



PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI PROPERTI PERUMAHAN TERHADAP ADANYA PERBEDAAN LUAS OBJEK TANAH YANG ADA DI SERTIPIKAT DENGAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH NOTARIS

Dameria Tiodora Siahaan

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama
e-mail: dameriatiodorasiahaan@gmail.com

Moh. Saleh

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama
e-mail: saleh.nwa@gmail.com

ABSTRAK

Pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat diikuti kebutuhan pembangunan perumahan yang semakin melonjak. Pengembang merencanakan pembagian luas tanah sesuai program yang akan ditawarkan kepada konsumen dengan luas tanah yang dibuat dalam Perjanjian Jual Beli. Jual beli antara Pengembang dan Konsumen lazimnya dimuat dalam perjanjian, dicatat dan dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT. Permasalahan hukum yang diangkat dalam penelitian ini adalah keabsahan akta yang tidak sesuai dengan akta jual beli dan perlindungan hukum bagi pembeli perumahan. Metode penelitian menggunakan metode pendekatan normatif dan pendekatan kasus, dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang memadukan antara peraturan perundang-undangan terkait dengan analisis kasus yang ada. Hasil dari penelitian ini adalah menganalisa cara dan kelengkapan keabsahan sertipikat yang tidak sesuai dengan Akta Jual Beli dan Perlindungan Hukum bagi Pembeli Pengembang Perumahan. Sertipikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional tidak sesuai dengan akta jual beli mengenai luas tanah, sertipikat tersebut tetap berlaku berdasarkan kewenangan yang dimiliki oleh BPN. Namun, eksposisi penerbitan sertipikat tersebut tidak prosedural, karena tidak melalui beberapa tahapan sesuai dengan hukum positif yang berlaku.

Kata Kunci: Perjanjian jual beli; akta jual beli; keabsahan sertipikat

ABSTRACT

The increasing population growth is followed by the increasing need for housing development. The developer plans the distribution of land area according to the program that will be offered to consumers with the land area made in the Sale and Purchase Agreement. The sale and purchase between the Developer and the Consumer is usually contained in an agreement, recorded and stated in the form of a Sale and Purchase Deed made by a Notary/PPAT. The legal issues raised in this study are the validity of the deed that is not in accordance with the deed of sale and purchase and legal protection for housing buyers. The research method uses a normative approach and a case approach, using laws and regulations that combine laws and regulations related to the analysis of existing cases. The results of this study are to analyze the method and completeness of the validity of the certificate that is not in accordance with the Sale and Purchase Deed and Legal Protection for Buyers of Housing Developers. The certificate issued by the National Land Agency is not in accordance with the deed of sale and purchase regarding the land area, the certificate remains valid based on the authority possessed by the BPN. However, the exposition of the certificate issuance was not procedural, because it did not go through several stages in accordance with the applicable positive law.

Keywords: Sale and purchase agreement; deed of sale and purchase; validity of certificate

PENDAHULUAN

Pertumbuhan penduduk di Negara Indonesia semakin bertambah kehidupannya, salah satunya di kota Surabaya, masyarakat yang mencari tempat tinggal di kota Surabaya menginginkan objek tanah atau luas objek tanah untuk dijadikan perumahan atau tempat untuk usaha sebagai suatu keuntungan bagi kebutuhan hidupnya. Berdasarkan data statistik Badan Pusat Statistik Jawa Timur menyatakan bahwa pertumbuhan jumlah penduduk kota Surabaya dari tahun 2010-2012 ialah 2.765.487 jiwa - 2.791.761 jiwa, hal ini merupakan peluang bertumbuhnya bisnis perumahan di Surabaya dan sekitarnya. Peningkatan jumlah penduduk yang semakin pesat, sehingga dapat diketahui selain itu kebutuhan akan permintaan ketersediaan hunian yang layak bagi penduduk kota Surabaya menjadikan semakin meningkat seiring peningkatan jumlah penduduk termaktub. Hal ini tidak didukung oleh luas objek tanah yang tidak bertambah dikarenakan luas objek tanah yang ada tidak berubah.¹ Ditengah bertumbuhnya bisnis perumahan di kota Surabaya sehingga permintaan hak atas kepemilikan objek tanah untuk tujuan pembangunan perumahan telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 berkenaan dengan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA), dalam Bab 1 dijelaskan berkenaan dengan Dasar-Dasar dan Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Agraria, Pasal 4 ayat (1), (2), dan (3) menyebutkan:

1. Kebebasan atas objek tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini menyetujui penggunaan objek tanah yang dimaksud, seperti halnya objek tanah dan air dan ruang di atasnya, sama pentingnya untuk keuntungan yang langsung diidentifikasi dengan pemanfaatan objek tanah. Objek tanah di dalam batas-batas yang ditentukan oleh undang-undang ini dan pedoman-pedoman lain yang sah yang lebih tinggi dari bumi, yang disebut objek tanah, yang dapat dimiliki dan diklaim oleh orang perseorangan, baik dengan mengabaikan hak-hak atas objek tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, hak istimewa masih di udara.

2. Rencana tata guna objek tanah merupakan suatu prosedur penyediaan objek tanah, dan selain itu sebagai pengarah kegiatan penggunaan objek tanah, sebagai jangka pendek kendati demikian jangka panjang, sehubungan dengan rencana pembangunan. Pembangunan dalam Rencana Tata Guna Objek tanah wajib sesuai kebijakan pembangunan sehingga rencana tata guna objek tanah termaktub dapat disusun adanya penggarisan kebijakan pembangunan. Berikut ini penyusunan Rencana Tata Guna Objek tanah (RTGT) merupakan: a. Penggunaan objek tanah bersifat dinamis sesuai dengan dinamika masyarakat yang menggunakan objek tanah; b. Kegiatan yang akan dikerjakan yakni melakukan survei baru kemudian alokasi objek tanahnya; c. Berdasarkan pola pikir bahwa ruang daratan identik dengan objek tanah (Pasal 4 UUPA).²

Objek tanah yang dijadikan obyek perumahan/permukiman itu melewati perjanjian dua 2 (dua) belah pihak ialah sebagai calon pembeli dan Pengembang perumahan sebagai penjual. Pengembang perumahan wajib mempertimbangkan rencana luas objek tanah yang akan dipergunakan untuk pembangunan perumahan beserta fasilitasnya. Penentuan lokasi perumahan yang akan dibangun menjadikan faktor yang terpenting dalam pengajuan kepemilikan atas lokasi objek tanah yang akan dibangun tempat perumahan beserta fasilitasnya. Setelah perumahan dapat menentukan lokasi yang pasti untuk dibangun suatu perumahan, sehingga biasanya perumahan akan membuat perencanaan pembagian objek tanah dengan membuat denah kavling objek tanah untuk dijadikan rumah sesuai tipe rumah yang akan ditawarkan kepada para calon pembeli.

Tipe rumah yang dimaksud akan menentukan ukuran luas objek tanah masing-masing rumah contohnya seperti tipe 21/60 memiliki arti luas objek tanah 60 meter persegi (m²), tipe 21/72 memiliki arti luas objek tanah 72 meter persegi (m²), tipe 36/60 memiliki arti luas objek tanah 60 meter persegi (m²), tipe 36/72 memiliki arti luas objek tanah 72 meter persegi (m²), tipe 45/96 memiliki arti luas objek tanah 96 meter persegi (m²) dan tipe lainnya seperti

¹ Badan Koordinasi Penanaman Modal. <http://regionalinvestment.bkpm.go.id/newsipid/demografipendudukjel.php?ia=357&isk=37>, diakses tanggal 2 Desember 2021.

