

BIDANG: ILMU HUKUM

**LAPORAN HASIL PENELITIAN
DOSEN INTERNAL**



**ANALISIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI
RUMAH ANTARA PEMBELI DENGAN PENGEMBANG
SELAMA PANDEMI COVID-19 DI KOTA MAKASSAR**

TIM PENGUSUL

Dr. RUSTAN, S.H., M.Hum. (2131126902)
Dr. ZAINUDDIN, S.H.,S.Ag., M.H. (0907037301)

**UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
APRIL 2022**

HALAMAN PENGESAHAN LAPORAN HASIL PENELITIAN INTERNAL

1. Judul Penelitian : Analisis Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Antara Pembeli Dengan Pengembang Selama Pandemi Covid-19 di Kota Makassar
2. Bidang Ilmu : Ilmu Hukum
3. Bid. Unggulan Penelitian : Hukum Perlindungan Konsumen
4. Ketua Peneliti : Satu Orang
- a. Nama Lengkap : Dr. Rustan, S.H., M.Hum.
- b. Jenis Kelamin : Laki-laki
- c. NIDN : 2131126902
- d. Bidang Keahlian : Ilmu Hukum
- e. Pangkat/Golongan : Lektor/III C
- f. Jabatan : Dosen Biasa
- g. Fakultas/Jurusan : Hukum/Keperdataan
- h. Alamat : Jl. Urip Sumohardjo K.4 Kota Makassar.
- i. Telpon/Faks/E-mail : 0411-444871, Faks:0411447936, email: hukum@umi.ac.id
- j. Alamat Rumah : Jl. Palapa III Blok A3 No.68 Telkomas Makassar
- k. Telpon/E-mail : 081324412326 /rustandil@gmail.com/rustanadil@umi.ac.id
5. Jumlah Anggota Peneliti : Satu orang
- a. Nama Anggota I : Dr. Zainuddin, S.H., S.Ag., M.H.
- b. NIDN : 0907037301
- c. Jabatan Fungsional : Lektor Kepala
6. Jumlah Mahasiswa : Satu orang
- a. Nama Mahasiswa : Muhammad Fadel
7. Jangka Waktu Penelitian : 6 bulan (Oktober 2021 – Maret 2022)
8. Biaya Penelitian : Mandiri

Makassar, 12 April 2022

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum



Prof. Dr. H. La Ode Husen, S.H., M.H.
NIPS/NIDN: 104860192/0915085901

Ketua Peneliti,

Dr. Rustan, S.H., M.Hum.
NIPS/NIDN:104171456/2131126902

Menyetujui,
Ketua LP2S

Prof. Dr. H. Baharuddin S, SE., M.Si.
NIPS: 102 86 0205

PRAKATA

Puji syukur Tim Peneliti panjatkan kehadirat Allah SWT, oleh karena atas berkat dan rahmat-Nyalah sehingga kegiatan penelitian yang kami lakukan dapat berjalan lancar dan dapat kami laporkan hasilnya dalam bentuk Laporan Hasil Penelitian Dosen Internal yang menjadi bagian dari Tri Dharma Perguruan Tinggi.

Shalawat dan Taslim senantiasa dikirimkan kepada Baginda Nabi Besar Muhammad SAW yang menjadi suri teladan untuk semua manusia di muka bumi agar terpelihara akhlaknya sebagaimana dicontohkan oleh beliau kepada para sahabat-sahabatnya.

Laporan Hasil Penelitian Dosen Internal ini merupakan upaya Universitas Muslim Indonesia untuk meningkatkan kapasitas para dosen sekaligus menjadi sarana untuk meningkatkan peringkat universitas ke level yang lebih tinggi. Setiap kegiatan penelitian akan menghasilkan temuan yang diharapkan bermanfaat untuk pengembangan ilmu yang bersangkutan sekaligus untuk membangun kehidupan peradaban manusia yang lebih baik pada masa yang akan datang.

Responden penelitian ini adalah pembeli rumah dan pengembang perumahan yang jika dicermati perjanjian jual beli rumah selama wabah covid-19, maka wanprestasi yang terjadi dilakukan oleh pengembang sedangkan pembeli rumah masih konsisten untuk memenuhi seluruh kewajibannya dengan baik. Namun karena wanprestasi pengembang mengakibatkan sebagian pembeli rumah meminta pembatalan dengan meminta pengembalian seluruh harga jual termasuk uang tanda jadi dan uang angsuran yang telah dibayar kepada pengembang.

Permasalahan penelitian yang dikaji dan dianalisis dalam penelitian ini adalah (1) Faktor-faktor yang mengakibatkan terjadinya wanprestasi dalam jual beli rumah selama pandemi covid-19 di Kota Makassar dan (2) Solusi yang ditempuh untuk mengatasi timbulnya wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah akibat pandemi covid-19 di Kota Makassar.

Hasil penelitian ini diharapkan akan memberikan kontribusi bagi upaya memperbaiki tatanan perjanjian jual beli rumah yang cenderung banyak dilanggar oleh pengembang sehingga menimbulkan kerugian bagi pembeli rumah atau konsumen.

Penelitian ini masih jauh dari kesempurnaan dan masih banyak kelemahan dan kekurangan, sehingga senantiasa diharapkan kritikan yang membangun pihak manapun untuk penyempurnaannya.

RINGKASAN PENELITIAN

Penelitian bertujuan untuk mengetahui berbagai faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah antara pembeli dengan pengembang selama pandemi covid-19 di Kota Makassar dan upaya yang ditempuh untuk menemukan solusi sebagai akibat terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah antara pembeli dengan pengembang selama pandemi covid-19 di Kota Makassar. Selama wabah covid-19 melanda berbagai negara, termasuk Indonesia terjadi pembatasan aktivitas yang mengakibatkan terjadinya pelemahan perekonomian yang berdampak kepada sektor properti. Hal ini diperparah dengan sistem *pre project selling* untuk menawarkan rumah yang dipasarkan kepada pembeli, meskipun rumah belum terbangun atau masih mencapai 20% volume bangunan. Selain itu untuk menguatkan hubungan hukum pengembang dengan pembeli rumah dilakukan sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) yang seharusnya dibuat di hadapan notaris. PPJB saat ini diatur oleh Kementerian PUPR untuk menjamin adanya jaminan kepastian pelaksanaan pembangunan rumah yang ditawarkan pengembang kepada calon user atau pembeli.

Hasil penelitian ini menganalisis mengenai: (1) Faktor-faktor yang mengakibatkan terjadinya wanprestasi dalam jual beli rumah selama pandemi covid-19 di Kota Makassar dan (2) Solusi yang ditempuh untuk mengatasi timbulnya wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah akibat pandemi covid-19 di Kota Makassar.

Hasil penelitian menunjukkan faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah antara pembeli dengan pengembang adalah karena faktor internal dan eksternal pengembang, seperti tanah objek lahan pembangunan rumah menjadi sengketa dengan pihak ketiga, terjadinya permasalahan dalam internal pengembang dengan mitra atau terjadi pecah kongsi, PPJB belum sesuai dengan peraturan yang berlaku, belum tersedianya sarana dan prasarana yang dijanjikan pengembang, dan belum lengkapnya administrasi untuk membangun seperti belum ada Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Solusi yang ditempuh oleh pembeli rumah dan pengembang jika terjadi wanprestasi adalah pembeli rumah memohon pembatalan jual beli dengan pengembalian seluruh harga rumah yang telah dibayar, pengembang melengkapi kekurangan sarana yang dijanjikan menurut PPJB, dan upaya maksimal pengembang untuk mempertahankan tanah lokasi pembangunan rumah yang digugat pihak ketiga.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PRAKATA.....	iii
RINGKASAN PENELITIAN.....	iv
DAFTAR ISI.....	v
BAB 1. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Kegunaan Penelitian.....	5
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....	6
A. Kebijakan dan Pengaturan Bidang Perumahan	6
B. Kedudukan Hukum Pembeli dan Pengembang dalam Perjanjian Jual Beli Rumah.....	9
C. Pengaturan Perjanjian yang Mendahului Jual Beli Rumah...	11
D. Wanprestasi dalam Perjanjian.....	15
1. Pengertian Wanprestasi.....	17
2. Bentuk-bentuk Wanprestasi.....	18
3. Akibat Terjadinya Wanprestasi.....	18
4. Unsur-unsur Ganti Rugi.....	19
BAB 3 METODE PENELITIAN.....	20
A. Metode Pendekatan.....	20
B. Lokasi Penelitian.....	20
C. Jenis dan Sumber Data.....	20
D. Teknik Pengumpulan Data.....	21
E. Teknik Analisis Data.....	22
F. Roadmap Penelitian.....	22
G. Pembagian Tugas Tim Peneliti.....	22
BAB 4 HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	23
A. Faktor-faktor yang Menyebabkan Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Selama Pandemi Covid-19 di Kota Makassar.....	23
B. Solusi yang Ditempuh Untuk Mengatasi Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Akibat Pandemi Covid-19 di Kota Makassar.....	30
BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN.....	35
A. Kesimpulan	35
B. Saran.....	35
DAFTAR PUSTAKA.....	37

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Masyarakat Indonesia yang tumbuh dan berkembang sangat cepat membutuhkan papan atau perumahan yang memadai dan layak. Ketersediaan perumahan sebagai tempat tinggal yang memenuhi berbagai aspek kebutuhan dasar manusia seperti lingkungan yang bersih, suasana keamanan dan ketertiban yang kondusif, didukung berbagai sarana seperti ketersediaan suplai air bersih, listrik serta sarana dan akses jalan adalah hal yang mutlak untuk kehidupan saat ini.

Setiap keluarga menginginkan tempat tinggal atau hunian yang sehat dan nyaman untuk memenuhi berbagai aspek kehidupan baik materiil maupun spiritual. Ketersediaan rumah yang memenuhi kebutuhan dasar manusia mutlak dipenuhi, bahkan negara mengusahakan agar kebutuhan papan yang menjadi kebutuhan dasar setiap warga negara dapat dipenuhi seperti dengan pembangunan rumah bersubsidi untuk kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Negara bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta keswadayaan masyarakat. Penyediaan dan kemudahan perolehan rumah tersebut merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengatur, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.

