



**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
TANAH DAN BANGUNAN
(STUDI PENELITIAN PADA PENGEMBANG KOTA SEMARANG)**

Arina Ratna Paramita*, Yunanto, Dewi Hendrawati
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail : mieta_ar@yahoo.co.id

ABSTRAK

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan merupakan suatu perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli yang sah, dan umumnya memuat ketentuan-ketentuan yang mengatur kewajiban para pihak. Permasalahan dalam penelitian ini adalah mengapa terjadi wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan dan bagaimana upaya penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan. Terjadinya wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tanah dan bangunan (Perumahan) antara pengembang dengan konsumen, diantaranya Pelaksanaan PPJB perumahan dilakukan sebelum selesai dibangun, pengembang terlambat menyelesaikan atau menyerahkan bangunan, fasilitas dan bangunan yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Upaya penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan dapat dilihat dari tanggung jawab pengembang maupun sanksi bagi pengembang. Salah satu bentuk tanggung jawab pengembang adalah adanya masa garansi. Sedangkan sanksi bagi pengembang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan rumah apabila terjadi keterlambatan penyerahan rumah dapat dimungkinkan dengan jalan musyawarah.

Kata kunci : Wanprestasi, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Pengembang, Tanah dan Bangunan

ABSTRACT

Agreements Sale and Purchase of Land and Building is a preliminary agreement prior to the Sale and Purchase Agreements signatories legitimate, and generally contain provisions governing the obligations of the parties. The problem of this research is why the event of default in a binding agreement of sale and purchase of land and buildings and how efforts to resolve that problem. Event of default under the agreement between developers and consumers, including implementation of housing Agreements Sale and Purchase of Land and Building done before completion, a late developer completed or handed over buildings, facilities and buildings that are not in accordance with the agreement. Efforts to resolve the breach in the agreement binding sale and purchase of land and buildings can be seen from the responsibility of the developer as well as sanctions for developers. One form of responsibility of the developer is the warranty period. While sanctions for the Agreements Sale and Purchase of Land and Building house developers in the event of late submission of the house can be possible by way of deliberation.

Keywords: Default, Sale and Purchase Agreement, Developers, Land and Building

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Salah satu kebutuhan dasar manusia yaitu kebutuhan akan papan atau rumah yang membutuhkan tanah, karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai sosial asset dan sebagai *capital asset*. Sebagai sosial asset, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia. Sebagai *capital asset*, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai obyek spekulasi. Disatu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan disisi lain harus dijaga kelestariannya.¹ Hal ini merupakan efek dari perkembangan zaman yang merubah pola hidup manusia dari hidup berpindah-pindah hingga membangun rumah dan lingkungan tempat tinggal sendiri secara menetap, tetapi pada dasarnya manusia menjadikan cenderung untuk membeli rumah siap huni yang dibangun oleh pengembang (developer) melalui perumahan yang ditawarkan.

Salah satu strategi pengembang kawasan perumahan untuk menarik minat konsumen adalah dengan penjualan tanah dan bangunan, dimana bangunan yang akan didirikan nantinya disesuaikan dengan selera konsumen dan strategi uang muka rumah yang dapat dicicil seiring dengan pembangunan rumah yang dipesan, kemudian melakukan pengikatan jual beli dengan

konsumen untuk tanah dan bangunan (perumahan) yang akan dijualnya.

Pengikatan jual beli yang dilakukan antara pengembang dengan pembeli, pada umumnya dilakukan dengan cara pembeli melakukan pembayaran secara bertahap sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan dan disepakati bersama. Sebaliknya para pengembang mengikatkan dirinya kepada pembeli untuk menyelesaikan pembangunan sesuai dengan jadwal yang telah disepakati bersama pula. Maka dalam hal ini merupakan suatu kewajiban bagi pembeli untuk membayar pada jadwal yang telah ditentukan, juga dapat ditetapkan dengan cara menjanjikan suatu syarat yang bersifat timbal balik, contohnya apabila pengembang telah menyelesaikan tugasnya maka pihak pembeli melakukan pembayaran.

Dengan demikian, suatu janji yang dijanjikan oleh penjual adalah penyerahan atau pemindahan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak lain adalah pembayaran harga yang telah disetujui, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1457 KUHPPerdata, namun sudah semestinya bahwa harga itu harus berupa sejumlah uang, karena jika berupa barang maka bukan jual beli yang terjadi tetapi tukar menukar.

