tersebut (Prodjodikoro, 1979).

Pada Perum Perumnas Cabang Semarang II perjanjian pengikat jual beli dilakukan menggunakan akta otentik dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam isi perjanjian pengikat jual beli tersebut salah satunya mengatur kewajiban dan hak dari konsumen selaku pembeli rumah yakni apabila konsumen telah membayar angsuran maupun lunas dari jumlah nilai rumah yang telah ditentukan oleh pihak Perum Perumnas maka konsumen berhak mendapatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang selanjutnya dilakukan peralihan dan peningkatan hak menjadi Sertifikat Hak Milik. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan hutang (Chomzah, 2002b). Sedangkan yang dimaksud Hak Milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak “mutlak”, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai Hak Eigendom (Chomzah, 2002a).

Syarat-syarat yang di uraikan dalam akta perjanjian pengikat jual beli sudah dapat dikatakan benar namun mengingat dari beberapa pasal, seharusnya dapat dimaksimalkan dengan menambahkan klausal mengenai tanggung jawab kedua belah pihak apabila terjadi wanprestasi berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Didalam jual beli tanah dan bangunan pihak penjual dan pembeli dapat dinyatakan wanprestasi apabila :

- a. Pihak penjual tidak dengan segera menyerahkan barang atau benda yang telah dijualnya.
- b. Pihak penjual lalai memelihara barang atau benda yang telah dijual sehingga menimbulkan kerusakan.
- c. Pihak penjual telah merubah dari bentuk aslinya.

Karena di dalam pasal tidak menjelaskan dengan rinci tentang tanggung jawab Perum Perumnas apabila melakukan wanprestasi dan juga tidak menjelaskan tanggung jawab konsumen. Dan hal tersebut menjadi rawan mengingat pihak yang selalu di rugikan dalam melakukan perikatan jual beli adalah pihak konsumen. Dalam Pasal 1339 KUH Perdata di terangkan bahwa “suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”. Sehingga meskipun tanggung jawab kedua belah pihak tidak dicantumkan dalam perjanjian tetap saja ketentuan umum, seperti Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dapat dijadikan dasar hukum apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi saat berjalannya perjanjian.

Perjanjian Pengikat jual beli pada Perum Perumnas Cabang Semarang II terdapat bagian pasal yang tidak dilengkapi dengan klausula mengenai tanggung jawab Perum Perumnas dan tanggung jawab konsumen apabila terjadi wanprestasi dan juga tidak dijelaskan pula terhadap perlindungan hukum apa yang didapatkan konsumen apabila terjadi cedera janji yang dilakukan pihak Perum Perumnas, kemudian cara penyelesaian sengketa apabila terjadi sengketa atau wanprestasi juga tidak dijelaskan. Seharusnya dapat dibuat klausula-klausula baru yang mengakomodir kepentingan konsumen pada akta jual beli yang dibuat otentik di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini dijelaskan kembali melalui Pasal 1347 KUH Perdata yaitu bahwa “Hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan, dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian, meskipun tidak tegas disampaikan”. Pasal tersebut sangat melindungi konsumen terutama konsumen yang dianggap kurang paham mengenai hukum, sehingga memungkinkan apabila di waktu pembuatan perjanjian jual beli konsumen lalai dan tidak mengerti maka terdapat undang-undang yang tidak termasuk dalam klausula perjanjian tersebut yang dapat melindungi konsumen, kecuali dalam akta perjanjian jual beli terdapat klausula yang diperjanjikan lain.

Proses pelaksanaan jual beli Perum Perumnas Cabang Semarang II dapat disimpulkan bahwa Perum Perumnas Cabang Semarang II selaku pengembang telah menunjukkan itikad baik, terlepas sengketa yang dialami Perum Perumnas diluar dari proses jual beli dengan konsumen, namun dengan diakuinya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6675/Batursari atas nama Perum Perumnas Cabang Semarang II menunjukkan bahwa bukti sertifikat yang dimiliki oleh Perum Perumnas adalah bukti yang kuat dan sah secara hukum. Kemudian itikad baik

yang dilakukan Perum Perumnas pada konsumen, yaitu telah diberikannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sesuai dengan Pedoman Pengikat Jual Beli berdasarkan Keputusan Menteri Perumahan Rakyat (Kepmenpra) No. 9/KPTS/Tahun 1995. Namun perlu di maksimalkan kembali dengan penambahan klausula terkait penyelesaian sengketa dan ganti rugi apabila terjadi wanprestasi.

2. Bagaimana Upaya Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan ?

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan terhadap upaya penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan dapat diketahui bahwa dari tanggung jawab pengembang atau developer dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah antara developer dengan konsumen biasanya meliputi kelengkapan dokumen dan fasilitas sebagaimana telah di perjanjikan oleh developer. Dalam klausula perjanjian pengikatan jual beli, tanggung jawab developer diletakkan pada item peralihan berupa Sertifikat Hak milik atas Tanah dan Bangunan.

