
**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI ATAS WANPRESTASI
PENGEMBANG PERUMAHAN DALAM JUAL BELI RUMAH
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 2052/K/PDT.2017)
DANIEL FIRMAN SILAEN**

¹⁾³⁾Afiliasi

²⁾⁴⁾universitas sumatera utara

¹⁾email@email.com, ²⁾email@email.com, ³⁾email@email.com, ⁴⁾email@email.com

ABSTRAK

The agreement made by the housing developer as stated in the Sale and Purchase Binding Agreement (SPBA) is first made before entering into other agreements in the house buying and selling process. In the implementation of SPBA between housing developers and consumers, there may be default acts committed by one party, resulting in losses incurred to the other party. Defaults in the implementation of housing SPBA in installments between housing developers and consumers can also occur. The type of research used in this study is normative juridical research. The nature of this research is descriptive analytical. The data used is secondary data consisting of primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. The result of the discussion in this study is that the obligation of the buyer has been fulfilled in its entirety by paying the price of land and house buildings in full amounting to Rp 210,000,000 (two hundred and ten million rupiah). The relationship between the legal responsibilities of the housing developer PT Indojoya Pan Pratama in the case of refusal to make AJB is due to the stages of payment for land and house buildings that have not been accepted by the company as a seller. Legal protection for buyers/consumers for default is in accordance with the provisions of Articles 1365 and 1367 of the Civil Code regarding claims for compensation for default/unlawful actions from the seller who refuses to make AJB for the legal rights and interests of the buyer/consumer due to embezzlement committed by marketing employees of the selling company which is the responsibility of the selling company.

Keywords: buying and selling, housing, default act

PENDAHULUAN

Rumah tinggal termasuk sebagai salah satu kebutuhan pokok dalam kehidupan berumah tangga. Didalam usaha untuk pemerataan pemenuhan kebutuhan pokok akan perumahan, diperlukan peningkatan usaha-usaha penyediaan perumahan yang layak. Hal ini dijadikan usaha bagi sekelompok orang untuk memanfaatkan tanah mereka agar di bangun perumahan dan mendapatkan keuntungan yang lebih besar. Sekelompok orang tersebut disebut dengan pengembang perumahan.¹

Pihak pengembang perumahan melakukan kegiatan perencanaan pemanfaatan tanah, melakukan pembangunan rumah, dengan memakai pembiayaan pribadi atau dengan pembiayaan pihak ketiga dalam pelunasan pembelian unit rumah.² Pembayaran unit rumah dengan cara mencicil yang

¹Patra Zein, *Hak Rakyat atas Perumahan*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, 2004, hal.20.

² Tamara Mega Anyani, *Tinjauan Yuridis tentang Tanggung Jawab Hukum terhadap Proses Pelaksanaan Jual Beli dan Status Kepemilikan Rumah Susun*, Magister Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017, hal. 87

* Corresponding author



This is an Creative Commons License This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

ditawarkan oleh pihak pengembang perumahan menjadi hal yang menarik bagi masyarakat berpenghasilan tinggi maupun yang berpenghasilan rendah untuk dapat memiliki rumah sendiri maupun dijadikan investasi jangka panjang.³

Pihak pengembang perumahan berkewajiban melaksanakan pendirian bangunan rumah sesuai waktu yang telah diperjanjikan dengan pihak bank sebagai penyandang dana, menurut gambar arsitektur, gambar denah, dan spesifikasi teknis bangunan, menyelesaikan pendirian bangunan rumah agar dapat segera dipasarkan oleh pengembang perumahan kepada para konsumen.⁴ Sehingga pengembang perumahan dapat melakukan pembayaran kredit kepada bank dari hasil penjualan perumahan kepada konsumen melalui pembayaran *Down Payment* (DP) atau uang muka yang disetorkan oleh konsumen. Setelah seluruh administrasi perumahan tersebut diselesaikan oleh pihak pengembang perumahan.⁵

Perjanjian yang dibuat oleh pihak pengembang perumahan sebagai pelaku usaha dengan konsumen dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang terlebih dahulu dibuat sebelum melakukan perjanjian lainnya dalam proses jual beli rumah.⁶

Pada dasarnya PPJB dilakukan untuk mengikat sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB) resmi dibuat dihadapan notaris, hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁷

Pada umumnya PPJB tersebut dilakukan dengan menggunakan akta otentik notaris untuk memberikan suatu ketentuan hukum dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah antara pengembang perumahan dengan konsumen.⁸ Pada waktunya setelah seluruh persyaratan dipenuhi baik oleh pihak pengembang perumahan maupun oleh pihak konsumen⁹, termasuk proses administrasi balik nama sertipikat hak milik atas tanah dan bangunan rumah dari nama pengembang perumahan ke nama masing-masing konsumen yang telah membayar lunas seluruh angsuran sesuai kesepakatan yang telah dituangkan di dalam Perjanjian PPJB yang dibuat dengan menggunakan akta otentik notaris tersebut.¹⁰