² Hasin. (2010). *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Objek Tanah (Dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH)*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hl 49.

54,60,70,90. tipe rumah 120.³ Dengan mengetahui tipe-tipe termaktub akan memudahkan para calon pembeli untuk menentukan rumah idamannya. Setelah para calon pembeli dapat menentukan rumah yang akan dibeli sehingga dibuatlah suatu perjanjian jual beli antara perumahan dan pembeli. Pengajuan perjanjian jual beli dilakukan dihadapan pejabat yang terkait seperti Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Objek Tanah (PPAT). Hal ini dilakukan supaya sah secara hukum, jika dikemudian hari ada hal-hal yang tidak sesuai perjanjian jual beli atas rumah berserta luas objek tanahnya. Kedua belah pihak dapat menyelesaikan permasalahan-permasalahan melewati jalur hukum. Permasalahan yang sering timbul dikemudian hari merupakan ukuran luas objek tanah yang tercatat dalam perjanjian Akta Jual-Beli Notaris dan PPAT tidak sesuai dengan ukuran luas objek tanah yang tercatat pada sertipikat objek tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.

Ketentuan UUPA dan dalam Peraturan Kepala Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Objek Tanah di atas, permasalahan terhadap ukuran luas objek tanah wajib sesuai dengan kesepakatan bersama antara kedua belah pihak yang tertuang dalam perjanjian Akta Jual-Beli (AJB) Notaris dan PPAT. Setelah para pihak sepakat dengan perjanjian pembuatan atas objek tanah termaktub dari pihak perumahan akan melakukan tugasnya untuk melakukan proses pembangunan rumah yang dijanjikan/ditawarkan kepada para pembeli Pengembang perumahan. Setelah berjalannya proses pembangunan perumahan sesuai tipe-tipe rumah yang ditawarkan pada akhirnya sering tidak sesuai antara kenyataan ukuran luas objek tanah yang tercatat di Sertipikat Objek tanah dengan kesepakatan AJB Notaris dan PPAT dimana ukuran luas objek tanah yang tercatat di Sertipikat Objek tanah lebih kecil dibandingkan AJB Notaris dan PPAT.

PERUMUSAN MASALAH

Dalam rumusan permasalahan hukum yang berdasarkan uraian di atas merupakan sebagai

³ <https://www.rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-66362-panduan-rumah-tipe-21-harga-denah-dan-dekorasi-id.html>, diakses pada 15 Januari 2021.

berikut: Keabsahan Sertipikat yang tidak sesuai dengan AJB, serta perlindungan hukum bagi Pembeli Pengembang Perumahan terhadap perbedaan luas objek tanah dalam sertipikat dan AJB.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan untuk penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif. Jenis penelitian ini menggunakan peraturan perundang-undangan, bahan-bahan hukum atau data sekunder yang meliputi buku-buku kendati demikian literatur lainnya sebagai elemen pendukung dalam pemecahan masalah yang hendak diteliti.⁴

Metode pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan perundang-undangan atau disebut dengan *statute approach*. Dalam metodologi pendekatan penulisan jurnal ini, penting untuk memahami urutan, dan standar dalam pedoman, dalam hal ini metodologi hukum adalah metodologi yang menggunakan undang-undang dan pedoman. Selain itu, teknik metodologi dapat dilengkapi dengan kasus-kasus selanjutnya yang penting mengingat kembali objek eksplorasi yang akan digunakan.⁵

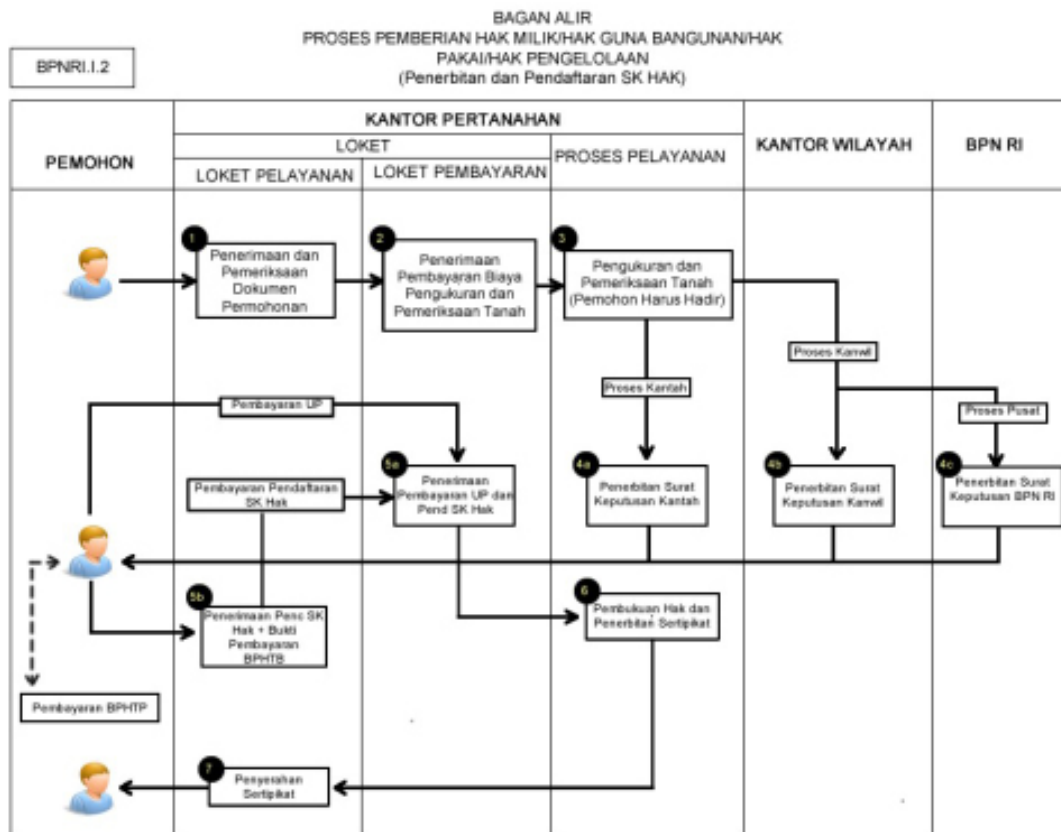
PEMBAHASAN

Pembatalan Sertipikat Objek Tanah

Dalam Kamus Hukum, pembatalan sertipikat hak atas objek tanah merupakan kewenangan yang diberikan kepada seseorang terhadap suatu benda kendati demikian orang lain yang memberikan barang itu, sehingga menimbulkan suatu dalam erat/hubungan hukum. Kekuasaan atas objek tanah yang diperoleh seseorang untuk objek tanah itu dengan disertai kewajiban-kewajiban kendati demikian pembatasan hak-hak seseorang yang memiliki hak atas objek tanah miliknya yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Memutuskan dan menghapus adanya perbuatan yang sewajibnya batal demi hukum sehingga seseorang melakukan syarat untuk mengajukan suatu permohonan pembatalannya kepada salah satu pihak karena dianggap ada unsur paksaan dan sebagainya. Berikut ini ada 2 macam dalam pembatalan: 1. Batas atas kekuatan sendiri

⁴ Bambang Waluyo. (2008). *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika, h. 17.