Sejak tahun 2019 muncul suatu wabah yang dimulai di Wuhan Cina yang menyebar ke seluruh benua yang dikenal dengan *coronavirus*. *Coronavirus* jenis

baru yang ditemukan pada manusia sejak kejadian luar biasa muncul di Wuhan Cina pada Desember 2019, kemudian diberi nama *Serve Acute Respiratory Syndrome Coronavirus 2* (SAR-Cov2) dan menyebabkan penyakit *Coronavirus Disease* (Covid-19).¹Indonesia termasuk negara yang mengalami banyak korban dari mewabahnya covid-19 dan untuk mengurangi korban baik yang meninggal maupun yang terpapar, maka pemerintah melakukan berbagai kebijakan seperti PSBB dan PPKM yang membatasi aktivitas masyarakat akibat dari wabah covid-19. Hal ini berakibat menurunnya pendapatan masyarakat yang diakibatkan aktivitas perusahaan banyak yang dibatasi bahkan tidak sedikit yang harus berhenti beroperasi.

Dampak covid-19 terhadap perekonomian bangsa cukup signifikan dengan terjadinya pengurangan aktifitas perusahaan dan pemutusan hubungan kerja yang terpaksa dilakukan perusahaan. Hal ini menimbulkan dampak bagi kelangsungan perjanjian jual beli rumah yang disepakati antara pembeli dengan pengembang.

Penjelasan Umum Undang-undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menguraikan mengenai kebijakan umumpembangunan perumahan diarahkan untuk:

- a. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung prasarana, sarana, dan utilitas umum secara berkelanjutan serta yang mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia;
- b. ketersediaan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan;
- c. mewujudkan perumahan yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata ruang serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna;
- d. memberikan hak pakai dengan tidak mengorbankan kedaulatan negara; dan
- e. mendorong iklim investasi asing.

¹ Informasi Tentang Virus Corona (Novel Coronavirus), Promkes Kementerian Kesehatan RI dan Perhimpunan Dokter Paru Indonesia, diunduh 8 September 2021.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 7 huruf b, huruf d, dan huruf f Undang-undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), pelaku usaha berkewajiban antara lain:

- b. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan;
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.

Sedangkan kewajiban konsumen antara lain diatur dalam Pasal 5 huruf b, “beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa”.

Salah satu petunjuk jika konsumen perumahan masih menjadi pihak yang banyak dirugikan oleh pelaku usaha adalah dapat dibaca dari jumlah pengaduan yang diajukan konsumen kepada Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN), catatan sejak 2017 hingga 22 April 2021 terdapat 2.657 komplain terkait perumahan dari total 5.991 aduan masyarakat. Direktur Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan Kementerian PUPR Haryo Bekti Martoyoedo mengakui tingginya komplain konsumen untuk sektor properti khususnya perumahan. Jumlah aduan untuk sektor properti menjadi sektor yang tertinggi dibandingkan dengan sektor lain seperti otomotif.²

Pengaduan yang diajukan konsumen kepada BPKN antara lain mengenai beberapa macam aduan yang masuk untuk sektor properti yakni mulai dari fase pra pembangunan, fase pembangunan, dan fase pasca pembangunan. Pada fase pra pembangunan terdapat aduan yang sering disampaikan masyarakat yang terkait dengan legalitas seperti izin lahan atau dokumentasi belum ada namun pengembang sudah menjual.

²Tulisan berjudul, “Perumahan Paling Banyak Menuai Keluhan Konsumen” oleh: Yanita Petriella dimuat 30 April 2021, Bisnis.com, diposting tanggal 14 Mei 2021.

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) belum ada namun pengembang sudah melakukan pembangunan. Selain itu, biaya pemesanan terkait yang telah disetorkan ke pengembang tidak bisa dikembalikan."Sertifikasi lahan masih dalam proses pengurusan, sertifikasi dijamin kepada pihak lain dan status lahan berstatus sengketa," katanya.

Fase pembangunan juga tidak luput dari komplain. Beberapa hal yang sering dikeluhkan masyarakat perubahan rencana situs, ukuran yang tidak sesuai dengan yang dijanjikan dan kliring yang tidak kunjung rampung."Tidak semuanya di PUPR, ada yang di pemda. Misalnya dari sisi perizinan *site plan* dan *land clearing* izinya ada di pemda," ucapnya.

Kemudian fase pasca pembangunan juga merupakan yang paling banyak dikomplain terkait serah terima properti. Komplain yang masuk misalnya perizinan yang ternyata pengembang belum selesai diurus, namun pengembang ternyata tidak memiliki dana lagi untuk melanjutkan pembangunan sehingga bangunan mangkrak.³

Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) sepanjang tahun 2020 menerima pengaduan tertinggi pada sektor perumahan sebanyak 78% dari 890 pengaduan. Persoalan ketidakjelasan mengenai sertifikat masih mendominasi, ketiadaan pertanggungjawaban dari pelaku usaha yang dinyatakan pailit yang tentunya merugikan konsumen.⁴

Di Kota Makassar terjadi kecenderungan peningkatan wanprestasi yang timbul dari hubungan antara pembeli dengan pengembang dalam jual beli rumah. Hal ini dapat dicermati dari berbagai klaim pembeli rumah akibat pengembang tidak menunaikan kewajiban sesuai PPJB.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan berbagai hal tersebut di atas, dalam kegiatan penelitian ini akan dianalisis rumusan masalah:

1. Faktor-faktor apakah yang mengakibatkan terjadinya wanprestasi dalam jual beli rumah selama pandemi covid-19 di Kota Makassar?

³ Ibid.

⁴ GPSIndonesia, Menyikapi Konsumen Perumahan dalam Aspek Undang-undang Perlindungan Konsumen Akibat Pelaku Usaha yang Pailit, Jakarta, 18 Agustus 2020, diposting tanggal 14 Mei 2021.

2. Bagaimanakah solusi yang ditempuh untuk mengatasi timbulnya wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah akibat pandemi covid-19 di Kota Makassar?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor yang mengakibatkan terjadinya wanprestasi dalam jual beli rumah selama pandemi covid-19 di Kota Makassar.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis solusi yang ditempuh untuk mengatasi timbulnya wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah akibat pandemi covid-19 di Kota Makassar.

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara teoretis, diharapkan hasil penelitian ini memberi kontribusi pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum yang berkaitan dengan berbagai faktor yang menyebabkan wanprestasi dalam perjanjian jual beli properti. Di samping itu *output* penelitian ini diharapkan dapat dimuat pada Jurnal Terakreditasi Nasional.
2. Secara praktis, hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan evaluasi untuk melindungi kepentingan pembeli dalam transaksi jual beli rumah, yang cenderung diabaikan dengan alasan covid-19.

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

A. Kebijakan dan Pengaturan Bidang Perumahan

Pembangunan perumahan mempunyai dimensi atau aspek yang cukup luas sehingga pembangunan hunian atau pemukiman di Indonesia memerlukan penataan oleh pemerintah. Hal itu dibutuhkan oleh karena pengembangan pemukiman akan melahirkan dampak kehidupan sosial bagi penghuni maupun masyarakat yang sudah lebih dahulu menempati ruang-ruang yang ada disekitarnya. Pembangunan perumahan berkaitan dengan tata ruang, lingkungan, pemanfaatan lahan, dan akses yang menghubungkan dengan lingkungan permukiman yang menimbulkan dampak baik positif maupun dampak negatif. Oleh karena itu keterlibatan pemerintah untuk mengatur dalam berbagai regulasi mutlak diperlukan.

Sejak zaman penjajahan hingga masa kemerdekaan pemerintah telah mengatur penataan pembangunan perumahan dengan regulasi. Pada masa penjajahan Belanda, kebijakan perumahan diatur dalam *Burgerlijke Woningenregeling 1934* yang pelaksanaannya menggunakan *Algemene Voorwaarden voor de uitvoering bij aanneming van Openbare Werken in Indie 1941* serta *Indische Comptabiliteits Wet*. Pelaksanaan ketentuan tersebut dilakukan oleh *Departement Van Verkeer en Waterstaat* yang menangani perumahan rakyat (*Volkshuisvesting*) dan bangunan gedung/rumahnegara/pemerintah (*Landsgebouwen*) serta *Pest Bestrijding* untuk menangani wabah penyakit perkotaan. Sedangkan pada masa penjajahan Jepang kebijakan perumahan ditangani oleh *Doboku* yang merupakan lembaga pengganti *Departement Van Verkeer en Waterstaat* (Kemenpera,2009). Sasaran kebijakan pada masa prakemerdekaan ini masih terbatas untuk pegawai negeri, rumah sewa, dan perbaikan lingkungan dalam rangka kesehatan.⁵

Pada masa kemerdekaan, kebijakan perumahan nasional dimulai pada tahun 1947 dengan dibentuknya Kementerian Pekerjaan Umum dan Perhubungan yang menangani perumahan pada tingkat “Balai Perumahan”. Di tingkat pusat, struktur kelembagaan Kementerian dibagi berdasarkan tugas dan fungsi pada tingkat

⁵ Woko Suparwoko, Sejarah dan Kebijakan Pembangunan Perumahan di Indonesia, hal.12 diposting tanggal 24 Juni 2021.

Jawatan, Balai, dan Bagian, sedangkan kelembagaan di daerah mengikuti struktur pada jaman penjajahan Jepang yang sebagian besar mengikuti organisasi jaman kolonial Belanda dengan membentuk dinas-dinas dan jawatan-jawatan. Balai Perumahan antara lain membawahi *Centrale Stichting Wederopbouw*, diantaranya di Jakarta untuk penanganan pembangunan perkotaan dengan cabang-cabangnya dalam bentuk *Regionale Opbouw Bureau* yang membangun kota satelit Kebayoran.⁶

Pada tanggal 25 sampai 30 Agustus 1950, diselenggarakan Kongres Perumahan Rakyat Sehat di Bandung. Kongres tersebut dihadiri oleh peserta dari 63 Kabupaten dan Kotapraja, 4 Provinsi, wakil dari Jawatan Pekerjaan Umum, utusan Organisasi Pemuda, Barisan Tani, 13 Pengurus Parindra, dan tokoh-tokoh perseorangan. Kongres tersebut membahas permasalahan seperti: pembangunan cepat, bahan untuk pembangunan perumahan rakyat, bentuk perumahan rakyat, kepentingan kesehatan dalam membangun rumah rakyat, pembiayaan perumahan, serta peninjauan peraturan-peraturan tentang ketentuan dalam mendirikan rumah dinas di kotapraja dan kabupaten dan persoalan persediaan tanah perumahan.