Dalam praktik, seringkali melihat banyak pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang dibuat di bawah tangan, tanpa melalui akta Notaris, hal tersebut berakibat pada timbulnya permasalahan.

¹ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang, Bayumedia, 2007), hlm 1

Pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (perumahan) dilakukan sebelum selesai dibangun, tak jarang harga jual yang sudah disepakati ternyata tidak diikuti dengan pelayanan yang baik kepada calon pembeli rumah, misalnya kualitas bangunan, pelayanan prajual maupun purnajual, developer terlambat menyelesaikan atau menyerahkan bangunan, fasilitas tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian, dan sebagainya. Keadaan ini sering membuat pembeli kecewa. Kelalaian kadangkala juga dilakukan oleh pembeli, tidak jarang pembeli pun tidak melaksanakan kewajibannya terhadap perjanjian pengikatan jual beli yang telah disepakati bersama developer berupa pembayaran cicilan apartemen. Kelalaian menurut KUHPerduta adalah perbuatan wanprestasi (Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUHPerduta).

Berkaitan dengan hal ini, guna mengamankan kepentingan pembeli dan penjual, Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia menerbitkan Surat Keputusan Nomer: 09/KPTS/M/1995, tanggal 23 Juni 1995, tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli, selain mengatur mengenai contoh bentuk standar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang wajib diikuti oleh semua perusahaan pengembang yang belum dapat melakukan transaksi jual beli, juga mengenai kemungkinan risiko yang ditanggung oleh pembeli terlalu besar apabila developer ingkar janji.

Saat yang paling tepat dalam penyerahan barang oleh penjual, adalah saat pembeli membayar harga

barang tersebut. Dalam Penyerahan barang terdapat perjanjian yang tidak terlaksanakan sesuai dengan isi yang telah dijanjikan akan mengakibatkan salah satu pihak melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), akan tetapi dimana apabila pembeli yang ingkar janji semata-mata tidak terlalu merugikan pengembang sebab pihak pengembang telah menerima uang muka (*down payment*) tetapi ketika pengembang yang ingkar janji dalam ketetapan waktu atau pun hal lainnya, sangat merugikan konsumen.

B. Perumusan Masalah

Dari latar belakang masalah di atas, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Mengapa terjadi wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan ?
2. Bagaimana penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan ?

II. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini bersifat *deskriptif analitis*, yaitu studi untuk memberikan gambaran atau menganalisis serta mencoba untuk menarik kesimpulan yang bukan merupakan kesimpulan umum. Teknik pengumpulan data adalah studi lapangan dan kepustakaan, yaitu menelaah bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Metode analisis data yang digunakan adalah data yang bersifat kualitatif. Analisis data secara kualitatif adalah suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif-analisis, yaitu hal-hal yang dinyatakan secara

tertulis atau lisan, dan juga perilaku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Perumahan)

Bentuk-bentuk wanprestasi yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian pendahuluan pembelian rumah antara para pengembang/developer dengan pembeli/konsumen, adalah sebagai berikut :

- a. Keterlambatan Pembayaran Angsuran Pembelian Rumah
- b. Pembatalan Pembelian Rumah.
- c. Keterlambatan Penyelesaian Pembangunan Rumah.

Ada berbagai model bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya Walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakan. Model-model wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi.
- b. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi.
- c. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi.
- d. Wanprestasi melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.

Didalam jual beli tanah dan bangunan pihak penjual dan pembeli dapat dinyatakan wanprestasi apabila :²

- 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.

Berdasarkan hasil penelitian di tiga tempat terjadinya wanprestasi terhadap pelaksanaan perjanjian jual beli rumah antara pengembang atau developer dengan pembeli/konsumen, maka dapat diketahui adanya kewajiban dan hak masing-masing pihak sebagai subyek hukum, yaitu pihak developer selaku penjual dan pihak konsumen selaku pembeli. Kewajiban dan hak dari masing-masing pihak tersebut dibagi dalam dua tahap, yaitu tahap pendahuluan dan tahap pelaksanaan.