⁵ Peter Mahmud Marzuki. (2011). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, h. 96-97.



ialah meminta kepada hakim agar menyatakan batal; 2. Dapat dibatalkan, dimana seorang hakim akan membatalkan apabila terbukti mengandung unsur-unsur yang menyebabkan adanya batal.

Sebagaimana dikutip dari situs resmi, untuk membuat sertipikat pemohon wajib memenuhi beberapa syarat sebagai berikut:⁶

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup. Adapun formulir permohonan berisikan identitas diri, luas, letak dan penggunaan objek objek tanah yang dimohon, pernyataan objek objek tanah tidak sengketa, pernyataan objek objek tanah dikuasai secara fisik;
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
3. Foto copy identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
4. Asli Bukti Perolehan Objek Tanah/Hak Atas Objek Tanah;

5. Asli surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan objek tanah dan rumah (Rumah Golongan III) atau rumah yang dibeli dari pemerintah;
6. Foto copy SPPT & PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak atas objek tanah);
7. Melampirkan bukti perolehan surat SSP/PPH sesuai dengan ketentuannya;

Berikut disertakan pula bagan dan proses pembuatan sertipikat oleh BPN sebagaimana gambar di atas.⁷

Secara umum untuk melakukan pembatalan hak atas objek tanah dilakukan dengan keputusan Menteri yang bertanggung jawab di bidang Agraria/Perobjek tanahan, dimana Menteri dapat melimpahkan kepada Kepala dari Instansi Wilayah, yakni Instansi di tingkat Propinsi dan Instansi Wilayah setempat, atau Pejabat yang ditunjuk, salah satunya akibat sebagai berikut:

1. Perbuatan hukum administrasi dilakukan di bawah wewenangnya, dan tidak mengindahkan

⁶ <https://infopublik.id/kategori/kependudukan/310901/cara-memperoleh-hak-pakai-lahan-bagi-pemerintah-asing>, diakses pada 15 Januari 2021.

⁷ *ibid.*

cara atau bentuk yang ditentukan oleh peraturan dasarnya.

2. Perbuatan hukum administrasi dilakukan di bawah wewenangnya serta sesuai dengan tata cara dan bentuk yang ditentukan oleh peraturan, sedangkan isinya berberkenaan dengan dengan hukum atau melanggar moral/etika/tata susila.
3. Perbuatan hukum administrasi dilakukan di bawah wewenangnya dan menurut prosedur, keputusan yang diambil mengandung unsur-unsur paksaan, penipuan, kekhilafan serta pengaruh negatif dari pihak ketiga.
4. Perbuatan hukum administrasi dilakukan di bawah wewenangnya dan menurut prosedur, hanya memutuskan sebagian saja dari seluruhnya urusan.
5. Perbuatan hukum administrasi dilakukan di bawah wewenangnya, dan menurut prosedur, ditambahkan syarat-syarat yang menyatakan syarat termaktub bukan termasuk wewenangnya, misalkan seperti sertipikat hak atas objek tanah diberikan jika pemilik mau menyerahkan sebagian objek tanahnya secara cuma-cuma untuk pelebaran jalan.⁸

Penyelesaiannya terhadap pembatalan sertipikat hak atas objek tanah dari hak milik yang merasa dirugikan akibat proses yang diterbitkan dan untuk dapat mengajukan gugatan yang dibuat yakni:

1. Untuk mengajukan permohonan kepada instansi pemerintah yang berwenang agar membatalkan ketentuannya termaktub;
2. Dapat mengajukan persoalannya kepada hakim sehingga dapat dinyatakan batal karena berkenaan dengan dengan hukum;
3. Tidak menyelenggarakan apa yang dicantumkan dalam ketetapan dan setelah perkara yang bersangkutan dibawa ke hadapan putusan Pengadilan atau Hakim, sehingga diusahakan supaya hakim dapat menyatakan ketentuan termaktub dapat batal, melainkan karena berkenaan dengan hukum.⁹ Prinsip yang dilakukan untuk adanya pembatalan sertipikat hak atas objek tanah wajib melewati prosedur pengajuan ke jabatan TUN agar setiap permohonan kita dapat dilayani dengan pengajuan yang diterimanya, dalam permohonan pada dasarnya

wajib ada peraturan untuk menjadikan tugas dan tanggung jawabnya. Proses pengajuan sertipikat hak atas objek tanah dalam permohonannya tidak dilaksanakan sehingga pengajuan yang dibuat menolak dari permohonan. Pejabat TUN berhak membuat suatu keputusan untuk mengeluarkan dalam ketentuan yang secara tertulis yang berisi permohonan dan pembatalan hak atas objek tanah yang akan diajukan ke instansi (BPN), bila BPN tidak merespon dan tidak mengeluarkan prosedur penolakan yang dibuat pejabat TUN selama 90 hari dihitung dari pembuatan pejabat TUN sehingga yang bersangkutan dianggap mengeluarkan keputusan itu.

Tahapan/Proses/Tata Cara Jual Beli Objek Tanah

Proses jual beli objek tanah sangat diperlukan bagi masyarakat, agar masyarakat dapat melaksanakan proses termaktub sesuai dengan aturan yang dibuat dalam pembuatan jual beli objek tanah. Biasanya masyarakat tidak mau melakukan proses jual beli objek tanah, berlandasan sangat sulit untuk proses yang dibutuhkan dalam syarat-syarat jual beli objek tanah itu, melainkan masyarakat tidak mematuhi adanya prosedur yang dibuat dalam persyaratan jual beli. Dalam melakukan jual beli objek tanah yang wajib dilakukan merupakan seseorang wajib memperhatikan langkah-langkah aman untuk menghindari berbagai kemungkinan terjadinya sengketa yang diakibatkan kerugian yang diterima oleh salah satu pihak. Langkah-langkah yang wajib dilakukan merupakan dengan menyertakan data-data yang dibutuhkan dalam proses jual beli objek tanah sebagai berikut:

- I. Data objek tanah yang meliputi: a. Asli PBB 5 tahun terakhir berikut Surat Tanda Terima Setoran (bukti bayarnya); b. Asli sertipikat objek tanah (untuk pengecekan dan balik nama); c. Asli IMB (bila ada, dan untuk diserahkan pada Pembeli setelah selesai proses AJB); d. Bukti pembayaran rekening listrik, telepon, air (bila ada); e. Jika masih dibebani Hak Tanggungan (Hipotik), wajib ada Surat Roya dari Bank yang bersangkutan. * Catatan: point a & b mutlak wajib ada, tapi yang selanjutnya optional.
- II. Data dari Penjual & Pembeli (masing-masing) dengan kriteria sebagai berikut:

⁸ *ibid.*, h. 250.

⁹ *ibid.*, h. 251.