Kongres tersebut menghasilkan pokok-pokok keputusan, *pertama* mengusulkan didirikannya perusahaan pembangunan perumahan di daerah-daerah; *kedua* mengusulkan penetapan syarat-syarat minimal bagi pembangunan perumahan rakyat; dan *ketiga* mengusulkan pembentukan badan/lembaga yang menangani perumahan.

Kongres ini juga menjadi awal optimisme kemampuan pemerintah untuk menyediakan perumahan bagi rakyat Indonesia. Hal tersebut dapat terlihat dari sambutan Mohammad Hatta - Wakil Presiden Republik Indonesia- : “... *tjita-tjita oentoek terselenggaranja keboetoehan peroemahan rakjat boekan moestahil apabila kita soenggoeh-soenggoeh maoe dengan penoeh kepertjajaan, semoea pasti bisa...*”.

Pelaksanaan kebijakan perumahan dan permukiman merupakan amanat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang bertujuan untuk mensejahterakan rakyat melalui penyediaan sandang, pangan, dan papan. Pada tanggal 18 Agustus tahun 2000 masalah papan dipertegas kembali dalam

⁶ Ibid, hal 12

Amandemen Kedua Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yaitu Pasal 28 ayat (1) huruf H yang mengatur, ”Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Pada tanggal 10 Juli 2008, di Jakarta para *stakeholder* bidang perumahan mendeklarasikan penetapan tanggal 25 Agustus sebagai Hari Perumahan Nasional. Deklarasi ini ditindaklanjuti dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Nasional Nomor: 46/KPTS/M/2008 tentang Hari Perumahan Nasional, yang disahkan pada tanggal 6 Agustus 2008 (Kementerian Perumahan Rakyat, 2009).

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang menjamin perlindungan hak-hak atas tanah yang dimiliki pemilik tanah, dalam pelepasan hak atas tanah didasarkan pada asas kesepakatan, memberikan landasan bagi setiap kegiatan pembangunan di bidang perumahan dan permukiman untuk terjaminnya kepastian dan ketertiban hukum tentang penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Berbagai regulasi yang diterbitkan pemerintah untuk mengatur kebijakan perumahan yang melingkupi berbagai aspek yang tidak boleh saling mengabaikan, misalnya aspek pertanahan, lingkungan, penataan ruang, serta akses yang mendukung estetika dan keharmonisan dengan suasana yang melingkupi lingkungan perumahan. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1964 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan (Lembaran Negara Tahun 1962 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2476) menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Tahun 1964 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2611) sudah tidak sesuai. Sehubungan dengan itu, maka dipandang perlu untuk mengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1964 tersebut dengan undang-undang baru tentang Perumahan dan Permukiman.

Selanjutnya pemerintah mengesahkan Undang-undang No.4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman yang dalam Penjelasan Umum dikorelasikan dengan berbagai ketentuan perundang-undangan yakni Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-undang Nomor

5 Tahun 1974 tentang Pemerintahan Daerah, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1979 tentang Pemerintahan Desa, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1982 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup.

Selanjutnya pemerintah mengesahkan Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman oleh karena dianggap ketentuan Undang-undang No.4 Tahun 1992 Perumahan dan Permukiman sudah tidak sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur sehingga perlu diganti. Sebagai pengganti dari Undang-undang No.4 Tahun 1992 Perumahan dan Permukiman kini diberlakukan Undang-undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

B. Kedudukan Hukum Pembeli dan Pengembang dalam Perjanjian Jual Beli Rumah

Rumah adalah “bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.” Artinya rumah menurut Pasal 1 angka 7 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia untuk meningkatkan kesejahteraan serta mempertahankan kelangsungan hidupnya.

Pelaku usaha (pengembang/developer) menawarkan kepada calon user atau calon pembeli rumah tempat tinggal atau apartemen bahkan termasuk rumah susun seringkali belum siap huni. Bahkan tidak jarang hanyalah brosur yang diperlihatkan kepada calon user untuk menarik minat konsumen agar membeli rumah yang akan dibangun. Sistem ini dikenal dengan istilah *pre project selling*, yakni penjualan yang dilakukan sebelum rumah dibangun atau rumah sementara dalam proses pembangunan.⁷

Persaingan antara pengembang, tidak hanya berkaitan dengan desain, mutu atau kualitas bangunan, lingkungan yang asri dan tertata rapi, namun persaingan

⁷ Triyanto dan Habib Adjie, Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Perjanjian Pendahuluan dalam Jual Beli Atas Rumah Susun yang Dipasarkan dengan Cara *Pre Project Selling*, Jurnal Res Judicata Volume 1, Nomor 1, Juni 2018, Halaman 57-69, Universitas Narotama Surabaya.

terjadi dalam melakukan strategi penawaran kepada pembeli. Dan sudah menjadi kelaziman jika penawaran awal dilakukan dengan *pre project selling* yang hanya menggunakan brosur atau gambar ilustrasi rumah yang akan dibangun.

Dalam hal ini kedudukan pembeli belum terjamin akan dapat diwujudkan oleh pelaku usaha atas berbagai informasi yang tercantum dalam liflet atau brosur yang menjadi media untuk memperkenalkan kepada pembeli mengenai rumah yang dipasarkan.

Penyelenggaraan pembangunan perumahan merupakan bagian dari proses jual beli hak atas tanah yang di atasnya didirikan bangunan rumah antara penyelenggara pembangunan rumah dan pembeli. Bentuk peralihan hak atas tanah dalam jual beli adalah dialihkan, artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain memperoleh hak atas tanah tersebut.

Pengalihan hak atas bangunan rumah disyaratkan bahwa pihak yang mengalihkan hak tersebut berhak dan berwenang untuk mengalihkan hak atas tanah sedangkan pihak yang memperoleh hak atas tanah adalah orang yang memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah yang menjadi objek pemindahan hak. Namun dalam sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) belum terjadi peralihan secara sempurna kepada pembeli karena belum terjadi penyerahan bangunan rumah.

Kedudukan pembeli rumah yang lemah menyebabkan pengembang sering menyalahgunakan kesempatan tersebut, seperti gencarnya penjualan rumah dengan mekanisme sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang masih sering melanggar hak-hak konsumen dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen oleh karena kedudukan pelaku usaha yang lebih kuat. Hal ini harus diperhatikan oleh pemerintah karena sejatinya kedudukan pelaku usaha dan konsumen seimbang.

Pembeli rumah merupakan pihak yang rentan dieksploitasi oleh pelaku usaha, karena itu diperlukan seperangkat aturan hukum untuk melindungi konsumen. Pihak yang memiliki kedudukan lebih kuat memiliki peluang besar untuk melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandighegen/undue influence*). Oleh karena itu diperlukan suatu peraturan yang mengatur yaitu,

perlindungan bagi konsumen/pembeli yang tidak mendapatkan haknya diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.⁸

C. Pengaturan Perjanjian yang Mendahului Jual Beli Rumah

Perjanjian jual beli rumah yang dilakukan antara pembeli (calon user) dengan pengembang didahului dengan upaya pengenalan objek rumah yang akan dibangun atau sementara dibangun oleh pengembang dengan mendesain gambar atau brosur yang cukup indah untuk menarik minat calon user. Strategi ini sudah berlangsung sejak dahulu dan mengakibatkan hal itu menjadi kelaziman dan seolah-olah konsumen atau calon user merasa sebagai suatu hal yang wajar mengenai konten atau isinya. Selain itu kedudukan konsumen yang mendesak memenuhi kebutuhan hunian atau tempat tinggal berakibat kurang ketelitian untuk mengecek spesifikasi berbagai hal yang sudah diungkapkan dalam brosur yang sudah disiapkan pengembang.

Menyikapi kelaziman hubungan yang terjadi antara calon pembeli rumah dengan pengembang tersebut, pemerintah berupaya mengatur hal ini agar tidak berpotensi disalahgunakan kedudukan pengembang yang lebih dominan. Hal ini dapat dibaca dalam ketentuan sistem perjanjian jual beli rumah sebelum sampai kepada akta jual beli. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dengan calon pembeli rumah yang dinyatakan dalam akta notaris. Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli.

Pada tanggal 12 Juli 2019, Menteri PUPR M. Basuki Hadimuljono menetapkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli

⁸Rani Shafira & Jeane Neltje Saly, Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum Dari Perbuatan Wanprestasi Oleh Developer/Pengembang Sesuai Dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Jurnal Hukum Adigama, Fakultas Ilmu Hukum Universitas Tarumanagara.

Rumah mulai berlaku setelah diundangkan dan mencabut Kepmen 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dan Kepmen 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

Pertimbangan yang menjadi latar belakang penetapan Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah adalah untuk mengoptimalkan pengaturan mengenai perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun berdasarkan Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, serta untuk melaksanakan ketentuan Pasal 42 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perlu menetapkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli (Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah).

Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disingkat PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris (Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah).

Dalam Pasal 10 ayat (1) Permen PUPR No.11/PRT/2019 diatur: PPJB dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. status kepemilikan tanah;
- b. hal yang diperjanjikan;
- c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk atau izin mendirikan bangunan;
- d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- e. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Selain PPJB diatur dalam Permen PUPR No.11/PRT/2019, Sistem PPJB juga diatur dalam Pasal 22 ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Pemerintah No.14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yakni, (3) Rumah tunggal dan/atau Rumah deret yang masih dalam tahap proses pembangunan perumahan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. (4) Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan setelah memenuhi persyaratankepastian atas:

- a. status kepemilikan tanah;
- b. hal yang diperjanjikan;
- c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
- d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- e. keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (duapuluh persen).