Apabila telah dilakukan somasi secara tertulis sebanyak 3 (tiga) kali maka pihak kreditur yang dirugikan atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak debitur dapat menyatakan bahwa pihak debitur telah melakukan wanprestasi.¹¹ Wanprestasi yang dimaksud dapat berupa tidak

³Dora Kusumastuti, *Kajian Terhadap Kebijakan Pemerintah Dalam Pemberian Subsidi Di Sektor Perumahan*. *Yustisia* Vol.4 No.3 September - Desember 2015, hal, 33

⁴Chandra Dewi Puspitasari, *Tanggung Jawab Pengembang Perumahan untuk menanggung cacat tersembunyi dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Perumahan*, *Jurnal Penelitian Humaniora*, Vol. 12 No. 2, 2007, hal. 6

⁵Vera Nitapradina, *Tinjauan Yuridis Terhadap Keabsahan Perjanjian Pendahuluan oleh Pengembang Perumahan dalam Jual Beli Perumahan secara Pre Project Selling*, Magister Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Malang, 2019, hal. 17

⁶Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000, hal. 27.

⁷Ayu Dyah Utami Putri, *Tanggung jawab Pengembang Perumahan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi pada Departemen Bellagio The Residence Mega Kuningan)*, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2010, hal. 19

⁸Rifa Presiria, *Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Rumah Subsidi PT. Cana Kusuma Bangsa Indonesia Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Perlindungan Hukum*, Magister Ilmu Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2019, hal. 37

⁹Ahmad Adi Winarto, *Tanggung Jawab Pengembang Perumahan Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen Dalam Bidang Perumahan Di Kabupaten Pati*, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hal. 76

¹⁰Djaja S Meliala, *Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Penerbit Nuansa Aulia, Bandung, 2007, hal. 3

¹¹Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 45.



melaksanakan prestasinya sama sekali, melaksanakan prestasinya tetapi tidak penuh, dan melaksanakan prestasinya secara penuh tetapi terlambat dalam hal jangka waktu pemenuhannya.¹²

Pada dasarnya suatu perjanjian akan berlangsung dengan baik jika para pihak yang melakukan perjanjian tersebut dilandasi oleh itikad baik (*good faith*), namun apabila salah satu pihak tidak beritikad baik atau tidak melaksanakan kewajibannya maka timbullah perbuatan wanprestasi.¹³ Seperti halnya yang terjadi dalam kasus PPJB yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Kota Cirebon Nomor 2052 K/Pdt/2017.

Awalnya pembeli (Rizki Budi Yanto) dan penjual (PT. Indojoya pan pratama) melakukan kesepakatan jual beli rumah yang berada di Blok C nomor 36 sebesar Rp 210.000.000,-(dua ratus sepuluh juta) dengan cara pembayaran *cash* bertahap (pembayaran dilakukan beberapa kali). Pihak PT. Indojoya pan pratama yang diwakili oleh *marketing* menjelaskan teknik pembayaran secara *cash* yaitu *booking fee* (tanda jadi pembeli atas tanah), uang tunai sebesar Rp 14.000.000,00 (empat belas juta rupiah) dan atas nama Wasriah (orang tua dari Rizki Budi Yanto/penggugat) senilai Rp 157.000.000 (seratus lima puluh tujuh juta).

Pembeli melakukan pembayaran pertama kepada pihak PT. Indojoya Pan Pratama sebesar Rp. 2.000.000,00(dua juta rupiah) untuk keperluan *booking fee* (uang keseriusan pembeli ingin membeli tanah), uang tunai sebesar Rp 14.000.000,00 (empat belas juta) dan Rp 157.000.000 (seratus lima puluh juta) pada tanggal 24 Maret 2015 dan dalam hal ini ditandatangani oleh *Marketing* yaitu Aan Sodikin.

Pada tanggal 14 Juni 2015 para penggugat membayar kembali uang sebesar Rp 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) dan pada tanggal 25 Juni 2015 melunasi pembayaran sebesar Rp 17.000.000 (tujuh belas juta rupiah). Sehingga dalam hal ini pembeli telah membayar lunas biaya untuk pembelian perumahan di Blok C Nomor 36 dan termasuk biaya sertifikat yang menjadi kesatuan yang telah disepakati oleh kedua pihak.

Rizki Budi Yanto meminta *marketing* untuk membuat akta jual beli dan menyerahkan sertifikat namun *marketing* selalu beralasan bahwa direktur sedang sibuk dan belum dapat melakukan akta jual beli dan menjanjikan akan dilakukan di Agustus 2015. Sambil menunggu pembuatan akta jual beli *marketing* menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3260/Kalijaga yang belum dilakukan balik nama atas nama Rizki Budi Yanto.