- a. Perorangan: 1. Copy KTP suami isteri; 2. Copy Kartu Keluarga dan Akta Nikah; 3. Copy Keterangan WNI atau ganti nama (bila ada, untuk WNI keturunan).
- b. Perusahaan: 1. Copy KTP Direksi dan Komisaris yang mewakili; 2. Copy Anggaran Dasar lengkap berikut pengesahannya dari Menteri Kehakiman dan HAM RI; 3. Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)/PT untuk menjual Surat Pernyataan dari sebagian kecil asset.
- c. Dalam hal yang berstatus suami/isteri dan kedua-duanya itu yang namanya tercantum dalam sertifikat sudah meninggal dunia, sehingga yang melakukan jual beli objek tanah termaktub merupakan ahli warisnya.

Berdasarkan langkah-langkah yang wajib dipenuhi ini, langkah terakhir yang wajib dilakukan merupakan para pihak diwajibkan melakukan pengecekan keaslian dan keabsahan sertifikat objek tanah pada instansi perobjek tanah dan pejabat yang berwenang di masing-masing tempat, hal ini penting agar tidak ada permasalahan di kemudian hari di antara pihak yang melakukan kesalahan.

Kedudukan Sertifikat Yang Tidak Sesuai Dengan AJB Objek Tanah

Biasanya Pengembang tidak mau mengurus sertifikat objek tanah, karena untuk mengurus sertifikat ini memiliki persyaratan yang terlalu susah dari pada mengurus AJB objek tanah. Pada dasarnya untuk mengurus surat yang dibutuhkan wajib memenuhi kesabaran dalam pengajuan-pengajuan yang memang wajib dilaksanakan dan dipenuhi oleh Pengembang. Dalam hal ini, untuk mengurus sertifikat objek tanah yang wajib dilakukan oleh Pengembang yakni:

1. Menyiapkan syarat dokumen yang diperlukan. Yang pertama kali wajib kita lakukan merupakan menyiapkan dokumen-dokumen yang disyaratkan. Dokumen yang disyaratkan disesuaikan dengan asal hak objek tanah. Syarat untuk membuat sertifikat objek tanah dari HGB merupakan: a. Sertipikat Asli Hak Guna Bangunan (SHGB); b. Fotocopy Izin Mendirikan Bangunan (IMB); c. Identitas Diri (Fotocopy KTP & KK); d. SPPT & PBB Tahunan; e. Surat Pernyataan Kepemilikan Lahan.

2. Datang ke instansi yang ditunjuk sesuai dengan wilayah objek tanah. Yang wajib dilakukan di instansi BPN merupakan: a. Beli struktur pendaftaran di loket, kita akan diberikan panduan dengan nada biru dan kuning; b. Minta petugas yang ada disana untuk mengecek pemenuhan catatan yang telah kami bawa; c. Cepat meminta petugas memasukkan objek tanah, meminta pengaturan waktu untuk estimasi oleh petugas estimasi BPN.
3. Proses pengukuran objek tanah. Objek tanah yang diajukan untuk pengesahan objek tanah akan diestimasi oleh petugas taksiran.
4. Menunggu Surat Keputusan (SK) Hak Atas Objek Tanah dan diterbitkannya Sertipikat Objek Tanah Hak Milik. Setelah siklus estimasi, interaksi yang kita lakukan praktis selesai. Tunjukkan Surat Studi Objek tanah untuk menyelesaikan catatan saat ini. Sejak saat itu tinggal menunggu Pengumuman Kemerdekaan Objek Tanah diberikan, kemudian membayar Biaya Pembebasan Hak Atas Objek Tanah (BPHTB) tersebut, kemudian, pada saat itu, berdiri lagi sampai surat wasiat diberikan. Titik putus waktu penahanan dapat mencapai setengah tahun atau secara signifikan lebih dari 1 tahun. Akhirnya barang tak bergerak itu kepada pejabat BPN pada saat surat wasiat yang ada di dalamnya telah selesai sampai dengan baik dapat diambil. Demikian juga dengan pertimbangan langsung kepada organisasi BPN, selain itu dapat membuat deklarasi objek tanah melalui PPAT.

Tata Cara/Proses Dalam Pengajuan Objek Tanah Yang Melewati Sertifikat di Instansi Kantor

Proses atau peristiwa dimana kita mendapatkan melewati pembelian sebidang objek tanah yang berasal dari setiap pemilik objek tanah yang masing-masing tempat atau wilayah tersendiri. Setiap objek tanah itu berasal objek tanah kosong atau objek tanah milik dari pemilik objek tanah itu, yang sudah didaftarkan kepada setiap kepala wilayah daerah di Kelurahan/Kecamatan Kota Surabaya. Objek tanah yang sudah didaftarkan melewati wilayah daerah itu wajib melewati persyaratan-persyaratan untuk menyatakan bahwa objek tanah termaktub sudah menjadikan hak milik bagi yang memiliki objek tanah itu. Objek tanah yang sudah menjadikan

hak milik bagi seseorang yang mempunyai objek tanah termaktub, terkadang langsung menjual objek tanahnya melewati informasi kepada Kepala Wilayah Daerah di bagian Kelurahan/Kecamatan kota Surabaya, agar objek tanahnya termaktub dari hak milik seseorang itu, mau menyerahkan objek tanah itu kepada pihak lain.

Modal usaha pengembang dan pihak bank, yang mempunyai kerjasama untuk meminjamkan modal kepada Pengembang yang sesuai dengan kebutuhan, pendapatan, dan hasil yang diminta kepada Pengembang. Dokumen yang wajib dipersiapkan pengembang untuk memenuhi persyaratan-persyaratannya kepada pihak Bank termaktub antara lain: 1. Akta Pendirian Badan Usaha; 2. Izin Domisili; 3. NPWP; 4. TDP; 5. SIUP; 6. Terakhir, pengesahan dari Kemenkumham.¹⁰

Pengembang mempersiapkan dokumen yang dibutuhkan, Pengembang dapat menyelesaikan persyaratan untuk peminjaman modal termaktub agar dapat terlaksananya proses pembangunan rumah yang akan dibangunnya itu. Setelah itu Pengembang akan mencari lahan atau sebidang objek tanah itu di setiap wilayah kendati demikian daerah lainnya, agar memudahkan Pengembang mencari sebidang objek tanah termaktub akan mengambil strategi untuk mencari sebidang objek tanah disetiap tempat dan di kota-kota lainnya, dengan memiliki objek tanah yang luas dan selain itu tidak jauh dari tempat lokasi. Setelah mendapatkan sebidang objek tanah, akan melakukan survei ketempat lokasi objek tanah, untuk melihat kondisi objek tanah termaktub. apakah objek tanah itu layak untuk dijadikan pembangunan dalam perumahan atau tidak, dan seluruhnya bergantung dari luas sebidang objek tanah yang diinginkan oleh sesudah cocok dan tertarik dengan sebidang objek tanah yang diinginkan, akan melakukan perjanjian jual beli dengan petani, supaya proses jual beli terhadap sebidang objek tanah yang dimiliki petani itu dapat disetujui langsung, melewati kedua belah pihak yang sedang melakukan proses perjanjian, dengan pembelian sebidang objek tanah yang secara sah.