Selanjutnya diterbitkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No.14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam PP No.12 Tahun 2021 dilakukan penambahan pasal-pasal pada Pasal 22 yaitu dari Pasal 22A sampai dengan Pasal 22O. Hal ini menunjukkan betapa pentingnya sistem PPJB diatur oleh Pemerintah untuk melindungi kepentingan para pihak khususnya kepada konsumen yang berada dalam posisi tawar yang lemah.

Objek pengaturan Sistem PPJB meliputi dua hal, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (3) terdiri atas:

- a. Pemasaran; dan
- b. PPJB.

Mekanisme pemasaran sedapat mungkin memenuhi kaidah-kaidah yang diatur dalam Pasal 22B, yaitu:

- (1) Pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22A huruf a dilakukan oleh pelaku pembangunan pada saat:
 - a. tahap proses pembangunan pada rumah tunggal atau rumah deret;
 - b. sebelum proses pembangunan pada rumah susun.

- (2) Pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b harus memuat informasi pemasaran yang benar, jelas, dan menjamin kepastian informasi mengenai perencanaan dan kondisi fisik yang ada.

Dalam Pasal 22C diatur, (1) Pelaku pembangunan yang melakukan pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22B ayat (1) harus memiliki paling sedikit:

- a. kepastian peruntukan ruang;
- b. kepastian hak atas tanah;
- c. kepastian status penguasaan rumah;
- d. perizinan pembangunan perumahan atau rumah susun; dan
- e. jaminan atas pembangunan perumahan atau rumah susun dari lembaga penjamin.

Pentingnya melindungi konsumen dari kepastian hak atas tanah yang menjadi objek pembangunan perumahan diatur dalam Pasal 22E (1) Pelaku pembangunan menjelaskan kepada calon pembeli mengenai materi muatan PPJB pada saat pemasaran. (2) Dalam hal tanah dan/atau bangunan menjadi agunan pada saat pemasaran, pelaku pembangunan dapat menjelaskan kepada calon pembeli.

Klausula yang disepakati dalam PPJB mengikat kepada para pihak, sehingga jika terjadi wanprestasi, maka pihak konsumen dapat membatalkan perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 22H yaitu:

- (1) Dalam hal pelaku pembangunan lalai memenuhi jadwal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22F ayat (2) huruf a dan/atau huruf b, calon pembeli dapat membatalkan pembelian rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun.
- (2) Dalam hal calon pembeli membatalkan pembelian rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), seluruh pembayaran yang diterima pelaku pembangunan harus dikembalikan sepenuhnya kepada calon pembeli.
- (3) Dalam hal pembatalan pembelian rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun pada saat pemasaran oleh calon pembeli yang bukan disebabkan oleh kelalaian pelaku pembangunan, pelaku pembangunan mengembalikan pembayaran yang telah diterima kepada calon pembeli

dengan dapat memotong paling rendah 20% (dua puluh persen) dari pembayaran yang telah diterima oleh pelaku pembangunan ditambah dengan biaya pajak yang telah diperhitungkan.

Dalam Pasal 22I ayat (3) dan (4) diatur, (3) Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dilakukan pemasaran oleh pelaku pembangunan melalui Sistem PPJB.(4) Sistem PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku untuk rumah umum milik dan rumah komersial milik yang berbentuk rumah tunggal, rumah deret, dan rumah susun.

Sedangkan dalam Pasal 22I ayat (5) diatur, PPJB sebagaimana dilakukan setelah kepastian atas:

- a. status kepemilikan tanah;
- b. hal yang diperjanjikan;
- c. persetujuan bangunan gedung (PBG);
- d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- e. keterbangan paling sedikit 20% (duapuluh persen).

D. Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Rumah

Perjanjian yang melandasi hubungan antara pembeli dengan pengembang dalam jual beli rumah dapat dikategorikan sebagai perjanjian timbal balik atau obligatoir (*obligatoire overeenkomst*), yang diuraikan dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara, adalah perjanjian yang timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih dengan tujuan timbulnya suatu perikatan untuk kepentingan yang satu atas beban yang lain atau timbal balik.⁹

Ketentuan Pasal 1012 *Code Civil* yang sepenuhnya diambil alih oleh Belanda ke dalam KUHPerdara (BW lama) menyebutkan bahwa: “Satu kontrak adalah suatu perjanjian dengan mana seorang atau lebih mengikatkan dirinya dengan seorang atau lebih...”(*Een kontrakt is een overeenkomst, waarbij een of meer personen zich jegens of meer andere verbinden...*)”.¹⁰

⁹ Herlien Budiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, PT. Citra Aditya Bakti Bandung, 2014, hal 21.

¹⁰Ibid hal 22.

Pasal 1349 BW (lama) yang sama dengan Pasal 1313 KUHPerdara menyebutkan bahwa perjanjian obligatoir adalah suatu, “Perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih...”.¹¹

Dalam perjanjian antara pengembang dengan konsumen (calon pembeli rumah), berbagai persyaratan yang ditentukan pengembang dengan berbagai indikator seperti kejelasan mengenai domisili, pekerjaan atau profesi, dan yang paling penting adalah bonafiditas atau kelayakan untuk diberikan jaminan fasilitas kredit oleh lembaga perbankan yang merupakan mitra pengembang. Sudah tentu hal ini disesuaikan dengan segmen jenis dan klasifikasi rumah yang dibangun oleh pengembang.

Sebenarnya mengenai hak dan kewajiban antara pengembang dan konsumen dapat dicermati dari sistem PPJB yang menguraikan berbagai janji oleh pengembang kepada konsumen. Hal ini tidak mengurangi hak-hak konsumen untuk menuntut realisasi apa yang sudah disepakati dalam PPJB. Oleh karena itu, isi PPJB dapat dijadikan acuan atau pedoman bagi kedua belah pihak untuk dilaksanakan dalam bentuk prestasi. Dan bilamana ada pihak yang tidak konsisten dengan isi PPJB tersebut, maka dapat dilakukan pembatalan atau tergantung kepada pihak yang merasa dirugikan karena tidak terlaksananya prestasi yang menjadi kewajiban masing-masing.

Potensi terjadinya ingkar janji atau wanprestasi oleh salah satu pihak dalam perjanjian jual beli rumah dipengaruhi oleh sistem yang dikenal dengan *pre project selling* yang sudah menjadi model dalam perjanjian jual beli rumah. Dalam hal ini rumah yang ditawarkan pengembang kepada konsumen belum siap huni bahkan belum dibangun atau masih dalam proses pembangunan. Pengembang dalam melakukan strategi yang jitu dengan membuat brosur atau spanduk yang indah mungkin untuk menarik minat konsumen. Sketsa yang dimuat dalam berbagai brosur disertai dengan narasi yang cukup menggoda bertemu dengan calon pembeli yang sangat mendesak membutuhkan rumah hunian merupakan hal yang lazim terjadi.

¹¹ Ibid hal.22.

Jual beli yang dilakukan dengan sistem *pre project selling* pada satuan rumah susun, antara pengembang dengan konsumen, tanggung jawab pengembang dapat dilihat sejak dikeluarkannya brosur penawaran rumah susun oleh pengembang, pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli rumah susun antara pengembang dengan konsumen hingga pasca penyerahan rumah dari pengembang kepada konsumen. Brosur yang dikeluarkan oleh pengembang bisa juga dijadikan dasar gugatan bagi konsumen yang merasa dirugikan karena tidak adanya fasilitas seperti yang dijanjikan dalam brosur tersebut.¹²

Hal ini adalah wajar, oleh karena proses penawaran yang dilakukan pengembang dapat saja masih merupakan observasi untuk mengetahui sejauh mana minat calon user atas objek rumah hunian yang akan dibangun. Hal ini semakin menjadikan konsumen wajib berhati-hati untuk menentukan pilihan atas jenis rumah yang ditawarkan pengembang.

1. Pengertian Prestasi dan Wanprestasi

Prestasi yang seharusnya dilaksanakan pengembang dan pembeli atau konsumen seharusnya dilaksanakan dengan itikad baik, namun dalam kenyataan, pihak pengembang sering menjanjikan banyak hal kepada konsumen belum konsisten untuk meralisasikan janjinya. Hal inilah yang melahirkan wanprestasi dan mendominasi lahirnya berbagai sengketa di sektor perumahan saat ini.

Sesuai ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara, terdapat beberapa bentuk prestasi yang diperjanjikan, yakni, memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Adanya perikatan untuk memberikan sesuatu dimaksudkan kewajiban dari debitur untuk menyerahkan kepemilikan penguasaan atau kenikmatan dari suatu benda. Misalnya penyerahan hak milik atas benda tetap dan bergerak.

Contoh perikatan untuk berbuat atau melakukan sesuatu misalnya, membangun rumah, membuat lukisan, dan lain sebagainya. Dapat dikatakan bahwa semua perikatan dengan prestasi positif adalah perikatan untuk berbuat sesuatu, seperti melakukan pekerjaan. Contoh perikatan untuk tidak berbuat sesuatu,

¹² Triyanto dan Habib Adjie, Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Perjanjian Pendahuluan dalam Jual Beli Atas Rumah Susun yang Dipasarkan dengan Cara *Pre Project Selling*, Jurnal Res Judicata Volume 1, Nomor 1, Juni 2018, Halaman 57-69, Universitas Narotama Surabaya.

misalnya antara dua orang bertetangga sepakat untuk tidak memasang pagar agar tidak menghalangi akses pemilik rumah yang tinggal di belakang rumah pemilik pekarangan agar dapat dilewati pemilik rumah yang di belakang untuk menuju ke jalan raya.