Jual beli terhadap rumah yang masih dalam masa angsuran maupun lunas antara Perum Perumnas Cabang Semarang II dan Konsumen dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Apabila angsuran telah lunas di bayar oleh konsumen maka setelah angsuran selesai maka pihak Perum Perumnas akan menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan kepada konsumen yang selanjutnya dilakukan balik nama agar dapat di tingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik. Namun Permasalahan timbul ketika Perum Perumnas Cabang Semarang II mengalami sengketa internal perusahaan. Adanya permasalahan terhadap sengketa yang dialami Perum Perumnas memberikan dampak yang buruk bagi konsumen. Akibat yang ditimbulkan dari permasalahan tersebut adalah penghentian pembangunan dan tidak bisa dikeluarkannya sertipikat hak atas tanah yang seharusnya menjadi Hak Milik dari konsumen perumahan. Sehingga konsumen perumahan yang sudah membayar lunas angsuran hunian tersebut tidak bisa menikmati fasilitas yang telah dijanjikan oleh developer, dan tidak dapat memiliki sertipikat hak atas tanah yang menjadi alat bukti kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah atas tanah hunian di perumahan tersebut. Wanprestasi berupa keterlambatan pemberian Sertifikat Hak Milik atas tanah yang dilakukan oleh Perum Perumnas sebagai pengembang (*developer*) Perumahan Bukit Pesona membuat konsumen perumahan tersebut

tidak memiliki kepastian untuk mendapatkan Sertifikat Hak Atas Tanah. Sampai saat ini kasus wanprestasi yang dilakukan Perum Perumnas kepada para konsumen perumahannya masih saja belum terselesaikan. Upaya yang dilakukan para konsumen masih sebatas mediasi berkala namun belum ada penyelesaian permasalahan.

Menurut pendapat penulis, pada Proses pelaksanaan jual beli rumah dapat disimpulkan bahwa Perum Perumnas Cabang Semarang II selaku developer telah menunjukkan itikad baik, terlepas sengketa yang dialami Perum Perumnas diluar dari proses jual beli antara konsumen. dengan diakuinya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6675/Batursari atas nama Perum Perumnas telah menunjukkan bahwa bukti sertifikat yang dimiliki oleh Perum Perumnas adalah bukti yang kuat dan sah secara hukum. Kemudian itikad baik yang dilakukan Perum Perumnas pada konsumen, yaitu telah diberikannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sesuai dengan Pedoman Pengikat Jual Beli berdasarkan Keputusan Menteri Perumahan Rakyat (Kepmenpra) No. 9/KPTS/Tahun 1995 beserta Sertifikat berupa Hak Guna Bangunan kepada konsumen sebagai pemilik hak atas tanas meskipun belum sampai dengan Hak Milik. Pada surat pengikatan jual beli antara konsumen perumahan dengan Perum Perumnas dinyatakan bahwa “Pihak Pertama menjamin akan menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas tanah terhadap konsumen yang telah lunas membayar angsuran rumah” nyatanya Perum Perumnas sebagai developer mengalami sengketa internal yang mengakibatkan tidak dapat dilakukannya peralihan dan peningkatan hak terhadap konsumen berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi Sertifikat Hak Milik.

Dengan adanya itikad baik dari developer dalam menyelesaikan permasalahan terkait adanya wanprestasi dalam jual beli maka menurut teori pertanggung jawaban hukum atau tanggung jawab hukum developer sudah memenuhi kewajibannya dengan bertanggung jawab yang pada dasarnya menurut teori tanggung jawab hukum dalam hukum perdata bentuk sanksi hukumnya dapat berupa kewajiban untuk memenuhi prestasi (kewajiban) disini bentuk dari tanggung jawab itu adalah dengan cara memberikan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sesuai dengan Pedoman Pengikat Jual Beli berdasarkan Keputusan Menteri Perumahan Rakyat (Kepmenpra) No. 9/KPTS/Tahun 1995 beserta Sertifikat berupa Hak Guna Bangunan kepada konsumen sebagai pemilik hak atas tanas meskipun belum sampai dengan Hak Milik kepada pembeli atau konsumen. Pertanggungjawaban hukum di bidang perdata merupakan

pertanggungjawaban hukum yang didasari oleh adanya hubungan keperdataan antar subyek hukum yaitu hubungan keperdataan antara developer dan pembeli.