Fasilitas-fasilitas pembangunan dalam perumahan wajib menjadikan sesuatu keindahan di ruangan rumah dan memberikan nuansa elegan

¹⁰ Suharman. "Fasilitas Sosial dan Tanggung Jawab Sipa", *Jurnal Pendidikan Teknik*.

di ruangan termaktub. Salah satu faktor utama agar setiap masyarakat menginginkan kesejahteraan dan tempat tinggal yang layak untuk ditempatinya. Untuk fasilitas ini terbagi 2 (dua) yaitu fasilitas sosial dan fasilitas umum yang akan digunakan untuk masyarakat publik. Berikut ini jenis-jenis dan fasilitas pembangunan dalam perumahan sebagai berikut: 1. Fasilitas Perumahan; 2. Fasilitas Pertokoan dan Swalayan; 3. Fasilitas-Fasilitas tempat Peribadatan/Beribadah; 4. Fasilitas Jalan Gang, Jalan Umum dan Jalan Raya; 5. Fasilitas Kesehatan; 6. Yang Terakhir Fasilitas Layanan Publik/Pemerintah.¹¹

Fasilitas-fasilitas ini akan memudahkan setiap rancangan yang akan dibuat dalam perumahan yang nyaman dan aman bagi masyarakat, masyarakat ingin memiliki atau mempunyai rumah dengan desain yang bagus dan indah. Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 berkenaan dengan izin lokasi, Pasal 1 ayat (1) menyebutkan: Izin Lokasi merupakan izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh objek tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak, dan untuk menggunakan objek tanah termaktub guna keperluan usaha penanaman modalnya.

Pembangunan dalam perumahan itu seluruhnya wajib melewati jalur dan tempat perizinan lokasi Perumahan dari Rencana Tata Ruang Kota (RTRK) di Wilayah Nasional, Provinsi, Kabupaten, dan Pembangunan Kota Surabaya, tujuannya agar perizinan termaktub sesuai dengan jalur yang dibutuhkan bagi Pengembang. Setiap pembangunan untuk Rencana Tata Ruang Kota (RTRK) dapat memberikan persiapan dalam membangun rumah, terkadang dalam Rencana Tata Ruang Kota (RTRK) itu wajib memiliki tempat sebidang objek tanah yang memungkinkan di daerahnya dalam keperluan pribadi mulai dari tempat yang sangat luas untuk membangun rumah. Misalnya untuk persawahan, untuk peresapan di bawah dasar air, untuk menghubungkan sumber air yang jernih dan air yang kotor, dan itu seluruhnya wajib dikerjakan dan dilakukan untuk proses pembangunan rumah sekitar.

¹¹ http://file.upi.edu/Direktori/FPTK/JUR._PEND._TEKNIK_ARSITEKTUR/197605272005011USEP_SURAHMAN/Artikel_fasilitas_sosial_tanggung_jawab_siapa.pdf, diunduh tanggal 08 Maret 2012, h. 4.

Proses pengajuan untuk pembangunan Rencana Tata Ruang Kota (RTRK) dalam Pengembangan akan merencanakan dan mengembangkan lokasi perumahan menjadikan semakin luas. Pengembang mengajukan penerbitan izin lokasi perumahan agar mendapatkan suatu penerbitan izin lokasi dalam bentuk perumahan dengan tujuan pembangunan dalam perumahan dapat berjalan dengan sesuai prosedur dan dalam waktu pengajuan penerbitan biasanya butuh proses yang cukup lama sampai keluarnya izin lokasi itu dari Dinas Pekerjaan Umum (DPU) dan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda).¹² Sehingga keluarnya penerbitan izin lokasi untuk pembangunan perumahan itu, akan memberikan surat penerbitan izin lokasi itu yang diserahkan ke Instansi (BPN), agar dari hasil penerbitan izin lokasi itu akan dilakukan pengukuran oleh Instansi (BPN) untuk mengecek sebidang objek tanah dengan lokasi yang dipilih langsung kepada Pengembang termaktub. Sesudah dilakukan pengukuran dan sebagainya, barulah instansi (BPN) akan disertipikat Hak Guna Bangunan (HGB), sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) itu akan diberikan langsung ke Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap Pemerintah Kota Surabaya (UPTSA) untuk dibuatkanlah izin Perumahan, akhirnya dari hasil perizinan yang diajukan kepada Pengembang akan di survei kepada Dinas Pekerjaan Umum (DPU) dan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) akan dilihat lokasi itu, sesuai atau tidak dengan kelayakan untuk fasilitas jalan umum bagi kehidupan masyarakat.

Pengembang dapat mengurus “*Advice Planning*” agar memastikan untuk penggunaan *site plan* dalam pembangunan rumah dapat berkembang disekitar lokasi perumahan dengan Izin Tata Ruang daerah lokasi termaktub. Hasil adanya *Advice Planning* ini dapat merencanakan dari pembangunan-pembangunan rumah untuk Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di lokasi daerah tertentu, Untuk persyaratan-persyaratan yang wajib disiapkan ke dalam pengajuan izin pemanfaatan ruang sebagai berikut: Formulir IMB; Surat Kuasa; Surat Permohonan Pemda>Nama Jalan; Surat Pernyataan Menerima Hasil Ukur; Surat Keterangan Lurah

Camat; Syarat Kelengkapan Objek tanah; Lampiran Gambar Bangunan Belum Berdiri; Lampiran Gambar Bangunan Sudah Berdiri; Formulir Permohonan Izin Usaha Jasa konstruksi, contoh: Surat Pengikatan Diri Tenaga Ahli.¹³

Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Pasal 25 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan untuk perencanaan dan perancangan rumah dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian di bidang perencanaan dan perancangan rumah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pengembang dapat mempersiapkan alat-alat atau bahan-bahan yang akan digunakan sebagai gambar atau site plan lokasi dalam perencanaan pembangunan perumahan. *Site plan* ini berguna untuk membantu dalam pengerjaan pembangunan rumah berdasarkan sebidang objek tanah yang dimiliki oleh Pengembang dengan ukuran luas di sebidang objek tanah mulai dari ukuran 84.000 m² persegi atau 1 Hektar. Luas dari sebidang objek tanah itu akan dibentuk garis luas objek tanah, diukur sesuai ukuran yang dibutuhkan, diberi jarak pada setiap masing-masing untuk pembatasnya, rumah tidak boleh berdempetan dengan rumah yang lain, dan yang terakhir pada proses pengerjaannya membutuhkan keahlian dalam pembangunan rumah.

Sesuai pengukuran tipe termaktub sehingga Pengembang akan mengukur besar dan kecil rumah yang akan dijual kepada konsumen. Setelah itu, berjalannya proses pembuatan *site plan* dan pembuatan SPLIT untuk luas objek tanah kavling barulah seluruhnya data termaktub akan diajukan ke instansi (BPN), gunanya untuk dibuatkan sertipikat objek tanah yang sudah menjadikan HGB akan dilakukan proses pemecahan terhadap sebidang objek tanah, dengan ukuran 84.000 m² akan berkurang menjadikan 2.000 m², dengan adanya objek tanah yang berkurang 2.000 m² akan dijadikan pembangunan jalan untuk umum dan sisanya dari 2.000 m² akan dibuat pembangunan tempat ibadah, tempat untuk bermain. Sebidang objek tanah itu akan dijual kepada konsumen. Sebidang objek tanah yang dibuat jalan kemudian yang punya Pengembang tadi akan diserahkan ke instansi PU/Unit, Pelayanan Terpadu Satu Atap (UPTSA), karena mereka yang akan merawat dan selain itu memelihara jalan

¹² Pemerintah Kota Surabaya. “Badan Perencanaan Pembangunan.” <http://www.surabaya.go.id/berita/8094-badan-perencanaan-pembangunan>. Diunduh tanggal 11 Maret 2021.