Pada tanggal 10 September 2015 Rizki Budi Yanto ditelepon oleh Ibu Surya Wijaya (selaku Surya Wijaya selaku istri direktur PT. Indo Pan Pratama) menerangkan adanya masalah dalam pembelian Rumah di Blok C Nomor 36 sebesar Rp 210.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah) dimana *marketing* hanya meyerahkan dana sebesar Rp 5.000.000 (lima juta rupiah). Dalam hal ini *marketing* telah melakukan penggelapan kepada direktur PT. Indo Pan Pratama dan Rizki Budi Yanto. Namun Direktur PT. Indo Pan Pratama Meminta kepada Rizki Budi Yanto untuk berdamai dengan cara berbagi yaitu apabila Rizki Budi Yanto ingin membuat akta jual beli harus membayar uang sebesar Rp 105.000.00 (seratus lima juta rupiah). Apabila Rizki Budi Yanto menolak menyerahkan uang sebesar Rp 105.000.000 (seratus lima juta rupiah) kepada pihak PT.Indo Pan

¹² Muh. Anis dan Nurfiyah Anwar, *Perlindungan Hukum bagi Konsumen atas Pemilikan Rumah dari Pengembang Perumahan Di Kota Makassar*, Jurnal Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar, Laa Maisyir, Volume 4 No. 1, Juni 2017, 57-74

¹³ Maghfira Gina Saputri, *Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Pemasaran Antara Agen Pemasaran dengan Pemilik Properti (Studi Kasus di LJ Hooker Surakarta)*, Magister Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2018, hal. 86



Pratama tersebut maka tidak dapat dibuat akta jual beli atas rumah yang berada di Blok C Nomor 36, sebagai objek perkara tersebut.

Permintaan dari PT Indo Pan Pratama tersebut ditolak oleh Rizki Budi Yanto karena merasa permasalahan hukum tersebut merupakan masalah internal PT. Indo Pan Pratama terhadap karyawan/ *marketing* dari PT Indo Pan Pratama tersebut. Oleh karena adanya permasalahan hukum internal antara karyawan / *marketing* dari pihak PT Indo Pan Pratama yang telah melakukan pengelapan dan tidak menyetorkan secara penuh uang muka yang telah diberikan oleh konsumen Rizki Budi Yanto tersebut maka timbul kerugian yang diderita oleh konsumen Rizki Budi Yanto tersebut.

Rizki Budi Yanto dipandang telah melakukan perbuatan wanprestasi oleh pihak PT Indo Pan Pratama, namun pada kenyataannya sebenarnya bahwa konsumen Rizki Budi Yanto telah melaksanakan kewajibannya dengan menyerahkan uang muka (*Down Payment*) sesuai dengan perjanjian kepada pihak PT Indo Pan Pratama melalui karyawan / *marketing* dari perusahaan tersebut, namun tidak disetorkan secara penuh oleh pihak *marketing* dari PT Indo Pan Pratama.

Pengadilan Negeri Cirebon dalam Putusannya No. 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn. tanggal 2 Februari 2016 telah mengeluarkan amar putusan yaitu:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat (Rizki Budi Yanto, dan Dewi Sri Lestari) untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat (PT. Indojoya Pan Pratama, Pengembang Perumahan Perumahan Montana Village dan Januri Alias Afoe) telah wanprestasi ;
3. Menyatakan Para Penggugat (Rizki Budi Yanto, dan Dewi Sri Lestari) sebagai Pembeli beritikad baik ;
4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan mengikat jual beli tanah dan rumah yang terletak di Perumahan Montana Village yang berlokasi Kelurahan Kalijaga, Kota Cirebon, Blok C Nomor 36, Type Rosemary, luas tanah 147 m², luas bangunan 40 m², Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, dikenal dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3260/ Kalijaga atas nama Tergugat I, dengan batas-batas:

Sebelah utara : rumah milik IYAN;

Sebelah timur : tanah kosong Kapling Blok C Nomor 32;

Sebelah selatan : jalan kompleks perumahan;

Sebelah barat : jalan kompleks perumahan;

5. Menghukum Tergugat I untuk menandatangani Akta Jual Beli atas obyek sengketa di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, apabila Tergugat I menolak menandatangani Akta Jual Beli, maka dengan putusan ini Para Penggugat diberi kuasa khusus untuk dan atas nama Tergugat I untuk menandatangani Akta Jual Beli tanah dan rumah sengketa, di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk itu;
6. Menghukum Para Tergugat (PT. Indojoya Pan Pratama, Pengembang Perumahan Perumahan Montana Village dan Januri Alias Afoe) atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk



mengosongkan dan menyerahkan tanah dan rumah yang sudah dibeli Para Penggugat/Terbanding (Rizky Budi Yanto dan Dewi Sri Lestari) kepada Para Penggugat/terbanding tanpa syarat dan beban apapun;

