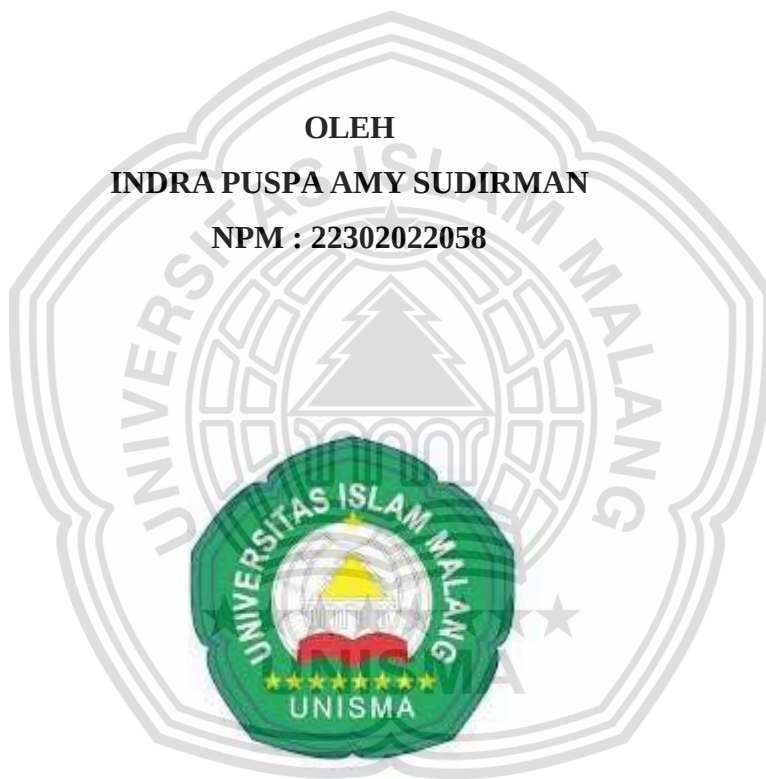


**TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG (DEVELOPER)
PERUMAHAN TERHADAP PEMENUHAN SERTIFIKAT HAK
KEPEMILIKAN RUMAH DENGAN PEMBAYARAN CASH KERAS
YANG MENGALAMI KETERLAMBATAN
(Studi pada PT. Bhavana Mitra Gemilang)**

TESIS

**OLEH
INDRA PUSPA AMY SUDIRMAN
NPM : 22302022058**



**PROGAM STUDY MAGISTER KENOTARIATAN
PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM
MALANG
2025**

**TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG (DEVELOPER)
PERUMAHAN TERHADAP PEMENUHAN SERTIFIKAT HAK
KEPEMILIKAN RUMAH DENGAN PEMBAYARAN CASH
KERAS YANG MENGALAMI KETERLAMBATAN
(Studi pada PT. Bhavana Mitra Gemilang)**

TESIS

**Diajukan kepada
Universitas Islam
Malang
untuk memenuhi sebagian persyaratan memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

**OLEH
Indra Puspa Amy
Sudirman NPM :
22302022058**

**PROGAM STUDY MAGISTER
KENOTARIATAN PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM
MALANG
2025**

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur kepada Allah Subhana wa Ta'ala atas limpahan berkat dan rahmat-Nya, sehingga penulis diberikan kekuatan dan kemampuan untuk menyelesaikan tesis dengan judul **“Tanggung Jawab Pengembang (*Developer*) Perumahan Terhadap Pemenuhan Sertifikat Hak Kepemilikan Rumah Dengan Pembayaran *Cash* Keras Yang Mengalami Keterlambatan (Studi Pada Pt. Bhavana Mitra Gemilang)”**, sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Islam Malang.

Selama proses penyusunan hingga penyelesaian tesis ini, penulis banyak menerima dukungan pemikiran dan tenaga dari berbagai pihak. Dengan penuh ketulusan, penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Drs. H. Junaidi, M.Pd., Ph.D., Selaku Rektor Universitas Islam Malang
2. Prof. H. M. Mas'ud Said, M.M., Ph.D., Selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Islam Malang.
3. Dr. Ahmad Siboy, S.H., M.H., Selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan, Pasca Sarjana Universitas Islam Malang.
4. Prof. Dr. Misranto, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing I, dan Dr. Sunardi, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II, yang senantiasa penuh kesabaran dalam memberikan bimbingan, masukan, serta menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran demi mengarahkan penulis hingga tesis ini dapat diselesaikan dengan baik.

5. Seluruh dosen dan pegawai tata usaha pada Progam Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang atas ilmu yang diberikan serta bantuan dalam menyelesaikan pendidikan dengan baik.
6. Keluarga tercinta, ayahanda penulis, Bapak Sudirman, ibunda Uminarsih, serta kakanda Farid Ardhy Sudirman, yang senantiasa memanjatkan doa dan memberikan dukungan kepada penulis selama menempuh pendidikan di Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang.
7. Istri tercinta, Fenin Farina, yang tak pernah lelah memanjatkan doa, memberikan dukungan, semangat, serta pengertian selama proses akademik maupun penulisan tesis ini, sehingga penulis dapat menyelesaikan persembahan kecil ini.
8. Rekan-rekan seperjuangan pada Program Studi Magister Kenotarian Universitas Islam Malang yang semuanya penulis kenal dengan baik dan tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu.
9. Rekan-rekan Kantor Mahapatih *Law Office*, Andy Rachmanto, Sandro Wahyu Permadi, Saiful Bahri, Nizar Fahmi, Muhammad Amir Mahmud, Flaski Imalza Adni, yang telah memberikan dukungan, dorongan, serta pengetahuan yang sangat berharga.

Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu terselesaikannya tesis ini. Semoga karya kecil ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan praktik di bidang hukum, khususnya kenotariatan.

Malang, 2025

Penulis

ABSTRAK

Sudirman, Indra Puspa Amy, 2025 *Tanggung Jawab Pengembangan (Developer Perumahan Terhadap Pemenuhan Sertifikat Hak Kepemilikan Rumah Dengan Pembayaran Cash Keras Yang Mengalami Keterlambatan (Studi Pada PT. Bhavana Mitra Gemilang)* Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Islam Malang. Pembimbing: Prof. Dr. Misranto, S.H., M.H dan Dr. Sunardi, S.H, M. Hum.

Kata kunci: Tanggung Jawab, Pengembang, Sertifikat Hak Kepemilikan Rumah, Cash Keras.

Penelitian ini berjudul “*Tanggung Jawab Pengembang (Developer) Perumahan terhadap Pemenuhan Sertifikat Hak Kepemilikan Rumah dengan Pembayaran Cash Keras yang Mengalami Keterlambatan (Studi pada PT. Bhavana Mitra Gemilang)*.” Rumusan masalah dalam penelitian ini meliputi: akibat hukum dari keterlambatan penerbitan sertifikat hak kepemilikan rumah dengan pembayaran *cash* keras, tanggung jawab *developer* dalam pemenuhan sertifikat yang mengalami keterlambatan, serta upaya penyelesaian yang dilakukan antara *developer* dengan konsumen.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis sosiologis dengan jenis penelitian empiris. Sumber data primer diperoleh melalui wawancara dengan pihak terkait, sedangkan data sekunder berasal dari peraturan perundang-undangan, literatur, serta dokumen yang relevan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa keterlambatan penerbitan sertifikat hak kepemilikan rumah dengan pembayaran *cash* keras menimbulkan akibat hukum berupa wanprestasi dari pihak *developer*. Tanggung jawab *developer* diwujudkan dengan melaksanakan kewajiban sebagaimana diatur dalam perjanjian, memberikan ganti rugi atau kompensasi kepada konsumen, serta tetap menyelesaikan proses penerbitan sertifikat. Adapun upaya penyelesaian dilakukan melalui musyawarah antara *developer* dan konsumen, yang pada prinsipnya menekankan penyelesaian secara musyawarah dengan tetap memperhatikan kepastian hukum.