¹³ Lihat Pasal 25 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

yang dibangun itu, dan selain itu pemerintah akan mendanai atau menyumbang uang untuk fasilitas jalan, bila fasilitas jalan itu mengalami kerusakan termasuk membangun fasilitas-fasilitas lainnya. Setelah itu fasilitas jalan tadi akan digunakan sebagai milik hak umum.

Tata Cara/Proses Dalam Pengajuan Objek Tanah Yang Melewati AJB di Kantor Notaris dan PPAT

AJB objek tanah dalam luas sebidang objek tanah yang dimiliki oleh Pengembang sebaiknya hal yang wajib dilakukan merupakan mencari tahu yang terkait dengan cara memilih rumah yang baik dan yang benar, sesuai dengan kebutuhan yang nantinya akan ditempati oleh pembeli sendiri, dengan memilih perumahan pun tidak boleh salah pilih karena akan berpengaruh dengan kebutuhan rumah yang akan dimilikinya.

Ada 2 (dua) perbedaan alasan yang berhubungan dengan sertipikat objek tanah dengan akta jual beli dalam proses pembangunan untuk mendirikan perumahan misalnya:

1. Pengembang sedang membeli dari hasilnya sendiri. Pembangunan untuk mendirikan sebuah perumahan wajib dimelampirkan sertipikat objek tanah terlebih dahulu, dan disamping menyediakan sertipikat objek tanah ada selain itu sertipikat induk, yang fungsinya sertipikat induk itu sudah dibuat pemecahan bagian objek tanah dan diukur objek tanah oleh instansi, agar untuk mendapatkan ukuran luas objek tanah yang 84.000 m² menjadikan 56 m² sampai 200 m², dan kemudian dari hasil pemecahan itu akan dibawa secara langsung ke instansi Notaris dan PPAT untuk dijadikan surat AJB objek tanah.
2. Objek tanah yang milik Pengembang akan dibuat menjadikan HGB. Untuk HGB sendiri Pengembang Menjual Objek tanah itu kepada pemohon yang berukuran 200 m² lalu dibawalah ke Instansi Notaris dan PPAT untuk dibuatkan Perjanjian Jual Beli atas Nama HGB Nomor 01 dan bukan HGB Nomor lainnya, setelah itu dibuat pemecahan yang HGB Nomor 01 itu menjadikan HGB Nomor 100 dari HGB yang pertama. Sedangkan Jual Beli dengan HGB Nomor 100 ini ukuran luas objek tanahnya 84.000 m², lalu dibuatlah perjanjian jual beli dengan seluas objek tanah termaktub. Letak

luas objek tanah yang sudah dipisah tadi dengan seluas 200 m², akan dibuatkan petok atau blok untuk tempat rumah, yang masing-masing telah dibuat petok atau blok itu, dan objek tanah itu dipecah-pecah menjadikan bagian, kemudian BPN mengukur objek tanah yang dibeli dan dibuatkan AJB. Sesuai dengan kebutuhan yang akan dimiliki terhadap Jual Beli Objek tanah perusahaan wajib melakukan persiapan yang nantinya akan diberikan kepada PPAT, agar jual beli objek tanah tidak melakukan pelanggaran yang mengenai peraturan perundang-undangan terhadap pembangunan perumahan. Dalam peralihan luas objek tanah yang melewati perjanjian jual beli dapat diatur dalam Pasal 97 sampai Pasal 100 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Objek Tanah.

Pengembang akan mengurus berkas untuk dibuatkan sertipikat yang nantinya sertipikat itu akan dibuatkan AJB untuk setiap masing-masing ke dalam sebidang objek tanah untuk perumahan, beberapa lama kemudian objek tanah itu akan dibuatkan luas objek tanah kavling yang fungsinya sebagai pemotongan luas objek tanah, yang akan dijadikan sebagai perumahan bagi masyarakat, dan selain itu persyaratan yang sudah diserahkan itu akan diterbitkan atas nama Pengembang.¹⁴ Pembuatan AJB objek tanah yang dikerjakan kepada PPAT terdapat prosedur yang wajib ditempuh dalam pelaksanaan jual beli objek tanah dalam pembangunan untuk perumahan merupakan sebagai berikut:

1. AJB bilamana sudah tercapai kesepakatan mengenai harga objek tanah termasuk didalamnya cara pembayaran dan siapa yang menanggung biaya pembuatan AJB antara pihak penjual dan pembeli, sehingga para pihak wajib datang ke instansi PPAT untuk membuat AJB objek tanah.
2. Persyaratan AJB hal-hal yang diperlukan dalam membuat AJB objek tanah di instansi PPAT merupakan sebagai berikut:
 - a. Syarat-syarat yang wajib dibawa penjual:
 - 1) Asli sertipikat hak atas objek tanah yang

¹⁴ Disarikan dari hasil wawancara dengan: Bpk. Wislon Tambunan, A.P.tnh., Kepala Sub Bagian Tata Usaha, Gresik, pada hari Selasa tanggal 28 Januari 2021.

- akan dijual; 2) Kartu Tanda Penduduk;
- 3) Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sepuluh tahun terakhir;
- 4) Surat persetujuan suami isteri serta kartu keluarga bagi yang telah berkeluarga.
- b. Syarat-syarat yang wajib dibawa oleh Calon Pembeli: 1) Kartu Tanda Penduduk; 2) Kartu Keluarga; 3) Proses pembuatan AJB di Instansi PPAT
- c. Persiapan pembuatan AJB sebelum dilakukan proses jual beli:
 - 1) Dilakukan pemeriksaan mengenai keaslian dari sertipikat, apakah sedang dijaminan kepada pihak lain atau sedang dalam sengketa kepemilikan, dan terhadap keterangan sengketa atau tidak, sehingga wajib disertai surat pernyataan tidak sengketa atas objek tanah termaktub;
 - 2) Terkait status objek tanah dalam keadaan sengketa, sehingga PPAT akan menolak pembuatan AJB atas objek tanah termaktub;
 - 3) Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa dengan membeli objek tanah termaktub sehingga tidak lantas menjadikan pemegang hak atas objek tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum;
 - 4) Penjual diwajibkan membayar Pajak Penghasilan (PPh) sedangkan pembeli diwajibkan membayar bea perolehan hak atas objek tanah dan anggunan (BPHTB).
- d. Pembuatan AJB
 - 1) Pembuatan akta wajib dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis;
 - 2) Pembuatan akta wajib dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi;
 - 3) PPAT akan membacakan serta menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan bila isi akta disetujui sehingga oleh penjual dan calon pembeli akta termaktub akan ditandatangani oleh para pihak, sekaligus saksi dan pejabat pembuat akta objek tanah sendiri;
 - 4) Akta dibuat dua lembar asli, satu disimpan oleh di instansi PPAT dan lembar lainnya akan disampaikan kepada instansi perobjek tanah setempat untuk keperluan balik nama atas objek tanah, sedangkan salinannya akan diberikan kepada masing-masing pihak.
- e. Setelah Pembuatan AJB
 - 1) Setelah AJB selesai dibuat, PPAT menyerahkan berkas termaktub ke instansi perobjek tanah untuk balik nama sertipikat; dan
 - 2) Penyerahan akta wajib dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani, dengan berkas-berkas yang wajib diserahkan antara lain: surat permohonan balik nama yang telah ditandatangani pembeli, AJB dari PPAT, Sertipikat hak atas objek tanah, Kartu tanda penduduk kedua belah pihak, Bukti lunas pembayaran PPh, serta bukti lunas pembayaran bea perolehan hak atas objek tanah dan bangunan.
- e. Proses di Instansi Perobjek tanah
 - 1) Berkas diserahkan kepada instansi perobjek tanah, sehingga instansi perobjek tanah akan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada Pejabat Pembuat Akta Objek Tanah yang selanjutnya akan diberikan kepada pembeli;
 - 2) Nama penjual dalam buku objek tanah dan sertipikat akan dicoret dengan tinta hitam dan diberi paraf oleh kepala instansi perobjek tanah atau pejabat yang ditunjuk;
 - 3) Nama pembeli selaku pemegang hak atas objek tanah yang baru akan ditulis pada halaman dan kolom yang terdapat pada buku objek tanah dan sertipikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan serta tandatangan kepala instansi perobjek tanah atau pejabat yang ditunjuk; dan
 - 4) Selama waktu 14 (empat belas) hari pembeli berhak mengambil sertipikat