7. Menghukum Para Tergugat / pемbanding (PT. Indojoya Pan Pratama, Pengembang Perumahan Perumahan Montana Village dan Januri Alias Afoe) membayar kepada Para Penggugat/terbanding (Rizky Budi Yanto dan Dewi Sri Lestari) uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) setiap hari jika Para Tergugat/pемbanding (PT. Indojoya Pan Pratama, Pengembang Perumahan Perumahan Montana Village dan Januri Alias Afoe) lalai atau sengaja tidak memenuhi putusan, terhitung sejak Para Tergugat/pемbanding (PT. Indojoya Pan Pratama, Pengembang Perumahan Perumahan Montana Village dan Januri Alias Afoe) mendapat teguran untuk memenuhi putusan;
8. Menghukum Para Tergugat /pемbanding (PT. Indojoya Pan Pratama, Pengembang Perumahan Perumahan Montana Village dan Januri Alias Afoe) untuk membayar biaya perkara sebesar Rp616.000,- (enam ratus enam belas ribu rupiah) secara tanggung renteng;
9. Menolak gugatan Para Penggugat/terbanding (Rizky Budi Yanto dan Dewi Sri Lestari) selebihnya;

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Cirebon No. 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn. tanggal 2 Februari 2016 tersebut di atas maka para tergugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Bandung. Pengadilan Tinggi Bandung dalam Putusan Nomor 245/Pdt/2016/PT.Bdg. tanggal 23 Juni 2016. Mengeluarkan amar putusan menguatkan Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 245/Pdt/2016/PT.Bdg. tanggal 23 Juni. Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut para pемbanding (tergugat) mengajukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung. Mahkamah Agung dalam putusan No. 2052 K/Pdt/2017 dalam amar putusannya menyatakan bahwa

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PT. Indojoya Pan Pratama, Pengembang Perumahan Perumahan Montana Village dan Januri Alias Afoe, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pемbanding (PT. Indojoya Pan Pratama, Pengembang Perumahan Perumahan Montana Village dan Januri Alias Afoe) untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Berdasarkan permasalahan hukum di atas yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak karyawan / *marketing* dari PT Indo Pan Pratama sehingga mengakibatkan terjadinya perbuatan wanprestasi yang dipandang dilakukan oleh pihak konsumen Rizki Budi Yanto, yang mengakibatkan konsumen Rizki Budi Yanto dirugikan hak dan kepenitngan hukumnya, sehingga mengajukan gugatan wanprestasi kepada PT Indo Pan Pratama ke pengadilan berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.

Perumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengaturan hukum tentang hak dan kewajiban pihak pembeli dan pihak penjual rumah yang termuat dalam PPJB rumah antara Rizki Budi Yanto dengan PT. Indojoya Pan Pratama?

2. Bagaimana tanggungjawab hukum dari pengembang perumahan PT. Indojoya Pan Pratama terhadap penolakan pembuatan AJB yang disebabkan pembayaran unit rumah yang belum diterima oleh pengembang perumahan dari staf *marketing* perusahaan?
3. Bagaimana perlindungan hukum pembeli atas wanprestasi PT. Indojoya Panpratama dalam jual beli umah Blok C Nomor 36 Perumahan Montana Village?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini ialah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan hukum tentang hak dan kewajiban pihak pembeli dan pihak penjual rumah yang termuat dalam PPJB rumah antara Rizki Budi Yanto dengan PT. Indojoya Pan Pratama;
2. Untuk mengetahui dan menganalisis keterkaitan tanggungjawab hukum dari pengembang perumahan PT. Indojoya Pan Pratama terhadap penolakan pembuatan AJB yang disebabkan pembayaran unit rumah yang belum diterima oleh pengembang perumahan dari staf *marketing* perusahaan;

Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum pembeli atas wanprestasi PT. Indojoya Panpratama dalam jual beli perumahan dan Rumah Blok C Nomor 36 Perumahan Montana Village

KAJIAN TEORITIS

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Donec sagittis interdum ipsum, ut congue odio ultricies ac. Phasellus id ipsum tincidunt, eleifend turpis accumsan, ornare tellus. Aenean venenatis malesuada elit porttitor fringilla. Cras tempor tortor non ornare ultricies. Proin id rutrum sapien. Pellentesque vel est ultricies velit scelerisque aliquet a a arcu. Nunc facilisis est elit, ac aliquet enim rhoncus ut. Etiam at tortor blandit, placerat orci mollis, sagittis orci. Etiam sodales nisi metus, sit amet facilisis mauris bibendum vitae. Donec scelerisque libero eu erat facilisis, quis tempor purus aliquet. Curabitur ultrices, diam tempus maximus vulputate, diam nulla consequat risus, vitae dictum nunc dolor sed neque. Nullam felis arcu, rhoncus ac varius in, lobortis quis nulla. Nunc ornare, massa eu viverra pharetra, nisi ipsum pretium sapien, a dictum nulla dolor interdum velit. Etiam porttitor, metus eu rutrum tempus, diam lorem eleifend sapien, eget rhoncus ex lectus ut justo. Nunc mauris mauris, varius ac odio ut, gravida vehicula sem