ABSTRACT

Sudirman, Indra Puspa Amy, 2025. *The Responsibility of Housing Developers in Fulfilling the Issuance of Home Ownership Certificates with Cash Payment Experiencing Delay (A Study at PT Bhavana Mitra Gemilang)*. Thesis, Master of Notarial Law Program, Postgraduate Program, Islamic University of Malang. Advisors: Prof. Dr. Misranto, S.H., M.H. and Dr. Sunardi, S.H., M.Hum.

Keywords: *Responsibility, Developer, Home Ownership Certificate, Cash Payment.*

This research is entitled “*The Responsibility of Housing Developers in Fulfilling the Issuance of Home Ownership Certificates with Cash Payment Experiencing Delay (A Study at PT Bhavana Mitra Gemilang)*.” The research problems include: the legal consequences of delays in the issuance of home ownership certificates with cash payment, the responsibilities of developers in fulfilling delayed certificates, and the settlement efforts undertaken between developers and consumers.

This study employs a socio-juridical approach with an empirical legal research type. Primary data were obtained through interviews with relevant parties, while secondary data were derived from legislation, literature, and relevant documents.

The results of the research show that delays in the issuance of home ownership certificates with cash payment lead to legal consequences in the form of default (*wanprestasi*) by the developer.

The developer’s responsibility is realized by fulfilling the obligations stipulated in the agreement, providing compensation to consumers, and completing the process of certificate issuance. Settlement efforts are carried out through deliberation between developers and



consumers, which in principle emphasize amicable resolution while still upholding legal certainty.



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia merupakan makhluk sosial, yang mempunyai berbagai macam kebutuhan dalam menjalankan kehidupan sehari-hari. Adapun kebutuhan manusia yang paling mendasar adalah tempat tinggal atau hunian, yang mana tempat tinggal disebut juga dengan papan, papan merupakan kebutuhan pokok manusia sepertihalnya sandang dan pangan. Papan sendiri yang biasanya disebut dengan tempat tinggal mempunyai berbagai bentuk dalam mengimplementasikan arti papan sendiri, untuk saat ini di zaman modern papan atau tempat tinggal bisa berbentuk perumahan, adapun perumahan tidak hanya sebagai tempat tinggal, melainkan juga sebagai sarana bagi manusia untuk menjalankan berbagai aktivitas kehidupan sehari-hari secara beragam, tetapi juga berperan sebagai proteksi utama yang melindungi penghuni dari gangguan eksternal, baik yang bersumber dari perubahan kondisi iklim maupun faktor-faktor lain yang dapat mengganggu kenyamanan dan keselamatan. Selain itu, perumahan juga memiliki fungsi vital sebagai ruang untuk melakukan istirahat dan pemulihan energi, sehingga memiliki peran vital dalam menunjang kualitas hidup manusia.

Pada era sekarang ini, konsep rumah telah mengalami pergeseran makna yang signifikan; tidak lagi sekadar dipandang sebagai kebutuhan pokok yang mendasar atau semata sebagai tempat yang menyediakan perlindungan fisik semata, melainkan telah berkembang menjadi sebuah simbol gaya hidup yang mencerminkan kenyamanan sekaligus menampilkan identitas atau karakter

personal penghuninya. Rumah berfungsi sebagai salah satu manifestasi perkembangan individu serta sarana privasi yang esensial bagi masyarakat. Namun demikian, kepemilikan rumah sering kali menuntut investasi modal yang cukup besar, yang disebabkan oleh keterbatasan ketersediaan lahan yang terbatas dan harga tanah yang terus mengalami lonjakan harga tanah yang terus-menerus.

Tujuan pembangunan turut mengedepankan pentingnya terciptanya lingkungan yang bersih dan tersedianya berbagai fasilitas pendukung kehidupan yang dapat menjamin rasa aman, damai, nyaman, serta menjunjung tinggi privasi dan kesejahteraan. Inilah yang menjadi dambaan utama para pembeli (*user*) yang akan menghuni rumah tersebut.

Aktivitas pembangunan perumahan di Indonesia saat ini dikerjakan oleh banyak pihak pengembang. Dengan semakin banyaknya pengembang di sektor perumahan, ini tentu membuat masyarakat, terutama konsumen, lebih mudah untuk memilih rumah yang sesuai dengan kondisi keuangan masing-masing. Mendapatkan rumah yang diinginkan dan bisa memenuhi kebutuhan sehari-hari bukanlah sesuatu yang mudah. Konsumen memiliki beberapa cara untuk mendapatkan hak atas unit rumah tersebut beserta dokumen kepemilikannya, Adapun pada umumnya *user*/pembeli untuk mendapatkan unit rumah dengan cara melakukan transaksi secara langsung dengan developer atau pihak pengembang. Apabila pembelian dilakukan dari pengembang yang berbadan hukum Perseroan Terbatas (PT), maka sertifikat rumah tersebut pada tahap awal biasanya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang mana terdaftar atas kepemilikan nama PT. Karena, dalam persoalan hak milik, developer atau

pengembang secara hukum tidak diperbolehkan memiliki sertifikat atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik (SHM). Aturan ini tertulis di Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria yang mana tertulis pada Pasal 21 yang menyatakan (1) hanya warga negara Indonesia yang berhak memiliki hak milik tanah, dan (2) pemerintah juga memberikan hak kepada badan-badan hukum untuk memiliki hak atas tanah, akan tetapi harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan di Indonesia. Berdasarkan pasal tersebut, PT atau pengembang sebagai badan hukum yang diizinkan pemerintah untuk memiliki tanah dalam bentuk SHM. Dalam ketentuan lain, Pasal 36 UU No 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria memberikan beberapa ketentuan kepemilikan hak atas bangunan yang dapat dimiliki oleh:

1. Perorangan yang berstatus sebagai Warga Negara Indonesia (WNI);
2. Badan hukum yang dibentuk berdasarkan peraturan perundang-undangan dan berkedudukan di Indonesia .

Maka dari itu melalui transaksi jual beli developer dengan *user (developer* sebagai penjual dan *user/pembeli* sebagai pembeli), maka hak kepemilikan atas rumah tersebut dapat dialihkan dari developer kepada *user/pembeli*.¹

Menurut Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, berdasarkan ketentuan umum dalam perikatan untuk menyerahkan barang sebagaimana diatur dalam Pasal 1235 KUH Perdata, serta ketentuan khusus dalam perjanjian jual beli

¹ Sigit Dramadi, 2016 *Proses Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah Atas Harta Bersama Yang Belum Dibagi Setelah Bercerai (Studi Kasus Pengadilan Negeri Surakarta)*, (online), (<http://eprints.ums.ac.id/47370/15/naspub%20upload.pdf>, diakses tanggal, 17 Mei 2024).

sebagaimana tercantum dalam Pasal 1474, penjual memiliki tiga kewajiban utama yang berlaku sejak terjadinya perjanjian jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1458 KUH Perdata. Kewajiban-kewajiban tersebut secara umum meliputi:

1. Melakukan pemeliharaan dan penjagaan atas barang pembeli (*user*) yang mana pemeliharaan tersebut berlaku hingga waktu penyerahan tiba.
2. Penjual berkewajiban untuk menyediakan barang yang dijual pada waktu yang telah disepakati, dan jika tidak terdapat perjanjian waktu, penyerahan dapat dilakukan sewaktu-waktu sesuai dengan permintaan pembeli.
3. Menanggung resiko atas barang yang dijual tersebut.²

Adanya Praktek jual beli rumah yang dilakukan oleh pembeli/*user* kepada *developer* tersebut yang dalam tahap awal proses pembelian tersebut ditampung dan di akomodir dengan dokumen perjanjian jual beli yang disebut SPR.

