

**TANGGUNG JAWAB DEVELOPER DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG  
BERDASARKAN SURAT PESANAN RUMAH**

Oleh:

**Drajat Muhamad Suardi<sup>1)</sup>,**

<sup>1)</sup>Program Studi Magister Kenotariatan/Fakultas Hukum, Universitas Surabaya

email: [drajatm.suardi@yahoo.com](mailto:drajatm.suardi@yahoo.com)

**Abstrak**

*Suatu akta Notaris mempunyai fungsi dan peran penting, baik akta sebagai alat bukti maupun akta sebagai syarat sahnya suatu peristiwa hukum. Penggunaan akta otentik dalam bentuk akta notariil sudah dapat dirasakan kegunaannya oleh masyarakat di kota-kota besar, namun belum begitu berdampak bagi masyarakat yang hidup di wilayah desa maupun kabupaten-kabupaten dimana perbuatan hukum yang dilakukan masyarakat cukup dibuktikan melalui akta dibawah tangan antara sesama warga dengan diketahui oleh kepala daerah setempat. Di kabupaten-kabupaten berpenduduk padat, kebutuhan akan akta otentik seiring dengan kehidupan di kota yang menyebabkan masyarakat kabupaten dalam sebagian besar perbuatan hukumnya yang berhubungan dengan aktivitas mereka di kota-kota besar akan menggunakan akta otentik, termasuk dalam aspek perkoperasian.*

**Kata kunci :** Perjanjian, Perjanjian Pengikatan, Jual Beli

**Abstract**

*A Notary deed has an important function and role, both the deed as evidence and deed as a legal requirement for a legal event. The use of authentic deeds in the form of notariil deeds has been felt by the community in big cities, but it has not had much impact on people living in rural areas and regencies where legal actions carried out by the community are sufficiently proven under the hands of fellow citizens with known by the head of the local area. In densely populated districts, authentic needs in line with life in the city that causes the district community in most of its legal actions related to their activities in large cities will use authentic deeds, including in the aspect of cooperatives. over under the hand of proof . This is urgent with the responsibility of the Notary who can be sued or an agreement made by him that is agreed to by the aggrieved party is required*

**Keywords:** Agreement, Engagement Agreement, Sale and Purchase

**A. PENDAHULUAN**

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Namun demikian, belum semua anggota masyarakat dapat menikmati dan memiliki rumah yang layak, sehat, aman dan serasi. Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga terjangkau.(Andi Hamzah:1990). Adanya rumah susun/apartemen bukanlah fenomena baru di Indonesia terutama di kota-kota besar, hal ini dikarenakan semakin sempitnya lahan atau tempat untuk dibuat sebagai rumah atau pemukiman yang merupakan kebutuhan dasar setiap manusia.

Apartemen saat ini sudah menjadi salah satu alternatif tempat tinggal. Di samping upaya tersebut, pembangunan perumahan sistem rumah susun atau apartemen juga bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah-daerah yang berpenduduk padat dan luas tanah yang terbatas. Hal yang selanjutnya muncul adalah jika para pemakai tersebut ingin memiliki secara pribadi bagian bangunan yang dipakainya. Menurut hukum itu

dimungkinkan, karena secara fisik bagian-bagian tersebut tidak dapat dipisah-pisahkan dan merupakan satu kesatuan dengan bangunan gedungnya.

Secara tegas dapat dimungkinkan pemilikan bagian-bagian gedung-gedung yang dimaksud secara individual. Sedangkan bagianbagian lainnya yang digunakan secara bersama, demikian juga tanahnya menjadi milik bersama yang tidak terpisah dan semua pemilik satuan atau bagian dan merupakan bagian-bagian yang tidak terpisahkan dari pemilikan bagian-bagian yang bersangkutan.

Rumah susun/apartemen dapat diperoleh dengan pemindahan hak antara lain seperti jual beli, tukar-menukar, dan hibah atau dengan menyewanya. Untuk memiliki apartemen tidak sedikit orang yang memesan atau melakukan indent untuk memperolehnya dengan membayar sejumlah uang pengikat sedangkan bangunan berupa rumah susun atau apartemen belum ada secara fisik. Dalam hal indent kemungkinan risiko yang ditanggung oleh pembeli terlalu besar apabila developer ingkar janji. Untuk mengurangi risiko tersebut maka dikeluarkanlah Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, selain untuk mengurangi risiko, dikeluarkannya keputusan ini juga bertujuan untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli satuan rumah susun yang memerlukan pedoman mengenai pengikatan jual beli.