Bahwa terhadap isi perjanjian pengikatan jual beli yang ditanda tangani oleh konsumen dan pengembang, ternyata pihak konsumen pada umumnya menyetujui seluruh isi perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Hal ini disebabkan karena konsumen tidak memiliki banyak pilihan terhadap sikap menyetujui atau tidak menyetujui isi dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Hanya ada dua pilihan bagi konsumen ketika berhadapan dengan formulir perjanjian pengikatan jual beli yang disodorkan oleh pengembang yaitu *take it* (ambil dan tanda tangani) atau *leave it* (tinggalkan). Konsekwensi pilihan yang pertama adalah konsumen telah siap memenuhi semua syarat dan ketentuan yang ditetapkan oleh pengembang dan juga menanggung segala resiko yang berkaitan dengan kepemilikan rumah

² Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi. *Jual Beli Seri Hukum Perikatan*. Cet 1. Jakarta, Raja Grafindo, hlm 30

tersebut. Sedangkan konsekuensi pilihan kedua yaitu konsumen tidak memperoleh rumah yang dicita-citakannya selama ini. Konsumen yang telah menandatangani formulir perjanjian pengikatan jual beli tersebut, berarti telah memberikan persetujuannya terhadap semua syarat dan ketentuan yang tercantum dalam formulir perjanjian pengikatan jual beli tersebut dan konsekuensinya konsumen telah mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut. Dengan tercapainya kesepakatan terhadap isi perjanjian pengikatan jual beli tersebut berarti ketentuan-ketentuan yang termuat dalam Pasal 1320 KUH Perdata telah terpenuhi.

Dalam isi perjanjian pengikatan jual beli antara satu perusahaan dengan perusahaan yang lain berbeda, hanya saja ada hal-hal tertentu dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut yang harus tercantum dan selalu ada dalam perjanjian pengikatan jual beli itu, yaitu mengenai pokok perjanjian, cara pembayaran, masa pemeliharaan dan penyerahan, perubahan bangunan, sanksi keterlambatan dan *force majeure*.

Apabila dikaitkan dengan unsur *essensialia*, maka isi perjanjian yang sudah ditetapkan oleh kedua belah pihak ini selalu harus ada dalam setiap perjanjian pengikatan jual beli, unsur mutlak, tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian pengikatan jual beli tersebut itu tidak mungkin dapat terlaksana. Meskipun isi perjanjian pengikatan jual beli antara satu perusahaan berbeda tetapi untuk hal-hal tertentu tetap ada yang menjadi

essensialia dari perjanjian tersebut. Jadi dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut *essensialianya* adalah syarat tentang pokok perjanjian dan cara pembayaran. Hal ini sebagaimana ketentuan Pasal 1393 KUH Perdata, pembayaran harus dilakukan di tempat yang ditetapkan dalam perjanjian. Jika dalam perjanjian tidak ditetapkan suatu tempat, maka pembayaran yang mengenai suatu barang yang sudah ditentukan harus terjadi di tempat dimana barang itu berada pada saat perjanjiannya dibuat.³

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh data bahwa isi dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut menurut para konsumen lebih menguntungkan pihak pengembang, meskipun dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak tetapi biasanya telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh pihak pengembang. Tidak ada konsumen yang menjawab isi perjanjian pengikatan jual beli tersebut menguntungkan pihak konsumen.”⁴

- a. PT. Griya Hijau Lestari Kota Semarang, mencantumkan pada Pasal 3 ayat (3) yang menyatakan sanksi atas keterlambatan pembayaran angsuran akan dikenakan denda sebesar 2/1000 (dua perseribu) dari jumlah angsuran untuk setiap hari keterlambatan.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut, terdapat klausul dalam perjanjiannya mengenai keterlambatan pembayaran oleh pihak konsumen kepada pihak pengembang, sedangkan keterlambatan penyerahan bangunan

3 Menurut Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Op.Cit*, hlm. 96

4 Hasil wawancara dengan Konsumen PT. Kini Jaya Indah Kota Semarang, tanggal 21 Agustus 2008

dari pengembang kepada konsumen, beberapa pengembang tidak mengaturnya, sehingga hal ini nampak perjanjian pengikatan jual beli tersebut lebih menguntungkan pihak pengembang terutama dalam soal sanksi keterlambatan penyerahan bangunan.