Prestasi yang disepakati sedapat mungkin memenuhi empat syarat, yakni: a. Prestasi harus dapat ditentukan (*bepaalbaar*); b. Prestasi tidak boleh bertentangan dengan undang-undang; c. Prestasi itu dapat dijalankan/dipenuhi; dan d. Tidak dapat disyaratkan bahwa prestasi harus dinilai dengan uang.¹³

Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk (Subekti, 1967:45). Selain itu, perkataan wanprestasi sering juga dipadankan pada kata lalai atau alpa, ingkar janji, atau melanggar perjanjian, bila saja debitur melakukan atau berbuat yang tidak boleh dilakukan.¹⁴

2. Bentuk-bentuk Wanprestasi

Terkait dengan terjadinya wanprestasi oleh salah satu pihak dalam suatu perjanjian, dapat ditemukan tiga bentuk wanprestasi, yakni:

1. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya, dalam hal ini terjadi keterlambatan melakukan prestasi meskipun prestasi itu dilaksanakan, namun tidak sesuai waktu yang diperjanjikan.
2. Tidak memenuhi prestasi, artinya prestasi itu tidak hanya terlambat, tetapi juga tidak bisa dijalankan. Misalnya barangnya musnah, atau barang yang dipesan tidak berguna lagi seperti gaun yang dipesan tidak dapat lagi digunakan karena sudah selesai acara yang akan diikuti.
3. Memenuhi prestasi tidak sempurna, artinya prestasi dilakukan tetapi tidak sebagaimana mestinya.¹⁵

3. Akibat Terjadinya Wanprestasi

Apabila seorang debitur wanprestasi, maka akibatnya adalah:

1. Kreditur tetap berhak atas pemenuhan prestasi, jika masih dimungkinkan;

¹³ I Ketut Oka Setiawan, Hukum Perikatan, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hal.18.

¹⁴ Ibid, hal 19.

¹⁵ Ibid, hal 19.

2. Kreditur mempunyai hak ganti rugi, sebagai ganti dari pemenuhan prestasi;
3. *Overmacht* tidak membebaskan debitur dari prestasi;
4. Pada perikatan yang lahir dari timbal balik, maka wanprestasi dari pihak pertama memberi hak kepada pihak lain untuk meminta pembatalan kontrak oleh hakim, sehingga penggugat dibebaskan dari kewajibannya. Dalam pembatalan kontrak atau perjanjian dapat dimohonkan pembayaran ganti rugi.¹⁶

4. Unsur-unsur Ganti Rugi

Mengenai ganti rugi yang dapat dituntut, Pasal 1248 KUHPerdara menyebutkan unsur-unsurnya:

1. Biaya (*kosten*) segala pengeluaran (biaya) yang nyata-nyata sudah dikeluarkan, misalnya biaya cetak iklan, sewa gedung, dan lain-lain;
2. Rugi (*schaden*) ialah kerugian karena kerusakan barang milik kreditur akibat kelalaian debiturnya, misalnya ayam yang dijual mengandung penyakit menular, sehingga menulari ayam milik pembeli yang lainnya.
3. Halnya keuntungan (*interessen*) ialah kerugian yang berupa hilangnya keuntungan yang diharapkan. Misalnya dalam jual beli jika barang itu sudah mendapat tawaran yang lebih tinggi dari modal kemudian pembeli (debitur) lalai (batal membelinya), maka kelebihan dari modal itu yang dituntut oleh penjual atau kreditur.¹⁷

¹⁶ Ibid hal. 20.

¹⁷ Ibid hal.21.

BAB 3

METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan

Penelitian ini merupakan penelitian hukum dengan pendekatan empiris dengan melakukan upaya mengungkap berbagai hal yang terjadi dalam proses jual beli rumah yang terpengaruh akibat terjadinya wabah covid-19 di Kota Makassar. Oleh karena itu tipe penelitian ini lebih melihat bagaimana hukum berinteraksi dengan masyarakat (*law in action*).

Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif sesuai dengan informasi dari hasil studi kepustakaan dan wawancara, hasilnya akan dianalisis dengan mengacu pada rumusan masalah dalam penelitian untuk selanjutnya dilakukan korespondensi mengenai hal yang berkaitan dengan objek kajian penelitian.

B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kota Makassar. Dipilihnya lokasi penelitian Kota Makassar, karena sebagai ibukota provinsi yang penduduknya padat dan terdapat perusahaan pembangunan perumahan atau pengembang (developer) menawarkan rumah kepada calon pembeli dalam berbagai jenis mulai dari rumah sederhana sampai dengan rumah mewah. Akibatnya berpotensi menimbulkan terjadinya wanprestasi selama covid-19.

C. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini membutuhkan dua jenis data yang berasal dari sumber yang berbeda yaitu:

1. Data primer, yaitu data yang berasal dari sumber data utama berupa jawaban dalam wawancara dengan pihak-pihak yang dianggap mempunyai hubungan dengan objek penelitian seperti perusahaan pembangunan perumahan dan konsumen perumahan, notaris, serta pihak-pihak yang dianggap memberikan kontribusi dalam menjawab permasalahan penelitian.
2. Data sekunder, yaitu data yang berasal dari bahan-bahan pustaka, yang meliputi dokumen tertulis, yang bersumber dari peraturan perundang-

undangan, hasil penelitian, artikel ilmiah, buku-buku (literatur) yang berkaitan dengan perjanjian antara pembeli rumah dengan pengembang yang dimuat dalam bentuk PPJB.

D. Teknik Pengumpulan Data

Data yang diperlukan dalam penelitian ini, akan dikumpulkan melalui studi kepustakaan (*library research*), kuesioner atau wawancara dengan responden pengembang dan konsumen dan instansi terkait, yang dilakukan dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:

- a. Pada tahap awal, disamping akan dilakukan studi kepustakaan, yang dilakukan dengan cara menginventarisir peraturan perundang-undangan, buku-buku dan literatur lain sebagai sumber data sekunder yang berkaitan dengan fokus permasalahan.
- b. Pada tahap pengumpulan data dilakukan dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan terstruktur kepada pihak yang diwawancarai dengan teknik *purposive sampling* untuk melengkapi berbagai informasi yang dianggap dapat memberikan jawaban terhadap rumusan masalah.
- c. Studi dokumen, yaitu meneliti berbagai dokumen serta bahan-bahan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

E. Populasi dan Sampel

Seluruh pengembang di Kota Makassar adalah populasi dalam penelitian ini. Begitu pula konsumen perumahan atau pembeli perumahan yang melakukan transaksi jual beli rumah baik sebelum terjadinya covid-19 maupun pada saat terjadinya wabah covid-19. Sampel yang akan menjadi responden akan ditentukan dengan melakukan pendekatan *purposive sampling* yakni melakukan wawancara dengan pengembang yang dianggap dapat memberikan penjelasan terhadap berbagai pertanyaan yang sudah disiapkan. Begitu pula konsumen atau pembeli perumahan akan ditentukan pembeli rumah yang dianggap dapat memberikan penjelasan mengenai terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah yang diakibatkan covid-19.

F. Teknik Analisis Data

Sesuai dengan metode pendekatan yang digunakan, maka dalam penelitian ini analisis yang digunakan adalah sebagai berikut:

- a. Tahap pertama, mendasarkan pada pendekatan doktrinal, analisis dilakukan dengan menggunakan metode analisis *kualitatif*. Dalam tahap ini terutama akan dilakukan inventarisasi terhadap berbagai norma hukum yang terkait dengan perjanjian pada umumnya dan PPJB. Dalam hal ini setelah data yang dibutuhkan untuk menjawab permasalahan penelitian, maka dilakukan analisis berbagai data yang dikumpulkan dengan menggunakan pendekatan normatif dan empiris yang berlaku dalam hukum perjanjian dan hukum perlindungan konsumen pada umumnya.
- b. Tahap kedua yaitu menganalisis data yang dikumpulkan dari pelaksanaan wawancara yang disampaikan responden. Dalam hal ini data yang dikumpulkan dari pihak yang berkaitan dengan perjanjian jual beli rumah yang melahirkan perbuatan wanprestasi.

G. Roadmap Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan mengikuti tahapan yang ditentukan oleh LP2S Universitas Muslim Indonesia, yakni direncanakan selama tiga bulan. Pada bulan pertama sekitar Oktober sampai November 2021 akan dilakukan identifikasi pengembang dan pembeli rumah. Kemudian jika memungkinkan langsung dilakukan pengumpulan data dengan kegiatan wawancara kepada pengembang dan pembeli perumahan. Selanjutnya pada bulan Desember 2021 dilakukan analisis terhadap data primer dan dikorelasikan dengan dengan data sekunder dan bahan hukum yang mengatur sektor perumahan dan permukiman.

H. Pembagian Tugas Tim Peneliti

Dalam kegiatan penelitian ini dilakukan oleh tim yang terdiri atas 3 (tiga) orang, yakni dua orang dosen masing-masing sebagai ketua dan anggota dan seorang mahasiswa. Aktivitas penelitian dilakukan dengan pembagian tugas yakni ketua peneliti dan mahasiswa yang akan melakukan kegiatan wawancara atau pengumpulan data, sedangkan yang melakukan analisis terhadap hasil wawancara atau data primer yang telah dikumpulkan adalah dosen yang menjadi anggota tim dalam penelitian ini.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Faktor-faktor yang Mengakibatkan Terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Selama Pandemi Covid-19 di Kota Makassar

Pembeli rumah adalah pihak yang membutuhkan rumah sebagai salah satu kebutuhan pokok untuk berteduh, dan sebelum mewabahnya covid 19 di seluruh belahan dunia termasuk di wilayah Kota Makassar, konsumen atau pembeli rumah telah merencanakan secara matang untuk memenuhi kebutuhan rumah dengan mempertimbangkan berbagai sarana pendukung seperti faktor keamanan, ketersediaan suplai air bersih yang memadai, suplai aliran listrik, dan yang tidak kalah pentingnya adalah dukungan lingkungan yang memadai serta aksesibilitas yang mudah dijangkau.

Namun rencana itu tidak selamanya berjalan mulus, utamanya dengan mewabahnya covid 19 berakibat terhadap pembatasan aktivitas manusia yang akan memengaruhi penghasilan pembeli rumah. Sebaliknya pengembang atau pelaku pembangunan rumah kemudian menawarkan kepada calon user akan mengalami kendala dalam mewujudkan janji-janji yang dimuat dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) baik karena faktor internal perusahaan atau faktor eksternal yang dapat menimbulkan terjadinya wanprestasi.