Dalam melakukan transaksi jual beli setelah indent atau pemesanan (pengikatan pendahuluan) dilakukan, maka kedua belah pihak akan membuat suatu perjanjian pengikatan jual beli yang berisi mengenai hak-hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam akta pengikatan jual beli.( Maria S.W. Sumardjono:2001). Setelah dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli dan bangunan (objek perjanjian) telah mendapat ijin layak huni dari pemerintah daerah yang bersangkutan serta memenuhi persyaratan yaitu adanya akta pemisahan satuan-satuan rumah susun untuk pembuatan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun oleh kantor pertanahan kabupaten/kotamadya yang bersangkutan, developer harus menyiapkan akta jual beli kemudian bersama-sama pembeli menandatangani dihadapan notaris/PPAT, hal ini sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No 11/KPTS/1994. Perjanjian itu sendiri menurut Subekti adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, maka timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.(Subekti:1987)

## **B. METODE PENELITIAN**

Untuk menjawab permasalahan yang telah dirumuskan dalam penulisan ini, maka metode penelitian yang digunakan berupa penelitian hukum yuridis normatif, Metode penelitian yang menggunakan Pendekatan hukum yuridis normatif ini merupakan pendekatan dengan berdasarkan norma-norma atau peraturan perundang-undangan yang mengikat serta mempunyai konsekuensi hukum yang jelas, dan dapat diterapkan dalam mengkaji dan membahas permasalahan-permasalahan dalam penelitian ini.

Pendekatan yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah "*Statute Approach*" dan "*Conceptual Approach*". *Statute Approach* adalah pendekatan yang dilakukan dengan menggunakan

pendekatan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan permasalahan yang akan dibahas. *Conceptual Approach* adalah pendekatan yang dilakukan oleh peneliti dengan cara membahas pendapat para sarjana sebagai landasan pendukung.

Penulisan tesis inigunakan bahan hukum primer dan sekunder yang diperoleh dari inventarisasi, dan selanjutnya bahan hukum tersebut akan diklasifikasikan menurut obyek penelitian, serta pada akhirnya bahan-bahan hukum tersebut disistematisasikan. Pada langkah analisis, guna memperoleh suatu jawaban maka akan digunakan penalaran deduktif, serta dalam menjawab permasalahan tersebut digunakan penafsiran sistematis.

### **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pasal 1233 KUH Perdata mengatur bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian maupun karena undang-undang, sehingga dengan perbedaan tersebut juga telah membedakan akibat hukum antara hubungan hukum yang lahir karena perjanjian dan hubungan hukum yang lahir karena undang-undang. Akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh para pihak, karena memang perjanjian didasarkan atas kesepakatan, yaitu persesuaian kehendak antara para pihak yang membuat perjanjian.

Sedangkan akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari undang-undang mungkin tidak dikehendaki oleh para pihak, tetapi hubungan hukum dan akibat hukumnya telah ditentukan oleh undang-undang, baik ketentuan hukum yang diatur di dalam KUHPerdata maupun norma-norma hukum yang tersebar di luar KUHPerdata yang bersifat hukum publik, namun pengaturannya bersifat keperdataan. Salah satu norma hukum yang mengatur hubungan hukum di luar ketentuan KUHPerdata yaitu norma-norma hukum yang diatur dalam Undang-Undang Perumahan dan Permukiman serta Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). Dalam kaitannya dengan perlindungan hukum bagi konsumen, di dalam UUPK telah diatur berbagai norma-norma hubungan hukum antara konsumen dengan pelaku usaha. Norma-norma hubungan hukum dalam UUPK ini telah memberikan kedudukan yang seimbang antara pelaku usaha dan konsumen. Norma-norma tersebut sekaligus merupakan norma-norma perlindungan kepada konsumen dalam hubungan hukum dengan pelaku usaha, yang menurut Yusuf Shofie (2003:10) dikelompokkan sebagai berikut:

1. Kegiatan produksi dan/atau perdagangan barang dan/atau jasa;
2. Kegiatan penawaran, promosi, dan periklanan barang dan/atau jasa;
3. Kegiatan transaksi penjualan barang dan/atau jasa;
4. Kegiatan pasca transaksi penjualan barang dan/atau jasa.

Dalam hubungan hukum jual beli dan pemanfaatan rumah tinggal antara konsumen dan developer, pengelompokan norma-norma tersebut tercermin dalam setiap tahapan atau proses hubungan hukum, yang meskipun hubungan hukum jual beli rumah tinggal antara konsumen dan developer didasarkan pada suatu perjanjian (perjanjian jual beli), namun ketentuan-ketentuan di dalam

Undang-Undang Perumahan dan Permukiman serta UUPK tidak dapat dikesampingkan begitu saja sebagai norma-norma hukum perikatan yang lahir dari undang-undang yang berlaku sebagai hukum publik.