Surat Pemesanan Rumah (SPR) merupakan kesepakatan awal pengembang dengan pembeli untuk menjalankan prestasi masing-masing yang kemudian menjadi dasar dalam penyusunan Akta Jual Beli (AJB), Akta Jual Beli tersebut memuat ketentuan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, meskipun sebatas ketentuan normatif. Sedangkan di dalam SPR, dijelaskan hak dan kewajiban antara *developer* dan pembeli, termasuk di antaranya;³

1. Menerangkan pembayaran awal UTJ (Uang Tanda Jadi) yang telah di bayarkan oleh *user*/konsumen kepada *developer*.

² Widjaja, G dan Muljadi, K. 2003. Jual Beli, Jakarta: PT Grafindo Persada. hlm. 27.

³ Andy Rachamnto, Wawancara, 15 April 2025.

2. Letak, jenis, klasifikasi atas objek unit/rumah yang akan dibeli oleh pembeli dari *developer*.
3. Rincian kewajiban yang perlu di selesaikan dan atau dibayarkan oleh pihak pembeli sehubungan dengan transaksi objek di maksud (biaya pembuatan Akta Jual Beli, biaya proses balik nama, serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan “BPHTB”, dan biaya lainnya yang mungkin muncul di masa mendatang (selain yang telah disebutkan).
4. Jangka waktu pembangunan dan atau finalisasi obyek rumah sampai dengan serah terima atas obyek di maksud.
5. Jangka waktu penjadwalan AJB.

Di dalam SPR pihak user/konsumen diberikan pilihan-pilihan oleh *developer* perumahan untuk menentukan skema pembayaran apa yang akan digunakan dalam jual beli tersebut.

Pihak *developer* bersedia melakukan jual beli unit perumahan yakni dengan skema ; ⁴

1. *Cash Keras* (Pembayaran Lunas seluruhnya di Awal) dengan dasar SPR dan AJB (Akta Jual Beli).
2. KPR Konvensional (Kredit Pemilikan Rumah) dengan dasar SPR dan PPJB (Perjanjian Pendahuluan Jual Beli).
3. KPR Inhouse dengan pembiayaan rumah dilakukan dengan mencicil langsung kepada pengembang properti dengan dasar SPR yang nantinya di tingkatkan menjadi AJB (Akta Jual Beli).

⁴ Andi Rachmanto, Wawancara, 15 April 2025.

Namun disini penulis memfokuskan penelitian dalam skema jual-beli dengan pembayaran *Cash Keras* saja. “*Cash Keras* merupakan metode pembayaran yang dibayarkan langsung oleh *user*/konsumen perumahan kepada pihak *developer* perumahan, biasanya dengan dilakukan Uang Tanda Jadi (UTJ) terlebih dahulu, lalu bisa dibayarkan sesuai jadwal pembayaran yang biasanya tidak lebih sampai 2 kali bayar sudah lunas, dengan rentang waktu antara 6 bulan hingga 1 tahun di perusahaan PT. Bhavana Mitra Gemilang”.⁵ Di dalam SPR (Surat Pemesanan Rumah) tersebut menjelaskan identitas pembeli, bukti kesepakatan mengenai pembayaran, bukti penjelasan syarat dan ketentuan beserta hak dan kewajiban *developer* dan pembeli (calon *user*), dengan disertai pihak pembeli melakukan pembayaran seminim-minimnya 20% dari harga jual unit rumah tersebut. Setelah dilakukan pelunasan maka SPR tersebut ditingkatkan menjadi AJB (akta jual beli) yang nantinya menjadi dasar pembuatan sertifikat kepemilikan atas nama user yang berbentuk SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan), biasanya pihak user akan memberikan tambahan biaya untuk melakukan peningkatan SHGB ke SHM bisa dengan melakukan tambahan biaya ke *developer* dan diuruskan kepada Notaris/PPAT ataupun pihak *user* sendiri yang datang kepada notaris langsung dengan membawa SHGB.

Pada skema pembayaran *Cash* banyak dijumpai user yang mengalami kendala dalam jangka waktu pemenuhan sertifikat kepemilikan SHGB tersebut yang mana tidak dituangkan dalam klausul SPR maupun AJB, sebagai contoh kasus dalam penelitian yang dilakukan penulis pada PT. Bhavana Mitra

⁵ Andi Rachmanto Wawancara, 15 April 2025.

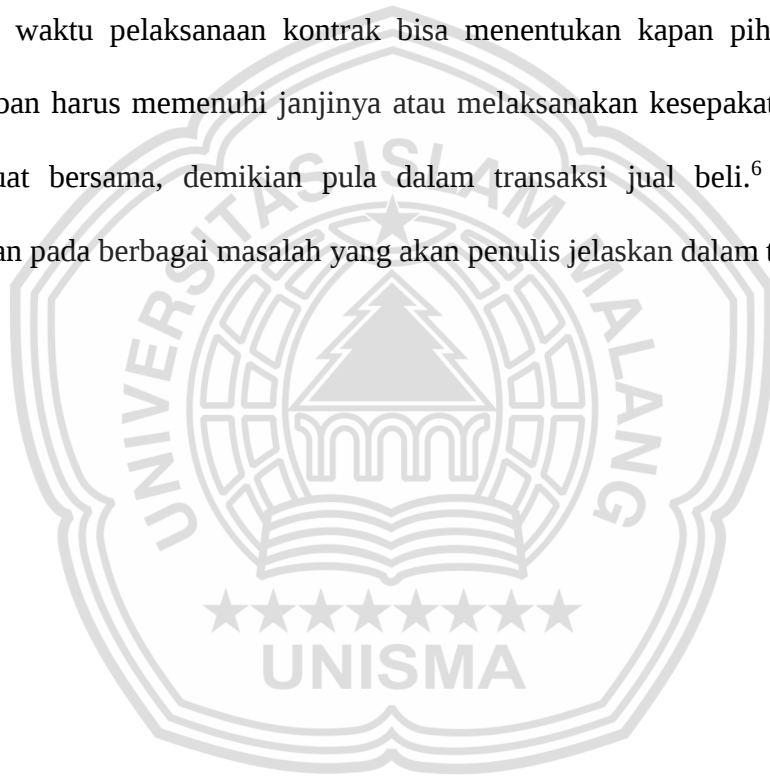
Gemilang, ada salah satu user/konsumen melakukan pembelian dengan mekanisme pembayaran *cash* keras. User/konsumen ini telah melakukan pelunasan rumah pada tanggal 10 September 2021 tertuang di SPR dan pelaksanaan penandatanganan AJB sesuai klausul didalam SPR tersebut pada keterangan ketentuan umum menerangkan (AJB PPAT dilaksanakan paling lambat 360 hari kalender sejak jadwal;) dan telah dilakukan penandatanganan oleh kedua belah pihak sekiranya maksimal pada tanggal 10 september 2022, terhitung 1 tahun AJB sudah ada dan terbit di tahun 2022, setelah itu pihak PT. Bhavana Mitra Gemilang Selaku *developer* Perumahan menyanggupi secara lisan untuk pemenuhan sertifikat dilakukan kurang lebih 1 bulan maksimal setelah penandatanganan AJB tersebut dilakukan, namun sampai dengan awal tahun 2023 Sertifikat Kepemilikan Rumah (SHGB) user tersebut belum juga ada terpenuhi. Hal ini merugikan pihak *user/konsumen* karena sudah terlalu lama dan berlarut-larut sedangkan kewajiban-kewajiban pembayaran sudah dilakukan oleh *user* dan terjadilah konflik antara pihak *user/konsumen* dengan PT. Bhavana Mitra Gemilang selaku Developer;

Contoh permasalahan yang sedikit penulis uraikan diatas yang terjadi di PT. Bhavana Mitra Gemilang hal ini merugikan pihak konsumen/*user* secara materil dan immateril dan juga merugikan pihak PT. Bhavana Mitra Gemilang selaku *developer* perumahan itu sendiri serta kemudian dapat mengaburkan aspek kepastian hukum dalam jual beli antara developer perumahan dan *user/konsumen*.