METODE PENELITIAN

Penelitian ini bersifat adalah deskriptif analitis. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer yang berupa norma/peraturan dasar dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan. Dalam penelitian ini bahan hukum primer adalah KUHPerdara Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang Undang No.1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawaasan pemukiman, Undang-Undang No.4 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas dan Putusan Pengadilan Negeri Cirebon No. 68/Pdt.G/2015/PN.Cn, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 245/Pdt/2016/PT.Bdg dan putusan Mahkamah Agung No. 2052/K/PDT.2017
- b. Bahan hukum sekunder yang terdiri dari bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer seperti hasil-hasil penelitian, hasil seminar, hasil karya dari kalangan ahli hukum,



dokumen-dokumen dan buku-buku serta pendapat para ahli yang termuat dalam literatur, artikel, media cetak maupun elektronik.

- c. Bahan hukum tersier yang terdiri dari kamus hukum (*black law dictionary*), kamus umum bahasa Indonesia, dan ensiklopedia yang berhubungan dengan penelitian ini

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah menggunakan : metode penelitian kepustakaan (*library research*). Untuk lebih mengembangkan data penelitian ini, dilakukan analisis secara langsung kepada informan dengan menggunakan pedoman analisis yang telah dipersiapkan terlebih dahulu.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan hukum tentang hak dan kewajiban pihak pembeli dan pihak penjual rumah yang termuat dalam klausul PPJB yang dibuat secara standar (di bawah tangan) oleh PT. Indojoya Pratama pada Pasal 2 dinyatakan bahwa pihak pertama (PT. Indojoya Pratama) dan pihak kedua (pembeli/debitur/Rizki Budi Yanto) telah sepakat untuk melakukan jual beli 1 (satu) unit rumah dengan cara pembayaran tunai secara bertahap dengan ketentuan sebagai *booking fee* (tanda keseriusan pembeli) telah membayar sejumlah uang sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah), dan Panjar sebesar Rp.14.000.000,- (empat belas juta rupiah) kepada pihak penjual PT. Indojoya Pratama, sehingga total uang yang dibayar oleh pihak pembeli sebesar Rp.16.000.000,- (enam belas juta rupiah).

Pada Pasal 3 PPJB rumah antara Pihak penjual PT. Indojoya Pratama dan pihak pembeli Rizki Budi Yanto disepakati bahwa harga tanah dan rumah yang terletak di Perumahan Montana Village yang berlokasi di Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kodengan Kota Cirebon, Blok C Nomor 36, Type Rosemary, luas tanah 147 m² (seratus empat puluh tujuh meter persegi), luas bangunan 40 m² (empat puluh meter persegi), dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3260/ Kalijaga sebesar Rp.210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) dan jangka waktu pembayaran pembelian rumah secara tunai tersebut dilaksanakan dalam 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal penyerahan uang panjar dari pembeli kepada pihak penjual. Pembayaran tahap pertama wajib dilaksanakan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual sebesar pada bulan pertama dan telah dilaksanakan oleh pihak pembeli dengan membayarkan uang sebesar Rp. 157.000.000,- (Seratus lima puluh tujuh juta rupiah) kepada pihak penjual PT. Indojoya Pratama.

Pembayaran tahap kedua pada bulan kedua dilaksanakan oleh pihak pembeli Rizki Budi Yanto kepada pihak penjual PT. Indojoya Pratama sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah). Pelaksanaan pembayaran tahap kedua sebesar Rp.20.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) tersebut dilaksanakan dengan tanda bukti pemberian kuitansi yang berlogo perusahaan Indo Jaya Pratama dan ditandatangani oleh kepala bagian keuangan PT. Indojoya Pratama. Pembayaran tahap ketiga sebagaimana klausul Pasal 6 PPJB wajib dilaksanakan oleh pihak pembeli Rizki Budi Yanto sebesar Rp.17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah) dan telah dibayar oleh pihak pembeli pada Minggu ketiga bulan ketiga sebesar Rp.17.000.000 (tujuh belas juta rupiah).