- b. PT. Fatro Fara Mandiri Kota Semarang, mencantumkan pada Pasal 2 yang menyatakan sanksi atas keterlambatan pembayaran angsuran akan dikenakan denda sebesar 2% (dua persen) per bulan yang harus dibayar seketika.
- c. PT. Kini Jaya Indah Kota Semarang, yang mencantumkan pada Pasal 8 ayat (2) yang menyatakan sanksi atas keterlambatan pembayaran angsuran akan dikenakan denda sebesar 2% (dua persen) dari jumlah tagihan setiap hari keterlambatan.⁵

Sebaliknya apabila dilihat dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak ada sanksi untuk pengembang apabila terjadi keterlambatan penyerahan bangunan kepada konsumen. Hal ini jelas bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan khususnya dibidang perlindungan konsumen yaitu Pasal 2 UUPK yang menyatakan perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum. Menurut hukum perjanjian bahwa harus ada keseimbangan antara para pihak yang melaksanakan perjanjian. Menurut UUPK para pihak yang melakukan perjanjian secara tertulis juga harus memperhatikan asas keseimbangan, keadilan dan kesamaan di dalam

mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Jadi dalam klausulnya mengenai sanksi atas keterlambatan penyerahan rumah kepada konsumen tersebut sama sekali tidak diatur dan kerugian-kerugian akibat keterlambatan itu juga tidak diperhitungkan, tetapi tetap klausul tersebut lebih menguntungkan posisi pihak pengembang.

Atas dasar hasil penelitian mengenai isi perjanjian dapat dilihat bahwa jika dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah ini terjadi pembatalan oleh konsumen, maka developer akan mengenakan penalty sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Potongan/atau biaya administrasi yang dikenakan kepada konsumen yang membatalkan secara sepihak perjanjian pengikatan jual beli rumah tidak sama antar developer.

PT. Griya Hijau Lestari Kota Semarang, mengenakan potongan administrasi sebesar Rp. 5.000.000,- jika konsumen membatalkan perjanjian, sementara untuk PT. Kini Jaya Indah Kota Semarang, mengenakan biaya administrasi Rp. 10.000.000,- sedangkan PT. Fatro Fara Mandiri Kota Semarang, justru tidak akan mengembalikan seluruh uang konsumen yang telah masuk apabila konsumen membatalkan perjanjian.

Dalam prakteknya di lapangan, ada developer yang tidak melakukan pemotongan terhadap uang muka yang telah disetorkan konsumen, jika konsumen membatalkan perjanjian pengikatan jual beli rumah meskipun dalam

⁵ Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli

perjanjian diatur tentang itu. Hal inilah yang dilakukan oleh PT. Griya Hijau Lestari, yang akan tetap mengembalikan uang muka 100% kepada konsumen jika ada konsumen yang membatalkan perjanjian pengikatan jual beli rumah, tentunya dengan alasan yang bisa diterima.⁶ Salah satu contoh adalah jika konsumen yang telah mengadakan perjanjian pengikatan jual beli rumah tiba-tiba saja alih tugas di kota lain yang jauh dari Pati padahal telah membayar uang muka Rp. 50.000.000- (tiga puluh juta rupiah), PT. PT. Fatro Fara Mandiri, selaku developer tetap akan mengembalikan uang muka tersebut 100% tanpa ada potongan sepeserpun.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka bagi konsumen perumahan yang merasa dirugikan akibat tidak adanya kesesuaian antara iklan dengan kenyataan dapat mengajukan gugatan ganti rugi melalui pejabat yang berwenang.

Masalah lain yang sering muncul dan sangat merugikan konsumen adalah adanya booking fee (uang tanda jadi) yang dipersyaratkan kepada konsumen terlebih dahulu sebelum mengadakan perjanjian pengikatan jual beli rumah. Konsumen tidak diberi kesempatan untuk mencari informasi secara jelas terlebih dahulu, tetapi hanya diarahkan untuk memesan tanpa ada kesempatan untuk berpikir. Kondisi ini terjadi biasanya pada saat ada acara pameran atau promosi yang digelar oleh developer. Pada saat promosi atau pameran tersebut biasanya developer menjanjikan

potongan harga khusus selama pameran bagi konsumen yang langsung memesan dan memberikan *booking fee* (uang tanda jadi) tersebut. Dengan alasan unit rumah terbatas, konsumen tanpa mampu berpikir panjang tertarik untuk memesan sebelum mendapatkan informasi yang lebih jelas mengenai lokasi perumahan, fasilitas perumahan dan sebagainya. Akibatnya banyak konsumen yang merasa kecewa setelah tahu dan melihat sendiri di lapangan. Konsumen dengan keterpaksannya tetap harus membayar sisa uang muka karena telah terlanjur membayar uang tanda jadi yang jumlahnya cukup besar.