Terkait penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah selama masa covid 19 di Kota Makassar, terdapat beberapa faktor, antara lain:

1. Tanah Lokasi Pembangunan Rumah Menjadi Objek Sengketa

Tanah yang menjadi objek lokasi pembangunan perumahan oleh pengembang tidak selamanya memberikan jaminan kepastian kepada pembeli rumah. Hal itu masih menjadi faktor yang mengakibatkan tingkat kepercayaan pembeli rumah terhadap pengembang sulit untuk dipertahankan. Dalam ketentuan mengenai PPJB yang pernah diberlakukan berupa Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, dalam Pasal 4 ayat (1) diatur, Pelaku pembangunan yang melakukan pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) harus memiliki paling sedikit:

- a. Kepastian peruntukan ruang;

- b. Kepastian hak atas tanah;
- c. Kepastian status penguasaan tanah;
- d. Perizinan pembangunan peruntukan rumah dan rumah susu; dan
- e. Jaminan atas pembangunan perumahan atau rumah susun dari lembaga penjamin.

Kemudian dalam Pasal 4 ayat (3) mengatur, “Kepastian hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah atas nama pelaku pembangunan atau sertifikat hak milik atas nama pemilik tanah yang dikerjasamakan dengan pelaku pembangunan”. Bukan hanya itu, masih diperlukan jaminan kepastian penguasaan tanah, sesuai Pasal 4 ayat (4) yang mengatur, “Dalam hal hak atas tanah masih atas nama pemilik tanah yang dikerjasamakan dengan pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pelaku pembangunan harus menjamin dan menjelaskan kepastian status penguasaan tanah”.

Sebagai realisasi pelaksanaan ketentuan Pasal 50 dan Pasal 158 huruf b Undang-undang No.11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, maka dianggap perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No.14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam hal ini diterbitkan Peraturan Pemerintah No.12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No.14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan tidak berlaku ketentuan Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Dalam Peraturan Pemerintah No.12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No.14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, pengaturan mengenai status kepastian hak atas tanah hampir sama dengan yang berlaku pada Peraturan Menteri PUPR. Hal ini diatur dalam Pasal 22C ayat (1) sampai ayat (8) dan substansi yang diatur pada kedua ketentuan tersebut adalah sama.

Terjadinya wanprestasi pemenuhan ketersediaan rumah atau progres pembangunan rumah yang diakibatkan oleh status tanah yang belum ada kepastian hukum seharusnya disampaikan oleh pelaku pembangunan kepada calon pembeli.

Dalam hal ini keterbukaan pelaku pembangunan atau pengembang kepada calon pembeli rumah sejak awal dibutuhkan transparansi yang memberikan kejelasan status kepastian hak atas tanah.

PT. TAP sebagai pelaku pembangunan yang diajukan oleh beberapa pembeli rumah kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Makassar terkait dengan progres pembangunan rumah yang belum jelas meskipun sudah ditandatangani perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Pembeli rumah telah memenuhi kewajibannya yang dimuat dalam PPJB khususnya untuk *down payment* (uang muka) dan angsuran harga rumah selama 13 (tiga belas) bulan, namun karena tidak ada progres pembangunan perumahan, calon user mengajukan permohonan pembatalan jual beli rumah. Setelah ditelusuri ternyata lokasi pembangunan rumah oleh pelaku pembangunan PT. TAP masih menjadi sengketa di pengadilan dan saat ini dalam tahap pemeriksaan kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Pembeli rumah atas nama Hasdiana telah membayar uang muka dan angsuran cicilan selama 13 bulan sebagaimana diatur dalam PPJB merasa kecewa dengan terjadinya stagnasi progres pembangunan rumah yang diakibatkan sengketa tanah yang menjadi lahan atau lokasi pembangunan di belakang Makodam XIV Hasanuddin Makassar berdampak kepada penghentian segala aktivitas pekerjaan pembangunan rumah oleh PT.TAP.

2. Konflik Internal Pelaku Pembangunan Perumahan

Pelaku pembangunan perumahan atau pengembang sebagai pelaku usaha seharusnya mempunyai profesionalitas dan bonafiditas untuk membangun perumahan yang menjadi kebutuhan dasar pembeli rumah. PT.TAP dalam melakukan kegiatan usaha pembangunan perumahan yang dipasarkan pernah melakukan kerjasama dengan KPN BUNG LLDIKTI Wilayah IX Sulawesi sesuai *Memorandum of Agreement* (MoA) bertanggal 17 Desember 2019. Sebagai wujud kerjasama tersebut pada tanggal 12 Juni 2020 diterbitkan PPJB No. C21/KPNB/PPJB/VI/2020 yang ditandatangani pembeli rumah dan Manajer Umum KPN BUNG LLDIKTI namun dalam PPJB yang bersangkutan sebagai General Manajer Perumahan LLDIKTI

dalam hal ini PPJB tidak ditandatangani oleh PT. TAP sebagai pelaku pembangunan.

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang telah ditandatangani tersebut mengikat bagi kedua belah pihak, dalam hal ini pembeli rumah masih tetap berkeinginan membeli rumah apa lagi dengan harga yang terjangkau dan lokasi yang masih dalam wilayah perkotaan. Pihak pembeli rumah secara lancar memenuhi kewajiban uang muka dan angsuran sesuai PPJB, seperti yang dilakukan seorang user atas nama Hasdiana telah membayar uang muka Rp 4.250.000.- (empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan angsuran sebesar Rp 3.400.000.- (tiga juta empat ratus ribu rupiah) selama 13 (tiga belas) kali sehingga jumlah angsuran yang sudah dibayarkan oleh pembeli adalah Rp 44.200.000.- (empat puluh empat juta dua ratus ribu rupiah). Dalam hal ini, pembayaran harga rumah tidak melalui KPR di bank melainkan cicilan kantor, sesuai Pasal 3 ayat (3) PPJB.

Hanya berselang beberapa bulan kemudian, terjadi pecah kongsi antara PT. TAP dengan mitranya KPN BUNG LLDIKTI sehingga dibuatkan PPJB yang baru dengan No. 070/PPJB.AR/TAP/IX/2020 pada tanggal 12 September 2020 yang ditandatangani Direktur PT. TAP dengan user atas nama Hasdiana. Meskipun substansi dari PPJB yang bertanggal 12 Juni 2020 dengan PPJB bertanggal 12 September 2020 tidak berubah yang diatur di dalamnya, namun dapat mempengaruhi keberlangsungan minat user untuk tetap melanjutkan perjanjian jual beli rumah yang sudah dimuat dalam PPJB.

Pembeli rumah mempelajari dan mencermati segala informasi yang disampaikan oleh pelaku pembangunan. Dalam hal ini PPJB yang ditandatangani pembeli rumah mengatasnamakan Perumahan LLDIKTI, sehingga menarik minat calon pembeli khususnya yang berprofesi sebagai dosen di perguruan tinggi untuk membeli. Namun ternyata penamaan yang diberikan atas perumahan tidak seperti yang diharapkan pembeli rumah, karena tidak mampu memberikan kepastian terbangunnya unit rumah yang sudah disepakati dalam PPJB.

3. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah yang Belum Sesuai Peraturan

Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang diatur dalam ketentuan Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019

tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah mempersyaratkan bahwa PPJB yang dibuat antara pelaku pembangunan dengan pembeli rumah boleh ditandatangani jika pelaku pembangunan telah membangun rumah dengan volume minimal 20% hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 10 yang mengatur, PPJB dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. status kepemilikan tanah;
- b. hal yang diperjanjikan;
- c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk atau izin mendirikan bangunan;
- d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- e. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Dalam sengketa antara Hasdiana dengan PT.TAP, belum ada pembangunan rumah atau masih nol persen keterbangunan rumah, namun sudah selesai dibuat dan ditandatangani PPJB. Seharusnya perumahan yang dibangun oleh pelaku pembangunan sudah mencapai keterbangunan rumah 20% barulah dibuatkan PPJB. Ketentuan ini menimbulkan multi tafsir oleh karena dapat ditafsirkan secara keseluruhan unit rumah yang akan dibangun dengan berbagai sarana dan prasarana serta utilitas umum. Boleh juga ditafsirkan bahwa yang dimaksud adalah keterbangunan rumah yang dimaksud dalam PPJB yang ditandatangani oleh pembeli rumah. Dalam hal ini bilamana rumah yang dimaksud oleh pembeli, objeknya di Jl. Kesadaran 4 Lr.8, Blok C21 Perumahan LLDIKTI sekarang berubah menjadi Perumahan Aliqa Residence, maka belum saatnya dibuatkan PPJB, oleh karena belum ada pembangunan rumah .

Ketentuan Sistem PPJB yang diatur dalam Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 mengatur mengenai bentuk atau format PPJB yang dibuat dihadapan notaris, sehingga PPJB yang dibuat tersebut hanya dibuat di bawah tangan tanpa melibatkan notaris merupakan pelanggaran ketentuan Pasal 1 angka 2. Dalam Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 dilampirkan secara lengkap mengenai bentuk akta dan materi yang wajib dimuat dalam PPJB. Dalam hal ini antara pelaku pembangunan PT.TAP dengan Hasdiana tidak dilakukan dihadapan notaris melainkan hanya dilakukan antara pelaku pembangunan dengan konsumen. Padahal tujuan pelibatan notaris diharapkan akan menyeimbangkan kepentingan antara pelaku pembangunan dengan pembeli rumah.

Pembuatan PPJB secara sepihak oleh pelaku pembangunan berpotensi disalahgunakan oleh pelaku pembangunan dengan memuat pengalihan tanggung jawab atau klausula baku yang akan merugikan kepentingan pembeli rumah. Perumahan yang dibangun oleh pengembang seharusnya memperhatikan kepentingan pembeli dan bukan memuat klausula yang menguntungkan, di lain pihak merugikan konsumen. Sengketa yang terjadi antara beberapa pembeli rumah dengan PT.BPJ untuk Perumahan Insignia Oasis berbatasan dengan Perumahan Bumi Tamalanrea Permai (BTP) Makassar merupakan contoh pencantuman klausula baku dalam PPJB yang merugikan pembeli rumah. Dalam Pasal XII tentang Pembatalan dimuat klausula yang intinya, “jika pihak kedua membatalkan niatnya membeli tanah dan bangunan yang menjadi objek perjanjian ini karena sebab alasan apapun juga atau pihak pertama (pengembang) membatalkan surat perjanjian ini karena cidera janji yang dilakukan pihak kedua (pembeli rumah) di luar cidera janji mengenai keterlambatan pembayaran, maka semua angsuran yang telah dibayarkan pihak kedua hangus 50% dan uang tanda jadi hangus 100%. Untuk itu pihak kedua melepaskan haknya untuk menuntut pengembalian atas pembayaran-pembayaran yang telah dibayarkan baik secara perdata maupun secara pidana”.