Berdasarkan ketentuan Pasal 10 PPJB tanah dan rumah antara pihak penjual PT. Indojoya Pratama dengan pihak pembeli Rizki Budi Yanto, maka apabila seluruh kewajiban dari pihak pembeli telah dilaksanakan, maka pihak penjual PT. Indojoya Pratama wajib menyerahkan satu unit tanah dan rumah sebagai objek PPJB tersebut kepada pihak pembeli dan wajib membuat akta jual beli dihadapan PPAT sebagai bukti peralihan hak atas tanah dan rumah tersebut dari pihak pertama (penjual) kepada pihak pembeli (Rizki Budi Yanto).

Klausul Pasal 11 PPJB menyatakan bahwa

“apabila kewajiban pihak kedua/ pembeli telah dilaksanakan seluruhnya, maka kewajiban pihak penjual adalah membuat dan menanda tangani akta jual beli peralihan hak atas tanah dan bangunan dari pihak penjual kepada pihak pembeli dihadapan PPAT bersama-sama dengan pihak kedua/ pembeli”.¹⁴

Pada Pasal 12 PPJB tersebut dinyatakan bahwa

“pembuatan dan penandatanganan akta jual beli (AJB) di hadapan PPAT tersebut akan dilaksanakan oleh pihak pertama/penjual dan pihak kedua/pembeli secara bersama-sama dengan menghadap ke PPAT selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal dilunasinya seluruh harga tanah dan rumah yang menjadi objek perjanjian tersebut”.

Klausul Pasal 13 PPJB antara pihak pertama/ penjual (PT. Indojaya Pratama) dengan pihak kedua/pembeli (Rizki Budi Yanto) menyebutkan bahwa

pihak kedua berhak menerima tanah dan rumah sebagai objek PPJB berikut surat surat yang menjadi bukti haknya (sertipikat Hak Guna Bangunan) dari pihak pertama/penjual apabila pihak kedua (pembeli telah melunasi seluruh harga pembelian tanah dan bangunan rumah seluas luas tanah 147 m² (seratus empat puluh tujuh meter persegi), luas bangunan 40 m² (empat puluh meter persegi) kepada pihak pertama/penjual dengan harga sebesar Rp.210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah).

Berdasarkan klausul yang termuat dalam PPJB antara pihak pertama (penjual) dengan pihak kedua (pembeli) sebagaimana telah diuraikan di atas maka dapat dikatakan bahwa pihak kedua (pembeli) telah memenuhi seluruh kewajiban yang dibebankan kepadanya, karena itu pihak pertama (penjual) wajib pula untuk melaksanakan kewajibannya kepada pihak kedua (pembeli) untuk membuat akta AJB dihadapan PPAT dan menandatangani bersama-sama dengan pihak kedua (pembeli).¹⁵

Namun demikian, pihak penjual menolak untuk melaksanakan pembuatan AJB bersama-sama dengan pihak pembeli meskipun pembayaran yang dilakukan oleh pihak pembeli telah lunas kepada pihak penjual. Pihak penjual tidak menerima sepenuhnya seluruh harga yang telah disepakati di dalam PPJB, karena adanya tindak pidana penggelapan yang telah dilakukan oleh karyawan pihak penjual. Tindakan penggelapan yang dilakukan oleh karyawan pihak penjual bukan merupakan tanggungjawab dari pihak pembeli, karena pihak pembeli telah dapat membuktikan bahwa pihak pembeli telah lunas melakukan pembayaran dengan menunjukkan bukti kwitansi (tanda terima pembayaran) yang telah diserahkan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli. Berdasarkan uraian di atas maka pembeli memiliki hak untuk menuntut pihak penjual melakukan pembuatan AJB dihadapan PPAT sebagai bentuk peralihan hak atas tanah dan bangunan rumah yang telah dibayar lunas oleh pembeli tersebut.

AJB merupakan bukti autentik telah terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan dari pihak pertama (penjual) kepada pihak kedua (pembeli) karena seluruh kewajiban pihak kedua (pembeli) telah dipenuhi kepada pihak pertama (penjual). Selain itu pihak pertama (penjual) juga wajib

¹⁴Rahmawati Boty, *Kekuatan Akta Notaris Dalam Menjamin Hak Keperdataan*. Jurnal Cendekia Hukum, Vol. 3 No. (1), 2017, hal. 98.