B. 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 penyediaan fasilitas sebagaimana telah dijanjikan oleh developer. Dalam klausula perjanjian pengikatan jual beli, tanggung jawab developer diletakkan pada item Pendirian Bangunan dan Pemeliharaan Bangunan.

Kasus yang berkaitan dengan pendirian bangunan terjadi di PT. Kini Jaya Indah Kota Semarang. Beberapa konsumen mengeluh karena rumah yang dijanjikan tidak kunjung

⁶ Hasil wawancara dengan Moh. Zein, Direktur PT. Griya Hijau Lestari Kota Semarang, Semarang, 19 September 2014

dibangun. Ditunggu sampai batas penyerahan rumah yang telah dijanjikan dalam pengikatan perjanjian jual beli rumah tapi kenyataannya objek perjanjian tersebut tidak juga diserahkan kepada konsumen. Konsumen mengajukan komplain kepada pihak developer. Kemudian Pihak PT. Bukit Indah Karya Sentosa memberi penjelasan kepada konsumen akan masalah teknis yang dihadapi. Masalah tersebut disebabkan karena pekerja bangunan miliknya protes akan tuntutan kenaikan pembayaran kepada developer. Mereka mengancam untuk tidak meneruskan pembangunan unit rumah yang tersisa apabila tuntutannya tidak terpenuhi. Akibat dari protes para pekerja maka pembangunan unit rumah yang sedianya selesai harus mundur waktunya sampai masalah tersebut selesai.

Berdasarkan kenyataan tersebut di atas maka developer meminta pengertian dari pihak konsumen. Developer berjanji secepatnya akan menyelesaikan masalah tersebut dan akan menepati janjinya kepada konsumen untuk segera menyerahkan rumah yang telah dibeli oleh konsumen secepatnya.

Kasus tersebut di atas merupakan bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh developer yaitu berupa "melakukan apa yang diperjanjikan namun terlambat" dimana pihak developer dapat dikenakan sanksi yang berupa pembatalan perjanjian dari konsumen dan wajib mengembalikan uang muka yang telah diserahkan konsumen tanpa dikenakan penalty karena bagaimanapun hal tersebut

seungguhnya kesalahan ada pada pihak developer yang tidak menyerahkan rumah yang dipesan konsumen sesuai perjanjian.

Dari penelitian yang dilakukan umumnya perjanjian jual beli rumah dibuat secara baku oleh pihak developer yang isinya memuat kepentingan dari developer semata. Dalam klausul hanya diatur mengenai apabila konsumen melakukan wanprestasi atau pembatalan sepihak yang dilakukan oleh konsumen, sedangkan dalam perjanjian tersebut tidak terdapat klausul mengenai sanksi yang akan dikenakan kepada developer apabila ia wanprestasi atau membatalkan sepihak perjanjian yang disepakati.

Disisi lain, dalam praktek sering terjadi penyerahan rumah tidak sesuai dengan jadwal yang dijanjikan atau spesifikasi rumah tidak sesuai dengan yang dijanjikan. Dalam hal ini konsumen telah dirugikan dan berhak menuntut ganti rugi dari pengembang. Namun seringkali konsumen dalam keadaan yang lemah, sehingga pengembang dapat dengan bebas begitu saja lepas dari tuntutan konsumen.