Pada kasus Perumahan Bukit Pesona terdapat beberapa solusi agar konsumen perumahan mendapatkan haknya untuk mendapatkan kepastian hukum sebagai pemilik hak atas tanah dengan mendapatkan sertipikat, yaitu :

- a) Konsumen perumahan dapat memintakan langsung haknya sebagai pemilik sertipikat dengan cara memintakan langsung kepada pihak Perum Perumnas apabila sengketa internal yang dialami oleh Perum Perumnas Cabang Semarang II telah selesai.
- b) Alternatif yang bisa dilakukan konsumen apabila pihak Perum Perumnas tidak memberikan itikad baik dengan memenuhi kewajibannya adalah melalui langkah perlindungan hukum preventif berdasarkan Hukum Perlindungan Konsumen. Apabila ditinjau dari Hukum Perlindungan Konsumen maka cara penyelesaian yang paling tepat adalah melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), yaitu dimana BPSK secara preventif dapat menyelesaikan perselisihan atau sengketa antara konsumen dan pelaku usaha. BPSK dapat memberikan konsultasi perlindungan konsumen kepada konsumen Perumahan Perumnas Cabang Semarang II terkait sengketa yang sedang dialaminya. Hal ini direkomendasikan oleh penulis sebagai solusi untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi antara developer sebagai pelaku usaha dan pihak konsumen perumahan, mengingat bahwa pengembang sebagai pelaku usaha dan konsumen perumahan tunduk pada Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan juga kasus sengketa internal yang terjadi pada Perum Perumnas sebagai pengembang belumlah selesai sehingga solusi yang paling tepat menurut penulis adalah menerima bantuan dari BPSK agar masalah yang dialami oleh konsumen Perumahan Perumnas Cabang Semarang II cepat terselesaikan.

D. SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses pelaksanaan jual beli yang dilaksanakan oleh Perum Perumnas Cabang Semarang II selaku pengembang dalam melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah sesuai dengan Pedoman Pengikat Jual Beli berdasarkan Keputusan Menteri Perumahan Rakyat (Kepmenpra) No. 9/KPTS/Tahun 1995. Namun perlu di

maksimalkan kembali dengan penambahan klausula terkait penyelesaian sengketa dan ganti rugi apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pengembang maupun konsumen. Wanprestasi yang dilakukan oleh Perum Perumnas Cabang Semarang II yaitu terlambat memberikan Sertifikat Hak Milik dikarenakan terjadi sengketa internal perusahaan. Terlepas permasalahan diluar jual beli antara developer dengan konsumen, pihak Perum Perumnas Cabang Semarang II menunjukkan itkad baik yaitu telah diberikannya Sertifikat Hak Guna Bangunan terhadap Konsumen walaupun belum sampai tahap peralihan dan peningkatan Sertifikat Hak Milik.

2. Konsumen perumahan dapat memintakan Sertifikat Hak Milik dengan cara memintakan langsung kepada pihak Perum Perumnas apabila sengketa internal yang dialami oleh Perum Perumnas Cabang Semarang II telah selesai. Apabila ditinjau dari Hukum Perlindungan Konsumen maka cara penyelesaian yang paling tepat adalah melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), yaitu dimana BPSK secara preventif dapat menyelesaikan perselisihan atau sengketa antara konsumen dan pelaku usaha. BPSK dapat memberikan konsultasi perlindungan konsumen kepada konsumen Perumahan Perumnas Cabang Semarang II terkait sengketa yang sedang dialaminya. Hal ini direkomendasikan oleh penulis sebagai solusi untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi antara developer sebagai pelaku usaha dan pihak konsumen perumahan, mengingat bahwa pengembang sebagai pelaku usaha dan konsumen perumahan tunduk pada Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ali, Z. (2014). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Azheri, B. (2011). *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandatory*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Chomzah, A. A. (2002a). *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi pustaka.
- Chomzah, A. A. (2002b). *Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat Dan Permasalahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hutagalung, A. S. (2005). *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.

- Prodjodikoro, W. (1979). *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Bale.
- Ridwan, H. R. (2006). *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Santoso, U. (2014). *Hukum Perumahan*. Jakarta: Kencana.
- Soemitro, R. H. (1990). *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: PT Ghalia Indonesia.
- Subekti, R. (1996). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermedia.
- Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: PT Alfabet.
- Tjitrosudibio, R. (2001). *Undang-undang Agraria dan Undang-undang Perkawinan*. Jakarta: Pradnya Paramita.

Artikel Jurnal

- Muaziz, M. H. (2015). Pengaturan Klausula Baku Dalam Hukum Perjanjian Untuk Mencapai Keadilan Berkontrak. *Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Vol. II*(No. 1), p. 74–84.
- Sari, H. A. (2018). Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Di Hadapan Notaris Dalam Jual Beli Tanah Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Sragen. *Universitas Sebelas Maret, Vol. 5*(No. 1), p. 2355–2646.
- Utami, P. M. S. P. (2019). Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasarkan Akta Notaris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 130 K/Pdt/2017). *Universitas Udayana, Vol. 7*(No. 3), p. 1–15.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

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

Undang–Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Keputusan Menteri Perumahan Rakyat (Kepmenpra) No. 9/KPTS/Tahun 1995