Ketika ada permasalahan/kendala seperti mana hal tersebut diatas bentuk pertanggungjawaban dari pihak PT. Bhavana Mitra Gemilang selaku *developer*

perumahan kepada *user*/konsumen dituangkan tersendiri dengan menggunakan perjanjian “Surat Kesepakatan Serah Terima Sertifikat” berdasarkan SPR (surat pemesanan rumah) yang akan penulis analisa didalam bab pembahasan pada tesis ini.

Faktor waktu dalam sebuah kontrak memiliki peranan yang sangat vital karena umumnya dalam sebuah kontrak, kedua pihak berharap agar ketentuan dalam kontrak tersebut bisa dijalankan segera mungkin. Hal ini penting karena penentuan waktu pelaksanaan kontrak bisa menentukan kapan pihak yang berkewajiban harus memenuhi janjinya atau melaksanakan kesepakatan yang telah dibuat bersama, demikian pula dalam transaksi jual beli.⁶ Hal ini berdasarkan pada berbagai masalah yang akan penulis jelaskan dalam tesis ini.



⁶ Rahmat Fathur, Kasim Aksah dan Heridah Andi. 2025. Dilema Hukum: Mengurangi Komplexitas Wanprestasi Perjanjian Pembiayaan Kendaraan Bermotor. *Julia Jurnal Litigasi Amsir*, 12(2):172.

B. Rumusan Masalah

1. Apa faktor penghambat pelaksanaan pemenuhan sertifikat kepemilikan rumah kepada pembeli rumah dengan pembayaran *Cash Keras* di PT. Bhavana Mitra Gemilang?
2. Bagaimana tanggung jawab PT. Bhavana Mitra Gemilang sebagai pengembang (*developer*) perumahan terhadap pembeli rumah dengan pembayaran *Cash Keras* apabila terjadi keterlambatan penyerahan Sertifikat kepemilikan rumah?
3. Apa akibat hukum dan sanksi bagi *developer* yang telah melakukan wanprestasi terhadap konsumen (*user*) atas keterlambatan dalam pemenuhan sertifikat hak kepemilikan rumah?

C. Batasan Masalah

Dalam rangka menjaga fokus kajian dan menghindari perluasan pembahasan, maka batasan masalah yang terdapat pada tesis ini dirumuskan sebagaimana berikut:

1. Hanya membahas faktor penghambat pelaksanaan pemenuhan sertifikat kepemilikan rumah kepada pembeli rumah dengan pembayaran *Cash Keras* di PT. Bhavana Mitra Gemilang.
2. Hanya membahas tanggungjawab PT. Bhavana Mitra Gemilang sebagai pengembang (*developer*) perumahan terhadap pembeli rumah dengan pembayaran *Cash Keras* apabila terjadi keterlambatan penyerahan Sertifikat kepemilikan rumah.

3. Hanya membahas apa akibat hukum dan sanksi bagi *developer* yang telah melakukan wanprestasi terhadap konsumen (*user*) atas keterlambatan dalam pemenuhan sertifikat hak kepemilikan rumah.

D. Tujuan Penelitian

Penelitian ini didasari oleh sejumlah pertimbangan yang berorientasi pada tujuan tertentu sebagaimana akan diuraikan berikut ini:

1. Untuk menganalisa serta mengetahui faktor penghambat pelaksanaan pemenuhan sertifikat kepemilikan rumah dengan pembayaran *Cash Keras* kepada pembeli rumah di PT. Bhavana Mitra Gemilang.
2. Untuk mengalisis dan mengkaji bentuk tanggung jawab PT. Bhavana Mitra Gemilang sebagai pengembang perumahan terhadap konsumen dalam skema pembayaran tunai (*cash keras*), khususnya apabila terjadi keterlambatan dalam penyerahan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) sebagai bukti kepemilikan rumah.
3. Untuk menganalisis akibat hukum dan sanksi bagi *developer* yang telah melakukan wanprestasi terhadap konsumen (*user*) atas keterlambatan dalam pemenuhan sertifikat hak kepemilikan rumah

E. Manfaat Penelitian

Setiap penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi yang bernilai dan implikasi yang dapat dimanfaatkan berkelanjutan. Sebagaimana manfaat yang penulis harapkan daripada pelaksanaan penelitian ini, penulis terangkan sebagai berikut:

2. Manfaat Teoritis

- a. Dapat memahami kendala-kendala yang menyebabkan keterlambatan dalam penerbitan sertifikat hak kepemilikan rumah, khususnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang seharusnya diberikan oleh *developer* perumahan kepada user/konsumen di PT. Bhavana Mitra Gemilang, dengan pembayaran *cash* keras serta tanggung jawab pihak *developer* atas keterlambatan tersebut.
- b. Dapat menambah pengetahuan, wawasan, dan pemahaman akibat hukum dan sanksi bagi *developer* yang telah melakukan wanprestasi terhadap konsumen (*user*) atas keterlambatan dalam pemenuhan sertifikat hak kepemilikan rumah
- c. Dapat digunakan sebagai kontribusi penelitian dalam kemajuan pengetahuan.

3. Manfaat Praktis

- a. Manfaat praktis untuk peneliti adalah untuk memperdalam pemahaman serta menambah pengalaman dalam mengaitkan teori dengan permasalahan yang ditemukan di lapangan.
- b. Manfaat praktis bagi masyarakat atau pembaca adalah penelitian diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan informasi serta rujukan mengenai peran dan tanggungjawab pengembang dalam menyerahkan sertifikat hak kepemilikan rumah kepada *user/konsumen* apabila mengalami keterlambatan atas pembayaran secara (*cash* keras).

F. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu merupakan perbandingan antara penelitian yang akan dilaksanakan, dengan penelitian yang telah dilakukan oleh penulis lain dengan tujuan untuk memberikan pengertian bahwasanya terdapat perbedaan dengan penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Penelitian ini berupa penelitian empiris, titik fokus di dalam penelitian ini berupa Tanggung jawab pengembang (*developer*) perumahan terhadap pemenuhan sertifikat hak kepemilikan rumah dengan pembayaran *Cash Keras* yang mengalami keterlambatan (Studi pada PT Bhavana Mitra Gemilang). Dengan ini peneliti memberikan beberapa perbandingan penelitian sebelumnya, sebagaimana yang akan disebutkan dan dijelaskan:

Tabel 1.1 Perbandingan Penelitian Sugiyono

-	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Peneliti dan Lembaga	Sugiyono UWK Surabaya 2020	Indra Puspa Amy Sudirman Unisma 2024	-	-
Judul	Pertanggung Jawaban Pengembang Perumahan Dalam Pengelolaan Dana Konsumen	Tanggung jawab Pengembang (Developer) Perumahan terhadap pemenuhan Sertifikat Hak Kepemilikan Rumah Dengan Pembayaran <i>Cash Keras</i> yang mengalami keterlambatan.	Tidak sama	Tidak Sama

Rumusan Masalah	1. Bagaimana bentuk pertanggung jawaban pengembang perumahan ? 2. Apa akibat hukum terhadap pengembang perumahan yang tidak dapat mempertanggung jawabkan pengelolaan dana konsumen atas pembangunan perumahan sebagaimana yang telah diperjanjikan ?	1. Apa faktor penghambat pelaksanaan pemenuhan sertifikat kepemilikan rumah kepada pembeli rumah dengan pembayaran <i>Cash Keras</i> di PT. Bhavana Mitra Gemilang? 2. Bagaimana tanggung jawab PT. Bhavana Mitra Gemilang sebagai pengembang (<i>developer</i>) perumahan terhadap pembeli rumah dengan pembayaran <i>Cash Keras</i> apabila terjadi keterlambatan penyerahan Sertifikat kepemilikan rumah. 3. Apa akibat hukum dan sanksi bagi <i>developer</i> yang telah melakukan wanprestasi terhadap konsumen (<i>user</i>) atas keterlambatan	rumusan masalah berbeda	Sama dalam penelitian Empiris
------------------------	---	--	-------------------------	-------------------------------

		dalam pemenuhan sertifikat hak kepemilikan rumah		
Kesimpulan	1. Bentuk pertanggung jawaban secara perdata dapat diajukan gugatan perdata sesuai ketentuan pasal 118 HIR melalui pengadilan negeri diajukan ditempat kedudukan pelaku usaha dalam hal ini pengembang perumahan berbasis syariah yang menjadi tergugat. Dan dapat berupa membangun kembali perumahan dan ganti kerugian serta kompensasi. 2. Bentuk pertanggung jawaban secara pidana dapat dilakukan ditempat kedudukan dimana mengajukan gugatan melalui pengadilan negeri ditempat kedudukan konsumen sebagai penggugat dan berdasarkan pasal	-	-	-

	61 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bahwa penuntutan pidana dapat dilakukan terhadap pelaku usaha. Bentuk pidana dapat berupa pidana denda dan pidana penjara.			
--	--	--	--	--

Tabel 1.2 Perbandingan Penelitian Vina Septhiani Muthia

	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Peneliti dan Lembaga	Vina Septhiani Muthia Universitas Riau 2020	Indra Puspa Amy Sudirman Unisma 2024	-	-
Judul	Pelaksanaan Tanggung Jawab (DEVELOPER) Dalam Pemenuhan Sertifikat Kepemilikan Rumah Kepada Pembeli Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan.	Tanggung jawab Pengembang (Developer) Perumahan terhadap pemenuhan Sertifikat Hak Kepemilikan Rumah Dengan Pembayaran Cash Keras yang mengalami keterlambatan.	Fokus Penelitian Tidak Sama.	Judul Tidak Sama

Rumusan Masalah	1. Bagaimana pelaksanaan pemenuhan sertifikat kepemilikan rumah kepada pembeli rumah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli perumahan ? 2. Bagaimana tanggung jawab pengembang (developer) terhadap pembeli rumah dalam pemenuhan sertifikat kepemilikan rumah kepada pembeli rumah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli perumahan ?	1. Apa faktor penghambat pelaksanaan pemenuhan sertifikat kepemilikan rumah kepada pembeli rumah dengan pembayaran <i>Cash Keras</i> di PT. Bhavana Mitra Gemilang? 2. Bagaimana tanggung jawab PT. Bhavana Mitra Gemilang sebagai pengembang (<i>developer</i>) perumahan terhadap pembeli rumah dengan pembayaran <i>Cash Keras</i> apabila terjadi keterlambatan penyerahan Sertifikat kepemilikan rumah? 3. Apa akibat hukum dan sanksi bagi <i>developer</i> yang telah melakukan wanprestasi terhadap konsumen (<i>user</i>) atas keterlambatan dalam pemenuhan	Rumusan masalah berbeda	Sama penelitian Empiris
------------------------	--	--	-------------------------	-------------------------

		sertifikat hak kepemilikan rumah		
Kesimpulan	1. Pelaksanaan perjanjian jual beli rumah antara developer dengan konsumen tidak berjalan dengan baik, sehingga para pembeli rumah dirugikan. hambatan dan penyebab implementasi dari pemenuhan sertifikat pada perjanjian pengikatan jual beli ini bahwa developer yang tidak memberikan hak dari penjualan setiap tanah yang dilakukannya kepada pemilik tanah sesuai dengan perjanjian kerjasama yang dilakukan developer dengan pemilik tanah. Akibatnya pemilik tanah tidak mau memberikan sertifikat tersebut kepada developer untuk diserahkan kepada setiap pembeli rumah. Developer dalam	-	-	-

	perjanjian telah melakukan wanprestasi dalam perjanjian yaitu tidak diberikannya sertifikat yang menjadi hak pembeli sesuai dengan isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dan disetujui oleh kedua belah pihak. Disini juga dapat dilihat bahwa masih banyak masyarakat selaku pihak yang membeli rumah masih kurang dalam memahami proses transaksi jual beli rumah. 2. Pertanggung jawaban developer berupa sertifikat hak milik atas tanah dan rumah tidak dapat dipenuhi oleh developer dikarenakan permasalahan keuangan antara developer dengan pemilik tanah sebelumnya. Pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak belum dapat teralisasi secara keseluruhan, utamanya			
--	--	--	--	--

	berkaitan dengan pemenuhan sertifikat yang menjadi hak pembeli dari developer selaku pihak penjual. Para pembeli yang mendapat kerugian ini juga berhak memperoleh ganti rugi. Hingga skripsi ini ditulis, pembeli rumah masih belum menerima hak mereka untuk mendapatkan sertifikat hak milik dari rumah yang mereka beli. Pemilik tanah baru mau memberikan pecahan sertifikat jika menerima uang dari hasil penjualan tanah tersebut, yang awalnya menjadi tanggung jawab developer karena pembeli sudah membayar lunas rumah tersebut, jika pembeli rumah harus membayar lagi kepada pemilik tanah maka pembeli jadi rugi dua kali lipat. Disinilah belum terdapat penyelesaian yang			
--	--	--	--	--

	menguntungkan semua pihak atas kasus ini, dengan begitu dapat disimpulkan developer tidak bertanggung jawab selaku penyelenggara perumahan dan pihak dalam perjanjian yang dibuat			
--	---	--	--	--

G. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

1) Kerangka Teori

Dalam penyusunan tesis menggunakan berbagai teori hukum sebagai landasan atau dasar untuk menganalisis isu-isu atau permasalahan yang telah dirumuskan sebelumnya, Peneliti menggunakan beberapa teori di dalam proses menganalisis bahan dan hasil penelitian, teori yang digunakan dalam penelitian ini, adalah :

a. Teori Kepastian Hukum

Tesis ini dalam penyusunannya menggunakan berbagai teori yang salah satunya ialah teori kepastian hukum yang diungkapkan oleh Gustav Radbruch. Melalui pendekatan antara menggabungkan etika dan utilitas, Radbruch menyatakan bahwa hukum sendiri memiliki (3) tiga tujuan utama, yakni memberikan kemanfaatan, kepastian, dan keadilan. Ketiga tujuan tersebut harus dilaksanakan dengan berpedoman pada asas prioritas.⁷ Kepastian hukum menjadi dasar untuk tercapainya tujuan

⁷ Punggus, S. 2021. *Teori Tujuan Hukum*, (Online), (<http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuan-hukum-gustav-radbruch-dan.html>, diakses pada tanggal 28 Desember 2024).

hukum, yaitu keadilan. Inti sari dari nilai kepastian hukum terletak pada eksistensi peraturan itu sendiri. Persoalan mengenai apakah peraturan tersebut adil atau bermanfaat bagi masyarakat berada di luar fokus utama dari nilai kepastian hukum.⁸ Dalam penerapan teori kepastian hukum terhadap penelitian guna mengkaji sejauh mana tanggung jawab pengembang perumahan terhadap konsumen, khususnya terkait keterlambatan penyerahan sertifikat kepemilikan rumah. Tujuan dari penggunaan teori ini adalah untuk menilai apakah hubungan hukum antara pengembang dan pembeli telah memenuhi unsur teori kepastian hukum.

Hukum itu pasti, memiliki kejelasan, ketetapan, keadilan, serta kepastian merupakan keadaan yang stabil, berupa norma yang bersifat tetap. Hukum seharusnya bersifat tegas sekaligus adil. Dalam konteks ini, kepastian hukum berperan sebagai pedoman perilaku, sedangkan keadilan menjadi syarat agar pedoman tersebut mampu mewujudkan tatanan sosial yang layak. Hanya dengan keadilan yang bersifat objektif dan diterapkan secara tegas, hukum dapat melaksanakan perannya. Kepastian hukum dipahami sebagai suatu kondisi normatif yang bersifat tetap dan tidak berubah, tercermin dalam ketentuan atau peraturan. Hukum pada dasarnya dituntut untuk mengandung kepastian serta keadilan. Kepastian berfungsi sebagai panduan perilaku, sedangkan keadilan diperlukan agar panduan tersebut mendukung struktur sosial yang dianggap layak. Hukum hanya akan berfungsi dengan baik apabila

⁸ Radbruch, G dan Rahardjo, S. 2000, Ilmu Hukum, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal. 9.

keadilan ditegakkan secara konsisten dan kepastian dijamin dalam pelaksanaannya.⁹

b. Teori Perjanjian

Pasal 1313 KUHPerdata mengartikan perjanjian merupakan sesuatu perbuatan hukum dimana satu pihak atau lebih berkomitmen untuk menyerahkan sesuatu, melakukan suatu tindakan atau tidak melakukan apapun kepada pihak yang lain.¹⁰ Menurut J. Satrio, Perjanjian dapat dipahami sebagai suatu bentuk perbuatan hukum yang dilaksanakan atas satu pihak atau lebih agar menciptakan hubungan hukum yang terikat bersama pihak lain.¹¹ Perjanjian yang dibuat antara pihak *developer* (Pengembang) dan *user* (Pembeli) akan bersifat mengikat dan menimbulkan hak serta kewajiban (prestasi). Pasal 1234 KUHPerdata memberikan pengertian tetan jenis atau macam-macam bentuk prestasi yaitu bahwa “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”

Jual beli adalah perikatan antara pihak satu dengan pihak lain yang mana bersifat konsensual, artinya jual beli dianggap telah mengikatkan diri, antara satu pihak maupun pihak yang lainnya sebagaimana dimaksud penjual dengan pembeli ketika tercapainya kesepakatan mengenai objek barang yang diperjualbelikan serta harga yang disepakati. Setelah kesepakatan dicapai, pihak pembeli mempunyai

⁹ Rato, D. 2010, Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum, Yogyakarta: Laksbang Pressindo, hal. 59.

¹⁰ Budiono, K. 1998. Dasar-dasar Merancang Kontrak, Jakarta: Gramedi Widiasarana, hal. 6.

¹¹ Satrio, J . 2001. Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Bandung: PT Citra Aditya Bakti ,hal. 27.

kewajiban untuk membayar harga sesuai nominal yang sudah ditentukan, sedangkan terhadap penjual memiliki tanggung jawab untuk menyerahkan barang yang telah disepakati/dijual.¹² Jual beli yang dilakukan antara pengembang dan pembeli dalam penelitian ini didasarkan pada kesepakatan awal yang dituangkan dalam dokumen Surat Pemesanan Rumah (SPR). Penulis berpendapat bahwa SPR merupakan wujud penerapan asas bebas dalam mengimplementasikan kontrak sebagaimana dimaksud pada Pasal 1338 KUH Perdata.

c. Teori Tanggungjawab

Ketentuan mengenai prinsip tanggung jawab atas kerugian, berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Perdata tanggungjawab merupakan suatu tindakan atau perbuatan seseorang yang mana atas tindakan tersebut, apabila menimbulkan kerugian kepada orang lain, maka seseorang tersebut memiliki tanggungjawab serta berkewajiban untuk mengganti kerugian yang timbul atas perbuatannya.¹³ Selanjutnya, pendapat Titik Triwulan, suatu bentuk tanggung jawab harus dilandasi oleh suatu dasar tertentu, yaitu faktor yang melahirkan hak hukum bagi seseorang untuk mengajukan tuntutan terhadap pihak lain, serta membebani pihak tersebut dengan kewajiban hukum untuk bertanggung jawab.¹⁴

¹² Widjaja, G dan Muljadi, K, Op. Cit., 82.

¹³ Subekti dan Tjitrosudibio. 1992, Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetbook*), Jakarta: Pradnya Paramitra. hal, 346.

¹⁴ Triwulan, T dan Febrian, S. 2010, Perlindungan Hukum Bagi pasien, Jakarta: Prestasi Pustaka, hal. 48.

Adapun persoalan yang terjadi dalam kasus ini berkaitan dengan pemenuhan Sertifikat Kepemilikan yang dilakukan oleh *developer* perumahan kepada pembeli ketika terjadi keterlambatan, Sebagaimana dijelaskan dalam teori pertanggungjawaban yang dikembangkan oleh Hans Kelsen pada permasalahan ini mengarah pada pertanggungjawaban kolektif (ketika seseorang harus menanggung akibat dari tindakan orang lain). Oleh karena itu, tidak bisa dipastikan bahwa kesalahan sepenuhnya ada pada pengembang (*developer*) perumahan. Para pengembang sebelumnya telah memberikan komitmen secara langsung (lisan) untuk memenuhi Sertifikat Hak Kepemilikan kepada pembeli (*user*), namun kenyataannya terjadi banyak keterlambatan yang mana bisa merugikan pembeli. Dalam proses pengurusan sertifikat kepemilikan, terdapat banyak pihak yang terlibat, seperti Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) maupun Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan ada berbagai faktor serta kendala yang akan dibahas lebih lanjut oleh penulis.

2) Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual menjelaskan gambaran terkait konsep khusus yang merepresentasikan hubungan satu sama lain, serta memuat penjabaran akan istilah-istilah yang dipergunakan pada penelitian, diantaranya:¹⁵

a. Tanggung Jawab berdasarkan KBBI

Tanggung jawab merupakan kosa kata yang di ambil dari Kamus Besar Bahasa Indonesia atau disingkat (KBBI), yang mana memiliki

¹⁵ Ali, Z. 2014. Metode Penelitian Hukum, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 96

pengertian dimana seseorang tersebut diwajibkan untuk menanggung atau memikul sesuatu secara mandiri.¹⁶

b. Developer (Pengembang)

Developer diambil dari sesuatu kata “bahasa inggris”, dengan memiliki pengertian seseorang yang membangun atau mengembangkan. Semetara itu *developer* pada Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 menjelaskan bahwa Perusahaan Pembangunan Perumahan dapat dimaknai sebagai *developer*, yaitu: “Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah badan usaha yang berfokus pada penyediaan perumahan dalam berbagai bentuk secara masif pada suatu tempat atau wilayah yang dirancang untuk menjadi kawasan permukiman terpadu, serta dilengkapi dengan fasilitas sosial dan sarana prasarana yang menunjang kebutuhan penghuninya”¹⁷

c. Perumahan

Perumahan merupakan sekumpulan rumah yang dikembangkan secara serentak atau bersamaan dalam satu proyek terpadu. Pola atau desain perumahan ini dapat berbeda-beda di setiap negara. Umumnya, pembangunan dilakukan oleh satu kontraktor atau pengembang, dengan desain yang terbatas dan cenderung seragam.¹⁸

¹⁶ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). (Online), diakses, tanggal, 8 Mei 2018.

¹⁷ Winarto. 2014. Analisis Kualitas Layanan dan Kepuasan Konsumen Warung Internet di Salatiga, Surabaya : Conference UKWMS, hal. 9.

¹⁸ Wikipedia. Perumahan, (Online), (<https://id.wikipedia.org/wiki/Perumahan>), diakses, 3 Juni 2024).

4. Pembeli (User/Konsumen)

Istilah pembeli atau yang biasa disebut (*user*) adalah perseorangan atau konsumen yang melakukan kesepakatan dalam kontrak penjualan yang tercatat dalam SPR untuk memperoleh atau memiliki rumah yang ditawarkan oleh pengembang.

5. SPR (Surat Pemesanan Rumah)

Surat Pemesanan Rumah (SPR) merupakan sebuah dokumen yang harus ada dalam proses pembelian rumah sebagai kesepakatan Jual Beli, yang mencakup ketentuan-ketentuan mengenai hak serta tanggung jawab antara pihak pengembang dan pembeli (*user*), menerangkan pembayaran awal (ITJ dan DP yang telah di bayarkan oleh pembeli kepada developer, Letak, jenis, klasifikasi atas objek unit/rumah, jangka waktu penyelesaian obyek yang telah di sepekati, kompensasi-kompensasi apabila terjadi keterlambatan pembangunan, maupun pemenuhan sertifikat yang telah disetujui oleh pihak pengembang dengan *user* (pembeli). SPR diajukan kepada *developer* sebagai bentuk komitmen antara pihak developer dan Pembeli (*user*).

H. Sistematika Penulisan Tesis

Untuk Penulisan penelitian, perlu disusun suatu sistem penulisan yang bertujuan agar lebih mudah dalam memaparkan atau menjelaskan dengan cara yang teratur mengenai tahapan penulisan selanjutnya.

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini terdiri atas pembahasan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, serta penjelasan mengenai

sistematika penulisan yang digunakan dalam karya ini.

Bab ini terdiri atas pembahasan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, serta penjelasan mengenai sistematika penulisan yang digunakan dalam karya ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan mengenai landasan konseptual terkait pengembang perumahan, kajian umum mengenai perjanjian, serta teori pertanggungjawaban dan perlindungan konsumen yang menjadi dasar analisis dalam penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menerangkan metode yang akan dilakukan oleh seorang peneliti, bagaimana peneliti untuk menganalisis bahan hukum yang diperoleh dalam proses penelitian berlangsung. Peneliti memakai berbagai metode dalam menganalisis bahan penelitian untuk menemukan hasil penelitian selama proses penelitian berlangsung.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan membahas dan menganalisa dengan aturan perundang-undang terkait, yang datanya diperoleh dari hasil penelitian dan wawancara yang ditemukan dilapangan.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dari hasil penelitian yang telah diperoleh, beserta saran yang dapat dipertimbangkan



penelitian berikutnya.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa:

1. Faktor penghambat keterlambatan terhadap pelaksanaan pemenuhan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) kepada *user*/konsumen, didapati dua faktor yaitu internal dan eksternal sebagaimana berikut:
 - a. Faktor Internal: ketika penelitian sebagaimana berikut internal penghambat terhadap pemenuhan tersebut ialah Revisi Site plan yang dilakukan oleh PT. Bhavana untuk penambahan unit perumahan dan pengurusan balik nama PBB (pajak bumi bangunan) dari penjual lahan sebelumnya yang akan dijadikan induk dan dibalik nama PBB atas nama developer di Bapenda juga yang mengalami kendala, yang mana disebabkan karena kurang kesiapan akibat keteledoran PT. Bhavana Mitra Gemilang dan ketika penginputan data di sistem online dari instansi tersebut sering mengalami server down yang mana hal tersebut memperlama proses dalam balik nama sertifikat hak guna bangunan kepada *user*/konsumen,
 - b. Faktor Eksternal diantaranya terjadinya overload berkas di notaris/PPAT rekanan dan pengurusan secara borongan di kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) yang mana hal tersebut juga menyebabkan lama nya proses pemenuhan sertifikat kepemilikan (SHGB) atas nama user yang melakukan pembelian dengan pembayaran *cash* keras.

2. Atas terjadinya keterlambatan tersebut pihak PT. Bhavana Mitra Gemilang membuat Surat “Kesepakatan Serah Terima Sertifikat” yang telah disepakati oleh kedua para pihak, dan “Kesepakatan Serah Terima Sertifikat” tersebut merupakan bentuk dari pertanggung jawaban yang dilakukan oleh pihak PT. Bhavana Mitra Gemilang kepada *user/konsumen* terhadap keterlambatan dalam pemenuhan sertifikat kepemilikan rumah (SHGB); serta memuat pemberian kompensasi kepada *user/konsumen* yang mengalami keterlambatan. Sedangkan menurut Undang-Undang perlindungan konsumen terdapat prinsip penting ialah tanggung jawab profesional (*profesional liability*). Terhadap pemenuhan sertifikat kepemilikan rumah kepada *user/konsumen*, tanggung jawab profesional ini timbul karena penyedia jasa profesional dalam hal ini *developer* perumahan tidak memenuhi perjanjian secara lisan yang telah disepakati dengan *user/konsumen* atas akibat kelalaian penyedia jasa (*developer* pembangunan) tersebut yang mengakibatkan kerugian/wanprestasi kepada *user/konsumen*.
3. Akibat hukum terhadap keterlambatan dalam pemenuhan sertifikat hak kepemilikan rumah tersebut dikualifikasikan sebagai bentuk wanprestasi yang kemudian diselesaikan melalui pemberian kompensasi kepada pihak *user/konsumen* sebagaimana yang telah dituangkan dalam “Surat Kesepakatan Serah Terima Sertifikat Nomor: 2832/AD-DIR/PG-TJB/III/2023”. Selanjutnya, meskipun Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tidak mengatur sanksi bagi *developer* yang terlambat dalam pemenuhan kewajiban atas sertifikat hak kepemilikan rumah, secara umum

terkait penyelesaian wanprestasi dapat ditempuh melalui gugatan di pengadilan negeri, Namun, dengan klausul arbitrase dalam SPR yang menunjuk BANI sebagai lembaga penyelesaian sengketa antara *developer* dan *user*/konsumen memperlihatkan adanya mekanisme non-litigasi yang lebih mengikat kedua belah pihak, sehingga gugatan melalui pengadilan negeri berpotensi ditolak kecuali terdapat indikasi unsur tindak pidana pada proses jual beli tersebut maka penyelesaiannya permasalahannya dapat dilakukan pada mekanisme litigasi. Dengan demikian, langkah yang ditempuh pihak *user*/konsumen dalam penyelesaian permasalahan hukum terhadap pihak *developer* atas keterlambatan dalam pemenuhan sertifikat hak kepemilikan rumah lebih diarahkan pada jalur musyawarah atau arbitrase. Mitra Gemilang apabila tidak diatur pada klausul khusus terkait pemenuhan sertifikat hak kepemilikan rumah yang secara jelas sejak awal dalam perjanjian.

B. Saran

Berdasarkan uraian permasalahan serta hasil dari penelitian ini, ditemukan sejumlah hambatan dalam pemenuhan terhadap sertifikat hak kepemilikan dalam hal ini Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) oleh PT Bhavana Putra Gemilang kepada *user*/konsumen.

Menyikapi hal tersebut, ke depannya PT Bhavana Putra Gemilang selaku *developer*/pengembang diharapkan dapat meminimalisir perubahan Site Plan, terkhususnya apabila terdapat penambahan unit perumahan, serta hambatan – hambatan lain baik internal maupun eksternal, yang menjadi penyebab kendala dalam pemenuhan sertifikat hak kepemilikan. Seharusnya hal tersebut

dapat dikomunikasikan terlebih dahulu kepada pihak *user*/konsumen terutama yang membeli rumah dengan pembayaran *cash* keras, mengingat jangka waktu dalam kewajiban pembayaran yang dilakukan pihak *user*/konsumen yang membeli unit rumah dengan metode pembayaran tersebut sangatlah singkat (6 bulan - 1 tahun tahun) dengan adanya *user*/konsumen yang membeli rumah dengan metode pembayaran *cash* keras tersebut, seharusnya pihak *developer* memprioritaskannya.

Maka dengan komunikasi yang baik diharapkan pihak *user*/konsumen mendapat informasi dan gambaran akan langkah yang ditempuh pihak *developer*/pengembang. Dan disisi lain pihak *user*/konsumen diharapkan mendapatkan pengertian akan hal tersebut sehingga konflik atau permasalahan atas keterlambat terhadap pemenuhan sertifikat hak kepemilikan dapat diredam lebih awal.

Selain itu, untuk kedepannya agar dapat mengakomodir hak dan kewajiban pihak PT. Bhavana Mitra Gemilang selaku *developer* dan *user*/konsumen selaku pembeli rumah dengan pembayaran *cash* keras, untuk tahapan awal dalam jual beli rumah seharusnya dilakukan pemberian Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB), sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman, beserta adanya klausul terkait “jangka waktu pemenuhan sertifikat hak kepemilikan rumah”, sehingga kedepannya pemenuhan sertifikat hak kepemilikan kepada *user*/konsumen dapat memiliki kepastian hukum.

Dalam menghadapi potensi keterlambatan penerbitan sertifikat hak kepemilikan rumah, *developer* perlu melakukan kajian yang lebih cermat

terhadap penyusunan Surat Pemesanan Rumah (SPR) yang pada tahapan selanjutnya setelah ada PPJB tersebut. Dengan melakukan revisi Surat Pemesanan Rumah (SPR) untuk penambahan klausul terkait “jangka waktu dalam pemenuhan sertifikat hak kepemilikan rumah” guna menekankan pada kejelasan dan keteraturan hukum terkait waktu pasti hari/tanggal/bulan/tahun dapat di akomodir secara tertulis tidak menggunakan secara lisan lagi. Hal ini penting untuk memastikan bahwa ketentuan mengenai jangka waktu pemenuhan, sanksi denda akibat keterlambatan dicantumkan secara bersamaan dan menjadi satu kesatuan. Kesimpulannya, posisi hukum konsumen cukup kuat untuk menuntut pemenuhan haknya, tanpa mengurangi tingkat kepercayaan kepada pihak pengembang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ali, Zainudin. 2014. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Artadi, I.K dan Putra, I.D. 2010, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Denpasar-Bali: Udayana Unersity Press.
- Ashofa, B. 2007. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Asshiddiqie, J dan Safa'at, A. 2006. *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*. Jakarta: Cet.1. (Sekretariat Jenderal & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi).
- Budiono dan Herlien. 2011. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- . 1998. *Dasar-dasar Merancang Kontrak*, Jakarta: Gramedi Widiasarana
- Butarbutar, E. N. 2018. *Metode Penelitian Hukum:Langkah-langkah untuk menemukan kebenaran dalam Ilmu Hukum*, Bandung : Cetakan Kesatu PT Reflika Aditama.
- Hadi, S. 2002. *Metodologi Reserch*, Yogyakarta: Andi Ofset Edisi Revisi. Ibrahim, J. 2005. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Banyu Media.
- Kallo, E. 2009. *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen dan Rusunami)*, Jakarta: Minerva Athene Pressindo.
- Kalsen, H. 2006. *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*. Bandung : PT Raja Grafindo Persada.
- . 2018. *Teori hukum murni : dasar-dasar ilmu hukum normatif Hans Kelsen penerjemah*, Bandung: Nusa Media.
- Kansil, C.S.T. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Khairandy, R. 2014. *Pokok-Pokok Hukum Dagang*, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press.
- Masri, S dan Sofran, E, 1995. *Metode Penelitian Survey*, Jakarta: LP3ES.

- Meliala, A. 1985. Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembanganya, Yogyakarta: Cetakan Pertama, Liberty.
- Miru, H. 2016. Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Radbruch, G dan Rahardjo, S. 2000, Ilmu Hukum, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Rajagukguk, E. dkk. 2000, Hukum Perlindungan Konsumen, Bandung: CV. Mandar Maju.
- Rato, D. 2010, Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum, Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Ridwan H.R. 2006. Hukum Administrasi Negara, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Rukayah, S. 2020. Pengantar Perancangan Tapak. Semarang: Biro Penerbit Planologi UNDIP.
- Satrio, J . 2001. Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- . 1992. Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya), Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Siregar, T. A. 2007. Metodologi Penelitian Hukum:Penulisan Skripsi, Medan: Cetakan Kedu Multi Grafik Medan.
- Subekti dan Tjitrosudibio. 1992, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetbook*), Jakarta: Pradnya Paramitra.
- -. 2008. Hukum Perjanjian, Jakarta: PT Intermassa.
- Sudjana, N. 1989. Penelitian dan Penilaian, Bandung: Sinar Baru.
- Sugianto, F. 2018. Perancangan & Analisa Kontrak, Surabaya: R.A.De.Rozarie.
- Sunggono, B. 2010. Metode Penelitian Hukum, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Triwulan, T dan Febrian, S. 2010, Perlindungan Hukum Bagi pasien, Jakarta: Prestasi Pustaka
- Widjaja, G dan Muljadi, K. 2003. Jual Beli, Jakarta: PT Grafindo Persada.
- Winarto. 2014. Analisis Kualitas Layanan dan Kepuasan Konsumen Warung Internet di Salatiga, Surabaya : Conference UKWMS.

Jurnal

- Ahmat Mathar. 2023. Sanksi Dalam Peraturan Perundang-Undangan. *Jurnal Hukum Keluarga Islam*, 3 (2).
- Ginting. J.B. 2022. Kekuatan Mengikat Perjanjian Secara Lisan. *Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS"*, 6 (2).
- Gunawan, J. 1987. Penggunaan Perjanjian Standard dan Implikasi Pada Asas Kebebasan Berkontrak, *Majalah Padjajaran*. 3 (4).
- Komar Kantaatmadja. 1996. "Tanggung Jawab Profesional". *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 3 (4).
- Rahmat Fathur, Kasim Aksah dan Heridah Andi. 2025. Dilema Hukum: Mengurangi Komplexitas Wanprestasi Perjanjian Pembiayaan Kendaraan Bermotor. *Julia Jurnal Litigasi Amsir*, 12(2).
- Rohalia, R.D dan Meilani, N. L. 2023. Implementasi Kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kota Bukit Tinggi. *Jurnal Pendidikan Tembusan*. 7(1).
- Suwikromo, S. 2015. Pemberlakuan Asas Kebebasan Berkontrak Menurut Hukum Perdata Terhadap Pelaksananya Dalam Praktek. *Lex Privatum*. 3(4).
- Warouw . J.E, dkk. 2021. "Pembuktian Perjanjian Tidak Tertulis Di Hadapan Pengadilan Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan *Rechtreglement Voor De Butengewesten*". *Lex Privatum*. 9 (10).

Karya Tulis Ilmiah

- Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*, Jakarta, Institut Bankir Indonesia, 1993.
- Winarto. Analisis Kualitas Layanan dan Kepuasan Konsumen Warung Internet di Salatiga, Conference UKWMS, Surabaya, hal. 9.

Internet

Hukumproperti.com, (<https://regulasi.hukumproperti.com/> diakses pada tanggal 19 Maret 2025).

Fariza Rizky Ananda, BTN Temukan 4.000 Developer Nakal Tak Terbitkan Sertifikat Rumah, Ini Modusnya, Kumparan (<https://kumparanbisnis.com/btn-temukan-4-000-developer-nakal-tak-terbitkan-setifikat-rumah-ini-modusnya-24LmSECfBtE/full>, diakses 14 Agustus 2025)

Mekari Klik Pajak Editorial. NJOP Dalam Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan, (<https://klikpajak.id/blog/njop-dalam-penghitungan-pajak-bumi-dan-bangunan/>, diakses 11 Mei 2025).

Punggus, S. 2021. *Teori Tujuan Hukum*, (Online), (<http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuan hukum-gustav-radbruch-dan.html>, diakses pada tanggal 28 Desember 2024).

Wikipedia. Perumahan, (Online), (<https://id.wikipedia.org/wiki/Perumahan>, diakses, 3 Juni 2024).