yang sudah dibalik atas nama pembeli di instansi perobjek tanah setempat.

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Pengembang Perumahan Terhadap Perbedaan Luas Objek Tanah Dalam Sertipikat dan AJB

Konsumen membeli sebuah rumah atau perumahan pastinya kita wajib teliti terlebih dahulu sebelum membeli rumah itu. Hal yang perlu kita wajib pahami dan terapkan pada saat ingin membeli rumah yang aman dan nyaman ialah:

1. Melihat kondisi dalam perumahan. Dalam memilih rumah yang nyaman itu butuh ketelitian sebelum kita melakukan perjanjian kepada Pengembang, sebaiknya kita jangan mudah tergiur dengan desain rumah yang bagus, indah dan menawan sebelum konsumen bertanya terlebih dahulu kepada Pengembang pada saat memilih dekorasi atau tempat yang pas untuk keluarga anda. Konsumen wajib mencari tau apakah rumah itu bebas dari lingkungan yang kotor atau memiliki lingkungan yang kurang bersih, setelah itu ada perlu bertanya kepada Pengembang pastikan tempat yang ada ingin tinggal bebas dari banjir dan objek tanah longsor.
2. Mengecek Pekerjaan Developer. Proses pembangunan untuk perumahan yang dikerjakan oleh Pengembang sehingga konsumen mengecek pekerjaan Pengembang yang sejauh mana dalam pembangunan rumah termaktub dapat terselesaikan dengan waktu yang mereka butuhkan untuk proyek yang mereka kerjakan berdasarkan usaha yang diperoleh dari Pengembang ini mendirikan suatu perumahan yang indah dan selain itu, batas dari pengerjaan yang dibangun oleh Pengembang.
3. Harga yang dipasang untuk perumahan. Carilah rumah yang sesuai dengan ukuran dan luas objek tanahnya yang anda inginkan, serta halaman rumah yang ingin konsumen pilih sebagai suatu keindahan dan suasana yang nyaman. Ada beberapa pilihan yang dapat menjadikan rumah yang konsumen miliki ialah:
 - a. Carilah objek tanah yang sekiranya objek tanah itu cocok dengan konsumen dan selain itu cari informasi dari harga objek tanah termaktub sesuai dengan tempat lokasi yang anda inginkan. Setelah dapat harga lokasi

dari objek tanah yang telah diinginkan oleh konsumen, konsumen akan menawarkan harga objek tanah itu sesuai tempat, lokasi dan tujuan yang diinginkan dengan di bawah harga yang sudah dicantumkan ke dalam daftar brosur perumahan itu.

- b. Tambahan fasilitas untuk lokasi pembangunan yang ada miliki dengan ruangan lainnya agar fasilitas yang anda tambahan akan berguna selain itu untuk masing-masing setiap pribadi kemauan konsumen. Dengan adanya fasilitas-fasilitas yang ditambahkan oleh konsumen, fasilitas itu akan berguna bagi masyarakat atau konsumen yang lainnya.
 - c. Terakhir dalam harga untuk rumah itu kalau dinilai sangat mahal sebenarnya memang setiap anda ingin membeli rumah harga yang dipatok selain itu pun berbeda dengan tipe rumah.
4. Status untuk Perumahan. Harga atau tarif yang dipasang oleh Pengembang tentulah dapat dilakukan dengan melihat hasil keseluruhannya dari pembangunan rumah itu, apakah rumah yang konsumen beli dapat ditempati dengan secepatnya. Rumah yang baru dibangun itu konsumen wajib menyelesaikan seluruhnya proses persyaratannya agar setelah diselesaikan secara tuntas, sehingga konsumen diberi waktu 1-2 bulan untuk masa persinggahan rumah yang dibangun itu dapat ditempati/dihuni dan bersama dengan persyaratan yang didapat diambil yakni sertipikat dan AJB, serta persyaratan-persyaratan untuk data dan bukti pembayaran rumah.
 5. Lakukan pengecekan data secara detail. Sebaiknya kalau untuk perumahan sendiri sebaiknya kita lakukan pengecekan yang lebih lengkap, kalau misalkan rumah yang anda inginkan itu akan segera dipakai.

Bentuk Penyelesaian Terhadap Kerugian Yang Dialami Pembeli Pengembang Perusahaan Dari Perspektif Hukum Perusahaan

Permasalahan yang timbul akibat kerugian-kerugian yang dialami oleh Konsumen Pengembang itu sendiri merupakan yang pertama, pada saat sesudah menyelesaikan bukti pembayaran yang dicicil dengan menggunakan Kredit Pemilikan

Rumah (KPR) ialah terdapat kerugian yang mengalami kerusakan pada pembangunan rumah yang sudah jadi, konsumen diberikan batasan maksimal dan waktu untuk penempatan rumah yang telah ditempati. Konsumen dapat fasilitas sementara pada saat batas, tanggal dan waktu yang telah diberikan kepada Pengembang selama 1 bulan. Selama 1 bulan itu berjalan sehingga konsumen akan merasakan rumah yang telah ditempatinya itu sampai terlihat ada kerusakan dalam rumah dipilihnya.