PT.BPJ diajukan oleh pembeli rumah ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Makassar oleh karena belum ada penyerahan, sekalipun pihak PT. BPJ mengakui sudah ada penyerahan namun pembeli rumah yang enggan atau tidak bersedia menghuni rumah dengan alasan air bersih tidak dapat disuplai oleh pelaku pembangunan.

4. Ketersediaan Sarana dan Prasarana yang Dijanjikan

Perumahan yang dibangun pelaku pembangunan merupakan rangkaian janji-janji yang akan menjadi harapan pembeli untuk dinikmati pada saat membeli rumah dan menghuni rumah. Pelaku pembangunan seringkali memberikan janji atau semacam prospek yang menjadi bagian integrasi dan kebutuhan mutlak untuk penghuni rumah. Dalam hal ini beberapa konsumen PT. BPJ mengadukan ke BPSK Kota Makassar karena janji untuk menyiapkan air bersih belum terpenuhi.

Akibat dari belum tersedianya sarana air bersih bagi penghuni rumah, menyebabkan pembeli enggan menempati rumah yang dijual PT. BPJ. Persoalan ini sudah diajukan pembeli ke berbagai lembaga atau institusi penegak hukum seperti

kepolisian, namun belum menghasilkan titik temu. Pihak pembeli rumah senantiasa memperjuangkan agar ketersediaan air bersih mutlak harus dipenuhi, namun pihak PT. BPJ berdalih bahwa ia sudah menyediakan air bersih yang diolah dari air sungai di belakang lokasi perumahan. Pada saat sidang dilakukan, majelis BPSK Kota Makassar sempat menanyakan mengenai air bersih yang dituntut pembeli rumah yang sudah disuplai pelaku pembangunan. Namun pembeli rumah menjelaskan bahwa air yang disalurkan ke rumah yang dibeli, masih tetap keruh dan tidak layak dikonsumsi untuk memenuhi berbagai kebutuhan seperti mandi, cuci dan kakus (MCK) terlebih untuk kebutuhan minum dan memasak.

Pada saat sidang berlangsung, majelis BPSK menganjurkan kepada pelaku pembangunan agar menyuplai air dari PDAM, namun pelaku pembangunan tidak bersedia. Akibat dari ketidakmampuan pelaku pembangunan menyiapkan air bersih, maka sebagian pembeli rumah enggan menghuni rumah dan berhenti membayar angsuran cicilan yang diatur dalam PPJB.

Dalam hal ini jika ditinjau dari aspek hukum keperdataan, cukup berdasar bilamana pembeli rumah menghentikan pembayaran cicilan, sebab pelaku pembangunan tidak mampu menunaikan prestasinya dengan baik. Prestasi berupa penyediaan air bersih bagi pembeli rumah adalah kebutuhan dasar yang mutlak disediakan oleh pengembang. Dapat dipahami jika rumah yang dihuni haruslah tersedia air bersih yang memberikan kenyamanan untuk hidup bersama keluarga.

5. Belum Terbit Izin Mendirikan Membangun (IMB)

Pelaku pembangunan rumah sebelum membangun sudah memahami apa yang harus dilengkapi dan menjadi persyaratan. Persyaratan administrasi antara lain Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tidak perlu menjadi kendala jika pelaku pembangunan rumah mempunyai kesiapan untuk memperlancar segala aktivitas pembangunan rumah. Namun sesuai dengan informasi dari media online pada Tribun Timur.Com Makassar dengan judul berita, “Tak Punya IMB, Aliqa Residence Disegel Pemkot Makassar, Camat Akui Lahannya Bersoal” yang dilampirkan dalam pengaduan konsumen atas nama Hasdiana dan Ibriati Kartika Alimuddin ke BPSK Kota Makassar .

Berita yang dimuat dalam media online tersebut menunjukkan jika PT.TAP membangun rumah di Perumahan Aliqa Residence (dulu Perumahan LLDIKTI)

belum mengantongi IMB yang menjadi salah satu syarat untuk membangun rumah, sehingga semakin memperkuat keinginan pembeli rumah untuk mengakhiri hubungan hukum atau membatalkan perjanjian jual beli rumah dengan PT.TAP dan sekaligus menuntut pengembalian seluruh uang yang sudah dibayarkan oleh pembeli rumah.

Plh Kadis Tata Ruang dan Bangunan (DTRB) Kota Makassar Apriadi, Selasa (20/9/2020) mengatakan, “perusahaan properti yang diberikan sanksi telah melanggar Perda No.5 Tahun 2012, perusahaan tersebut membangun perumahan tanpa IMB. Menurut Plh DTRB, kita segel beberapa unit dan memasang imbauan bahwa perumahan tersebut tidak memiliki IMB. Dengan demikian, bangunan tersebut saat ini berstatus segel karena tak tercatat di Pemkot Makassar”.

Sengketa konsumen antara pelaku pembangunan dengan pembeli rumah terkait belum ada IMB yang dikantongi pelaku pembangunan sering terjadi jauh sebelum wabah covid 19 seperti pengaduan yang selama ini diterima Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN).

B. Solusi yang Ditempuh Untuk Mengatasi Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Akibat Pandemi Covid 19 di Kota Makassar

Akibat yang timbul dari dari wanprestasi yang dilakukan debitur, dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur. Sanksi atau akibat hukum yang dapat dikenakan terhadap debitur yang melakukan wanprestasi adalah:

- a. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara).
- b. Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti rugi (Pasal 1267 KUHPerdara).
- c. Peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUHPerdara).
- d. Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 ayat 1 HIR).

Dalam perjanjian jual beli rumah, antara pelaku pembangunan (pengembang) dengan pembeli rumah, jenis perjanjiannya adalah timbal balik (*obligatoir*), sehingga seharusnya klausula dalam PPJB memuat secara jelas prestasi kedua belah

pihak. Prestasi yang dibebankan kepada pengembang adalah ketersediaan rumah yang layak huni dan didukung dengan berbagai sarana dan prasarana yang memadai agar pembeli rumah dapat memperoleh hak-haknya sesuai klausula yang dimuat dalam PPJB. Sebaliknya prestasi yang dibebankan kepada pembeli rumah adalah sama layaknya jual beli pada umumnya yakni membayar harga jual yang disepakati dalam PPJB.

Perjanjian timbal balik berpotensi melahirkan wanprestasi bagi kedua belah pihak, dan pihak yang tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan PPJB melahirkan hak bagi pihak lainnya untuk menuntut pelaksanaan perjanjian atau melakukan pembatalan. Dalam hal demikian, permohonan pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak terpenuhinya kewajiban itu dinyatakan dalam perjanjian. Jika syarat tidak dinyatakan dalam perjanjian, hakim leluasa menurut keadaan atas permintaan si tergugat untuk memberikan jangka waktu guna kesempatan memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana tidak boleh lebih dari satu bulan (Pasal 1266 KUHPerdara).

Sesuai ketentuan Pasal 1267 KUHPerdara, dalam hal kreditur melakukan wanprestasi, debitur dapat memilih tuntutan haknya berupa:

- a. Pemenuhan perjanjian;
- b. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
- c. Ganti rugi saja;
- d. Pembatalan perjanjian;
- e. Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

Wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian jual beli rumah dapat dilakukan dengan berbagai solusi antara lain:

1. Pembatalan Perjanjian Jual Beli

Jual beli rumah yang dilakukan pelaku pembangunan dengan pembeli hampir selalu atau sebagian besar dilakukan dengan *pre project selling* yakni ditawarkan kepada calon pembeli sebelum rumah dibangun atau masih sementara dilakukan pembangunan. Hal ini berpotensi disalahgunakan oleh pelaku pembangunan meskipun peraturan yang berlaku belum membolehkan dilakukan penandatanganan PPJB jika belum mencapai 20% pembangunan yang dilakukan

pengembang. Dengan metode *pre project selling*, pengembang sebenarnya ingin mengetahui seberapa besar minat konsumen untuk membeli rumah yang akan atau sedang dibangun.

Selain itu rentang waktu yang dibutuhkan pengembang antara pemasaran atau penawaran kepada calon pembeli dengan selesainya pembangunan rumah hingga penyerahan cukup lama sehingga hal ini semakin berpotensi menimbulkan tidak tercapainya klausula yang termuat dalam PPJB. Selain itu status tanah yang menjadi lokasi pembangunan perumahan berpotensi terjadi sengketa, sehingga hal ini akan membuat pembeli rumah akan berupaya mengajukan pembatalan jual beli rumah. Meskipun hal ini biasanya disertai dengan sanksi bagi pelaku pembangunan jika terlambat menyerahkan unit rumah kepada pembeli rumah atau semacam khuluq yang harus dibayar isteri kepada suami jika isteri melakukan perbuatan tercela. Namun hal ini tidak mampu memulihkan kerugian yang dialami pembeli rumah sehingga tetap dilakukan pembatalan jual beli.

Konsumen yang membayar angsuran cicilan setelah membayar uang muka dan mengajukan pembatalan jual beli rumah antara lain diajukan oleh Hasdiana, seorang pembeli rumah yang dibangun oleh PT.TAP di Perumahan Aliqa Residence Blok C21 (dahulu Perumahan LLDIKTI) sesuai Form Pembatalan tanggal 20 November 2021. Upaya ini ditempuh pembeli mengingat tidak ada pembangunan rumah Blok C21 yang dijanjikan pelaku pembangunan. Kemudian setelah mengajukan pembatalan jual beli rumah, pihak pembeli (Hasdiana) meminta pengembalian uang yang sudah dibayarkan kepada pelaku pembangunan berupa uang muka dan cicilan sebesar Rp 48.450.000. (empat puluh delapan juta empat ratus lima puluh ribu rupiah), namun pihak pengembang hanya bersedia mengembalikan dana pembeli sebesar Rp 37.400.000.- (tiga puluh tujuh juta empat ratus ribu rupiah), sesuai surat PT. TAP tanggal 10 Desember 2021 yang akan dikembalikan paling lambat tanggal 22 April 2022.