Hubungan hukum jual beli rumah tinggal antara konsumen dan developer merupakan salah satu objek kajian hukum perikatan dengan persoalan hukum yang sangat kompleks, yang tidak hanya terjadi pada skala nasional tetapi juga sudah menjadi persoalan pada masing-masing daerah di mana lokasi permukiman dikembangkan oleh developer. Hubungan hukum jual beli rumah tinggal di daerah ini cukup signifikan karena didorong oleh tingginya tingkat urbanisasi masyarakat untuk bermukim sekaligus berinvestasi di daerah ini, baik yang berasal dari daerah-daerah sekitar Makassar dalam wilayah Sulawesi Selatan maupun daerah di luar Sulawesi Selatan pada umumnya, seperti: daerah Jawa (Jakarta), Kalimantan, Ambon, Irian Jaya dan bahkan dari mancanegara, seperti: Belanda, Jepang dan Malaysia. Kawasan permukiman yang dibangun di wilayah perbukitan kota Makassar dan Moncongloe Lappara Maros ini dibangun dengan konsep rumah alam tanpa pagar. Permukiman dengan konsep tanpa pagar dimaksudkan untuk memberikan apresiasi rumah hunian yang menyatu dengan kondisi alam perbukitan, sehingga diberi nama Bukit Baruga atau rumah diperbukitan.

Pemilik tanah maupun pihak ketiga yang akan melakukan kegiatan usaha baik sejenis maupun tidak sejenis yang belum atau tidak mendapat izin prinsip dari Pemerintah Kota/Daerah setempat tertutup kemungkinan untuk melakukan kegiatan usaha, tentu saja asumsi ini tidak benar oleh karena tidak demikian prinsip diberikannya rekomendasi tersebut.

#### **D. KESIMPULAN DAN SARAN**

Berdasarkan uraian di atas maka dapat ditarik suatu kesimpulan sebagai berikut:

- a. Kuasa lisan dapat digunakan dalam pembuatan akta otentik tergantung pada tindakan hukum yang akan dibuat dalam pembuatan akta otentik tersebut, apabila tindakan hukum yang menurut undang-undang mewajibkan bahwa suatu tindakan hukum tersebut pada saat melakukan perjanjian antara para pihak apabila dasarnya perjanjian pemberian kuasa, maka kuasa tersebut berdasarkan undang-undang harus dalam bentuk akta otentik. kuasa lisan dapat digunakan sebagai dasar pembuatan akta otentik tentang perubahan anggaran dasar CV dengan ketentuan kuasa lisan yang dilakukan para pihak harus dibuatkan bukti tulisan (akta di bawah tangan) atau akta otentik di hadapan pejabat yang berwenang. Karena dalam pembuatan akta perubahan anggaran dasar CV para pihak yang bersangkutan harus hadir di hadapan Notaris, dan harus ada bukti perjanjian pemberian kuasa baik dalam bentuk otentik atau di bawah tangan para pihak yang melakukan perjanjian pemberian kuasa untuk melakukan perubahan anggaran dasar CV tersebut sehingga dapat dijadikan alat bukti dokumen pendukung dalam pembuatan akta notaris.
- b. Notaris bertanggung jawab atas tindakan pembuatan akta otentik mengenai kekuatan pembuktian dari akta Notaris sebagai alat bukti umumnya yaitu secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap dan para pihak yang

menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap saksi dan Notaris. Kepastian tentang materi atau isi suatu akta, menyangkut keterangan atau pernyataan para pihak, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum.

- c. Aspek tersebut merupakan kesempurnaan akta Notaris sebagai akta otentik dan siapa pun terikat oleh akta tersebut. Jika dapat dibuktikan dalam suatu persidangan pengadilan, bahwa ada salah satu aspek tersebut tidak benar, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta tersebut didegradasikan kekuatan pembuktiannya sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Hal ini dikaitkan dengan tanggung jawab Notaris yang bisa digugat atau dituntut apabila akta yang dibuat olehnya mengakibatkan para pihak dirugikan. Tanggung jawab Notaris dari segi perdata pasal 1365 KUHPerdata melakukan perbuatan melanggar hukum karena melanggar UUJN, ketentuan Pasal 38, 44 ayat (1) dan Pasal 16 UUJN tentang kewajiban Notaris dan prosedur pembuatan akta serta notaris bertanggung jawab untuk mengganti kerugian berdasarkan 1365 KUH Perdata

#### **SARAN**

Sebagai notaris, ia harus bekerja secara profesional dengan memiliki ilmu yang mumpuni sehingga notaris seharusnya tahu segala resiko dan akibat yang timbul atas pembuatan akta di hadapannya apabila menggunakan dasar kuasa lisan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Maria S.W. Sumardjono, "Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi", ( Jakarta : Buku Kompas, 2001),
- Subekti, "Hukum Perjanjian" , ( Jakarta: PT Intermasa, 1987),
- Mariam Darus Badruzaman dalam Salim HS,"Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPerdata", ( Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2006 ),
- R. Subekti, Hukum Perjanjian, Intermasa, 2005, Jakarta, hal.75 8 Herlien