Konsumen pada saat yang pertama kali penempatan rumah yang sederhana termaktub kurang bagus, yang disebabkan oleh pembangunan yang dibangun kurang kokoh dan teliti, inilah yang mengakibatkan kerusakan. Menurut Pasal 19 ayat (1) dan (2) UU Perlindungan Konsumen berkenaan dengan tanggung jawab pelaku usaha ialah:¹⁵

1. Pelaku usaha bertanggungjawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan;
2. Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ada 2 (dua) macam proses penyelesaian sesuai kerugian dialami konsumen serta tanggung jawab yang dilakukan Pengembang ialah:
 - a. Penyelesaian, kerugian dan tanggung jawab Pengembang yang sangat kecil merupakan berupa berupa mengembalikan uang yang dilakukan dalam kesepakatan diantaranya Pengembang dan Konsumen. Pengembang wajib mempunyai tanggung jawab terhadap masalah perumahan yang telah dibangun, ketika pada saat membangun sebuah perumahan yang sudah jadi terlihat kondisi rumah yang gampang rapuh dan retak.
 - b. Saat konsumen membeli rumah pastikan perumahan itu tidak dalam ranah (sengketa) bila mengalami (sengketa) sehingga luas objek tanah itu tidak dapat menjadikan lokasi perumahan yang efisien serta

konsumen tidak mau membeli hasil dari penjualan yang dalam ranah (sengketa).¹⁶

Kerugian serta Tanggung Jawab Pengembang yang sangat besar saat konsumen membeli sebidang objek tanah kepada Pengembang dengan melakukan perjanjian itu, Pengembang tidak mau melakukan tanggung jawabnya atas pembangunan rumah yang bertahun-tahun belum melakukan proses pembangunan serta Pengembang telah melakukan penipuan kepada pihak konsumen dengan melakukan perjanjian dan transaksi atas pembelian sebidang objek tanah. Konsumen dapat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri atas perbuatan tindakan penipuan yang dilakukan kepada Pengembang yang berdasarkan pada ketentuan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 19 ayat (1) dan (2) serta Pasal 378 KUHP.

PENUTUP

Kesimpulan

Sertipikat tetap sah dalam prosedur pembuatan rumah yang tahap sekarang wajib melewati Instansi yang seperti pada kasus Pengembang melakukan proses pembuatan rumah yang berdasarkan Sertipikat Induk dan diajukan permohonan ke Instansi untuk dibuat Sertipikat pemisahan yang seluas objek tanah 90 m², untuk pemesanan luas objek tanah kepada Konsumen sebelum dilakukan pemesanan dengan seluas objek tanah dan ukuran yang telah dipesan. Nama Sertipikat pemisahan tetap atas nama Pengembang yang kemudian Pengembang membuat AJB oleh Notaris dan PPAT dan dibalik nama menjadikan pemilik si Konsumen.

Perlindungan hukum bagi konsumen diatur UU Perlindungan Konsumen Pasal 19 ayat (1) dan (2) dimana konsumen meminta ganti rugi yang sangat besar sehingga dalam kasus kerugian terbesar saat konsumen membeli sebidang objek tanah kepada Pengembang dengan melakukan perjanjian, Pengembang tidak mau melakukan tanggung jawabnya atas pembangunan rumah yang bertahun-tahun belum melakukan proses pembangunan serta Pengembang telah melakukan penipuan kepada pihak konsumen dengan melakukan perjanjian dan transaksi atas pembelian sebidang objek tanah. Konsumen dapat mengajukan gugatan ganti rugi

¹⁵ Lihat Pasal 19 ayat (1) dan (2) Nomor 8 Tahun 1999 Undang-Undang Perlindungan Konsumen tentang Tanggung Jawab Pelaku Usaha.

¹⁶ Celina Tri Siwi Kristiyanti. (2011). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Sinar Grafika, h. 175.

kepada Pengadilan Negeri atas perbuatan tindakan penipuan yang dilakukan kepada Pengembang yang berdasarkan Pasal 19 ayat (1) dan (2) UU Perlindungan Konsumen dan Pasal 378 KUHP.

Rekomendasi

Adapun saran penulis sebagai dari hasil akhir pada penelitian ini merupakan sebagai berikut: Saran untuk Pemerintah adalah membuat langkah yang efektif bagi kesejahteraan konsumen. Pemerintah akan memberikan pemahaman terhadap Konsumen. sebelum melakukan perjanjian dengan Pengembang, bila konsumen lebih paham dan memahami sebelum membeli sebuah perumahan, sehingga pihak-pihak lainnya tidak akan semakin kesulitan bila ingin mencari perumahan yang sesuai dengan keinginan Konsumen sendiri. Agar konsumen tidak tergodanya dengan penawaran Pengembang atas perumahan yang akan dijualnya.

Bagi konsumen diharap lebih teliti pada saat akan melakukan transaksi, dan juga melakukan *double checking* terhadap objek yang akan ditransaksikan. Dan terakhir bagi pengembang yaitu pengembang harus bekerja sesuai aturan yang ada dan tetap memperhatikan aspek perlindungan konsumen agar tidak ada hukum yang dilanggar dan mengakibatkan konsekuensi hukum di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan:

- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pengaturan Kedudukan Pejabat Sertipikat Tanah.
Peraturan Menteri Agraria/Kepala Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Objek Tanah.

Buku:

- Adrian Sutedi. *Sertipikat Hak Atas Objek tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Al Harun Rashid. (1949). *Sekilas Berkenaan dengan Jual beli Objek Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
Andy Hartanto. (2014). *Hukum Perobjektanahan (Karakteristik Jual Beli Objek Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Objek Tanahnya)*. Surabaya: LaksBang Justitia Group.
Bambang Waluyo. (2014). *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta. Sinar Grafika.
Celina Tri Siwi Kristiyanti. (2011). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Sinar Grafika.
Peter Mahmud Marzuki. (2011). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
Soerjono Soekanto. (2007). *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
Urip Santoso. (2012). *Hukum Agraria (Kajian Komprehensif)*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
_____. (2014). *Hukum Perumahan*. Jakarta. Kencana Prenada Media Group.
_____. (2015). *Perolehan Hak Atas Objek tanah*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.

Jurnal:

- Ana Silviana, Khairul Anami dan Handojo Djoko Waloejo. "Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah." *Law, Development & Justice Review*. Vol. 3 No. 2 Nov. 2020, h. 191-195.
Anastasia Maria Prima Nahak dan Siti Hajati Hoesin, "Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Objeknya Juga Telah Dibuat Pengikatan Jual Beli Dan Akta Kuasa Menjual Oleh Notaris (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 174/Pid.B/2018/PN.Dps). h. 4. <http://notary.ui.ac.id/index.php/home/article/view/201/70>
Dewi Kurni A. Putri dan Amin Purnawan. "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas." *Jurnal Akta*. Volume 4 Nomor 4 Desember 2017, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, 2017), h. 624.
Djoko Sukisno. "Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris." *Mimbar Hukum*. Volume 20 Nomor 1 2008.

Ermasyanti. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Jual Beli Tanah". *Keadilan Progresif*. Vol 3 No. 1 Maret 2012.

Haryati Widjaja & Hanafi Tanawijaya. "Analisis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Akta Perjanjian Jual Beli (PPJB) Tanah Antara Koko Purnomo Santoso Dengan PT. Intan Plaza Adika (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 17/K/Pdt/2016)." *Jurnal Hukum Adigama*.

Mulyono, Bambang Eko. "Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris." *Jurnal Independent* . Volume 2.

Selamat Lumban Gaol. "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka

Peralihan Hak Atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*). *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*. Vol. 11 No. 1 2020.

Supriyadi. "Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan." *Arena Hukum*. Volume 9 Nomor 2 Agustus 2016.

Website:

<https://infopublik.id/kategori/kependudukan/310901/cara-memperoleh-hak-pakai-lahan-bagi-pemerintah-asing>, diakses pada 15 Januari 2021.

<https://www.rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-66362-panduan-rumah-tipe-21-harga-denah-dan-dekorasi-id.html>, diakses pada 15 Januari 2021.