¹⁵ Baharudin, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah*, Keadilan Progresif Volume 5 Nomor 1 Maret, 2014, hal. 93.



melakukan pengurusan balik nama atas tanah dan bangunan tersebut ke kantor pertanahan setempat melalui PPAT. Selain itu pihak pertama/penjual wajib melakukan serah terima kunci-kunci yang berkaitan dengan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak kedua (pembeli) dan sekaligus menyerahkan kwitansi tanda lunas pembayaran tanah dan bangunan tersebut kepada pihak kedua (pembeli). Berdasarkan hal tersebut maka dapat dikatakan bahwa pihak penjual telah melakukan perbuatan wanprestasi atas klausul yang termuat dalam PPJB tersebut. Karena pada klausul PPJB tersebut dengan tegas menyatakan apabila pihak pembeli telah melakukan pembayaran lunas seluruh harga yang telah disepakati terhadap tanah dan bangunan rumah tersebut maka pihak pembeli dan pihak penjual akan bersama-sama menghadap ke PPAT untuk melangsungkan pembuatan AJB dan sekaligus perbuatan hukum balik nama dari nama penjual ke nama pembeli melalui PPAT yang akan melaksanakannya di kantor pertanahan tempat dimana tanah dan bangunan rumah tersebut berada.¹⁶

Pada prinsipnya pihak pembeli sudah melaksanakan seluruh kewajibannya dalam membayar lunas seluruh harga rumah yang telah ditetapkan dalam PPJB. Oleh karena itu pembeli/konsumen berhak menuntut kepada perusahaan PT. Indojoya Pan Pratama untuk membuat dan menandatangani AJB dihadapan PPAT, sebagai tanda bukti peralihan hak atas tanah dan bangunan rumah yang telah dibayar lunas oleh pembeli. Perusahaan PT. Indojoya Pan Pratama selaku perusahaan Pengembang Perumahan/penjual tanah dan bangunan rumah, memiliki keterkaitan/ hubungan hukum dengan karyawan *marketing* yang melakukan penggelapan dana pembelian tanah dan bangunan rumah yang telah dibayar lunas oleh pembeli/konsumen.

Perusahaan PT. Indojoya Pan Pratama dapat melakukan tindakan hukum terhadap karyawan *marketing* yang menggelapkan dana pembayaran tanah dan rumah yang telah dibayar lunas oleh pembeli/konsumen. Upaya hukum yang dapat dilakukan perusahaan terhadap karyawan *marketing* yang telah menggelapkan dana pembayaran tanah dan bangunan rumah tersebut antara lain adalah:

1. Meminta karyawan *marketing* tersebut untuk mengembalikan dana pembayaran tanah dan bangunan rumah yang telah digelapkan nya tersebut, baik secara tunai atau dengan cara mengangsur/mencicil setiap bulan nya dengan jumlah tertentu melalui dana karyawan *marketing* itu sendiri atau dengan cara memotong gajinya setiap bulan sesuai kesepakatan yang telah dicapai antara perusahaan dengan karyawan *marketing* tersebut
2. Membuat laporan pengaduan (LP) kepada pihak berwajib (kepolisian) dengan sangkaan Pasal 372 KUHP (penggelapan) dan membawa alat bukti yang kuat dan sah untuk menguatkan Laporan Pengaduan tersebut.

Bila dikaitkan dengan teori pertanggungjawaban bahwa pihak pertama (penjual) bertanggung jawab telah melakukan kesalahan kepada pihak kedua (pembeli) karena telah melakukan wanprestasi. Oleh karena itu pihak pertama (penjual) wajib mengganti kerugian yang telah dialami oleh pihak kedua (pembeli) rumah yang telah melakukan pembayaran uang muka maupun biaya-biaya lainnya sebagaimana yang telah ditetapkan dalam PPJB.

¹⁶ Dony Rusdianto Hadi, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*, Jakarta: Rineka Cipta, 2009, hal. 18.



KESIMPULAN

1. Pengaturan hukum hak maupun kewajiban pihak pembeli dan pihak penjual telah termuat dalam PPJB Antara Rizki Budi Yanto dengan PT Indojoya Pan Pratama yang secara tegas mengatur tentang tata cara pembayaran dan nominal pembayaran rumah senilai Rp.210.000.000 (dua ratus sepuluh juta rupiah) sebagai bentuk kewajiban dari pihak pembeli yang akan dilakukan secara *cash* bertahap, yaitu pembayaran tahap pertama meliputi *booking fee*, *down payment* dan cicilan pertama kemudian di lanjutkan dengan pembayaran tahap kedua yang harus di bayar pada tanggal 14 Juni 2015 senilai Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) kemudian pembayaran tahap terakhir yang jatuh tempo tanggal 25 Juni 2015 senilai Rp.17.000.000,- (Tujuh belas juta rupiah) yang akan di serahkan kepada *staff marketing* perusahaan atas nama Aan Sodikin (Tergugat II) yang kemudian dituangkan dalam surat pemesanan yang di tandatangani kedua belah pihak. Apabila kewajiban dari pihak pembeli tersebut telah di laksanakan sesuai dengan perjanjian yang telah di atur dalam PPJB, maka pihak penjual harus melaksanakan kewajibannya terhadap pihak pembeli yaitu merenovasi rumah yang di perjanjikan tersebut dan melakukan AJB (Akta Jual-Beli) untuk kemudian di baliknamakan sesuai dengan ketentuan yang di muat dalam perjanjian.
2. PT Indojoya Pan Pratama sebagai pihak penjual memiliki tanggung jawab hukum kepada Rizki Budi Yanto sebagai pihak pembeli untuk melakukan isi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimana di atur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli bahwa PT Indojoya Pratama wajib merenovasi dan menyerahkan satu unit tanah dan rumah sebagai objek PPJB tersebut kepada pihak pembeli kemudian membuat akta jual beli dihadapan PPAT sebagai bukti peralihan hak atas tanah dan rumah tersebut dari pihak pertama (penjual) kepada pihak pembeli (Rizki Budi Yanto), Serta pihak pertama sebagai penjual harus bertanggung jawab penuh terhadap tindakan hukum yang di lakukan oleh *staff marketing* perusahaan Aan Sodikin sebagai perpanjangan tangan perusahaan yang menimbulkan kerugian kepada pihak kedua dimana pihak pertama melakukan penolakan pembuatan AJB pada pihak kedua karena *staff marketing* perusahaan telah melakukan menggelapkan uang pembayaran rumah yang telah serahkan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual melalui *staff marketing* perusahaan, dimana hal tersebut merupakan tanggung jawab penuh dari perusahaan dan bukan merupakan tanggung jawab dari pembeli.