Sebetulnya konsumen mempunyai kekuatan hukum dan bisa mengajukan tuntutan jika dirugikan. PPJB merupakan salah satu kekuatan hukum untuk konsumen ketika membeli rumah yang "belum jadi". PPJB itu sendiri dibuat karena pengembang menawarkan rumah yang "belum jadi" sehingga perlu adanya jaminan hukum bagi kedua belah pihak. Klausul PPJB dalam prakteknya memang sudah baku dan dibuat sendiri oleh pengembang, tetapi pengembang tidak boleh sewenang-wenang dalam membuat isi

PPJB karena ada pedoman aturan dari pemerintah. Pedomannya adalah Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah. Terkait dengan ketentuan penyerahan tanah dan bangunan, Keputusan Menteri ini menentukan bahwa pembeli berhak membatalkan perjanjian jika:

- a. Pihak Penjual tidak dapat menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah beserta hak-hak yang melekat, tepat waktu yang diperjanjikan, dan Pembeli telah selesai kewajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan tersebut.
- b. Pihak Penjual menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah yang tidak cocok dengan Gambar Denah, dan Spesifikasi Teknis Bangunan yang telah ditetapkan bersama dan menjadi lampiran dalam Pengikatan Jual beli.
- c. Apabila keadaan yang dimaksud dalam butir a dan b angka IX tersebut terjadi maka perjanjian menjadi batal, dan Penjual wajib membayar uang yang telah diterima, ditambah dengan denda, bunga, dan biaya-biaya lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku menurut hukum.
- d. Pembeli tidak dapat memenuhi dan atau tidak sanggup meneruskan kewajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan Rumah sesuai dengan yang diperjanjikan.
- e. Pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan kepada Bank Pemberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sesuai dengan syarat-syarat Akta Perjanjian Kredit.
- f. Pembeli mengundurkan diri atau membatalkan transaksi jual beli Tanah dan Bangunan Rumah karena suatu sebab atau alasan apapun juga.
- g. Apabila keadaan sebagaimana dimaksud dalam butir d, e, dan f angka IX tersebut terjadi dalam hal pembayaran atas Tanah dan Bangunan Rumah belum mencapai 10% (sepuluh persen) maka keseluruhan pembayaran tersebut menjadi hak pihak Penjual. Dalam hal pembayaran harga Tanah dan Bangunan Rumah yang dilakukan pihak Pembeli melebihi 10% (sepuluh persen) maka pihak Penjual berhak memotong 10% (sepuluh persen) dari jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah dan sisanya wajib dikembalikan kepada pihak Pembeli. Berdasarkan dari ketentuan yang dimuat di atas, diketahui bahwa konsumen perumahan mempunyai hak untuk menuntut pengembang mengembalikan uangnya jika pengembang tidak dapat menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah tepat waktu atau apabila Penjual menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah yang tidak cocok dengan Gambar Denah, dan Spesifikasi Teknis Bangunan yang telah ditetapkan. Akan tetapi dalam prakteknya, tetap saja pihak pengembang berhasil melepaskan diri dari tanggung jawabnya berdasarkan klausula yang dimuatnya dalam PPJB. Padahal jika pengembang mematuhi dengan konsisten ketentuan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, pengembang tentu kena sanksi sesuai ketentuan Bagian IX angka 1 huruf c Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995, yaitu harus mengembalikan uang pokok, bunga,

denda dan biaya-biaya lainnya kepada pembeli.

Berdasarkan dari fenomena ini terlihat bahwa pengembang tidak mentaati pedoman pembuatan PPJB yang ditentukan dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995. Hal ini diketahui dari tidak adanya sanksi bagi pengembang yang didasarkannya pada PPJB. Padahal jika benar PPJB dibuat oleh pengembang berdasarkan pedoman itu, dipastikan pengembang akan kena sanksi.

IV. KESIMPULAN

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

1. Terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (Perumahan) dapat diketahui dari bentuk-bentuk wanprestasi yang terjadi antara para pengembang/developer dengan pembeli/konsumen, diantaranya : a). Keterlambatan Pembayaran Angsuran Pembelian Rumah; b). Pembatalan Pembelian Rumah; c). Keterlambatan Penyelesaian Pembangunan Rumah; dan d) Bangunan Rumah yang Tidak Sesuai dengan yang Diperjanjikan