Konsumen atau pembeli rumah yang mengalami nasib yang sama atas nama Ibriati Kartika Alimuddin merupakan seorang pembeli rumah yang tertarik membeli rumah yang dibangun oleh PT.TAP dan tergiur dengan nama Perumahan LLDIKTI yang diperuntukkan bagi dosen, ternyata tidak mampu merealisasikan pembangunan rumah yang kini berganti nama menjadi Perumahan Aliqa Residence. Sesuai surat

pengaduannya ke BPSK Kota Makassar, ia memohon pengembalian sejumlah uang yang sudah dibayarkan kepada pengembang, karena belum ada pembangunan rumah di Blok A-47 yang ditunjuk dalam PPJB yang ditandatangani pada tanggal 08 Januari 2021. Padahal pembeli rumah telah membayar uang muka Rp 54.250.000 (lima puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), angsuran sebesar Rp 53.937.500. (lima puluh tiga juta sembilan ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah). Dalam PPJB khususnya Pasal 3 Sistem Pembayaran, pembeli memilih *cash* lunak, sehingga jumlah uang yang sudah dibayar pembeli adalah Rp 108.187.500.- (seratus delapan juta seratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah).

PT. TAP dalam meresponi pembatalan jual beli atas nama Ibriati Kartika Alimuddin, sesuai surat pemberitahuan pengembalian dana tanggal 10 Desember 2021, pihak pengembang hanya bersedia mengembalikan dana milik pembeli tersebut sebesar Rp 103.937.500.- (seratus tiga juta sembilan ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) yang dijanjikan dikembalikan paling lambat tanggal 29 April 2022.

2. Memenuhi Spesifikasi yang Dimuat dalam PPJB

Ketika konsumen atau pembeli menuntut pemenuhan hak-hak yang tidak dilaksanakan pelaku pembangunan, maka pelaku pembangunan seharusnya berusaha mewujudkan janjinya kepada pembeli rumah. Seperti yang dialami beberapa pembeli rumah yang dibangun dan dipasarkan PT. BPJ di sebelah timur BTP Makassar, para konsumen menuntut agar pengembang memperbaiki kualitas air yang disuplai kepada rumah yang dipasarkan. Pihak PT. BPJ berusaha memperbaiki kualitas air bersih namun sebagian konsumen masih khawatir keberlangsungan atau *sustainable* air bersih mampu disiapkan pelaku pembangunan.

3. Memaksimalkan Upaya Mempertahankan Hak Atas Tanah Lokasi Pembangunan yang Menjadi Objek Sengketa di Pengadilan

Jika terjadi sengketa antara pihak-pihak yang menjual tanah kepada pelaku pembangunan dengan pihak ketiga, pihak pelaku pembangunan memperjuangkan secara serius agar tanah lokasi pembangunan tetap dalam status quo. PT. TAP yang membeli tanah lokasi pembangunan dari pihak lain secara tiba-tiba digugat oleh pihak lain yang mengaku sebagai pemilik tanah, sebagaimana dalam Perkara

No.149/Pdt.G/2020/PN. Mks antara Sanipa dkk selaku Penggugat melawan Dg. Hani dkk selaku Tergugat, termasuk PT. TAP sebagai Tergugat IX.

Meskipun putusan Pengadilan Negeri Makassar tersebut menolak eksepsi para tergugat dan dalam pokok perkara mengabulkan sebagian gugatan penggugat terkait hubungan ahli waris antara para penggugat dengan Rumpa bin Sadi alias Rumpa Dg. Mangka, kemudian terhadap putusan tersebut diajukan banding ke Pengadilan Tinggi Makassar No. 58/Pdt.G/2021/PT.Mks. yang dalam putusannya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar No.149/Pdt.G/2020/PN. Mks.

Bahwa selanjutnya terhadap putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 58/Pdt.G/2021/PT.Mks. telah diajukan kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia dan sampai dengan saat ini belum ada putusan kasasi atas perkara tersebut. Sekalipun demikian waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh kepastian hukum atas tanah lokasi pembangunan Perumahan Aliqa Residence masih belum ada kejelasan sampai kapan pembeli rumah harus menunggu sesuatu yang tidak pasti.

PT. TAP sebagai Tergugat IX dalam perkara tersebut masih membutuhkan waktu untuk memberikan pengertian kepada pembeli rumah agar tetap melanjutkan pembelian rumah, sedangkan Hasdiana dan Ibriati Kartika Alimuddin sudah tidak mampu menunggu kelanjutan pembangunan rumah yang akan dibangun oleh PT. TAP sehingga mengajukan pembatalan jual beli rumah dan memohon pengembalian seluruh dana yang sudah dibayarkan baik uang muka maupun angsuran cicilan.

BAB 5

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Mewabahnya covid 19 di Kota Makassar tidak memengaruhi minat konsumen untuk membeli rumah dan tidak melakukan wanprestasi atas PPJB yang sudah ditandatangani bersama pelaku pembangunan. Oleh karena itu faktor-faktor yang menjadi penyebab wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah antara pembeli dengan pelaku pembangunan didominasi oleh pelaku usaha seperti, tanah lokasi pembangunan menjadi sengketa, konflik internal pelaku pembangunan dengan mitranya, PPJB belum sesuai peraturan, sarana dan prasarana yang belum sesuai isi PPJB, dan IMB belum dikantongi pelaku pembangunan.
2. Solusi yang dilakukan akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah antara lain adalah dengan pembatalan perjanjian jual beli rumah disertai permohonan pengembalian dana tanpa menuntut ganti rugi, pelaku usaha memenuhi prestasi sesuai dengan PPJB, dan upaya pelaku pembangunan mempertahankan tanah lokasi pembangunan dari gugatan pihak lain.

B. Saran

1. Seharusnya pelaku pembangunan memenuhi persyaratan administrasi dan memberikan kepastian hukum hak atas tanah objek pembangunan perumahan, pelaku pembangunan seharusnya meralisasikan isi PPJB, perjanjian jual beli yang dibuat dalam bentuk PPJB seharusnya dibuat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku yakni dibuat dihadapan notaris agar kewajiban dan hak-hak pengembang dan pembeli rumah terdapat keseimbangan.
2. Seharusnya pelaku pembangunan meresponi setiap keluhan dan tuntutan pembeli rumah selama masih dalam cakupan PPJB. Jika pembeli rumah membutuhkan informasi terkait pembangunan rumah pengembang seharusnya membuka diri agar konsumen memahami dengan baik masalah yang dihadapi oleh pengembang. Jika pembeli rumah mengajukan permohonan permbatalan perjanjian disertai pengembalian dana yang sudah dibayarkan, pelaku usaha seharusnya memenuhi keinginan pembeli rumah

tersebut. Jika pembeli rumah menuntut sarana dilengkapi sesuai dengan PPJB, pelaku usaha wajib meresponi dan memenuhi tuntutan tersebut. Seharusnya jika terjadi sengketa hak atas lokasi pembangunan rumah, pelaku pembangunan menyampaikan kepada pembeli rumah, agar pembeli dapat menentukan sikap atas sengketa yang berkepanjangan yang membutuhkan waktu lama untuk memperoleh kepastian hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Setiadi, 2010. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ahmadi Miru. 2000. *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia*. Disertasi. Universitas Airlangga. Surabaya.
- dan Sutarman Yodo. 2004. *Hukum Perlindungan Konsumen*. PT.RajaGrafindo Persada. Jakarta.
- Andi Hamzah, dkk. 2000. *Dasar-dasar Hukum Perumahan*. PT. Rineka Cipta Jakarta.
- Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung.
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Dhaniswara K. Harjono, 2016. *Hukum Properti*. Pusat Pengembangan Bisnis Indonesia. Jakarta.
- Herlien Budiono, 2006. *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- 2014.*Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- I Ketut Oka Setiawan, 2016.*Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Lanny Kusumawati, 2006.*Hukum Kontrak 2 (Versi Common Law)*, Laros, Sidoarjo.
- Muhammad Joni, 2018. *Ayat-ayat Perumahan Rakyat*, The HUD Institute, Jakarta.
- Muh. Anisdan Nurfiah Anwar, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen atas Pemilikan Rumah dari Developer di Kota Makassar*, LAA MAISYIR, Volume 4, Nomor 1, Juni 2017: 57-74, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar.
- Muntiasih, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Apartemen atas Tindakan Wanprestasi Pengembang*. Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya.
- P.N.H. Simanjuntak, 2015. *Hukum Perdata Indonesia*, Prenamedia Group, Jakarta.
- Rakhma Yulia Hastuty, Bambang Winarno, dan Istislam, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Jual Beli Rumah Susun Komersial yang Belum*

Dibangun, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Jl. MT. Haryono 169 Malang 65145.

Rizki Tri Anugrah Bhakti, *Perlindungan Hukum Konsumen Properti atas Sistem Pre Project Selling di Kota Batam*, Jurnal Cahaya Keadilan Volume 7 Nomor 1 April 2019 ISSN:2339-1693 Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam, hal. 228-247.

Rani Shafira dan Jeane Neltje Saly, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum dari Perbuatan Wanprestasi oleh Developer/Pengembang Sesuai Dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*, Jurnal Hukum Adigama.

Rinaldi, *Menggagas Sistem Perumahan dan Kawasan Perkotaan*, Majalah Real Estat Indonesia, Volume 3, Edisi 150, Juni 2019, hal. 25.

Subekti, 2002. *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta.

Triyanto, dan Habib Adjie, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen atas Perjanjian Pendahuluan dalam Jual Beli Atas Rumah Susun yang Dipasarkan dengan Cara Pre Project Selling*, Res Judicata Volume 1 Nomor 1, Juni 2018, halaman 57-69, Universitas Narotama Surabaya.

Urip Santoso, 2016. *Hukum Perumahan*, Prenadamedia Group, Jakarta.

Yusuf Sofie, 2008. *Kapita Selekta Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, PT. Aditya Bakti, Bandung.