Pihak pembeli tanah dan rumah dalam suatu jual beli hak atas tanah dan rumah antara pembeli (konsumen) dengan pihak penjual (pelaku usaha) secara hukum wajib memiliki kedudukan hukum yang seimbang dan wajib pula memperoleh perlindungan hukum yang sama satu dengan yang lain. Apabila hak-hak pihak pembeli tanah dan bangunan rumah/konsumen dirugikan, maka pihak pembeli/konsumen wajib dilindungi hak-haknya yang telah diabaikan oleh pihak penjual/Pengembang Perumahan/pelaku usaha. Merujuk dari hal tersebut, maka perlindungan hukum terhadap pembeli atas Wanprestasi penjual dalam pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan rumah Di Blok C No.26 Perumahan Montana Village adalah Mewajibkan PT Indojoya Pan Pratama sebagai pihak penjual untuk membuat AJB di hadapan PPAT, sesuai dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu putusan Pengadilan Negeri Cirebon yang juga telah dikuatkan oleh Putusan Mahkamah agung pada tingkat kasasi.

REFERENSI

Anis, Muh. dan Nurfiah Anwar, *Perlindungan Hukum bagi Konsumen atas Pemilikan Rumah dari Pengembang Perumahan Di Kota Makassar*, Jurnal Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makasar, Laa Maisyir, Volume 4 No. 1, Juni 2017

Anyani, Tamara Mega, *Tinjauan Yuridis tentang Tanggung Jawab Hukum terhadap Proses Pelaksanaan Jual Beli dan Status Kepemilikan Rumah Susun*, Magister Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017

Baharudin, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah*, Keadilan Progresif Volume 5 Nomor 1 Maret, 2014

Boty, Rahmawati, *Kekuatan Akta Notaris Dalam Menjamin Hak Keperdataan*. Jurnal Cendekia Hukum, Vol. 3 No. (1), 2017

Hadi, Dony Rusdianto, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*, Jakarta: Rineka Cipta, 2009

Kusumastuti, Dora, *Kajian Terhadap Kebijakan Pemerintah Dalam Pemberian Subsidi Di Sektor Perumahan*. *Yustisia Vol.4 No.3 September - Desember 2015*

Meliala, Djaja S, *Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Penerbit Nuansa Aulia, Bandung, 2007

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2003

Nitapradina, Vera, *Tinjauan Yuridis Terhadap Keabsahan Perjanjian Pendahulaun oleh Pengembang Perumahan dalam Jual Beli Perumahan secara Pre Project Selling*, Magister Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Malang, 2019

Presiria, Rifa, *Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Rumah Subsidi PT. Cana Kusuma Bangsa Indonesia Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Perlindungan Hukum*, Magister Ilmu Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2019

Puspitasari, Chandra Dewi, *Tanggung Jawab Pengembang Perumahan untuk menanggung cacat tersembunyi dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Perumahan*, Jurnal Penelitian Humaniora, Vol. 12 No. 2, 2007

Putri, Ayu Dyah Utami, *Tanggung jawab Pengembang Perumahan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi pada Departemen Bellagio The Residence Mega Kuningan)*, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2010

Saputri, Maghfira Gina, *Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Pemasaran Antara Agen Pemasaran dengan Pemilik Properti (Studi Kasus di LJ Hooker Surakarta)*, Magister Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2018

Shofie, Yusuf, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000

Winarto, Ahmad Adi, *Tanggung Jawab Pengembang Perumahan Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen Dalam Bidang Perumahan Di Kabupaten Pati*, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2008

Zein, Patra, *Hak Rakyat atas Perumahan*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, 2004