Dalam prakteknya perjanjian jual beli rumah berbentuk perjanjian baku yang berisi klausula-klausula baku yang dibuat oleh developer. Akibatnya isi dari perjanjian tersebut hanya menguntungkan pihak developer dan kurang mengindahkan hak-hak dari konsumen. Sehingga apabila developer wanprestasi, konsumen tidak dapat berbuat banyak. Sedangkan di pihak

konsumen sendiri, karena sudah tertarik dengan segala janji-janji dari developer lewat brosur, konsumen langsung menandatangani perjanjian jual beli rumah tanpa dipelajari terlebih dahulu. Bahkan ada konsumen yang memberi uang tanda jadi kepada developer sebelum menandatangani perjanjian jual beli rumah. Hal tersebut terjadi karena kurangnya kesadaran konsumen akan hak-haknya. Salah satu contoh adanya keterlambatan penyerahan bangunan yang dilakukan oleh pengembang, dimana pihak tersebut tidak melakukan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjkannya, sehingga menimbulkan kerugian yang dialami konsumen. Oleh karena itu, wanprestasi merupakan adanya salah satu pihak yang tidak dapat memenuhi kewajibannya atau melakukan kelalaian sehingga tidak dapat melakukan kewajibannya. Dalam aspek ini terdapatnya hubungan klausula antara wanprestasi dengan kerugian maka dari itu terdapatnya pelanggaran norma yang menyebabkan timbulnya kerugian.

2. Upaya penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan dapat dilihat dari tanggung jawab pengembang atau developer maupun sanksi bagi pengembang.

Tanggung jawab pengembang atau developer dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah antara developer dengan konsumen yang biasanya meliputi penyediaan fasilitas sebagaimana telah dijanjikan oleh developer. Dalam klausula perjanjian pengikatan jual beli, tanggung jawab developer berupa pendirian dan pemeliharaan bangunan. Dalam

prakteknya, di samping dapat merujuk pada asas kebebasan berkontrak konsumen dapat meminta perbaikan atau perubahan klausula-klausula dalam perjanjian pengikatan jual beli, juga tanggung jawab developer hanya sebatas sampai masa garansi berakhir lebih dari itu maka bukan tanggung jawab developer.

Sedangkan sanksi bagi pengembang dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah seperti bila terjadi terlambat menyerahkan rumah dapat dimungkinkan dengan jalan musyawarah. Hal ini berpedoman pada Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, dimana hanya mengarahkan upaya-upaya yang dapat ditempuh dalam rangka penyelesaian perselisihan tetapi tidak memberikan satu alternatif saja. Dalam prakteknya, tetap saja pihak pengembang berhasil melepaskan diri dari tanggung jawabnya berdasarkan klausula yang dimuatnya dalam PPJB. Padahal jika pengembang mematuhi dengan konsisten ketentuan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, pengembang tentu kena sanksi sesuai ketentuan Bagian IX angka 1 huruf c Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995, yaitu harus mengembalikan uang pokok, bunga, denda dan biaya-biaya lainnya kepada pembeli.

V. DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Abdulkadir, Muhammad. (2000). *Hukum Perdata Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, 2004, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Raja Grafindo
- Ashshofa, Burhan, 2000, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, Rineka Cipta
- Gunawan Widjaja dan Achmad Yani, 2001, *Hukum tentang Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Gramedia Pustakatama
- Harahap, M. Yahya. (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung.
- Iswi Hariyani, dkk, 2011, *Kitab Hukum Bisnis Properti*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia
- J Satrio, 2001, *Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Bandung, Citra Aditia Bakti
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar,
- Munir Fuady, 2001, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Buku Kedua, Bandung, Citra Aditia Bakti
- Miru, Ahmadi. (2010). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- P.N.H. Simandjutak, 1999, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta : Djambatan
- Rachmadi Usman, 2000, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan diIndonesia*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama



- _____, 2004, *Hukum Ekonomi dalam Dinamika*, Jakarta, Djambatan
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia
- Salim, H., dkk., 2008, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta
- Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta, Gramedia,
- Soerjono Soekanto, 2002, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press
- Subekti, 1984, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Internusa.
- _____, 1995, *Aneka Perjanjian*, Cet. 4, Bandung : Alumni.
- Sutan Remy Sjahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia
- Wirjono Prodjodikoro, 1981, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung, Eresco
- Widyaningsih, Arisanti, 1994, *Praktek Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Yusuf Shofie, 2003, *Penyelesaian Sengketa Konsumen Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen*, Bandung, Citra Aditia
- _____, 2003, *Pelaku Usaha, Konsumen, dan Tindak Pidana Korporasi*, Jakarta, Ghalia Indonesia
- Peraturan Perundang-Undangan**
- R. Subekti, 1996, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita
- Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah**